

一线积累 / 问题精选 / 权威解答 / 一招释疑

律师来了

13

Lawyer is Coming

Legal issues of estate expropriation disputes

不说

深奥的
法学理论

互动

一个可咨询
的机会

只讲

最有效的
解决方案

权威

一个可以
信任的律师

黄山◎编著

房屋、土地征收纠纷 律师答疑



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



律师来了^{1/3}

Lawyer is Coming

Legal issues of estate expropriation disputes

黄山◎编著

房屋、土地征收纠纷 律师答疑



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

律师来了. 房屋、土地征收纠纷律师答疑 / 黄山编
著. -- 北京: 法律出版社, 2018
ISBN 978 - 7 - 5197 - 2684 - 3

I. ①律… II. ①黄… III. ①房屋拆迁—法规—中国
—问题解答②土地征用—土地法—中国—问题解答 IV.
①D92 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 209664 号

律师来了——房屋、土地征收纠纷律师答疑

LÜSHI LAILE—FANGWU,TUDI ZHENGSHOU JIUFEN

LÜSHI DAYI

黄 山 编 著

策划编辑 邢艳萍

责任编辑 邢艳萍

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 固安华明印业有限公司

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用·大众读物出版第二分社

开本 A5

印张 8.625

字数 235 千

版本 2018 年 10 月第 1 版

印次 2018 年 10 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)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 2684 - 3

定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



随着我国城市化进程的不断深入，大规模城镇化建设既推动了社会的快速发展，也引发了被称作“天下第一难”的房屋征收拆迁问题。《国有土地上房屋征收与补偿条例》的出台解决了城市房屋拆迁中的突出问题，但给实践仍留下不少待解问题：征收与补偿的同时性未明确体现，征收时点、评估时点和补偿时点三者关系缺乏规定，不合理迟延补偿仍存在，被征收人公平补偿权难以充分保障，征收决定的内容和形式有待明确，补偿决定对被征收人产权调换和货币补偿选择权尊重不足，对征收与搬迁过程中的不同行政行为的裁判基准摇摆不定，被征收人非理性维权时有发生，公民诉权保障与司法资源有限性矛盾突出。

房屋土地征收离不开法律规范。无论是政府、被征收人抑或其他当事人，离开法律对房屋土地征收行为的约束和对双方的制约，权利都有受到损害的可能。并且，近些年在现实生活中，出现了越来越多的房屋土地征收问题和纠纷。此类纠纷，也越来越成为我们律师事务所的业务资源之一。各种各样的房屋土地征收疑惑困扰着当事人，例如，集体企业的房屋所有权人如何确定？被征收房屋所有权人不明确该怎么办？房屋征收决定何时生效？房屋征收决定生效后，被征收人享有哪些权利？被征收人对征收补偿方案有异议的怎么办？征收决定作出

前，未将征收补偿方案公开征求意见怎么办？被征收人如何对房屋征收决定的合法性进行审查？

房屋土地征收行为是专业性要求非常高的政府行政行为，稍有不慎就有可能导致纠纷的发生，甚至可能导致群体性事件的发生，化解此类纠纷和矛盾都需要借助法律的力量。然而，如果不是专业的法律人士，对之或者一无所知，或者一知半解，难以有效地维护自身合法权益，这就需要学习和掌握一些与房屋土地征收有关的法律知识，因此，笔者特意编写了本书，希望能给大家带来一些帮助。

本书具有以下特色：

第一，实用性。本书所涉及房屋土地征收问题，多数为我们在律师从业过程中所遇到的法律问题，本书中，将由房屋土地征收业务领域的专业律师进行答疑，并附之以相关的法律规范，帮助读者去认识和了解法律，以便运用法律武器解决自己遇到的各种法律问题，维护自身的合法权益。面对生活和工作中发生的实际问题，大家可以有选择地对照运用，一定会有开卷有益、醍醐灌顶的感觉，因而，非常具有实用性。

第二，便捷性。本书以与房屋土地征收相关的最常见的小问题做目录，采取一问一答的形式，对我们日常工作和生活中房屋土地征收方面的“疑难杂症”对症下药。同时，本书还对各类问题按照科学的方式加以分类整理，使大家检索某一法律问题时能在最短的时间内完成，非常便于大家查找和阅读。

第三，通俗性。在编辑本书的过程中，笔者始终奉行着这样一个初衷——用最通俗易懂的语言把每一个法律知识点都交代得清清楚楚、明明白白，让每一位读者都能从中受益。对于每一个知识点，我们都站在读者的立场上，由具体实在的案例出发，律师答疑时也尽可能深入浅出，相信读者一定能看得懂。

既然房屋土地征收的重要性不言而喻，那么作为潜在法律关系主

体的我们必然离不开相关法律规范的制约和保护，而房屋土地征收方面的法律法规就是在为我们的权益保驾护航。希望读者阅读后，在实际生活中遇到类似的问题时，能够迅速有效地找到合适的解决对策，规避不必要的风险，实现自身利益的最大化。

黄 山

2018年8月



一、房屋征收决定 / 004

1. 集体企业的房屋所有权人如何确定? / 004
2. 被征收房屋所有权人不明确该怎么办? / 005
3. 房屋征收决定何时生效? / 006
4. 房屋征收决定生效后, 被征收人享有哪些权利? / 008
5. 可以先征收后补偿吗? / 009
6. 被征收人对征收补偿方案有异议怎么办? / 010
7. 征收决定作出前, 未将征收补偿方案公开征求意见怎么办? / 011
8. 被征收人如何对房屋征收决定的合法性进行审查? / 013
9. 什么是房屋征收决定的“公众参与”原则? / 014
10. 作出房屋征收决定之前需要进行听证吗? / 015

二、房屋征收评估 / 017

11. 对被征收房屋价值进行评估应当考虑哪些因素? / 017
12. 被征收房屋的权属如何认定? / 018
13. 被征收房屋的用途如何认定? / 020
14. 被征收房屋面积如何认定? / 021
15. 被征收房屋的性质、用途、面积存在登记与事实不符的情况怎么办? / 023

16. 被征收人对房屋评估有异议怎么办? / 024
17. 被征收人如何审查房地产估价机构和估价人员的资质? / 027
18. 评估报告没有依法送达, 将产生什么法律后果? / 027
19. 房屋被征收人是否有权查看房屋征收补偿档案? / 029

三、房屋征收补偿协议及标准 / 031

20. 签订征收补偿协议需要注意哪些事项? / 031
21. 房屋征收协议有效的条件是什么? / 034
22. 房屋征收协议无效的情形有哪些? / 035
23. 房屋征收协议效力待定的情形有哪些? / 036
24. 征收人不履行补偿协议怎么办? / 037
25. 房屋征收的货币补偿方式有最高额限定吗? / 038
26. 被征收人已经选择了一种补偿方式, 还能再改选另一种补偿方式吗? / 040
27. 选择产权调换的补偿方式时, 被征收人能要求就近安排住房吗? / 041
28. 哪些情况下可以获得房屋征收的补助和奖励? / 042
29. 房屋征收补偿的标准如何确定? / 045
30. 房屋征收时对空地进行补偿吗? / 048
31. 征收哪类房屋可以获得停产停业补偿? / 049
32. 停产停业损失如何计算和补偿? / 051
33. 户口不在本地的被征收人能够获得补偿吗? / 058
34. 房屋的承租人有获得征收补偿吗? / 059
35. 征收范围内未经登记的房屋能否获得补偿? / 061
36. 临时建筑能获得征收补偿吗? / 063
37. 丈夫在婚前所建的房屋在婚后被征收, 补偿款归谁所有? / 064

38. 一方婚前付首付婚后夫妻共同还贷的房屋被征收，补偿款归谁？ / 066
39. 离婚时房屋被判归一方所有，则另一方还能索要征收补偿款吗？ / 067
40. 违法建筑能获得补偿吗？ / 069
41. 在房屋征收搬迁时，如何保护被征收人的权益及改善被征收人的居住条件？ / 070
42. 被征收人搬迁时产生的搬迁费用由谁负责？ / 072
43. 被征收人没有获得补偿，征收人是否可以先进行拆迁？ / 073
44. 什么时候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？ / 074
45. 周转用房和临时安置费可以同时获得吗？ / 075

四、房屋征收补偿决定和强制拆迁 / 077

46. 房屋征收补偿决定送达后会产生哪些法律后果？ / 077
47. 被征收房屋所有权何时发生变动？ / 078
48. 申请强制拆迁的条件是什么？ / 081
49. 当前政府有强制拆迁的权力吗？ / 082
50. 通过断水、断电等方式迫使被征收人搬迁是否合法？ / 085
51. 采用暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收合法吗？ / 086
52. 房屋征收争议的解决方式有哪些？ / 087
53. 被征收人可以申请行政复议或者提起行政诉讼的情形有哪些？ / 088
54. 征收人违反补偿协议，被征收人应提起民事诉讼还是行政诉讼？ / 090

- 一、集体土地征收政策要点 / 094
55. 什么是土地征收、征用制度? / 094
56. 征地审批权限是怎样设置的? / 096
57. 村委会是否有权与用地方签订征地协议? / 098
58. 被征土地的农民有没有预征知情权? / 099
59. 什么情况下可以征收土地? / 100
60. 土地征收过程中, 如何确定被征土地是否属于基本农田? / 102
61. 被征地农民享有哪些知情权? / 105
62. 征收土地应该怎么公告? / 107
63. 征地过程中的“两公告、一登记”是什么? / 110
64. 搬迁开始后, 被搬迁人是否可以买卖房屋? / 112
65. 搬迁开始后, 被搬迁人是否可以出租房屋? / 113
66. 当土地征收范围确定后, 哪些活动被禁止? / 114
67. 怎样认定和处理集体土地征收中的抢栽、抢种及抢建行为? / 118
68. 什么情况下才可以征用农村集体土地? / 120
69. 抢险救灾急用土地时, 可以不办手续先用地吗? / 121
70. 农村集体土地征收过程中的强制拆迁, 在什么情况下会发生? / 122
71. 农村集体土地上的房屋被征收, 能不能申请另行审批宅基地? / 123
72. 同一个项目可以拆分为几批申报征地手续吗? / 125
73. 未经征收, 可以通过“农转非”把农村集体土地变为国有土地吗? / 127
74. 征地的实施机关有哪些? / 128
75. 市、县级国土资源部门有权进行征地吗? / 130

76. 超过 3 年的征地批准文件还能使用吗？ / 132
77. 占用农民土地修建公路是否应该给予村民补偿？ / 134
78. 以租代征是否合法？ / 135
79. 政府未发布征地公告，直接对土地采取填方培土等整理措施，村民应该怎样应对？ / 137
80. 拆迁补偿协议中规定的安置房屋被出售，被拆迁人应该怎么办？ / 139
81. 非“家庭承包”能否获得承包地征收补偿费？ / 140

二、征收补偿的依据和标准 / 142

82. 如何确定农村房屋产权并进行相应的补偿安置？ / 142
83. 宅基地使用权证是认定补偿的唯一依据吗？ / 144
84. 征收补偿标准乡政府说的算不算？ / 145
85. 村里的小卖店被征收，应该怎样补偿？ / 147
86. 征地补偿费包括哪些费用？ / 148
87. 征地补偿费怎么管理和使用？ / 150
88. 征收耕地的补偿费包括哪些？ / 154
89. 如何计算土地补偿费？ / 156
90. 如何计算安置补助费？ / 158
91. 需要安置的农业人口数如何计算？ / 161
92. 土地补偿费以及安置补助费总和已经达到法定最高数额，但还是不足以维持被征地农民原有生活水平怎么办？ / 162
93. “占用耕地补偿制度”是怎么一回事？ / 164
94. 征地补偿应当“同地同价”吗？ / 165
95. 政府按照 10 年前的标准给予征地补偿，这种做法合乎规定吗？ / 166

96. 如何认定可以享受农村征地补偿费的村民资格? / 169
97. 出嫁女是否可以分得征地补偿费? / 170
98. 外出当兵人员是否享有征地补偿费的分配权? / 173
99. 户口外迁的在校大中专学生是否可以参加原户籍地征地补偿费的分配? / 174
100. 迁到小城镇落户的村民的土地被征, 是否可以获得补偿? / 175
101. 新生儿是否可以成为农村集体土地征收补偿费的分配对象? / 177
102. 死亡人员可否成为征地补偿对象? / 178
103. 村委会是否有权批准决定土地补偿费的分配方案? / 180
104. 对征地补偿安置方案有异议, 可以申请开听证会吗? / 183
105. 对农村集体土地上房屋征收的听证, 在什么情况下可以召开? / 186
106. 被征地的农民是否可以参加征地补偿安置听证? / 188
107. 农村集体土地补偿费如何分配? / 189
108. 乡镇人民政府有权留用征地补偿费吗? / 192
109. 什么情况下被征收人能够拿到安置补助费? / 193
110. 征地安置补助费怎么分配? / 195
111. 土地互换后, 土地征收的补偿费应该给谁? / 196
112. 村委会如果挪用土地补偿款应该承担什么样的责任? / 197
113. 地上附着物以及青苗补偿费是否直接支付给村民? / 199
114. 如何计算地上附着物以及青苗补偿费? / 200
115. 农户取得的青苗补偿费如何缴税? / 201
116. 什么是新菜地开发建设基金? / 202

117. 旱田被征收，每亩补偿是9万元吗？ / 204
118. 土地补偿费分配数额与村民生活年限有关吗？ / 205

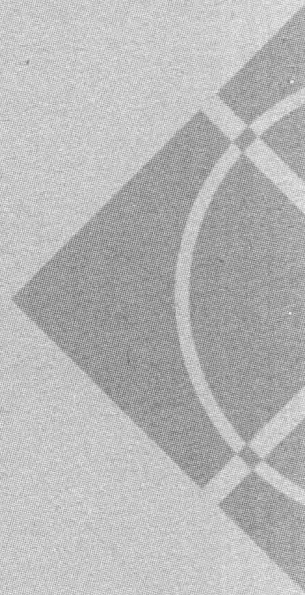
三、征地补偿的内容 / 208

119. 征地公告发布后改建、扩建的房屋能够多得补偿费吗？ / 208
120. 在自家宅院里搭建的临时房屋能否获得补偿？ / 210
121. 在宅基地上加盖的房屋能否获得补偿？ / 213
122. 户口已迁出，父母也已过世，还能获得补偿吗？ / 215
123. 家里人口越多获得的补偿款就越多吗？ / 216
124. 家中的小院能否获得补偿？ / 219
125. 父母过世后，兄弟姐妹签订的分家合同能否作为补偿的依据？ / 221
126. 被征收的居住用房临时改成小商店，如何进行补偿？ / 222
127. 一人有多处宅基地，如何补偿？ / 223
128. 水井、管线等在被征收时能否得到补偿？ / 225
129. 进城务工人员能否参与土地补偿费的分配？ / 227
130. 收养的子女，是否可以参与征地补偿款的分配？ / 228
131. 夫妻中一方婚前新建的房屋，婚后面临征收，补偿款不属于共同财产？ / 229
132. 为骗取更多的拆迁补偿款而“假离婚”的，“假离婚”有效吗？ / 230
133. 城镇居民购买农村房屋后因拆迁而获得补偿，补偿款应全部归卖主吗？ / 231
134. 村民没有拿到征地补偿，开发单位是否可以先进行拆迁？ / 233
135. 政府为加快征地进程，采取“株连式拆迁”合法吗？ / 234

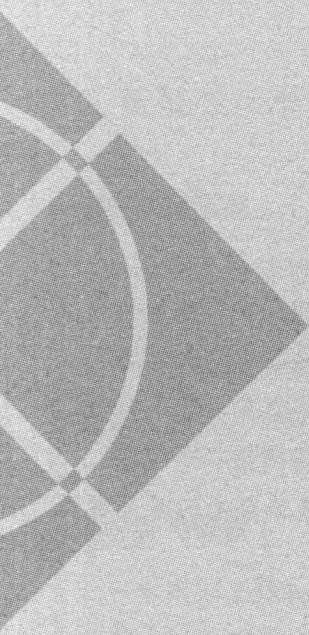
四、征地补偿纠纷的处理 / 236

136. 什么情况下，被征地的农村集体经济组织和农民，可以申请协调解决矛盾？ / 236
137. 房屋所有权人可以委托他人代为办理房屋征收拆迁事宜吗？ / 238
138. 对于征地安置补助标准的裁决，可能有几种结果？ / 238
139. 怎么解决拆迁纠纷？ / 240
140. “申请协调”与“申请裁决”有先后顺序吗？ / 241
141. 农村集体土地被征收后，集体经济组织成员是否可以直接向法院起诉请求支付土地补偿费？ / 244
142. 达成征收协议后发现不公平，能向人民法院提起行政诉讼吗？ / 246
143. 土地征收部门擅自拆迁被征收人房屋，需要承担什么样的责任？ / 247
144. 暴力胁迫拆迁，当事人将要承担什么样的法律责任？ / 249
145. 在土地征收与房屋补偿过程中，工作人员私自接受被补偿人财物，需要承担什么法律责任？ / 251
146. 村民房屋被强拆，能否获得国家赔偿？ / 254
147. 在农村集体土地征收过程中，村民获得的补偿款过低，可以申请行政复议吗？ / 255
148. 在农村集体土地征收过程中，村民如果申请行政复议，可以何种方式进行？ / 256
149. 在农村集体土地征收过程中，被征收人对所获得的补偿不满意，是否可以提起行政诉讼？ / 257





Chapter 1



第一章

城市房屋征收补偿 热点问题