

新编

房屋征收 纠纷处理

主编 刘宏辉
吴春岐
马方良

——法律依据与案例评析

总主编 吕红兵 熊智 执行总主编 吴春岐 刘宏辉

典型案例评析 · 实用法律文书 · 最新立法变化 · 权威处理意见

Dispute Resolution



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

013060336

D922.181.5
85

新编

北京航空航天大学
藏书
图书馆

房屋征收 纠纷处理

——法律依据与案例评析

主 编： 刘宏辉 吴春岐 马方良
撰稿人： 刘宏辉 吴春岐 马方良 李由军 郑晓玲
王咸刚 曹建民 刘媛媛 马 杰

D922.181.5
85



北航

C1666784



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编房屋征收纠纷处理法律依据与案例评析 / 刘宏辉, 吴春岐, 马方良主编. —北京: 法律出版社, 2013. 7

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5052 - 2

I. ①新… II. ①刘…②吴…③马… III. ①房屋拆迁—民事纠纷—处理—中国②房屋拆迁—民事纠纷—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 135103 号

新编房屋征收纠纷处理法律依据与 案例评析

刘宏辉 吴春岐 马方良 主编

编辑统筹 大众出版分社

策划编辑 朱海波

责任编辑 朱海波

装帧设计 马 帅

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永恒印刷有限公司

责任印制 沙 磊

开本 A5

印张 11

字数 320千

版本 2013 年 7 月第 1 版

印次 2013 年 7 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 5052 - 2

定价:29.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总主编

总主编

吕红兵,高级律师。华东政法大学法学硕士、中国科技大学管理学博士研究生。国浩律师集团事务所首席执行官。中华全国律师协会副会长、金融证券业务委员会主任,第七届上海市律师协会会长。中国共产党上海市第九次、第十次代表大会代表。政协上海市第十一届委员会委员、社会和法制委员会副主任。上海市青年联合会副主席、上海市青年企业家协会副主席。中国证监会第六届股票发行审核委员会专职委员、上海证券交易所和深圳证券交易所上市委员会委员。上海市国资委法律专家委员会委员。上海仲裁委员会委员及仲裁员,中国国际经济贸易仲裁委员会、上海金融仲裁院仲裁员。中国人民大学、华东政法大学、上海外贸学院、上海政法学院兼职教授。



熊智,律师,博士,九三学社(中央)法律专业委员会委员,北京市律师协会理事,北京市律师协会风险投资与私募股权投资法律专业委员会副主任,公职与公司律师专门委员会副主任,朝阳区律师协会理事,朝阳区律师协会教育培训委员会主任,中国人民大学客座教授,西南政法大学兼职教授,西南政法大学《金融创新与法制研究中心》理事长,中国投资家联盟常务理事,北大PE投资家联盟副理事长,联合国南南局全球技术交易中心项目合作负责人。先后荣获“北京市百名优秀刑辩律师”、“北京市优秀律师”、“全国律师辩论大赛北京赛区最佳辩手”、“服务民企全国十佳律师”、“亚洲最具影响力十佳律师”、“中国律师诚信服务十大标兵”、“全国优秀律师”等荣誉。



执行总主编

吴春岐,法学博士,管理学博士后,山东师范大学法学院教授。具有律师资格,企业法律顾问资格。曾任《人大法律评论》执行主编,博士学位论文《预告登记制度研究》获第四届“佟柔民商法学优秀博士学位论文奖”。博士后研究报告《中国土地法体系构建与制度创新研究》获“优秀博士后学术成果奖”,入选《中国社会科学博士后文库》。主要研究领域为物权法、土地法、房地产法、矿产法、侵权法和公司法。先后主持教育部、司法部、住房和城乡建设部、国土资源部、山东省等省部级课题7项,发表学术论文30余篇,出版学术著作3部、教材5部。



刘宏辉,律师,著名媒体评论员,曾任中央电视台《法律讲堂》节目主讲律师,《热线12》节目特约评论员律师,北京电视台《非常看法》、《第三调解室》节目调解员律师。曾任上海“楼倒倒”案(上海市闵行区莲花河畔景苑7号楼倒楼案件),北京“最牛钉子户”案(北京太阳宫张氏兄弟拆迁案),北京房山区“阳光邑上”小区迟延交房120户集体维权案,大连“顺风里”小区176户供暖、搬迁、房屋质量集体维权案的代理律师。其面对久拖不决的疑难复杂案件,通过冷静、智慧、创新的协商谈判来寻找共赢的第三方案,媒体节目中被称为“刘谈判”。其创建的房地产、矿产法律维权专业网站 www.liuhonghui.cn 具有广泛影响。



从“纸面上的法律”到“现实中的法律”(代序)

确认和保障权利是法律重要价值之一,我国历来十分重视法律制度的建设。目前,中国特色社会主义法律体系已经形成,立法工作的阶段性目标已经实现。纵观中国特色社会主义法律体系,公民权利的保障是其重要的价值和目标。改革开放以来,一大批关系民生的法律都经历了从制定到完善的过程。

然而,“徒法不足以自行”,只有将“纸面上的法律”转变为“现实中的法律”,才能充分实现法律的价值。而要将“纸面上的法律”转变为“现实中的法律”需要以下前后相连的三个步骤:首先需要“了解法”。即知道我们享用哪些法定权利,以及这些权利受哪些具体法律规范的保护。其次,需要“理解法”。我国属“大陆法系”,与西方的“判例法”有显著的区别,对权利的保障体现在抽象的法律条文当中。有时,公民虽然对具体的条文有所了解,但仍然无法正确理解和运用有关法律条文保护自身权利,这样的问题同样会出现在法律专业人士面前,这就是法律解释问题。因此,掌握科学的法律解释方法是正确理解法律的关键。最后,需要“运用法”。法律是个实践性很强的领域,权利保障只有在实践中才能得以实现。同时,权利救济具有很强的程序性,这就需要公民利用法律保障自身合法权益时要明确行使权利的法律方式方法,在权利受到侵害时要了解权利救济的法律途径,掌握科学、合法的法律运用方法。总之,“了解法”、“理解法”、“运用法”是法律赋予各项权利最终得以实现的必要路径,这不但是普通民众在利用法律维护自身权利时的需要,法官、律师等法律专业人士在维护司法公正的过程中同样需要。

《新编纠纷处理法律依据与案例评析系列丛书》很好地将“了解法”、“理解法”、“运用法”三者有机结合起来,不但“授人与鱼”,更加注重“授人与渔”。每本书的“法律依据”栏目让读者“了解法”,“案例评析”栏目

助读者“理解法”、“运用法”，实用法律文书、实用工具（图、表）部分更具实用性，共同形成了“实现法律”的有机体系。

丛书特邀了知名学者、著名律师担任丛书总主编、总编审，注重学术研究、法律解释、法律实务的相互补充、相互协调，可谓是法律研究、法律实务的联袂而至、珠联璧合。

经过丛书作者和编辑的共同努力，经过广大读者的品鉴，相信《新编纠纷处理法律依据与案例评析系列丛书》能够成为法律实务类书籍的一个品牌。

中华全国律师协会秘书长

周院生

司法部律师公证司副司长



目录

第一编 拆迁法律制度

第一章 拆迁法律制度概述 / 1

第一节 拆迁制度的立法沿革 / 1

一、从新中国成立到 1991 年之间的拆迁立法状况 / 1

二、1991 年《城市房屋拆迁管理条例》的颁布 / 2

三、2001 年《城市房屋拆迁管理条例》的出台 / 2

四、2011 年《国有土地上房屋征收与补偿条例》的施行 / 3

第二节 房屋拆迁的常见概念 / 3

一、什么是拆迁? / 3

二、什么是征收? / 4

三、什么是征用? / 4

四、什么是划拨土地和出让土地? / 4

五、什么是产权调换? / 5

六、什么是行政诉讼? / 5

七、什么是行政复议? / 6

第三节 国有土地上房屋征收流程 / 7

一、房屋征收决定程序流程图 / 7

二、房屋征收补偿程序流程图 / 8

第二章 国有土地上房屋征收的主体 / 9

第一节 征收人 / 9

一、房屋征收与补偿主体——市、县级人民政府 / 10

二、房屋征收与补偿的组织实施主体——房屋征收部门 / 13

三、市、县级人民政府其他相关部门 / 14

第二节 被征收人 / 15

第三节 其他相关主体 / 16

一、房屋征收实施单位 / 16

二、其他服务类主体 / 16

第三章 房屋征收的前期准备 / 21

第一节 房屋征收的前提条件 / 21

一、须是为了公共利益需要进行房屋征收活动 / 21

二、须取得有关项目的预审批 / 22

三、制定征收补偿方案并经过充分论证和征求公众意见 / 23

四、按照有关规定进行社会稳定风险评估 / 24

第二节 房屋征收的其他附加条件 / 26

第四章 征收决定 / 28

第一节 作出征收决定的程序 / 28

一、确定房屋征收范围 / 29

二、拟定征收补偿方案 / 29

三、论证征收补偿方案与听证 / 29

四、对征收补偿方案征求公众意见 / 30

五、修改征收补偿方案 / 30

六、社会稳定风险评估 / 31

七、政府常务会议讨论决定的事项 / 32

八、落实征收补偿费用 / 33

九、公告与进场 / 33



十、宣传解释工作 / 33

第二节 征收决定作出过程中被征收人的权利和义务 / 33

一、被征收人享有的权利 / 33

二、被征收人必须履行的义务 / 38

第三节 房屋征收决定的内容 / 38

第四节 征收决定的实施 / 39

一、房屋征收实施单位的法律地位和重要性 / 39

二、征收实施单位的资质 / 40

三、房屋征收实施单位的职责范围 / 42

四、对“不以营利为目的”的理解 / 42

五、征收实施单位管理制度的完善 / 44

六、房屋征收部门的监督 / 44

第五章 被征收房屋的价格评估 / 45

第一节 征收评估的法律依据 / 45

第二节 征收房屋评估程序 / 46

一、选定评估机构 / 46

二、签订合同 / 46

三、实地评估 / 46

四、业内评估 / 47

五、公示解释 / 47

六、提交报告 / 47

七、申请复核 / 47

八、对结果有异议可申请鉴定 / 48

第三节 房屋评估机构 / 48

一、房屋评估机构的选择 / 48

二、房地产估价师的资质 / 49

三、房屋征收评估委托合同 / 49

第四节 房屋征收评估方法及原则 / 50

第五节 征收房屋评估中的几个特殊问题 / 52

一、关于“房屋评估值”和“补偿费” / 52

二、土地使用权价值评估 / 52

第六章 征收补偿 / 57

第一节 征收补偿的原则、当事人和范围 / 57

一、征收补偿的原则 / 57

二、征收补偿的当事人 / 59

三、征收补偿范围 / 62

第二节 房屋征收补偿的方式 / 66

一、货币补偿 / 66

二、产权调换 / 66

三、货币补偿和产权调换相结合 / 68

四、被征收人补偿方式的选择权 / 68

第三节 房屋征收补偿安置协议 / 69

一、房屋征收补偿协议签订主体 / 70

二、房屋征收补偿安置协议主要内容 / 70

三、房屋征收补偿协议的性质 / 71

第四节 房屋征收补偿标准 / 73

一、房屋征收补偿标准的具体规定 / 73

二、《征收条例》规定的补偿标准应当注意的问题 / 74

三、《征收条例》关于补偿标准的不足之处 / 74

第五节 房屋征收补偿决定 / 75

一、作出补偿决定的情形 / 76

二、作出补偿决定的主体和依据 / 77

三、作出征收补偿决定的程序 / 77

第六节 特殊房屋征收补偿 / 79

一、产权不明房屋的补偿 / 79

二、租赁房屋的补偿 / 79

三、使用权公房的补偿 / 81

四、文物古迹、寺庙的征收补偿 / 81

五、违法建筑、临时建筑的征收补偿 / 82



第七章 房屋征收中的强制执行 / 84

第一节 强制执行申请应当遵循的程序 / 84

第二节 强制执行的申请 / 85

一、申请条件 / 85

二、申请主体 / 86

三、申请材料 / 86

第三节 强制执行申请管辖法院 / 87

第四节 强制执行申请的执行 / 88

一、执行主体 / 88

二、强制执行的审查 / 88

三、不予强制执行的情形 / 89

第八章 房屋征收与补偿的救济 / 90

第一节 行政复议 / 90

一、房屋征收中可以申请行政复议的事项 / 90

二、行政复议申请的时限 / 90

第二节 行政诉讼 / 91

一、房屋征收案件的受案范围 / 91

二、提起行政诉讼的时限 / 93

第三节 征收机关的救济途径 / 93

第九章 房屋征收与补偿中的法律责任 / 94

第一节 政府及房屋征收部门的法律责任 / 94

一、承担法律责任的主体 / 94

二、违法行为的种类 / 94

三、法律责任形式 / 95

第二节 暴力强拆的法律责任 / 98

一、非行政主体的法律责任 / 99

二、行政主体的法律责任 / 99



第三节 暴力抗拆的法律责任 / 100

一、法律责任主体 / 100

二、违法行为种类 / 101

三、法律责任形式 / 101

第四节 评估机构的法律责任 / 101

一、规制的对象 / 102

二、违法行为种类 / 102

三、法律责任 / 102

第二编 拆迁常见案例评析

第一章 国有土地上房屋征收与补偿案例分析 / 104

1. 拆迁安置房屋产权登记错误该如何处理? / 104
2. 公房拆迁使用了别人的公积金贷款购房应该如何认定产权? / 107
3. 承租违法建筑的承租人能否得到补偿? / 110
4. 对拆迁安置补偿房不满可以要求调换或补偿吗? / 113
5. 公房共居人依据在册户籍但未实际居住能否获得拆迁补偿? / 116
6. 拆迁前赠与的房屋,拆迁后当事人能否撤销赠与? / 118
7. 婚前房屋婚后拆迁获得的拆迁安置房屋算夫妻共同财产吗? / 120
8. 政府部门未按拆迁补偿协议进行置换补偿该如何诉讼? / 123
9. 拆迁中被征收人对房屋评估报告不满该如何处理? / 127
10. 房屋拆迁安置补偿合同在什么情况下无效? / 130
11. 拆迁安置补偿合同中约定的条款确实无法履行怎么办? / 132
12. 被拆迁人认为拆迁许可不合法怎么办? / 135
13. 承租人死亡后公房拆迁,拆迁利益应该如何分配? / 140
14. 拆迁中对特殊利益群体如何保护? / 143
15. 被拆迁人在签订拆迁安置补偿协议后拒不腾房怎么办? / 146
16. 被征收人遭遇非法强拆怎么办? / 149
17. 开发商逾期交付拆迁安置房被征收人应当获得哪些损失补偿? / 153
18. 如何认定“如遇房屋拆迁合同终止不补偿”条款的效力? / 158
19. 如何区分经营性用房和住宅用房? / 161



20. 有承租关系的拆迁,停产停业损失应该补给谁? / 165
21. 对拆迁行政裁决申请不予受理怎么办? / 168
22. 如何挑开拆迁黑幕申请信息公开? / 172
23. 在拆迁过程中如何利用谈判最大限度地维护自身合法利益? / 178

第二章 农村房屋拆迁常见案例分析 / 181

24. 宅基地上建房拆迁安置利益如何进行析产? / 181
25. 老房翻建后如何解决拆迁补偿的分割? / 185
26. 小产权房拆迁补偿应当归谁? / 188
27. 在拆迁中未成年人是否享有宅基地和房屋相应补偿份额? / 191
28. 农村出嫁女在拆迁时能否得到宅基地的补偿? / 193
29. 无证房或证件不全的房屋是否都是违法建筑? / 196
30. 行政强拆与司法强拆分别在什么情况下适用? / 199

第三编 房屋征收常见问题专家解答

第一章 房屋征收程序常见问题 / 203

1. 如何审查征收决定的合法性? / 203
2. 如何区别公益征收与商业征收? / 204
3. 被征收人如何申请听证? / 204
4. 征收暂停办理期限? 暂停办理的事项有哪些? / 205
5. 分家析产时遇征收,房屋管理部门是否可以拒绝变更房屋产权证? / 205
6. 土地使用权届满后征收,是否只补房,不补地? / 206
7. 征收房屋的一般流程是什么? / 207
8. 征收房屋涉及的常用法律法规有哪些? / 208

第二章 征收补偿常见问题 / 209

9. 征收补偿的安置原则是什么? / 209

10. 征收补偿的范围是什么? / 209
11. 征收补偿的方式有哪些? / 209
12. 订立征收安置补偿协议的注意事项有哪些? / 210
13. 谁应该获得征收补偿? / 211
14. 买卖房屋后尚未进行产权登记即遇征收,应当如何确定被征收人? / 211
15. 我该和谁签征收安置补偿协议? / 212
16. 征收补偿协议一般包括哪些内容? / 212
17. 达不成征收补偿协议怎么办? / 212
18. 达成征收补偿协议后,征收人能否变更安置房的设计结构? / 213
19. 达成征收补偿协议后,征收人拒不履行怎么办? / 213
20. 达成征收补偿协议后,被征收人拒绝腾房怎么办? / 213
21. 在什么情况下可以撤销征收补偿协议? / 214
22. 在什么情况下征收补偿协议无效? / 214
23. 征收补偿协议的约定条款无法履行怎么办? / 214
24. 怎样确定征收补偿费用的支付期限? / 215
25. 在什么情况下可以作出征收补偿决定? / 215
26. 无偿划拨土地上有偿使用土地的征收补偿安置的标准是否一样? / 215
27. 自行解决住宿的被征收人是否可以要求额外补偿? / 216
28. 征收补偿协议丢失怎么办? / 216
29. 什么样的房屋可能不予补偿? / 216
30. 无证房或证件不全的房屋是否就是违法建筑? / 217
31. 如何认定违法建筑,认定违法建筑的标准是什么? / 217
32. 自建房屋如何补偿? / 218
33. 对于翻建的房屋应该如何补偿? / 218

第三章 征收评估常见问题 / 219

34. 因拆迁导致的买卖小产权房后悔,补偿应该给谁? / 219
35. 房屋征收时,户口已经迁出还能分到征收补偿款吗? / 219
36. 评估机构如何选定? / 220



37. 征收房屋的面积如何计算? / 220
38. 征收测量的流程是什么,如何操作? / 220
39. 征收房屋评估有什么标准? / 220
40. 被征收人对估价报告有异议怎么办? / 221
41. 如何进行拆迁评估? / 221
42. 征收一般由几个评估机构进行评估,评估结果并不一样怎么办? / 222
43. 什么是市场法评估? / 222
44. 什么是收益法评估? / 223
45. 什么是假设开发法评估? / 223
46. 停产停业损失由谁来评估? / 223
47. 可不可以要求评估人员回避? / 224
48. 怎样审查房地产评估机构的资质? / 224

第四章 征收诉讼常见问题 / 225

49. 被征收人申请征收行政裁决需要提供哪些材料? / 225
50. 在什么情况下房屋拆迁管理部门可以不受理行政裁决的申请? / 225
51. 行政裁决搬迁期限是几天? / 226
52. 申请征收复议需要哪些文件? / 226
53. 征收诉讼中哪些事项需要公证? / 226
54. 遭遇征收,我该怎么搜集证据? / 227
55. 征收录像公证应该怎么做? / 228
56. 在征收中可以申请公开哪些政府信息? / 229
57. 如何在征收中申请政府信息公开? / 229
58. 征收裁决申请被受理后,按照什么程序进行? / 230
59. 征收中行政诉讼的时效是多长? / 230

第五章 强制征收常见问题 / 232

60. 在什么情况下征收机关可以申请强制征收? / 232
61. 征收中被断水断电断气怎么办? / 232
62. 未达成协议,未经过裁决,房屋被非法拆除怎么办? / 232

- 63. 征收人恐吓被征收人应当如何适用刑法追究刑事责任? / 233
- 64. 房屋遭遇偷拆报案后公安机关不立案怎么办? / 234
- 65. 征收人申请强拆需要向法院提供什么材料? / 235
- 66. 法院在哪种情况下可以裁定不予执行强制征收? / 235
- 67. 强制征收现场如何依法维权? / 236

第六章 农村房屋征收常见问题 / 237

- 68. 征地补偿如何计算? / 237
- 69. 征地安置方案公告的基本内容是什么? / 238
- 70. 被征收房屋的土地性质都有哪些? / 238
- 71. 农村房屋拆迁的补偿范围是什么? / 239
- 72. 农村房屋拆迁一般补偿如何计算? / 239
- 73. 北京宅基地上建房拆迁如何补偿? / 239
- 74. 北京宅基地上房屋拆迁的主管部门是谁? / 240
- 75. 小产权房遭遇征收,如何确定补偿标准和方式? / 240

第七章 经营性用房征收常见问题 / 242

- 76. 哪些企业可以作为合法的被征收人? / 242
- 77. 被征收人是企业可以获得哪些补偿? / 242
- 78. 企业征收过程中的税收登记如何处理? / 243
- 79. 企业征收过程中的职工如何安置? / 244
- 80. 企业征收有哪些经营损失? / 245
- 81. 什么是企业征收的“两停”损失? / 245
- 82. 企业征收的停产停业损失的计算公式是什么? / 245
- 83. 在厂房、商铺征收的过程中,营业执照起到什么作用? / 246
- 84. 律师如何帮企业设计具体索赔要求? / 246
- 85. 如何区分被征收房屋是住宅用房还是经营性用房? / 247
- 86. 住改非,征收时如何认定房屋性质? / 248