

常见纠纷认定规则与适用全书

新编

13

拆迁补偿纠纷 认定规则与适用全书

法律 行政法规 行政规章 司法解释 司法文件

• 适用指南 •

• 条文解读及索引 •

• 文书范本、实用图表 •



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



常见纠纷认定规则与适用全书

13

拆迁补偿纠纷 认定规则与适用全书



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

拆迁补偿纠纷认定规则与适用全书 / 法律出版社法
规中心编. —北京: 法律出版社, 2013. 3
ISBN 978 - 7 - 5118 - 4739 - 3

I. ①拆… II. ①法… III. ①房屋拆迁—补偿—民事
纠纷—法律适用—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 053097 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/10.25 字数/318千

版本/2013年4月第1版

印次/2013年4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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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 西安分公司/029-85388843 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 4739 - 3

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)

编辑出版说明

在我国加快推进建设社会主义法治国家的进程中,越来越多的领域被法律所规范,特别是党的十八大报告在十五大、十六大和十七大关于依法治国要求和精神的基础上,提出“全面推进依法治国”,“加快建设社会主义法治国家”,将依法治国方略提到了一个更新的高度。可见,法律已经渗透到人们生活的方方面面,并且成为解决纠纷、化解矛盾的规范依据。为满足社会各界人士对各个领域专题法规学习、了解、查询的需要,我们精心编辑出版了这套“常见纠纷认定规则与适用全书”丛书,以助读者在日常纠纷中知法、懂法,并以法律为武器,维护自己的权利。本套丛书的主要特色包括:

一、收录全面、编排合理、删旧添新

本书收录了各类纠纷认定中常用的各种处理依据,包括法律、行政法规、行政规章、规范性文件、司法解释、司法文件,审判政策等。其中,法律、行政法规、司法解释作为法律依据,是各类纠纷认定中最常用的关键文件。而行政规章、规范性文件、司法文件等主要是作为参考依据,可以在纠纷解决中参照适用。根据时效性,删除已被废止的各种法律文件,收录最新的法律规范。

二、核心规则适用指南、重要条文索引、案例及图表

(1)除收录纠纷认定规则外,本书还对核心规则进行了详细的解读,放在每本书的附录部分,成为核心规则的适用指南,以此增加法条本身的实用性。

(2)根据法律的相关司法解释及规定,对每本书中的重点法条做了索引,以便读者能方便快捷地查找到与此相关的其他条

文,节省阅读时间。

(3)将庞杂的法律批复拆分到具体的主体法条文下,让读者对相关问题一目了然,使法条与实际纠纷的联系更紧密,降低阅读难度。

(4)根据篇幅,部分书中还选编了常用的法律文书范本、实用图表及最高人民法院公布的典型案例,有较高的指导性和参照性。

三、特色服务,动态增补

为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。读者只需填写书末“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),读者可以选择增补本书出版后10~12个月内新增加的法规内容,也可选择增补权威法规资讯读物《司法业务文选》一期。同时有偿增补《司法业务文选》(纸质期刊),涵盖全年出台的所有重要法律文件(详见书末读者意见反馈表)。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免。还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心
2013年3月

目 录

一、拆迁补偿纠纷

《国有土地上房屋征收与补偿条例》导读	(1)
★国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(2)
★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 房屋征收补偿决定案件若干问题的规定(2012.3.26)	(11)
最高人民法院关于严格执行法律法规和司法解释依法妥善办 理征收拆迁案件的通知(2012.6.13)	(13)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2012.8.31 修正)	(15)
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(16)
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(28)
【地方法规、政策】	
河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法(2012.6.26)	(33)
西安市国有土地上房屋征收与补偿办法(2012.3.29)	(40)
北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见(2011.5.27)	(49)
北京市国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法 (2011.11.2)	(52)
北京市国有土地上房屋征收与补偿中住房保障优先配租配售 管理办法(2011.11.2)	(54)
北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法(2011. 11.18)	(56)
北京市高级人民法院关于《国有土地上房屋征收与补偿条例》 施行前已取得拆迁许可证项目所涉案件有关审判、执行工作 的若干意见(试行)(2011.6.10)	(58)

★ 加★的文件,表明为本类纠纷认定中的核心规则,需重点关注。

上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则(2010.10.19)	(61)
天津市人民政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事项的意见(2011.6.1)	(74)
天津市国土资源和房屋管理局关于房屋征收评估等事项的通知(2011.6.8)	(76)
吉林省人民政府办公厅关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的指导意见(2011.5.4)	(79)
辽宁省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知(2011.9.1)	(82)
内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事宜的通知(2011.6.30)	(84)
河北省住房和城乡建设厅关于落实中办发〔2011〕29号文件精神进一步加强房屋征收拆迁管理工作的通知(2011.9.21)	(88)
2011年河南省纠正国有土地上房屋征收与补偿违法违规问题工作实施意见(2011.5.16)	(91)
山东省国有土地上房屋征收补偿房地产价格评估机构选定办法(2011.7.4)	(94)
山东省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法(2011.7.4)	(95)
山东省国有土地上个人住宅房屋征收优先住房保障办法(2011.7.4)	(96)
安徽省人民政府办公厅关于切实做好《国有土地上房屋征收与补偿条例》贯彻实施工作的通知(2011.4.7)	(97)
江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定(2011.7.8)	(98)
浙江省人民政府关于贯彻实施国有土地上房屋征收与补偿条例的若干意见(2011.8.3)	(102)
湖北省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的通知(2011.5.4)	(105)
湖南省人民政府办公厅关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知(2011.4.29)	(107)
江西省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与	

补偿条例》的通知(2011.4.14)	(110)
福建省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与 补偿条例》的通知(2011.2.17)	(112)
福建省和谐征迁工作法(2011.9.29)	(114)
福建省人民政府办公厅关于进一步加强征迁安置房建设和管理工 作的通知(2011.11.11)	(118)
广西壮族自治区人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补 偿条例》的通知(2011.8.2)	(121)
贵州省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与 补偿条例》的通知(2011.4.18)	(123)
四川省人民政府办公厅关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿 条例》有关问题的通知(2011.5.10)	(127)
重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法(暂行)(2011.5.5)	(130)
重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法(暂行)(2011. 5.5)	(136)
重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法(暂行) (2011.5.5)	(138)
重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作程序的指导意见(2011. 10.26)	(139)
宁夏回族自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院《国有土 地上房屋征收与补偿条例》的通知(2011.8.4)	(145)
青海省人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》 的实施意见(2011.4.10)	(147)
新疆维吾尔自治区关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿 条例》的指导意见(2011.4.20)	(152)
新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿估价规则(2011. 3.24)	(161)
新疆维吾尔自治区房屋征收补偿房地产价格评估机构选定办 法(2011.9.23)	(166)

二、拆迁相关法律文件

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(170)
-----------------------------	-------

中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(201)
城市房地产开发经营管理条例(2011.1.8 修订)	(211)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)	(218)
中华人民共和国建筑法(节录)(2011.4.22 修正)	(231)
中华人民共和国行政复议法(2009.8.27 修正)	(234)
中华人民共和国行政复议法实施条例(2007.5.29)	(243)
中华人民共和国行政诉讼法(1989.4.4)	(254)
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问 题的解释(2000.3.8)	(265)
房屋登记办法(2008.2.15)	(283)
【文书范本】	
行政复议申请书	(300)
行政起诉状(公民适用)	(301)
行政起诉状(法人、单位适用)	(302)
行政上诉状(公民适用)	(303)
行政上诉状(法人、单位适用)	(304)
【实用图表】	
行政复议流程图	(305)
行政诉讼流程图(一审)	(306)
行政诉讼流程图(二审)	(307)

附录、拆迁补偿纠纷核心认定规则适用指南

《国有土地上房屋征收与补偿条例》适用指南(拆迁补偿纠纷 认定重要条文)	(308)
--	-------

一、拆迁补偿纠纷

《国有土地上房屋征收与补偿条例》导读

1991年6月1日,国务院公布了《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称拆迁条例);2001年6月7日,国务院对该条例进行了修改。修改后的拆迁条例适应了房地产市场化的需要,但经过近十年的实践,也出现了很多问题,如社会中反应强烈的拆迁单位暴力强拆、补偿不公等。特别是在物权法公布之后,关于拆迁条例是否符合上位法的规定,也出现了很多争议。

2007年10月1日起施行的《中华人民共和国物权法》规定:“为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”2007年8月30日,十届全国人大常委会第二十九次会议审议并通过了《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》,授权国务院就征收国有土地上单位、个人的房屋与拆迁补偿制定行政法规。据此,有关部门针对实践中存在的突出问题,在对2001年颁布实施的《城市房屋拆迁管理条例》进行修改的基础上,制定了《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称征收条例)。2007年12月国务院常务会议首次审议这个条例,并提出经过修改后要公开征求群众意见。2010年,条例草案先后两次向社会公开征求意见,分别收到意见和建议65601条和37898条;起草单位召开45次各类座谈会、论证会,广泛听取中央各部门、地方政府、被征收人以及相关专家的意见;选取40多个有代表性的城市进行专项调查研究;组织力量对社会高度关注的重点难点问题逐一研究论证,力求从制度上加以解决,最终形成了现在的规定。

对比拆迁条例,征收条例主要在如下几个方面作出了新的规定:一是规定政府是房屋征收与补偿的主体,征收补偿全过程都由政府承担责任,改变了政府发放拆迁许可证,建设单位实施拆迁行为的模式。禁止建设单位参与搬迁,承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。二是明确政府只能在符合公共利益需要的情况下才能实施征收行为,并对公共利益情形进行了列举式的规定。同时要求确需征收房屋的各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳

入市、县级国民经济和社会发展年度计划。三是征收程序。扩大公众参与程度,征收补偿方案要征求公众意见,因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的,还要组织听证会并修改方案。政府作出房屋征收决定前,应当进行社会稳定风险评估。四是对征收补偿的内容进行了明确,包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。同时规定了补偿的原则是对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外,政府还要优先给予住房保障。五是取消行政强制拆迁。被征收人超过规定期限不搬迁的,由政府依法申请人民法院强制执行。

此外,为了避免在新条例实施前有关地方突击发放拆迁许可证,出现侵害老百姓利益的行为,条例特意在附则中规定,条例实施前已经取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原来的规定办理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。

国有土地上房屋征收与补偿条例

1. 2011年1月19日国务院第141次常务会议通过
2. 2011年1月21日国务院令590号公布
3. 自公布之日起施行

第一章 总 则

第一条^{〔1〕} **【适用范围】***为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,制定本条例。

第二条^{〔2〕} **【征收条件】**为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、

* 条文主旨为编者所加,下同。

〔1〕 重点条文适用指南见本书附录(下同)。本条见【适用指南】第308页。

〔2〕 【适用指南】第308页。

个人的房屋,应当对被征收房屋所有权人(以下称被征收人)给予公平补偿。

第三条〔3〕【基本原则】房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条〔4〕【房屋征收部门】市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条〔5〕【房屋征收实施单位】房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督,并对其行为后果承担法律责任。

第六条【监督、指导】上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门,加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条【举报、监察】任何组织和个人对违反本条例规定的行为,都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

〔3〕【适用指南】第308页。

〔4〕【适用指南】第308页。

〔5〕【适用指南】第309页。

第二章 征收决定

第八条〔8〕 【公共利益】为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要,有下列情形之一,确需征收房屋的,由市、县级人民政府作出房屋征收决定:

- (一)国防和外交的需要;
- (二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;
- (三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;
- (四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;
- (五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;
- (六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条〔9〕 【规划、年度计划】依照本条例第八条规定,确需征收房屋的各项建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,应当广泛征求社会公众意见,经过科学论证。

第十条〔10〕 【征收补偿方案】房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十一条〔11〕 【征收补偿方案征求意见】市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的,市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代

〔8〕 【适用指南】第309页。

〔9〕 【适用指南】第309页。

〔10〕 【适用指南】第310页。

〔11〕 【适用指南】第310页。

表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。

第十二条〔12〕 【征收补偿决定作出程序】市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估;房屋征收决定涉及被征收人数量较多的,应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条〔13〕 【征收补偿决定作出后的要求】市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第十四条〔14〕 【被征收人救济权利】被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行

〔12〕 【适用指南】第 310 页。

〔13〕 【适用指南】第 310 页。

〔14〕 【适用指南】第 311 页。

【相关批复】最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复(1996 年 7 月 24 日 法复〔1996〕12 号)

各省、自治区、直辖市高级人民法院:

近来,有些高级人民法院就有关受理房屋拆迁、补偿、安置等案件的问题向我院请示。经研究,答复如下:

一、公民、法人或者其他组织对人民政府或者城市房屋主管行政机关依职权作出的有关房屋拆迁、补偿、安置等问题的裁决不服,依法向人民法院提起诉讼的,人民法院应当作为行政案件受理。

二、拆迁人与被拆迁人因房屋补偿、安置等问题发生争议,或者双方当事人达成协议后,一方或者双方当事人反悔,未经行政机关裁决,仅就房屋补偿、安置等问题,依法向人民法院提起诉讼的,人民法院应当作为民事案件受理。

三、本批复发布之日起,最高人民法院〔1993〕法民字第 9 号《关于适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第十四条有关问题的复函》同时废止。

政诉讼。

第十五条〔15〕【征收调查】房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记,被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条〔16〕【征收范围确定后的限制】房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

第十七条〔17〕【征收补偿内容】作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括:

- (一)被征收房屋价值的补偿;
- (二)因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;
- (三)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。

第十八条〔18〕【住房保障】征收个人住宅,被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条〔19〕【房屋征收评估】对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

〔15〕【适用指南】第311页。

〔16〕【适用指南】第311页。

〔17〕【适用指南】第312页。

〔18〕【适用指南】第312页。

〔19〕【适用指南】第312页。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的,可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定,制定过程中,应当向社会公开征求意见。

第二十条^[20] 【评估机构选择】房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的,通过多数决定、随机选定等方式确定,具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作,任何单位和个人不得干预。

第二十一条^[21] 【补偿方式】被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋,并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条^[22] 【搬迁费、临时安置房、周转用房】因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费;选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条^[23] 【停产停业损失的补偿】对因征收房屋造成停产停业损失的补偿,根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条^[24] 【征收违法建筑】市、县级人民政府及其有关部门应当

[20] 【适用指南】第 312 页。

[21] 【适用指南】第 313 页。

[22] 【适用指南】第 313 页。

[23] 【适用指南】第 313 页。

[24] 【适用指南】第 313 页。

依法加强对建设活动的监督管理,对违反城乡规划进行建设的,依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的,应当给予补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。

第二十五〔25〕 【补偿协议】房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定,就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立补偿协议。

补偿协议订立后,一方当事人不履行补偿协议约定的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条〔26〕 【征收补偿决定】房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议,或者被征收房屋所有权人不明确的,由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,并在房屋征

〔25〕 【适用指南】第314页。

【相关批复】最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复(2005年8月1日 法释〔2005〕9号)

浙江省高级人民法院:

你院浙高法〔2004〕175号《关于双方未达成拆迁补偿安置协议当事人就补偿安置争议向法院起诉,法院能否以民事案件受理的请示》收悉。经研究,答复如下:

拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议,就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的,人民法院不予受理,并告知当事人可以按照《城市房屋拆迁管理条例》第十六条的规定向有关部门申请裁决。

此复

〔26〕 【适用指南】第314页。