

七五普法宣传教育活动推荐用书

一看就懂^的 房屋拆迁

法律常识

· 漫画版 ·

大众维权的必备宝典 百姓身边的法律顾问

YIKAN JIUDONG DE
FANGWU CHAIQIAN FALÜ CHANGSHI

维权帮 / 主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

七五普法宣传教育活动推荐用书

一看就懂的 房屋拆迁

法律常识

· 漫画版 ·

大众维权的必备宝典 百姓身边的法律顾问

维权帮 / 主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

一看就懂的房屋拆迁法律常识: 漫画版 / 维权帮主编. —北京: 中国法制出版社, 2016.10

(一看就懂系列)

ISBN 978-7-5093-7934-9

I. ①一… II. ①维… III. ①房屋拆迁—法规—基本知识—中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 251836 号

策划编辑: 高惠娟 (editorghj@163.com)

责任编辑: 薛强 (editor_xue@163.com)

封面设计: 周黎明

一看就懂的房屋拆迁法律常识: 漫画版

YIKAN JIUDONG DE FANGWU CHAIQIAN FALÜ CHANGSHI: MAN HUA BAN

主编 / 维权帮

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

版次 / 2017 年 1 月第 1 版

印张 / 7.5 字数 / 151 千

2017 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7934-9

定价: 29.80 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010-66033393

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

值班电话: 010-66026508

传真: 010-66031119

编辑部电话: 010-66038139

邮购部电话: 010-66033288

第一章 基本问题 / 001

- ❖ 房屋征收中的被拆迁人是谁? / 003
- ❖ 拆迁中需要符合的“公共利益”有哪些? / 004
- ❖ 什么是房屋征收中的强制拆迁? / 007
- ❖ 什么是保障性安居工程建设? / 009
- ❖ 房屋的征收与补偿工作由哪个部门来组织实施? / 012
- ❖ 房屋的征收部门可以申请其他部门协助房屋的征收工作吗? / 014
- ❖ 基于危房改造的目的实施的房屋征收行为合法吗? / 015
- ❖ 在哪些情况之下,政府征收房屋的行为是合法的? / 017
- ❖ 应何时准备房屋征收补偿费用? / 019
- ❖ 谁应该是房屋拆迁补偿的对象? / 020
- ❖ 在房屋被征收的同时,被征收人是否也丧失了土地使用权? / 022
- ❖ 召开房屋征收听证会的程序规则是什么? / 024



- ❖ 房屋征收部门是否应该公开房屋征收的补偿情况？补偿费用是否需要相关部门进行监督？ / 026
- ❖ 合法建筑、违法建筑和临时建筑在被征收时，是否全部需要补偿？ / 028
- ❖ “被征收房屋类似房地产的市场价格”在法律规定中是什么意思？ / 030
- ❖ 征收与征用有区别吗？征用财产使用完毕后是否应返还？征用消耗品使用完毕无法返还致使财产遭受损失的，怎么办？ / 033

第二章 拆迁决定的作出 / 037

- ❖ 哪个部门有权决定对公民的房屋进行征收？ / 039
- ❖ 房屋征收部门可以征收公民的合法房屋吗？ / 041
- ❖ 政府是否有权因建设轻轨而征收公民的房屋？ / 044
- ❖ 对城区老平房地区进行改造属于公共利益的范围吗？ / 045
- ❖ 因扩建体育场馆而征收居民房屋的行为合法吗？ / 048
- ❖ 在涉及人数众多的房屋征收中，政府应该如何作出房屋征收的决定？ / 050
- ❖ 政府在作出房屋征收决定后，是否还需要进行公告？ / 051
- ❖ 当被征收人对政府的房屋征收决定不服时，其可以通过哪些途径寻求救济？ / 053

第三章 补偿方案的制定 / 055

- ❖ 相关部门在制定征收补偿方案时可以不征求公众的意见吗? / 057
- ❖ 公众可以通过哪些途径来为补偿方案提出意见? / 059
- ❖ 房屋征收部门在制定补偿方案时, 应该遵循什么样的程序? / 061
- ❖ 因旧城改造征收房屋的, 征收补偿方案一定要举行听证会吗? / 063

第四章 补偿范围的确定 / 065

- ❖ 在征收范围确定之后, 扩建的房屋能够得到补偿款吗? / 067
- ❖ 被征收人为配合征收而租房居住, 由此产生的房租可以得到补偿吗? / 069
- ❖ 因征收而产生的停产损失是否可以得到补偿? / 070
- ❖ 房屋征收部门对于已经办理抵押登记的房子应该如何进行补偿? / 073
- ❖ 被征收人享有国有土地使用权的院子可以得到补偿吗? / 075

第五章 补偿方式的选择 / 079

- ❖ 在房屋被征收时, 被征收人是否有权选择补偿方式? / 081
- ❖ 在征收补偿时, 被征收人必须选择货币补偿的方式吗? / 083



- ❖ 被征收人在选择产权调换的补偿方式时，需要注意哪些问题？ / 085
- ❖ 房屋被征收时，共有房屋的补偿应该如何进行分配？ / 087
- ❖ 被征收的个人住宅和临街商铺，哪个会优先给予住房保障？ / 090
- ❖ 被征收人享有回迁权吗？ / 092

第六章 补偿协议的签订 / 095

- ❖ 征收补偿协议是否可以采取口头方式订立？ / 097
- ❖ 房屋征收补偿协议中应包括哪些内容？ / 100
- ❖ 父母代签的征收补偿协议是否有效？ / 102
- ❖ 被征收人在被要挟、强迫的情况下签订的补偿协议能否主张撤销？ / 104
- ❖ 因未对临时安置费作出详细约定而使被征收人发生重大误解，被征收人应该怎样维权？ / 106
- ❖ 征收部门给予补偿后，被征收人应该履行哪些合同义务？ / 108
- ❖ 征收部门不履行补偿协议时，被征收方能否要求其承担相应的违约责任？ / 110

第七章 补偿决定的作出 / 113

- ❖ 征收人与被征收人在规定期限内无法达成补偿协议时，应该怎样处理？ / 115

- ❖ 因房屋所有权人下落不明导致被征收的房屋权属不清的，应该怎样处理？ / 117
- ❖ 什么是征收补偿决定？其应包括哪些内容？ / 118
- ❖ 相关政府制作的补偿决定书是否需要送达给被征收人？ / 121
- ❖ 被征收人认为补偿决定不公平也不合理时，应该怎样维护自身权益？ / 123

第八章 房屋评估 / 127

- ❖ 被征收的房屋应该由谁进行评估？评估的流程是什么？ / 129
- ❖ 在房屋征收中，房地产价格评估机构由谁来选定？ / 132
- ❖ 房屋征收中负责与房地产价格评估机构签订合同的人是谁？ / 134
- ❖ 在房屋征收过程中，房屋价值评估和专家鉴定的费用由谁来承担？ / 136
- ❖ 负责鉴定房屋价值的专家组成员应由哪些人构成？ / 138
- ❖ 征收补偿方式不同，被征收房屋的评估目的也会不同吗？ / 141
- ❖ 房地产价格评估机构是用什么方法评估房屋价值的？ / 143
- ❖ 对房屋进行评估时，以什么作为评估依据来确定被征收房屋的基本情况？ / 145
- ❖ 房地产价格评估机构是以什么标准来确定被征收房屋的价值？ / 148



- ❖ 房地产评估机构是否有义务就评估报告的有关问题进行解释说明？ / 151
- ❖ 房地产价格评估机构是怎样提供评估报告的？ / 153
- ❖ 被征收房屋在出租的情况下，评估时会影响其价值吗？ / 156
- ❖ 对房地产价格评估机构的评估结果有异议时，被征收人可以申请复核评估吗？ / 158

第九章 依法强制拆迁 / 161

- ❖ 人民法院和行政机关，哪个机构有权强制拆除违法建筑？ / 163
- ❖ 拆迁人向法院申请进行强制拆迁的做法有法律依据吗？ / 165
- ❖ 房屋征收部门申请司法强制执行时应当提交哪些材料？ / 167
- ❖ 向法院提出强制拆迁申请时已经超出法定期限，会有什么后果？ / 170
- ❖ 在哪些情形下，人民法院会作出不准予执行政府强制执行申请的裁定？ / 173
- ❖ 法院在发出公告后，执行机关是否可以立即进行强制拆迁？ / 176
- ❖ 对农村房屋进行强制拆迁时，谁应当作为执行主体？ / 178
- ❖ 拆迁单位采取断水、断电的方式强迫被征收人搬迁的做法符合法律规定吗？ / 179
- ❖ 强制拆迁造成的财产损失，被执行人可以主张赔偿吗？ / 182

第十章 被拆迁人救济途径 / 185

- ❖ 什么人有权对房屋征收决定申请行政复议？ / 187
- ❖ 谁是房屋征收补偿决定行政复议的被申请人？ / 189
- ❖ 对房屋征收决定不服申请行政复议时，应向哪个机关提出？ / 192
- ❖ 对房屋征收补偿决定不服申请行政复议时，由谁来承担举证责任？ / 194
- ❖ 对房屋征收补偿决定不服申请行政复议时，是否有一定的时间限制？ / 197
- ❖ 被征收人对补偿决定不服申请行政复议的，是否需要缴纳相关费用？ / 199
- ❖ 双方和解的情况下，房屋征收行政复议是否能终止？ / 201
- ❖ 房屋征收行政复议期间，复议双方能否进行调解？ / 203
- ❖ 不服征收补偿决定要聘请律师提起行政诉讼，填写授权委托书时要注意哪些事项？ / 206
- ❖ 被拆迁人对强制拆迁不服，是否可以提起行政诉讼？ / 208
- ❖ 不服征收决定而起诉的，应向哪个法院提出？ / 210
- ❖ 对行政复议决定不服的，可以在什么时候提出诉讼？ / 212
- ❖ 对征收补偿决定不服提出诉讼时，被征收人该如何提交附带的证据？ / 214
- ❖ 被征收人在行政诉讼中应如何举证和质证？ / 216
- ❖ 未举行听证程序的房屋征收补偿方案能否作为认定房屋征收补偿决定合法的依据？ / 218



- ❖ 被征收人撤销行政诉讼后又起诉的，法院是否应该受理？ / 221
- ❖ 在行政诉讼过程中，政府能对房屋进行强制征收吗？ / 223
- ❖ 在什么情况下可以申请法院重新鉴定？ / 225
- ❖ 违章建筑被拆，可以申请国家赔偿吗？ / 227

第一章

基本问题

第一卷

第一章 緒論

第二章 概論

❖ 房屋征收中的被拆迁人是谁？

🎭 情景再现

2016年4月，某市政府决定对该市进行旧城区拆迁改造。李某所居住的某小区恰好就在该市旧城拆迁改造的范围之内。该市政府依照相关规定，决定对该小区房屋进行征收，并且对房屋征收的决定予以公告，同时公布了房屋征收补偿方案。为了确定具体的补偿数额，市政府要求被征收人（被拆迁人）在规定的时间内选定房地产价格评估机构，对被征收的房屋进行价值评估。被征收房屋的居民都开始积极地参与到商选中，而李某并不是该房屋的所有权人，该房屋是其7年前租赁的，并打算常年租赁下去。房屋的真正所有权人是闫某。那么李某和闫某谁应该作为被拆迁人去商选房地产价格评估机构呢？

🔍 依法解答

被拆迁人，是指被拆除房屋及其附属物的所有权人。被拆迁人可以是对房屋享有所有权的人，即所有权人；也可以是对房屋享有共有权的人，即共有权人。根据我国《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条规定：“为了公共利益的需要，征收国



有土地上单位、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。”因此，本案中，作为房屋所有权的闫某才是真正的被拆迁人，有权同其他被拆迁人一同去高选房地产价格评估机构，对被征收的房屋进行价值评估。需注意的是，承租人李某虽然不是被拆迁人，但是他可以与被拆迁人一起成为拆迁安置协议的主体。

条文依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、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。

总结提示

被拆迁人，是指被拆除房屋及其附属物的所有人和被拆除房屋及其附属物的使用人。房屋的承租人不是被拆迁人，但是承租人可以与被拆迁人一起成为拆迁安置协议的主体。

❖ 拆迁中需要符合的“公共利益”有哪些？

情景再现

2016年，随着新农村合作医疗的普及和医疗保险制度的完善，越来越多的患者选择放弃县城医院来市区医院就医。建于20世纪70年代，并位于市中心的某市第一人民医院，已无法

应对急增的患者数量和更高的就医环境与要求，目前急需扩建。经过严密地论证及广泛地征求社会意见后，该市政府决定征收医院紧邻的某小区扩建医院，提高医院的医疗条件和接待能力。由于该小区房屋年代久远，因此房屋结构变化较大，给征收工作带来不小的难度。另外，由于该小区居民多为中老年住户，对征收的法律规定及相关制度不太了解，所以不愿拆迁。工作人员耐心详细地解答，并告知他们这次拆迁是政府为了公共利益的需要。那么拆迁中需要符合的公共利益有哪些？

1-1 依法解答

根据我国《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条规定：“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、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。”那么什么是所谓的公共利益呢？对此，我国《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条作了明确规定：“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，有下列情形之一的，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。”由此可知，本案中，市政府为了方便患者就医，扩建市人民医院的做法符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第三项中卫生事业需要的规定，所以被拆迁的居民住户应该积极配合政府的拆迁工作，提高征收效率。

条文依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、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。

第八条 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。