

房屋拆迁 纠纷



(第二版)

白慧林 著

生活法律

LAW&LIFE

指针
丛书



案例集粹 专家提示

2007年新的《物权法》进一步确认私人房屋所有权

拆迁让你遭受损失，你该告谁？

你该如何面对强制拆迁？

拆迁补偿，你如何争取？

拆迁安置，你如何应对？

法律出版社

LAW PRESS · CHINA

房屋拆迁 纠纷 锦囊

(第二版)

白慧林 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁纠纷锦囊 / 白慧林著. —2版. —北京:

法律出版社, 2008. 4

(生活法律指针丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8263 - 6

I. 房… II. 白… III. 房屋拆迁—民事纠纷—案例—

分析—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 028637 号

© 法律出版社·中国

房屋拆迁纠纷锦囊(第二版)

白慧林 / 著

编辑统筹 大众法律出版社

策划编辑 柯 恒 丁红涛

责任编辑 丁红涛

装帧设计 乔智炜

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 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 沙 磊

开本 850×1168 毫米 1/32

印张 10

字数 233 千

版本 2008 年 4 月第 2 版

印次 2008 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@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(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 8263 - 6

定价: 19.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

本书使用指南

为了读者更方便、更有效地使用本书,编者特为读者做出如下指南:

本书选取的问题都是房屋拆迁领域疑难、常发、易发的问题。

本书从解决房屋拆迁纠纷的角度安排篇章结构。首先明确拆迁纠纷中的当事人;其次说明拆迁许可制度和强制拆迁制度;第三从行政裁决、民事诉讼和行政诉讼三个方面说明解决拆迁的行政途径和诉讼手段;第四重点强调拆迁纠纷中的拆迁评估、拆迁补偿、拆迁安置等重大问题;第五,关照了拆迁中房屋承租人的利益。

本书选取的案例基本上都是真实的判例,通过对案件和法院判决的分析,把具体的拆迁纠纷和抽象的法律规定融为一体,使读者既能够理解抽象的法律规定,又能够运用法律解决自己的实际问题。同时,本书还进一步向读者提供一语中的的专家提示。

本书对每一问题都点明具体的法律依据,以供读者查验;附录部分把拆迁领域重要的法律文件汇编进来,以方便读者的查找。

本书凝聚着作者和编辑的心血,希望能为读者解决问题献上绵薄之力。也欢迎读者对本书提出各种意见或者建议。联系方式
E-mail:jbymy@yahoo.com.cn。

目录

Contents

1 依法拆迁三原则

No.

001

1. 拆迁补偿安置协议尚未签订,房屋就被推倒,谁是谁非? 003
2. 拆迁中如何保护文物古迹? 005
3. “城中村”房屋能不能说拆就拆? 007

2 拆迁当事人

No.

009

4. 拆迁工作多家插手,谁是真正的拆迁人? 011
5. 拆迁人已变更,谁来承担拆迁补偿合同责任? 014
6. 拆迁人委托拆迁的,谁承担拆迁补偿与安置的义务? 017
7. 母女共居一室,谁是被拆迁人? 020
8. 承租人以户主身份签订的房屋拆迁协议对其他家庭成员是否有效? 022
9. 已放弃继承权的子女能否被认定为被拆迁人? 025
10. 共有房屋被拆迁的,谁是被拆迁人? 027
11. 房产证已过户而土地使用权未过户的房屋被拆迁,谁是被拆迁人? 029
12. 企业分立未办理房屋产权变更登记的,谁是被拆迁人? 033
13. 如何确定本案的被拆迁人? 036

3 拆迁许可制度

No.

- | | |
|---|-----|
| 14. 街道办事处是不是房屋拆迁的主管机关? | 039 |
| 15. 房屋拆迁管理机关发放拆迁许可证时应做哪些审查? | 041 |
| 16. 临时机构能不能作为拆迁人? | 043 |
| 17. 未取得拆迁人资格就进行拆迁的,如何处理? | 046 |
| 18. 违法发放拆迁许可证,但是拆迁人事后补办手续并已经组织施工的,如何处理? | 049 |
| 19. 发布拆迁公告有什么作用? | 052 |
| 20. 拆迁人未在批准期限内开始拆迁工作的,如何处理? | 055 |

4 拆迁纠纷的行政裁决和强制拆迁制度

No.

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| 21. 拆迁人与被拆迁人不能达成拆迁补偿安置协议的,能否向法院提起诉讼? | 058 |
| 22. 被拆迁人起诉后,拆迁主管部门可以不等判决结果而作出行政裁决吗? | 061 |
| 23. 政府有权发出拆迁通知书吗? | 063 |
| 24. 房屋拆迁主管部门在什么情况下可以组织强制拆迁? | 066 |
| 25. 法院强制拆迁的行为是否合法? | 069 |

5 房屋拆迁纠纷行政诉讼

No.

- | | |
|--|-----|
| 26. 拆迁办和市政府,谁才是被告? | 071 |
| 27. 对行政机关的拆迁安置行为不服提起诉讼的,是民事诉讼还是行政诉讼? | 077 |
| 28. 房屋拆迁管理部门作出《拆迁房屋安置通知》,这是具体行政行为还是抽象行政行为? | 083 |

29. 房管部门违法发放房产证的行为是否属于人民法院行政	089
诉讼案件的审理范围?	
30. 被拆迁人起诉拆迁主管部门,谁来举证?	092
31. 行政裁决机关不履行职责,民事判决已经确定了拆迁补偿	095
的,法院是否还有必要判决行政裁决机关履行法定职	
责?	
32. 违法建筑的承租人对拆迁决定不服,能否提起行政诉	098
讼?	
6 房屋拆迁纠纷民事诉讼	103
33. 承租人可以起诉拆迁人,要求拆迁补偿吗?	105
34. 被拆迁人、承租人占房不腾,拆迁人怎么办?	108
35. 在被拆迁人拒不腾房时,拆迁人如何要求法院先予执	111
行?	
7 拆迁补偿	115
36. 拆迁人仅以通知的形式单方确定安置补偿条件的行为	117
是否合法?	
37. 拆迁人是否能以情势变更为由解除安置补偿协议?	120
38. 如何区分住宅用房与营业用房?	124
39. 个体幼儿园用房算不算公益用房?	127
40. 合作开发的开发商对被拆迁人承担何种责任?	129
41. 住宅房投入私营企业的,拆迁时拆迁人是否要支付停产	133
停业补助费?	
42. 房改危改区内的回迁房是商品房还是经济适用房?	136

43. 恶意买卖、改造被规划入拆迁范围的房屋的行为是否有效?	140
44. 四合院院子是否属于拆迁补偿范围?	143
45. 如何计算补偿安置协议的违约金?	145
46. 城镇人口能否享有集体土地上房屋拆迁的宅基地区位补偿金?	148
47. 抵押的房屋被拆迁的,谁应得到拆迁补偿款?	151
48. 被拆迁房横跨拆迁规划用地红线的,如何拆迁补偿?	154
49. 拆迁人未与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议就将房屋拆迁的,如何补偿?	157
50. 房屋已被拆除,产权人能否主张与房地产开发公司订立拆迁补偿协议?	162
51. 拆除临时建筑和自盖房屋,是否给予补偿?	165
52. 拆迁房屋的补偿金如何确定?	167
53. 拆迁补偿协议履行完毕后政府发布文件调整补偿价格的,被拆迁人能否要求补偿差价?	169
54. 被拆迁人是否可以自行选择房屋拆迁的补偿方式?	172

8 拆迁安置协议

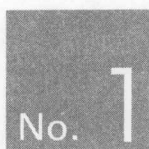
55. 私房拆迁,哪些人是被安置对象?	175
56. 拆迁补偿中的产权调换应如何进行?	177
57. 在产权调换中,开发商提供的安置房面积大于合同约定的面积时如何处理?	180
58. 在产权调换中,开发商提供的安置房面积小于合同约定的面积时如何处理?	184
59. 拆迁人不按照合同约定提供房屋,是否构成欺诈,双倍赔偿被拆迁人的购房款?	187
60. 如何认定拆迁人在履行安置补偿协议时违约?	190

60. 被拆迁人因拆迁人的过失多占安置房面积的,是否构成侵权?	195
61. 被拆迁人拒绝搬入安置房,也不同意调换的,法院该怎么办?	198
62. 将拆迁人安置房抵偿给银行后转卖他人的,被拆迁人能否要求返还?	202
63. 拆迁人将协议中约定的产权调换房转让给他人应当如何处理?	205
64. 拆迁人能否变更安置房的设计结构?	207
65. 被拆迁人拒绝履行拆迁补偿安置合同怎么办?	210
66. 单位内部进行改造拆除房屋,是否需要对该房屋使用人进行补偿和安置?	213
9 拆迁评估	215
67. 如何确定评估机构?	217
68. 评估报告应该符合哪些要求?	220
69. 房屋拆迁评估应当遵循什么程序?	224
70. 评估程序不合法,被拆迁房屋已被拆除的,如何确定拆迁补偿的价格?	227
71. 被拆迁人对评估机构的评估结果有异议的,该如何解决?	229
10 拆迁中租赁权的法律保护	231
72. 承租人对安置房是否有继续承租的权利?	233
73. 公房被拆迁后,承租人可以要求补偿吗?	235

74. 承租人是否可以作为安置对象?	239
75. 拆迁之后,承租人的损失谁赔偿?	242
76. 将列入拆迁范围内的房屋出租,租赁合同有效吗?	246
77. 承租人对被拆迁房屋进行过修缮,可以参与分配拆迁补偿费吗?	248

附录

中华人民共和国物权法(节录)	251
中华人民共和国城市房地产管理法	253
中华人民共和国土地管理法	257
中华人民共和国土地管理法实施条例	269
城市房屋拆迁管理条例	286
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	297
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	303
	304



依法拆迁三原则

1 拆迁补偿安置协议尚未签订， 房屋就被推倒，谁是谁非？

【案情】

李先生家住北京市石景山区，2002年10月，其居住的某街西里12号因城市建设规划，被列入拆迁范围。可是，李先生与拆迁人就安置和补偿问题还存在一些争议。在双方签订补偿安置合同前，一夜，拆迁人擅自将李先生的房屋推倒。于是，李先生请求法院确认拆迁人的行为违法，并请求赔偿经济损失。可拆迁人认为，李先生迟迟不搬，严重影响了工程建设进度，其拆迁行为合法有效。

法院认为：拆迁人在未与李先生签订房屋拆迁补偿和安置协议之前，未经法定程序，私自推倒李先生的房屋，其行为已经构成犯罪（故意毁坏财物罪），依据《刑法》第275条的规定，应当处以相应的刑罚；同时，根据《民法通则》的规定，构成侵权行为，应当对李先生的房屋损失、房内财产损失等承担损害赔偿赔偿责任。

【分析】

根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定，进行房屋拆迁，必须维护拆迁当事人的合法权益。作为被拆迁人的李先生，有权就自己房屋的拆迁要求补偿和安置，拆迁人应当与李先生签订房屋拆迁补偿安置协议。本案中，虽然双方对该协议的内容有争议，迟迟不能签约。但是，达不成拆迁补偿安置协议的，当事人可以申请由

房屋拆迁管理部门作出行政裁决。被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由房屋管理部门依法申请人民法院强制拆迁。建设部《城市房屋拆迁工作规程》规定的城市房屋拆迁管理工作程序是:拆迁计划管理,拆迁许可审批,拆迁补偿安置,必要时还应当依法进行行政裁决或者强制拆迁。城市房屋拆迁管理应当严格按照上述程序进行,前一程序未进行或者未达到规定要求的,不得进入后一程序。所以,即使被拆迁人拒绝签约的行为可能会造成拆迁工程的延误,拆迁人也不得在未与被拆迁人达成补偿安置协议的情况下,或者在未经行政裁决或法院判决解决拆迁补偿问题之前,擅自拆除被拆迁人的房屋。2007年颁布、施行的《物权法》也进一步强调了私人对房屋等不动产的所有权。今后,被拆迁人的权益将得到更强有力的保护。

【专家提示】

程序正义与实质公平是法治的精髓。房屋拆迁必须依法进行,当事人的合法权益不容侵犯。

【关联法条链接】

《城市房屋拆迁管理条例》第1、16、17条

《城市房屋拆迁工作规程》第3条

《物权法》第64条

【备注】

2 拆迁中如何保护文物古迹？

【案情】^①

无锡市公安局为改造绿化环境，建设地下车库，向市国土局申请划拨了3619平方米的土地，并向无锡市政府房管局申请办理了城市房屋拆迁许可证。原告徐某等人所有的“秦氏对照厅”就位于拆迁范围之内。但是，“秦氏对照厅”早已由无锡市政府确定为市级文物。所以，原告徐某等人以无锡市房管局违法办理房屋拆迁许可证、破坏文物保护为由，请求法院撤销该房屋拆迁许可证。

法院认为：“秦氏对照厅”是无锡市文物保护单位，根据《城市房屋拆迁管理条例》第16条以及《文物保护法》第11条的规定，拆迁文物应得到有权部门的批准。无锡市房管局在颁发房屋拆迁许可证时，缺少文物古迹有权主管机关的同意批文和其他合法文件，颁证严重违法。所以判决撤销无锡市房管局颁发的房屋拆迁许可证。

【分析】

文物古迹保护原则是房屋拆迁中的一项重要制度。拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使（领）馆房屋的，依照有关法律、法规的规定办理。《文物保护法》也规定，文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖

^① 祝铭山编：《房屋拆迁补偿纠纷》，中国法制出版社2003年版，第107页。

掘等作业。但是,因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行这些作业的,必须保证文物保护单位的安全,并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准,在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意;在全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须经省、自治区、直辖市人民政府批准,在批准前应当征得国务院文物行政部门同意。所以,对文物古迹进行拆迁时,在申请颁发房屋拆迁许可证之前,建设单位市公安局应在征得上一级人民政府文物行政主管部门同意的前提下,取得本市政府的同意批文或其他合法文件,而市房管局在未见上述批文和其他合法文件时,不得随意发放房屋拆迁许可证。本案中,由于房管局未能在诉讼中提供上述批文及文件,所以法院判决撤销已颁发的拆迁许可证。另外,2007年颁布、施行的《物权法》也进一步确认:“法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。”

【分析】

拆迁文物古迹,除遵守《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定外,还应依据《文物保护法》的规定,征得上一级人民政府文物行政主管部门同意,取得本市政府的同意批文或其他合法文件。

【关联法条链接】

《城市房屋拆迁管理条例》第18条

《文物保护法》第17条

《物权法》第51条

3 “城中村”房屋能不能说拆就拆？

【案情】^①

吴某家住泉州市城口村，该村属于泉州市规划区。该市丰泽区政府发布通告，决定对吴某家所在的湖滨西路西段进行拆迁。此后，吴某家所在的街道办事处作出拆迁通知，决定对湖滨西路西段的民房进行拆迁安置工作。通告和通知发布后，街道办事处多次找吴某，催促其搬迁。吴某认为，区政府在没有依据《城市房屋拆迁管理条例》的规定取得拆迁许可证的情况下发布拆迁通告，行为违法。街道办事处多次上门催促，骚扰其正常生活，致其精神上和经济上均遭受损失。所以，一怒之下，吴某将区政府和街道办事处告到法院，请求撤销上述通告和通知，并赔偿其精神损失和经济损失 1000 元。

法院认为：吴某所在的城口村属于泉州市规划区内的村庄，其土地尚未办理国有土地征用手续，所以本案不能适用《城市房屋拆迁管理条例》。依照法律法规的规定，在城市规划区内的乡（镇）村公共设施、公益用地建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由其核定用地位置和界限，提高规划设计条件，合法取得建设用地许可证。而两被告在未取得建设用地许可证、未向土地管理部门申请划拨土地的前提下，就作出拆迁通告和通知，违反法定程序。所以该通告

^① 《房屋拆迁案例》，中国法制出版社 2005 年版，第 249 页。