

- 湖南嘉禾违法拆迁案
- 内蒙古黑社会介入拆迁案
- 北京海淀区暴力拆迁案
- 朱正亮天安门自焚案
- 北京杜建平被殴打致死案
- 上海拆迁纵火案
- 河北定州暴力征地拆迁案
- 最高法院1358号司法解释出台后的第一案
- 22户被拆迁人诉洛阳市人民政府并要求赔偿案

拆迁大案、要案、名案、疑案

王才亮 编著

——尽在本书，由权威专家加以精彩点评

房屋拆迁

典型案例与点评



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

房屋拆迁实务指导丛书

7

房屋拆迁 典型案例与点评

王才亮 编著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁典型案例与点评/王才亮编著. —北京:
法律出版社, 2007. 2
ISBN 978 - 7 - 5036 - 7003 - 9

I. 房… II. 王… III. 房屋拆迁—案例—分析—
中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 010773 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周瑾 张戢

装帧设计/张晨

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/850×1168 毫米 1/32

印张/16.125 字数/378 千

版本/2007 年 3 月第 1 版

印次/2007 年 3 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

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7003 - 9

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

王才亮，1954年出生于江西景德镇，现为北京市才良律师事务所主任、高级律师、中华全国律师协会发展战略委员会委员、民委会委员兼人身财产权论坛副主任。王才亮律师在从事律师职业的同时，潜心从事法学研究，多次参加国家立法、司法机关的立法研究，参与和配合中央电视台等新闻单位对湖南嘉禾拆迁等重大事件的调查和报道，出版有《购房陷阱防范法律实务》、《中国城市建设与管理法律实务》、《拆迁管理与纠纷处理操作指南》、《房屋拆迁实务》、《房屋拆迁纠纷焦点释疑》、《房屋拆迁疑难问题解答》、《房产维权法律通》、《农村征地拆迁纠纷处理实务》等法学著作。

联系方式

地址：北京市宣武区虎坊路19号院17号楼1单元
301室

邮编：100052

电话：010-51251741 51251742

电子邮箱：ian829151@vip.sina.com

jdzaw@sohu.com

序言：任务

近些年来，土地征收征用，城市建设拆迁中的问题十分严重，“征地坑农”，“拆迁扰民”已是难以掩盖的事实。我和我的同事们近些年来一直从事征地与拆迁纠纷处理的法律业务，对此是深感其痛，深知其害。

“征地坑农”的情况从东到西普遍存在，主要表现为地方政府无视国家的《土地管理法》的规定，未经批准就强行征用农民的土地或少批多占，例如沿海某市数以万亩计的耕地被毁，竟无一纸批文。承包的农夫欲哭无泪。浙江宁波某区未批先占，大量土地至今荒芜。广西的桂林市某县，省政府批准征地 500 亩，实际占地近万亩。在这些违法征地案件中，多为城市近郊的良田，政府占有后便高价出让，而农民只有多则三、五万，少则数千元的补偿。成为务农无地，经商无本，就业无岗的“三无”农民，若是吃完土地补偿金，便没有了生活来源。如此，社会何以和谐。

“拆迁扰民”的问题源于“政府经营城市”的错误理念。在一些官员的脑子里，不是想如何让人民群众安居乐业，而是刻意拆房卖地来牟利。城市规划成了面团随意捏，有的城市居然开始拆迁 2003 年才竣工的小区。拆迁中引起争议，一是大拆大建扰民且浪费资源，二是补偿多不到位，被拆迁人得到的补偿费绝大多数是买不起同样水平的房子。有的城市以危旧房改造立项，进而再以土地储备的名义拆迁，透支政府的公信力搞拆迁，为开发商谋利，剥夺被拆迁群众的回迁权力，造成群众对政府的不满。就全国范围而言，虽然有少数地方被拆迁人通过城市建设拆迁改善了居住条件，但多数被拆迁人是受到损害的。所以，拆迁成为上

访热点之一。三年前,我就说过:“违法拆迁,拆的不是房屋,而是共产党的党旗,迁共和国大厦的基石。”虽然在2004年,国务院严肃处理了湖南省嘉禾县违法拆迁的案件使问题有所抑制,但从去年下半年起,反弹更厉害,只是拆迁的“指挥部”换成了“土地储备中心”。

“征地坑农”和“拆迁扰民”的问题日趋严重,除了立法和制度完善方面尚需努力之外,还有两个十分重要的原因。第一是舆论监督不到位。近些年来,对“征地坑农”和“拆迁扰民”的问题,媒体视为雷区,远不如对其他“小煤窑”、“医改”、“商品质量”等问题那样关注。2004年嘉禾事件被媒体揭露,为国务院及时、正确地处理这一问题作了铺垫,但是由于某种原因,媒体被中断了跟踪报道。结果是嘉禾县的问题扩展到整个郴州市,以原市委书记为首的158人走向了对立面,教训十分深刻。因此,我认为要认真地着力解决征地、拆迁等影响和谐的社会热点问题,充分发挥新闻媒体的舆论监督作用是必不可少的。

第二,司法公正要尽快见成效。这些年,司法系统特别是法院,大楼越盖越漂亮,但审判水平却在下降。在构建和谐社会中,人民群众告地方政府违法征地、拆迁的案件存在的“立案难”、“审判难”、“胜诉难”问题十分严重,有的基层法院公然违背最高法院的禁令,变成了“拆迁公司”。有一个区法院2004年强制执行拆迁房屋达3000多户,今年1—3月又下达强制执行裁定达1000多户,行政审判已失去了公平正义。

在改革开放的过程中,出现这样那样的问题,并不可怕,人类总是在纠正错误中前进。可怕的是“指鹿为马”,没有了是非观、荣辱观的标准。像上面说的一年拆几千户房屋的某区法院居然将此作为成绩,登上了《人民法院报》,这就很令人担心了,这样的做法就成了破坏和谐为荣,损害群众利益为荣。政绩标准与我们党的执政为民原则相违背。

在构建和谐社会的历史进程中,需要全民的努力。其中,最

重要的是执政执法者的努力。“榜样的力量是无穷的”，“身教重于言教”，这些虽然是老生常谈，可不知为什么会被那些应当身体力行者丢在九霄云外。当然，律师作为法律工作者应当在构建和谐社会中发挥应有的作用。党的十六届六中全会的《决定》中多次强调了这一点。对此，我想律师队伍建设也存在一个导向问题，比如，律师是维护公平正义为荣，还是赚钱多为荣？是以捍卫法治为荣，还是做“皮条客”为荣？有的律师执业忘了肩上的社会责任，一切向钱看，与黑社会为伍，与贪官污吏相勾结，做出的丑事损坏了整个队伍的荣誉。

党的十六届六中全会的《决定》，是历史转折重要关头的一次重要选择，是一次中兴的决策，给党和国家带来了希望，给社会发展带来了机遇，我们应当在这一历史关头有所作为，特别是在维护社会公平正义方面有所作为。着力解决“征地坑农”、“拆迁扰民”问题，无疑是构建和谐社会的最迫切的任务。我希望我的这本《房屋拆迁典型案例与点评》能为之尽绵薄之力。

（此文原载《中国律师》杂志 2006 年第 11 期，文字略有修改）

王才亮

2007 年 2 月

目 录

序言:任务	(1)
-------------	-------

第一部分 国家通报处理的典型案例之点评

一、湖南嘉禾违法拆迁案	(1)
1. 湖南省政府、建设部联合调查组的调查结果	(1)
2. 回顾我介入嘉禾事件的经历	(2)
3. 点评	(6)
4. 国务院的处理与余音	(11)
二、葫芦岛市拆迁挪用资金案	(20)
1. 案情	(20)
2. 点评	(21)
三、驻马店市违法拆迁案	(25)
1. 案情	(25)
2. 点评	(25)
四、内蒙古黑社会介入拆迁案	(31)
1. 案情	(31)
2. 点评	(33)
五、北京海淀区暴力拆迁案	(37)
1. 案情	(37)
2. 点评	(40)
六、陕西周至违法征地拆迁案	(43)
1. 案情	(43)

2. 点评	(48)
七、山东齐河违法征地拆迁案	(54)
1. 案情	(54)
2. 点评	(66)
八、武汉拆迁公司老总腐败案	(73)
1. 案情	(73)
2. 点评	(76)
九、济南查处的信访案件责任案	(83)
1. 案情	(83)
2. 点评	(86)

第二部分 社会关注的典型案件之点评

一、南京翁彪自焚案	(89)
1. 案情	(89)
2. 点评	(97)
二、朱正亮天安门自焚案	(107)
1. 案情	(107)
2. 点评	(113)
三、北京杜建平被殴打致死案	(116)
1. 案情	(116)
2. 点评	(124)
四、沈阳野蛮拆迁案	(127)
1. 案情	(127)
2. 点评	(135)
五、北大校园拆迁争议案	(143)
1. 案情	(143)
2. 点评	(150)

六、河北定州暴力征地拆迁案	(152)
1. 案情	(152)
2. 点评	(173)
七、江苏江阴违法征地拆迁案	(176)
1. 案情	(176)
2. 点评	(183)
八、宁波江东法院强制拆迁案	(185)
1. 案情	(185)
2. 点评	(197)

第三部分 司法实践中的典型案例之点评

一、最高法院 1358 号司法解释出台后的第一案	(202)
1. 司法解释出台始末	(202)
2. 第一案的案情	(206)
3. 点评	(219)
二、郑恩宠 PK 周正毅案	(220)
1. 郑恩宠被追究刑事责任案	(220)
2. 周正毅被追究刑事责任案	(247)
3. 点评	(249)
三、拆迁停业损失争议案	(262)
1. 案情	(262)
2. 点评	(273)
四、22 户被拆迁人诉洛阳市人民政府并要求赔偿案	(274)
1. 案情	(274)
2. 点评	(280)
五、拆迁中被拆迁人主体争议案	(282)
1. 案情	(282)
2. 点评	(290)

六、上海拆迁纵火案	(293)
1. 案情	(293)
2. 点评	(297)
七、福安市人民政府房屋拆迁违法行政赔偿案	(303)
1. 案情	(303)
2. 点评	(309)
八、天津拆迁范围“笔误”案	(311)
1. 案情	(311)
2. 点评	(314)
3. 论法律人之间的和谐关系	(318)

附录一：《第五届中国律师论坛》优秀论文 推动我国

私有财产征收制度立法、构建和谐社会

——由违法拆迁情况反弹切入 王 令 (329)

附录二：处理拆迁纠纷法律依据 (340) |

(一) 综合 (341) |

中华人民共和国城市规划法(1989年12月26日)
 (341) |

城市房屋拆迁管理条例(2001年6月13日)
 (345) |

城市房屋拆迁工作规程(2005年10月31日)
 (350) |

国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护
社会稳定的紧急通知(2003年9月19日)
 (352) |

国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁
管理的通知(2004年6月7日)
 (354) |

(二) 拆迁房屋面积计算 (359) |

中华人民共和国测绘法(2002年8月29日修订)
 (359) |

中华人民共和国测绘成果管理条例(2006年5月27
日)
 (367) |

房产测绘管理办法(2000年12月28日)
 (371) |

建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关

问题的通知(2002年3月27日)	(374)
(三) 拆迁房屋估价	(376)
房地产估价机构管理办法(2005年10月12日)	(376)
城市房屋拆迁估价指导意见(2003年12月1日)	(386)
(四) 房屋拆迁补偿安置	(390)
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992年10月 9日)	(390)
国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关 于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的 答复(2002年1月24日)	(392)
附:北京市人民政府法制办公室关于城市私有房屋拆 迁补偿适用法律问题的请示(2001年12月11日)	(393)
建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复 函(2003年4月29日)	(395)
国务院法制办公室对建设部办公厅《关于上级房屋拆 迁管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆 迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示》的复函 (2003年7月26日)	(396)
最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城 市规划的矿区行政管理部门有权对拆迁纠纷作出 处理决定并可向人民法院申请强制执行的函(1989 年7月4日)	(396)
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)	(396)
最高人民法院关于村民因土地补偿费、安置补助费问 题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题 的答复(2001年12月31日)	(397)
附:最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经	

济所得收益分配纠纷是否受理问题的答复(2001年7月9日)	(397)
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复(2003年8月18日)	(397)
(五) 拆迁法律适用	(399)
关于山东省建设厅请求解释《城市房屋拆迁管理条例》有关条款的复函(2001年8月14日)	(399)
国务院法制办公室对广东省人民政府法制办公室“关于执行《城市房屋拆迁管理条例》有关问题的请示”的答复(2002年1月22日)	(399)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002年8月27日)	(400)
建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函(2002年12月16日)	(400)
国务院法制办公室对辽宁省人民政府法制办公室《关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示》的答复(2003年12月18日)	(400)
关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请问题的复函(2004年3月11日)	(401)
(六) 房屋拆迁争议处理(含拆迁行政裁决)	(402)
中华人民共和国行政复议法(1999年4月29日)	(402)
中华人民共和国行政诉讼法(1989年4月4日)	(410)
中华人民共和国民事诉讼法(1991年4月9日)	(419)
信访条例(2005年1月10日)	(453)
建设部信访工作管理办法(2005年4月28日)	(462)
国土资源信访规定(2006年1月4日)	(469)
国土资源行政复议规定(2001年7月27日)	(476)

城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003 年 12 月 30 日)	(486)
关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》裁决时间的复函	(489)
附录三:拆迁纠纷实用图表、文书格式	(491)
房屋拆迁法律流程操作示意图	(491)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(493)
房屋拆迁安置补偿合同(参考文本)	(494)
建设工程拆迁房屋合同(参考文本)	(496)
后记:忠诚	(499)

第一部分 国家通报处理的 典型案例之点评

2004年,是国家出重拳规范拆迁秩序的开始。随着媒体的有限介入,国务院以及建设部、国土资源部、公安部、监察部等国家机关公开处理了少量的典型案例,一定程度上遏制了违法拆迁的势头,使人民群众看到了党中央、国务院执政为民和依法治国的决心。

一、湖南嘉禾违法拆迁案

1. 湖南省政府、建设部联合调查组的调查结果

新华网北京2004年6月4日电 对嘉禾县房屋拆迁中损害群众合法权益问题,中央高度重视。根据国务院领导的批示,湖南省政府、建设部联合调查组通过深入细致的调查取证工作,基本查明主要违法违规事实。调查表明,这是一起集体滥用行政权力、损害群众利益的违法违规事件。嘉禾县珠泉商贸城是一个商业营业用房为主的房地产开发项目。现已查明,嘉禾县在未进行规划项目定点的情况下,为开发商发放《建设用地规划许可证》;先办理《建设用地批准书》,再补办土地使用权挂牌出让手续;在开发商未缴纳土地出让金的情况下,发放《国有土地使用证》。在缺乏拆迁计划、拆迁方案和拆迁补偿安置资金足额到位证明等要件的情况下,为拆迁人发放《房屋拆迁许可证》;在没有按规定程序举行听证的情况下,对11户被拆迁人下达强制拆迁执行书。

在项目实施过程中,县委、县政府滥用行政权力强制推进房屋拆迁,2003年12月份以来,先后对11名公职人员进行了降职、调离原工作岗位到边远乡镇工作等错误处理,并错误拘捕李会明等3人。

嘉禾拆迁中的问题经上访群众反映后,上级有关领导和部门曾多次责令纠正。但嘉禾县委、县政府对上报告已经进行了自查自纠,实际却继续加大行政介入力度。在媒体对拆迁事件曝光后,嘉禾县委、县政府有关领导不能正确对待舆论监督,依然一意孤行。这些行为不仅损害了干部群众的合法权益,也造成了极为恶劣的影响。

根据《中国共产党纪律处分条例》和《国家公务员暂行条例》的有关规定,经湖南省委常委会研究决定,已责成有关方面按规定程序撤销周余武中共嘉禾县委委员、常委、书记职务;撤销李世栋中共嘉禾县委委员、常委、副书记职务,并依法撤销其县人民政府县长职务;给予李水福党内严重警告处分,责令其引咎辞去中共嘉禾县委副书记、嘉禾县人民政府常务副县长职务;给予中共嘉禾县委常委、政法委书记周贤勇留党察看一年处分;给予雷知先党内严重警告处分,免去其嘉禾县人民政府党组成员、县长助理、城关镇党委书记职务。对涉嫌触犯刑律人员的刑事责任,由司法机关调查后做出决定。对其他有关单位和人员的问题,将由有关部门继续调查处理。

国务院高度重视这起事件,表明了党中央、国务院严肃法纪、依法行政的决心。湖南省委、省政府表示要从这起事件中汲取教训,举一反三,引以为戒,继续深入查处有关人员的违法违规问题,强化依法行政的教育,维护人民群众的合法利益。

2. 回顾我介入嘉禾事件的经历

2004年5月10日中午,我正在武汉出差。中央电视台《时空连线》的编导阎兴宇同志电话里焦急地告诉我,《时空连线》与中央电视台的其他4个栏目共8名记者已于昨天到了湖南省嘉禾

县采访一起拆迁事件,需要我提供法律咨询。我昼夜不停地于第二天早上7时半赶到央视记者下榻的嘉禾县宾馆,与王新宇、屠志娟、马战辉等记者会合,初步了解到央视关注嘉禾拆迁的有关情况。

中央电视台一下子派这么多记者到一个县城采访是少见的。引起如此重视的原因,还要从5月8日《新京报》的一篇报道说起。2004年的5月8日,北京《新京报》刊发了记者罗昌平采写的报道——《拆迁引发姐妹同日离婚》,讲的是湖南省嘉禾县要求机关干部和教师停职转做拆迁户亲属的思想工作,完不成任务者免职或外调,为避免丈夫受牵连,一对姐妹被迫做出离婚的选择。

《新京报》的报道着眼于拆迁手段的违法性,具有一定的代表性,中央电视台作为主流媒体,前来采访无疑是正常的。然而引起央视记者关注的还不仅是拆迁手段本身。按照来之前的分工,王新宇带一个组主要向县委、县政府了解情况,屠志娟带一个组主要是向群众了解情况。一天下来发现领导和群众们说的正相反。听完介绍,我建议他们仍按计划采访,而我留在房间阅读县政府提交的两大本有着证明嘉禾县珠泉商贸城合法的材料,约定中午再碰头。

这是两本整理得整整齐齐的材料,一本主要是有关的批准手续,另一本是县委、县政府、县人大等相关部门有关该项目的文件资料。看完材料,我不禁倒吸了口凉气。从表面上看,该项目手续似乎很完备,然而完备的后面是违法运作,是用谎言堆砌而成的“政绩工程”。我把阅卷的看法一一列出,共八点,与日后建设部和湖南省政府的结论几乎完全一致。午餐后,我与央视记者交换了意见,建议采访重点应从拆迁手段的违法问题转移到整个项目违法运作的角度上来,在接受了记者的采访后我回京。

回到北京,我便赶到中央电视台,向指挥前方采访的制片人刘爱民、主编刘年、策划编导阎兴宇、主持人王跃军等同志通报情况。大家一致认为,调整采访角度十分必要。这时前方记者不断