

# 房屋征收补偿 与诉讼救济法律实务

FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG  
YU SUSONG JIUJI FALU SHIWU

张国法 著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

013046953

D922.181  
46

# 房屋征收补偿

## 与诉讼救济法律实务



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D922.181  
46

**图书在版编目 (CIP) 数据**

房屋征收补偿与诉讼救济法律实务/张国法著. —北京:  
中国法制出版社, 2013. 6

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4552 - 8

I. ①房… II. ①张… III. ①房屋拆迁 - 土地征用  
- 补偿 - 法规 - 基本知识 - 中国  
IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 093936 号

策划编辑 孟文翔 (wenxiangmeng@163.com)

责任编辑 海腾

封面设计 周黎明

---

**房屋征收补偿与诉讼救济法律实务**

FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG YU SUSONG JIUJI FALU SHIWU

著者/张国法

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2013 年 6 月第 1 版

印张/18.5 字数/262 千

2013 年 6 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4552 - 8

定价: 49.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66077371

邮购部电话: 66033288

## 前 言

《国有土地上房屋征收与补偿条例》自2011年1月21日公布实施。在其后的两年多时间里各地实施条例时遇到了不少的问题，问题主要集中在如何履行房屋征收决定前的程序和如何合法作出补偿决定以及如何正确的履行强制搬迁程序。

原建设部为正确实施《城市房屋拆迁管理条例》制定了《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》，该规程为依法规范房屋拆迁工作起到了一定的作用（该规程已经作废）。而《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施后至今没有出台程序性的规章指导和规范征收补偿行为，致使各地在实践中的做法不一。

2012年2月27日，最高人民法院审判委员会第1543次会议通过了《关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》（法释〔2012〕4号自2012年4月10日起施行）。该司法解释引入了“裁执分离”机制，即经人民法院审查认为符合强制执行条件的行政补偿决定案件，人民法院可以裁定由政府强制执行也可以由人民法院强制执行。该司法解释已经突破了《房屋征收补偿条例》第二十八条和第三十五条所规定的由人民法院强制执行被征收人搬迁的规定。同时，该司法解释对市、县级人民政府所作出的补偿决定规定了很高的合法性审查标准。这就要求市、县级人民政府在作出房屋征收决定和房屋补偿决定时应严格按照行政法规的要求办事，否则就很容易在行政诉讼中败诉或在申请强制执行补偿决定时被人民法院裁定不准予执行。

笔者是《北京房屋征收补偿律师网》（[www.bjgfcq.com](http://www.bjgfcq.com)）和《北京行政诉讼律师网》（[www.bjgfls.com](http://www.bjgfls.com)）的首席专家律师。担任多家政府的法律顾问，在全国各地办理了大量的与土地、房屋征收、拆迁补偿相关的行政、民事和刑事案件。并受聘经常在住房和城乡建设部政策研究中心、北京中建政研信息咨询中心和全国城建培训中心组织的房屋征收补偿专题研讨会上作报告。笔者对房屋征收补偿的法律理论和实务操作有一定的积累，笔者愿意将这些理论和实践经验进行归纳总结奉献给大家，这也是笔者编著本书的初衷。

笔者希望通过这本书能够给从事房屋征收与补偿工作的行政机关工作人员和从

事法律工作的同行以及房屋已被征收或拟被征收的房屋所有权人或利益相关人以启示和帮助。

我国的法律、法规、司法解释以及行政规章或其他规范性文件的制定出台是频繁的，相关法律书籍出版后的时效也是有限的。本书中的部分内容的“使命”或作用或许就那么三、两年。笔者将随着房屋征收补偿相关依据的变化而不断创作新的专著。

也正是由于房屋征收补偿依据的不断更新和变化，才迫使笔者在编著本书时速度较快，因此书中有关内容可能存在疏漏或不当之处，真诚期望广大读者朋友在阅读时批评指正。

本书作者 张国法  
2013年3月于北京

# 目 录

## Contents

### 上 篇 房屋征收补偿法律实务

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 第一章 房屋征收补偿的总则与附则 .....                              | 3  |
| 第一节 立法目的 .....                                      | 3  |
| 一、制定《国有土地上房屋征收与补偿条例》的目的 .....                       | 3  |
| 二、制定《国有土地房屋征收补偿条例》的依据 .....                         | 4  |
| 第二节 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的适用范围 .....                     | 5  |
| 一、政府征收房屋的前提条件 .....                                 | 5  |
| 二、《国有土地上房屋征收与补偿条例》的适用范围 .....                       | 5  |
| 三、实施房屋征收时应保护公房承租人的权利 .....                          | 5  |
| 四、实施房屋征收时应保护私房承租人的权利 .....                          | 6  |
| 五、征收房屋时对房屋所有权人实行公平补偿的原则及<br>公平补偿的含义与实现公平补偿的意义 ..... | 6  |
| 第三节 房屋征收补偿工作的基本原则 .....                             | 7  |
| 一、开展房屋征收补偿工作应坚持决策民主原则 .....                         | 7  |
| 二、开展房屋征收补偿工作应坚持程序正当原则 .....                         | 8  |
| 三、开展房屋征收补偿工作应坚持结果公开原则 .....                         | 8  |
| 第四节 实施房屋征收补偿工作的职权与管辖 .....                          | 9  |
| 一、房屋征收与补偿工作的管理体制 .....                              | 9  |
| 二、市、县级人民政府是实施房屋征收与补偿的主体 .....                       | 9  |
| 三、房屋征收部门组织实施房屋征收与补偿工作 .....                         | 10 |
| 四、由房屋征收部门启动房屋征收程序 .....                             | 11 |
| 五、房屋征收与补偿工作中的部门配合 .....                             | 12 |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 第五节 房屋征收实施单位 .....                                                     | 12        |
| 一、房屋征收实施单位的性质与任务 .....                                                 | 12        |
| 二、对房屋征收实施单位的监管 .....                                                   | 13        |
| 第六节 对房屋征收补偿工作的监督与指导 .....                                              | 14        |
| 一、对房屋征收与补偿工作的层级监管 .....                                                | 14        |
| 二、对房屋征收与补偿工作的业务指导 .....                                                | 14        |
| 第七节 对房屋征收补偿工作的举报与监察 .....                                              | 15        |
| 一、对房屋征收与补偿工作的举报制度 .....                                                | 15        |
| 二、对房屋征收与补偿工作的监察制度 .....                                                | 16        |
| 三、纪检监察部门实施网上举报制度 .....                                                 | 17        |
| 第八节 新旧条例的衔接适用 .....                                                    | 18        |
| 一、《国有土地上房屋征收与补偿条例》自公布之日起施行 .....                                       | 18        |
| 二、国务院于2001年6月13日公布的《城市房屋拆迁管理条例》<br>同时废止 .....                          | 18        |
| 三、《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前依法取得的房屋拆迁许可<br>证项目,继续沿用原有规定办理,但政府不能责成有关部门强制拆迁 ... | 18        |
| <b>第二章 房屋征收决定 .....</b>                                                | <b>26</b> |
| 第一节 作出房屋征收决定的程序流程概述 .....                                              | 26        |
| 第二节 房屋征收的准备程序 .....                                                    | 27        |
| 第三节 界定“公共利益” .....                                                     | 27        |
| 一、“公共利益”的法律渊源 .....                                                    | 27        |
| 二、《国有土地上房屋征收与补偿条例》以概括加列举的方式界定<br>“公共利益” .....                          | 28        |
| 三、《国有土地上房屋征收与补偿条例》列举的六项公共利益需要<br>的情形 .....                             | 29        |
| 四、国家机关办公用房建设属于公共利益范畴 .....                                             | 31        |
| 五、在房屋征收补偿实践中应把握比例原则 .....                                              | 31        |
| 第四节 征收房屋对相关规划的要求 .....                                                 | 33        |
| 一、确需征收房屋的建设活动应当符合相关规划的要求 .....                                         | 33        |
| 二、保障性安居工程建设、旧城区改建纳入市、县级国民<br>经济和社会发展年度计划 .....                         | 34        |
| 三、征收房屋符合相关规划的要求即完成房屋征收的准备程序 .....                                      | 34        |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 第五节 房屋征收的启动程序 .....                  | 35 |
| 第六节 对不当增加补偿费用行为的限制程序 .....           | 36 |
| 一、房屋征收范围确定后禁止实施增加补偿费用的行为 .....       | 36 |
| 二、房屋征收部门应向有关部门出具停办手续 .....           | 36 |
| 三、对不当增加补偿费用行为的限制程序工作流程 .....         | 37 |
| 第七节 选定房地产价格评估机构并进行分类评估程序 .....       | 37 |
| 第八节 对被征收房屋的调查登记程序 .....              | 38 |
| 一、房屋调查登记制度 .....                     | 38 |
| 二、房屋调查登记的方式、方法、步骤 .....              | 40 |
| 三、在房屋调查登记时告知被征收人不予配合的风险 .....        | 40 |
| 第九节 拟定征收补偿方案与征求公众意见程序 .....          | 41 |
| 一、房屋征收部门拟定征收补偿安置方案 .....             | 41 |
| 二、征收补偿安置方案应由市、县级人民政府组织论证 .....       | 42 |
| 三、征收补偿安置方案应公布征求公众意见 .....            | 42 |
| 四、实践中征求公众意见应注意的问题 .....              | 42 |
| 五、笔者整理的《房屋征收补偿方案参考文本》 .....          | 43 |
| 第十节 征求公众意见的公布与旧城区改建补偿方案的听证程序 .....   | 52 |
| 一、征求公众的意见后要将修改的情况予以公布 .....          | 52 |
| 二、旧城区改建房屋征收补偿安置方案的听证程序 .....         | 52 |
| 三、召开听证会时应注意的问题 .....                 | 52 |
| 第十一节 房屋征收的社会稳定风险评估程序 .....           | 53 |
| 一、房屋征收决定前的社会稳定风险评估程序 .....           | 53 |
| 二、当前房屋征收社会稳定风险评估存在的问题 .....          | 55 |
| 三、房屋征收社会稳定风险评估的责任主体（谁来评） .....       | 55 |
| 四、房屋征收社会稳定风险评估的内容（评什么） .....         | 56 |
| 五、房屋征收社会稳定风险评估的工作流程（如何评） .....       | 57 |
| 六、房屋征收社会稳定风险评估报告的格式与要求 .....         | 60 |
| 第十二节 房屋征收的决策程序及对征收补偿费用的拨付与监管程序 ..... | 61 |
| 一、作出房屋征收决定的决策程序 .....                | 61 |
| 二、对征收补偿费用的拨付与监管程序 .....              | 62 |
| 第十三节 对未经登记的建筑的调查认定和处理程序 .....        | 63 |
| 一、对违法建筑的认定、处理与补偿 .....               | 63 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 二、对于临时建筑的认定、处理和补偿 .....              | 63 |
| 第十四节 房屋征收决定的公告与宣传解释程序 .....          | 64 |
| 一、房屋征收决定的作出与公告 .....                 | 64 |
| 二、房屋征收决定公告应准确告知救济权利和期限 .....         | 65 |
| 三、房屋征收补偿的宣传解释工作 .....                | 65 |
| 第十五节 国有土地使用权的收回程序 .....              | 66 |
| 一、被征收房屋的国有土地使用权的收回与补偿 .....          | 66 |
| 二、注销土地使用权证收回国有土地使用权 .....            | 66 |
| 第十六节 对不服房屋征收决定的救济程序 .....            | 67 |
| 第三章 房屋征收补偿制度 .....                   | 69 |
| 第一节 房屋补偿程序流程概述 .....                 | 69 |
| 一、选定、决定或确定评估机构 .....                 | 69 |
| 二、房屋价值的评估与复核鉴定 .....                 | 69 |
| 三、选择房屋征收补偿方式、旧城区改建的原地回迁及住房保障 .....   | 69 |
| 四、政府按照补偿项目支付补偿金、补助金并兑现奖励, 提供周转用房 ... | 70 |
| 五、订立补偿协议及民事诉讼救济 .....                | 70 |
| 六、作出房屋补偿决定 .....                     | 70 |
| 七、赋予被征收人救济权利 .....                   | 70 |
| 八、征收补偿档案的建立与补偿费用的审计监督 .....          | 71 |
| 第二节 评估机构的选定、决定与确定及其工作原则 .....        | 71 |
| 一、协商选定或随机确定房地产价格评估机构 .....           | 71 |
| 二、房地产价格评估机构的工作原则以及监督制约机制 .....       | 71 |
| 第三节 房屋价值的分户评估与复核鉴定 .....             | 73 |
| 一、对被征收房屋价值的补偿原则 .....                | 73 |
| 二、对评估结果争议的解决机制 .....                 | 74 |
| 三、法规授权住房和城乡建设部制定房屋征收评估办法 .....       | 74 |
| 四、《国有土地上房屋征收评估办法》的主要内容 .....         | 74 |
| 第四节 房屋征收补偿安置方式 .....                 | 81 |
| 一、房屋征收的两种补偿方式 .....                  | 81 |
| 第五节 旧城区改建的产权调换安置方式 .....             | 81 |
| 第六节 住房保障 .....                       | 82 |
| 第七节 补偿项目与补助奖励 .....                  | 83 |

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 一、房屋征收补偿主体 .....                                                  | 83  |
| 二、政府对被征收人应予补偿的项目 .....                                            | 83  |
| 三、政府制定房屋征收与补偿的补助和奖励办法 .....                                       | 84  |
| 第八节 搬迁费、临时安置费及周转用房 .....                                          | 85  |
| 第九节 停产停业损失补偿的确定原则 .....                                           | 85  |
| 第十节 订立补偿协议及民事诉讼救济 .....                                           | 86  |
| 一、房屋征收补偿协议的特殊性及其主要内容 .....                                        | 86  |
| 二、国有土地上房屋征收补偿安置协议参考文本 .....                                       | 86  |
| 三、通过民事诉讼解决征收补偿协议纠纷 .....                                          | 93  |
| 第十一节 作出房屋补偿决定 .....                                               | 94  |
| 一、市、县级人民政府作出房屋补偿决定的基本程序 .....                                     | 94  |
| 二、市、县级人民政府作出房屋补偿决定的前提条件 .....                                     | 95  |
| 三、房屋征收补偿决定的公平原则与法定内容 .....                                        | 96  |
| 四、依法送达房屋征收补偿决定书 .....                                             | 96  |
| 第十二节 赋予被征收人对补偿决定不服的救济权利 .....                                     | 97  |
| 第十三节 征收补偿档案的建立与补偿费用的审计监督 .....                                    | 97  |
| 一、建立征收补偿档案并应公布分户补偿情况 .....                                        | 97  |
| 二、房屋征收补偿档案的内容 .....                                               | 98  |
| 三、审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，<br>并公布审计结果 .....                     | 98  |
| <b>第四章 强制搬迁制度</b> .....                                           | 108 |
| 第一节 先补偿、后搬迁及对非法逼迁行为的禁止 .....                                      | 108 |
| 一、征收房屋应坚持先补偿后搬迁的原则 .....                                          | 108 |
| 二、被征收人应履行按时搬迁义务 .....                                             | 109 |
| 三、禁止采取非法手段逼迫被征收人搬迁 .....                                          | 109 |
| 第二节 “裁执分离”机制与强制搬迁 .....                                           | 110 |
| 一、强制搬迁的立法愿意与“裁执分离”机制的创立 .....                                     | 110 |
| 二、最高人民法院制定《最高人民法院关于办理申请人民法院强制<br>执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》的背景 ... | 110 |
| 三、制定《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上<br>房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》的目的 .....     | 112 |
| 四、受理强制执行房屋征收补偿决定案件的条件 .....                                       | 112 |

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| 五、受理强制执行征收补偿决定申请的程序 .....                          | 113        |
| 六、对征收补偿决定进行审查的标准 .....                             | 114        |
| 七、作出是否准予执行裁定的程序 .....                              | 114        |
| 八、强制执行房屋征收补偿决定一般由政府组织实施 .....                      | 114        |
| 九、正确理解行政机关实施强制拆（搬）迁与人民法院实施强<br>制拆（搬）迁并行机制的意义 ..... | 115        |
| <b>第五章 房屋征收补偿活动中的法律责任 .....</b>                    | <b>116</b> |
| 第一节 市、县级人民政府及房屋征收部门工作人员的法律责任 .....                 | 116        |
| 一、法律责任的主体是市、县级人民政府以及房屋征收部门的<br>工作人员 .....          | 116        |
| 二、违法行为的情形 .....                                    | 116        |
| 三、承担法律责任的形式 .....                                  | 117        |
| 第二节 非法逼迁行为的法律责任 .....                              | 118        |
| 第三节 非法阻碍征收补偿工作的法律责任 .....                          | 120        |
| 第四节 违法占有征收补偿费用的法律责任 .....                          | 121        |
| 第五节 违法评估的法律责任 .....                                | 123        |
| 一、行政责任 .....                                       | 123        |
| 二、造成损失的承担民事赔偿责任 .....                              | 124        |
| 三、构成犯罪的，依法追究刑事责任 .....                             | 124        |

## 中 篇 房屋征收补偿诉讼救济实务操作

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| <b>第六章 房屋征收与补偿行政案件的受案范围与管辖 .....</b>              | <b>127</b> |
| 第一节 行政诉讼受案范围的基本规定 .....                           | 127        |
| 一、人民法院受理行政案件范围的确定标准 .....                         | 127        |
| 二、人民法院行政诉讼受理案件的范围 .....                           | 128        |
| 三、不属于人民法院行政诉讼受案的范围 .....                          | 128        |
| 第二节 房屋征收与补偿行政案件受案范围的实务操作 .....                    | 129        |
| 一、两种“法定”“典型”的房屋征收补偿行政案件 .....                     | 129        |
| 二、房屋征收补偿程序中其它（即在房屋征收决定和房屋补偿<br>决定之外）可诉的行政行为 ..... | 129        |
| 三、房屋征收与补偿程序中不可诉的内部行政行为 .....                      | 130        |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| 四、房屋征收与补偿程序中不成熟的行政行为不可诉 .....                | 131 |
| 五、房屋征收补偿决定作出后对之前的征收决定提起诉讼的人<br>民法院不予受理 ..... | 132 |
| 第三节 行政诉讼案件管辖的基本规定 .....                      | 133 |
| 一、确定行政诉讼管辖的主要意义 .....                        | 133 |
| 二、行政诉讼的管辖分类 .....                            | 134 |
| 第四节 房屋征收与补偿行政案件管辖的实务操作 .....                 | 136 |
| 一、房屋征收与补偿行政案件的地域管辖 .....                     | 136 |
| 二、房屋征收与补偿行政案件的级别管辖 .....                     | 136 |
| 三、申请强制执行房屋征收补偿决定行政案件的管辖 .....                | 137 |
| 第七章 房屋征收与补偿行政案件原告被告主体资格 .....                | 146 |
| 第一节 行政诉讼原告主体资格的基本规定 .....                    | 146 |
| 一、确立行政诉讼原告主体资格的标准 .....                      | 146 |
| 二、行政诉讼原告的类型 .....                            | 147 |
| 三、行政诉讼原告资格的转移 .....                          | 149 |
| 四、具备原告主体资格不等于就具备了起诉的条件 .....                 | 149 |
| 第二节 房屋征收与补偿行政案件原告主体资格认定实务操作 .....            | 150 |
| 一、房屋被征收人是房屋征收与补偿行政案件当然的原告 .....              | 150 |
| 二、与房屋征收决定和补偿决定有法律上的利害关系的人<br>可以成为原告 .....    | 150 |
| 三、房屋被征收人签订补偿安置协议后不具备提起行政诉讼原告资格 .....         | 151 |
| 第三节 行政诉讼被告主体资格的基本规定 .....                    | 151 |
| 一、行政诉讼被告的基本概念 .....                          | 151 |
| 二、直接诉讼的案件中被告资格的确认 .....                      | 152 |
| 三、经复议的诉讼案件中的被告资格的确认 .....                    | 152 |
| 四、复议机关不履行法定职责诉讼案件中被告资格的确认 .....              | 152 |
| 五、授权行政法律关系诉讼案件中被告资格的确认 .....                 | 152 |
| 六、行政委托法律关系中诉讼案件被告资格的确认 .....                 | 153 |
| 七、被撤销的行政机关被告资格的确认 .....                      | 153 |
| 八、共同被告的确认 .....                              | 154 |
| 九、在行政审批关系中被告资格的确认 .....                      | 154 |
| 十、被告的变更与追加 .....                             | 154 |

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| 第四节 房屋征收与补偿行政案件中被告的主体资格认定实务操作 .....                   | 154 |
| 一、市、县级人民政府是房屋征收和房屋补偿行政案件的被告 .....                     | 154 |
| 二、房屋征收部门可以成为房屋征收和补偿行政案件的被告 .....                      | 155 |
| 三、房屋征收实施单位不能成为房屋征收和补偿行政案件的当然被告 .....                  | 155 |
| 四、委托房屋征收实施单位承担征收与补偿工作的立法缺陷<br>及其在诉讼中的被告资格 .....       | 155 |
| 第八章 房屋征收与补偿行政案件的起诉与受理 .....                           | 157 |
| 第一节 行政诉讼起诉的基本规定 .....                                 | 157 |
| 一、行政诉讼起诉的一般条件 .....                                   | 157 |
| 二、行政诉讼起诉的时间条件 .....                                   | 158 |
| 三、对行政诉讼起诉的审查与处理 .....                                 | 159 |
| 第二节 行政诉讼案件的受理基本规定 .....                               | 161 |
| 第三节 房屋征收与补偿行政案件的起诉和受理实务操作 .....                       | 162 |
| 一、被征收人不服房屋征收决定和房屋补偿决定提起行政诉讼的<br>起诉状的主要内容和应注意的问题 ..... | 162 |
| 二、递交起诉状时应提交证明起诉人具备原告诉讼主体资格的证据 .....                   | 163 |
| 三、提交起诉状副本及委托代理人证明 .....                               | 163 |
| 第九章 房屋征收与补偿行政案件中的第三人和诉讼代理人 .....                      | 164 |
| 第一节 行政诉讼第三人的基本规定 .....                                | 164 |
| 一、行政诉讼第三人的概念及其应具备的条件 .....                            | 164 |
| 二、行政诉讼第三人的类别 .....                                    | 164 |
| 三、行政诉讼第三人有权主张权利 .....                                 | 165 |
| 第二节 行政诉讼代理人的基本规定 .....                                | 165 |
| 一、行政诉讼代理人的分类 .....                                    | 165 |
| 二、行政诉讼代理人的诉讼权利 .....                                  | 166 |
| 三、“行政诉讼代表人”及其与“诉讼代理人”、“法定代表人”的区别 .....                | 166 |
| 第三节 认定房屋征收决定和房屋补偿决定行政案件中的第三人、<br>诉讼代表人的实务操作 .....     | 167 |
| 一、对房屋征收决定部分被征收人提起诉讼的，其他被征收人应<br>作为第三人参加诉讼 .....       | 167 |
| 二、房屋补偿决定涉及房屋共有人利益时共有人有资格作为<br>第三人参加诉讼 .....           | 167 |

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| 三、房屋征收部门不属于房屋征收决定和房屋补偿决定行政案件中的第三人 .....     | 167        |
| 四、房屋征收决定案件和房屋补偿决定案件中的诉讼代表人 .....            | 168        |
| <b>第十章 房屋征收与补偿行政案件中的证据 .....</b>            | <b>169</b> |
| <b>第一节 行政诉讼的证据及其种类的基本规定 .....</b>           | <b>169</b> |
| 一、书证及其特点、种类和举证要求 .....                      | 169        |
| 二、物证及其特点、物证与书证的区别 .....                     | 170        |
| 三、视听资料及要求 .....                             | 171        |
| 四、证人证言及对证人证言的要求 .....                       | 171        |
| 五、当事人的陈述及其特点 .....                          | 172        |
| 六、鉴定结论及申请重新鉴定的条件 .....                      | 173        |
| 七、勘验笔录及制作勘验笔录的要求 .....                      | 174        |
| 八、现场笔录及其特点 .....                            | 175        |
| <b>第二节 举证责任与举证期限的基本规定 .....</b>             | <b>176</b> |
| 一、行政诉讼举证责任的分配 .....                         | 176        |
| 二、举证环节法院的职责 .....                           | 176        |
| 三、被告的举证责任及举证期限 .....                        | 178        |
| 四、原告的举证责任及举证期限 .....                        | 179        |
| 五、第三人的举证责任及举证期限 .....                       | 179        |
| 六、免证规则 .....                                | 180        |
| <b>第三节 证据保全及对域外证据的要求基本规定 .....</b>          | <b>180</b> |
| 一、证据保全及证据保全的条件、程序 .....                     | 180        |
| 二、对中华人民共和国领域外形成的证据要求 .....                  | 181        |
| <b>第四节 质证程序与质证规则的基本规定 .....</b>             | <b>181</b> |
| 一、质证程序、质证规则及新证据界定 .....                     | 181        |
| 二、数个证据证明同一事实的效力排序 .....                     | 183        |
| <b>第五节 证人出庭作证与鉴定人、专业人员出庭接受询问的基本规定 .....</b> | <b>183</b> |
| 一、规范证人出庭作证 .....                            | 183        |
| 二、规范鉴定人和专业人员出庭接受询问 .....                    | 184        |
| <b>第六节 审查证据的原则与侧重点的基本规定 .....</b>           | <b>184</b> |
| 一、人民法院审查行政诉讼证据应遵循的基本原则 .....                | 184        |
| 二、人民法院对证据的合法性审查的侧重点 .....                   | 185        |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| 三、人民法院对证据的真实性进行审查的侧重点 .....                               | 185 |
| 第七节 排除证据的基本规定 .....                                       | 185 |
| 一、不能作为定案依据的证据材料 .....                                     | 185 |
| 二、不能作为认定被诉具体行政行为合法依据的证据材料 .....                           | 186 |
| 第八节 房屋征收决定和房屋补偿决定行政案件的证据规则实务操作 .....                      | 186 |
| 一、房屋征收决定案件的证据 .....                                       | 186 |
| 二、房屋补偿决定案件的证据 .....                                       | 187 |
| 三、市、县级人民政府申请强制执行房屋征收补偿决定应提交的证据 .....                      | 188 |
| 第九节 房屋征收决定案件对被告证据审查实务操作 .....                             | 188 |
| 一、审查作出房屋征收决定的主体是否是市、县级人民政府 .....                          | 188 |
| 二、审查作出房屋征收决定的前提是否是为了公共利益的需要 .....                         | 189 |
| 三、审查征收补偿方案是否进行论证和公布征求公众意见 .....                           | 189 |
| 四、审查被告是否将补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改<br>的情况及时进行了公布 .....          | 190 |
| 五、审查涉及旧城区改建多数被征收人认为征收补偿方案不符合<br>规定被告召开听证会的证据 .....        | 190 |
| 六、审查被告的房屋征收社会稳定风险评估报告 .....                               | 190 |
| 七、审查被告是否履行了召开政府常务会议进行讨论决定的程序 .....                        | 191 |
| 八、审查被告在作出房屋征收决定前，是否已将征收补偿费用足<br>额到位、专户存储、专款专用 .....       | 192 |
| 九、审查被告在作出房屋征收决定后是否及时将征收决定公告 .....                         | 192 |
| 十、审查房屋征收部门是否履行了通知有关部门停止办理新、改、<br>扩建房屋和改变房屋用途相关手续的义务 ..... | 192 |
| 十一、审查被告的房屋征收补偿安置方案是否合法 .....                              | 193 |
| 第十节 房屋征收补偿决定案件对被告证据审查实务操作 .....                           | 194 |
| 一、审查作出房屋征收补偿决定的主体是否合法 .....                               | 194 |
| 二、审查货币补偿或产权调换方案是否合法 .....                                 | 194 |
| 三、审查实施价格评估的机构是否具备法定资质 .....                               | 194 |
| 四、审查选择评估机构的方式方法是否合乎规定，是否体现公开、<br>公正的原则 .....              | 195 |
| 五、审查评估机构专业人员是否执行了回避的规定 .....                              | 195 |
| 六、审查房屋价值评估时点是否符合要求 .....                                  | 195 |

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| 七、审查评估时是否对实地进行了查勘以及实地查勘是否符合要求 .....                 | 195 |
| 八、审查评估方法的选用是否符合有关规则要求 .....                         | 196 |
| 九、审查评估时是否考虑到了影响房屋价值的因素 .....                        | 196 |
| 十、审查评估时的计价方法是否符合规定 .....                            | 196 |
| 十一、审查整体评估报告和分户评估报告的移交及对评估报告签字<br>盖章是否符合要求 .....     | 196 |
| 十二、诉讼中要求对评估报告进行重新鉴定的理由 .....                        | 197 |
| <b>第十一节 强制执行房屋补偿决定证据审查实务操作</b> .....                | 197 |
| 一、人民法院对强制执行房屋补偿决定案件实行“裁执分离” .....                   | 197 |
| 二、审查强制执行证据的重点 .....                                 | 198 |
| 三、人民法院对市、县级人民政府提交的证据进行审查后不予执行的情形 ...                | 198 |
| 四、从社会稳定大局出发审慎对待房屋补偿决定案件的强制执行 .....                  | 199 |
| <b>第十一章 房屋征收补偿的民事诉讼救济</b> .....                     | 209 |
| <b>第一节 房屋征收补偿协议纠纷的民事诉讼实务操作</b> .....                | 209 |
| 一、因违反房屋征收补偿协议约定的义务而提起民事诉讼进行救济 .....                 | 209 |
| 二、因存在可撤销、可变更合同的事由或存在无效合同的情形而提<br>起民事诉讼进行救济 .....    | 210 |
| <b>第二节 对房地产价格评估机构侵权赔偿诉讼的实务操作</b> .....              | 211 |
| 一、由房地产价格评估专家委员会鉴定评估报告是否虚假或存在有<br>重大差错 .....         | 211 |
| 二、当评估机构出具的评估报告虚假或存在重大差错给当事人造成<br>损失时应依法承担赔偿责任 ..... | 211 |

## 下 篇 房屋征收补偿与诉讼救济实务操作依据精选

### 依据精选一：

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 国有土地上房屋征收与补偿条例 ..... | 229 |
| (2011 年 1 月 21 日)    |     |

### 依据精选二：

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知 ..... | 235 |
| (2011 年 6 月 3 日)             |     |

**依据精选三：**

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 房地产估价机构管理办法 .....        | 241 |
| (2005 年 10 月 12 日) ..... |     |

**依据精选四：**

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 中华人民共和国行政诉讼法 .....     | 252 |
| (1989 年 4 月 4 日) ..... |     |

**依据精选五：**

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干<br>问题的解释 ..... | 262 |
| (2000 年 3 月 8 日) .....                    |     |

**依据精选六：**

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房<br>屋征收补偿决定案件若干问题的规定 ..... | 278 |
| (2012 年 3 月 26 日) .....                              |     |