

新版
★
★
★
法律直通车

No.12

FANG WU CHAI QIAN AN ZHI

房屋拆迁安置

实务问答与案例精析

梅新和 陈永平 编著

★快速、准确了解法律规定

★有效、及时维护自身权益

- 12 房屋拆迁 安置实务问答与案例精析
- 13 物业管理实务问答与案例精析
- 14 房地产纠纷实务问答与案例精析

法律直通车



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

D922.181/43

2008

新版

法律直通车

No.12

FANG WU CHAI QIAN AN ZHI

房屋拆迁安置

实务问答与案例精析

梅新和 陈永平 编著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁 安置实务问答与案例精析 / 梅新和, 陈永平编著.
—北京: 法律出版社, 2008. 6
(新版法律直通车)
ISBN 978 - 7 - 5036 - 8457 - 9

I. 房… II. ①梅…②陈… III. ①房屋拆迁—法规—
问答—中国②房屋拆迁—法规—案例—分析—中国
IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 067005 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/邹 隐	装帧设计/马 帅
出版/法律出版社	编辑统筹/研发部
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/张宇东
开本/A5	印张/12.375 字数/339 千
版本/2008 年 6 月第 1 版	印次/2008 年 6 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
书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8457 - 9	定价:26.00 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

梅新和律师,毕业于武汉大学、北京大学,获法学学士学位。该律师多年从事法律工作,先后担任多家大型公司常年法律顾问。

在房地产和公共工程领域具有丰富的执业经验,曾多次参与办理了房地产项目的开发、转让、投资、融资,起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件,办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续,参与房地产项目的谈判及相关法律文件的起草、审查及物业管理方面的法律业务。

在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究,尤其擅长为公司提供完善的专项劳动(工伤纠纷)规章制度法律服务,对公司的签约合同进行事前调查、审查、修改,事后追踪、管理的法律服务,对公司的重大决策和业务发展提供全面的法律支持、出具法律方案、法律意见,对公司的应收账款(债权债务)或不良资产有丰富的处理、处置经验和丰富有效的办案策略、方法,并为公司企业提供全面的资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

在执业领域中出版著作成果有:《商品房买卖操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋质量与房屋装修纠纷操作实务》、《合同纠纷操作实务与案例精析》、《劳动合同操作实务与案例精析》、《工伤纠纷损害赔偿操作实务与案例精析》、《民事诉讼操作实务与案例精析》等20余本专业法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业学术论文。

陈永平律师,北京市洪范广住律师事务所高级合伙人,律师,毕

业于中国政法大学,获得法学硕士学位,现任中国政法大学兼职教授、北京市律师协会项目融资与租赁法律事务专业委员会委员、中国资源综合利用协会资源节约与代用专业委员会法律委员。

该律师执业二十年以来,曾担任多家企业及金融、证券公司的法律顾问,代理了近百起商务法律诉讼、仲裁案件,涉及商务合同、房地产、证券、金融、投资、企业并购与产权重组等法律领域。该律师在处理公司、金融、房地产法律事务方面具有丰富的办案经验。

出版著作成果有:《二手房买卖操作实务》、《合同纠纷实务问答与案例精析》、《常用法律文书写作实例范本》、《物业管理操作实务与案例精析》、《民事诉讼操作实务与案例精析》等多本法学著作。

维权热线:13241858247

电子邮箱:meixinhelawyer@sohu.com

再版说明

本套丛书首版甫一面世,即受到读者的热切追捧,至今编者每天仍能接到数十个购书读者的咨询电话或咨询案件的传真、信件。同时从各大书店的销售情况反映来看,该套丛书也取得了喜人的销量。作为编者,一则欣喜,一则惭愧。欣喜于读者的厚爱 and 关注,惭愧于首版中存有许多缺憾和不足。为了回馈读者的厚爱,弥补首版中的缺憾和不足,编者再次在繁忙之余捉刀动笔,对原版的体例和内容进行修订、增补,以此答谢各位读者。

再版之际,我国法治建设已取得了举世瞩目的进展,公民的权利意识逐渐提高,我国的法律法规更加完善,法律体系更加健全。特别是近年来,随着我国多部新的法律法规及相关的司法解释的颁布,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列新的问题,广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解和认识出现了不少疑惑。有鉴于此,编者在再版之中,将通俗易懂的实务问答和典型纠纷的案例进行逐一详细的解说,让广大读者能在较短的时间内很好地掌握相关法律法规的

精髓。

本套丛书在再版修订之时,仍坚持实用性、通俗性、严谨性的一贯特点。另根据众多读者的需要和建议,在原有体例结构的基础上增加了实务问答部分,该部分结合了现行有效的原有的法律法规以及最近颁布的法律法规、司法解释,极大充实和丰富了本套丛书的内容。

对于案例部分的内容,编者对原版中的案例进行了遴选,新增补了原套丛书出版后发生的比较典型、具有代表性的案例。该部分的案例延续了首版的风格,编者的评析部分不求面面俱到,只体现一己之见、一家之言,其最大的价值还是在于抛砖引玉。

本套丛书的附录部分为法律法规篇,其中收录了最新的法律法规、司法解释等规定,此部分的内容,既可供从业人员在业务中实际使用,也可供读者方便地查阅和有一个比较全面的认识。

参加本套丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,由于本套丛书的作者都是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免,敬请读者不吝指正。

编 者

2008年2月

前言

伴随着我国社会主义物质文明和精神文明的不断进步,我国社会主义法治建设取得了举世瞩目的成就。公民的权利意识逐渐提高,我国的法律制度也正在日趋完善。特别是近年来,我国新的法律及相关的司法解释的颁布速度明显加快,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列的新问题,更加上法律规范的抽象性和法律语言的专业化,给广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解造成了很多的障碍。加之,我国现有法律尚有许多需要完善的地方。如何正确理解和准确适用法律,已成为摆在我们面前的紧要问题。

为了使广大读者准确理解我国法律的具体内容和司法适用,使司法和执法工作者便于准确理解法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了法律界、司法界的有关专家及资深律师,编写了这套《法律直通车》丛书。此套丛书是一套实用性很强的通俗法律读物。我们的目的,就是以生动活泼的形式去诠释法律、法理,更好地宣传社会主义民主和法制,提高广大公民的整体素质和法律意识。

此套丛书具有以下主要特点:

第一,案例选题的合理性。目前,我国颁布的法律法规成千上万,给公民学法用法带来了极大的不方便。因此,此套丛书的选题,主要选

择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型经典案例进行逐一详细的解说,能让广大公民在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。

第二,案例内容的可读性。作为通俗类读物,丛书具有文笔生动、明白通畅的特点,尤其是这些大量的案例,均具有典型性和代表性。作为法律读物,丛书的法理、评析部分具有较高的理论水平,概念表达准确,分析深入浅出。如此,读者可以在轻松的阅读过程中,逐步提高知法、用法水平。

第三,案例体例的独创性。丛书不是法学理论著作,也不是案例的简单汇编,而是理论分析与经典案例的完美结合。丛书从案情简介、法院判决、法律问题、法律评析四个层次,用实例说明理论,用理论剖析实例,将四者有机统一,相得益彰。

《法律直通车》丛书的出版,是法律图书通俗化、专门学术大众化的一次尝试和探索。我们期待着这种尝试和探索能被广大的读者接受和认同。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、最高人民检察院、司法部、国务院法制办公室、全国妇联、劳动和社会保障部、中国人民银行、中国证券业协会、中国证券监督管理委员会以及有关地方法院、律师事务所有关同志的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

参加丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,限于编者的时间和水平,书中难免有错误与不妥之处,恳请读者和专家批评指正。

本套丛书在编写的过程中不可能包罗万象,为了方便广大读者更好地学习相关的法律知识,我们编委会特开通了法律直通车电子信箱:meixinhelawyer@sohu.com。如有疑问的读者,可以通过以上的方式和我们联系,我们将会会有资深的专业律师为你排忧解难。

编 者
2006年3月

目 录

第一部分 实务问答	1
1. 何谓房屋拆迁以及房屋拆迁包括哪些主要内容?	3
2. 城市房屋拆迁与农村房屋拆迁有哪些不同之处?	4
3. 何谓拆迁人以及在实践中哪些单位主体可以成为拆迁人?	5
4. 在房屋拆迁活动中,拆迁管理部门能否作为拆迁人?	6
5. 在房屋拆迁的过程中,拆迁人应当享有哪些权利,应当承担哪些义务?	7
6. 何谓被拆迁人以及在拆迁活动中,哪些人可以成为房屋拆迁的被拆迁人?	9
7. 在房屋拆迁活动中,被拆迁人应当享有哪些权利,应当承担哪些义务?	11
8. 在房屋拆迁活动中,如何准确认定被拆迁人的主体资格?	12
9. 何谓房屋承租人以及在房屋拆迁过程中,承租人享有哪些权利、承担哪些义务?	14
10. 何谓拆迁单位以及在拆迁活动中,拆迁人是否可以将拆迁范围内的拆迁工作委托给拆迁单位行使?	16

11. 如何认定房屋拆迁的范围以及房屋拆迁范围确定后不得在拆迁范围内从事哪些活动?	18
12. 在房屋拆迁过程中,行为人拆迁自己拥有产权的房屋应当如何处理?	19
13. 在房屋拆迁的过程中,房地产开发企业是否具有自行拆迁的资格?	20
14. 在房屋拆迁活动中,接受拆迁委托的单位是否必须持有拆迁资格证书?	21
15. 在拆迁活动中,双方拆迁当事人是否必须遵守搬迁、过渡期限的规定?	22
16. 因拆迁人的责任延长过渡期限的,拆迁人应当如何承担责任?	23
17. 被拆迁人如何对房屋拆迁许可证的合法性进行审查?	23
18. 在房屋拆迁活动中,通常会存在哪些拆迁法律关系?	25
19. 在房屋拆迁过程中,哪些主管部门具有拆迁管理职责以及该部门有哪些管理职能?	27
20. 在房屋拆迁的过程中,拆迁工作还会涉及哪些主管部门,它们分别具有哪些职责?	29
21. 拆迁人在向房屋拆迁主管部门申请拆迁许可证时,应当提供哪些申请资料?	30
22. 发生火灾时房屋被部分烧毁,对被烧毁的房屋进行重建是否还需要办理房屋拆迁许可证?	32
23. 房屋拆迁公告有哪些具体的主要内容?	33
24. 何谓房屋强制拆迁以及在实施房屋强制拆迁时应当考虑哪些因素?	34
25. 对房屋实施强制拆迁时,应当按照什么程序进行?	36
26. 在房屋拆迁活动中,实施强制拆迁应当具备哪些法定条件?	37
27. 在哪些情况下,不得实施强制拆迁?	38
28. 何谓行政强制拆迁以及行政强制拆迁有哪些程序规定?	39

29. 何谓司法强制拆迁以及司法强制拆迁有哪些程序规定?	41
30. 进行强制拆迁,在拆迁过程中发生的费用是否可以在裁决书中规定由被拆迁人承担?	43
31. 在实施强制拆迁之前,拆迁人必须完成哪些处理事项?	44
32. 在实施强制拆迁的过程中,应当注意哪些问题?	45
33. 我国《城市房屋拆迁管理条例》对房屋拆迁补偿安置资金和拆迁档案管理作出了哪些规定?	46
34. 实施房屋拆迁的单位,为什么要依法取得房屋拆迁许可证后才能进行拆迁?	47
35. 为什么拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的房屋拆迁范围和拆迁期限内实施房屋拆迁?	48
36. 当前在城市房屋拆迁工作进行过程中主要存在哪些问题?	49
37. 被拆迁人已经亡故,其继承人分家析产后,申请变更房产证时,该房屋已被列入拆迁改造范围内,房产管理部门是否可以此为由拒绝管理?	50
38. 产权证载明房屋性质为住宅用房,被拆迁人已经办理营业执照,也依法纳税,但没有办理房屋性质变更手续,该房屋拆迁时按哪种性质界定? 应否在办理土地使用性质变更手续后再界定?	51
39. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定,以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的,应当如何进行处罚?	52
40. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定,未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的,应当如何进行处罚?	53
41. 采取暴力手段实施强制拆迁,应当如何适用刑法追究刑事责任?	55
42. 何谓房屋拆迁协议以及房屋拆迁协议包括哪些主要内容?	56
43. 在哪些情况下,拆迁当事人可以对拆迁协议进行变更?	57
44. 在哪些情况下,拆迁协议可以解除和终止?	58

45. 在哪些情况下,拆迁人与被拆迁人签订的拆迁协议是无效的?	59
46. 拆迁协议被确认无效后,拆迁双方当事人应当如何承担法律后果?	61
47. 何谓拆迁公证以及拆迁公证规定了哪些方面的内容?	63
48. 在房屋拆迁活动中,拆迁公证证据保全有哪些程序方面的规定?	64
49. 拆迁房屋拆迁管理部门代管房屋的,为什么拆迁协议必须经公证机关公证,并要办理证据保全?	66
50. 何谓拆迁补偿价格评估以及房屋评估的标准有哪些规定?	67
51. 在房屋拆迁活动中,对被拆迁房屋的评估应当考虑哪些因素?	69
52. 在房屋评估过程中,评估工作的工序流程有哪些规定?	70
53. 在房屋拆迁活动中,对被拆迁房屋进行评估有哪些方法?	71
54. 在哪些情况下,被拆迁房屋估价报告不能作为裁决和法院裁判的依据?	72
55. 拆迁当事人等有关主体对估价机构不协助、不配合,应当如何承担法律后果?	73
56. 拆迁人与被拆迁人对评估结果有争议,应当如何处理?	74
57. 何谓拆迁补偿安置协议以及拆迁补偿安置协议条款包括哪些内容?	75
58. 何谓拆迁补偿以及拆迁补偿的内容有哪些规定?	79
59. 何谓房屋拆迁安置以及房屋拆迁安置的内容有哪些规定?	80
60. 何谓产权调换以及在拆迁活动中,采取产权调换的方式应当考虑哪些因素?	82
61. 何谓过渡期限以及拆迁人擅自延长过渡期限的,应该如何承担法律责任?	83
62. 在房屋拆迁的活动中,拆迁当事人应当如何认定拆迁	

补偿的标准?	84
63. 在房屋拆迁活动中,对租赁房屋应当如何进行拆迁补偿安置?	87
64. 我国《城市房屋拆迁管理条例》对拆迁补偿方式有哪些具体规定?	88
65. 拆迁公益事业房屋和非公益事业房屋附属物的补偿安置方式有哪些具体规定?	89
66. 拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,针对这种情况应当如何进行补偿?	90
67. 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与房屋的承租人达不成拆迁补偿安置协议的应当怎样处理?	91
68. 在房屋拆迁活动中,对于非住宅房屋的安置地点应当如何确定?	92
69. 拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的应当如何处理?	94
70. 拆迁产权不明确的房屋,应当如何进行拆迁补偿安置?	95
71. 在无偿划拨与有偿取得土地使用权的土地上进行房屋拆迁时,其拆迁补偿安置的标准是否一样?	96
72. 在房屋拆迁过程中,拆迁人除应当支付补偿费外,还应当对被拆迁人支付哪些行为损失?	97
73. 拆迁范围内的土地使用权期限届满时,可否只补偿房产不补偿土地使用权?	99
74. 房屋拆迁时,被拆迁房屋的前后院应当如何进行补偿?	100
75. 在繁华地段有门店的房屋所有权人,是否可以在进行旧城改造时向拆迁人要求给付被拆迁门店同等面积的房屋?	101
76. 在旧城改造中,需要对被拆迁人给予合理补偿,但是如果被拆迁人不同意货币补偿,同时要求另行划出宅基地按被拆迁人的房屋面积重新建造,对被拆迁人的这种要求应当如何处理?	102

77. 被拆迁的房屋设有抵押权时,应当如何对其进行补偿、安置?	103
78. 对被拆迁人进行补偿安置时,应当考虑哪些因素?	105
79. 为什么城市房屋拆迁中对拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿,拆除未超过批准期限的临时建筑应当给予适当补偿?	106
80. 拆迁租赁房屋,应当如何衔接补偿与租赁之间的关系?	107
81. 在房屋拆迁活动中,被拆迁人取得补偿安置的合法依据是什么?	108
82. 在拆迁活动中,对文物古迹的迁移或者拆除有哪些具体规定?	109
83. 在拆迁活动中,如何采取措施加强拆迁补偿安置资金的使用监督?	110
84. 在拆迁活动中,国家对拆迁安置房屋的质量和 standards 都作出了哪些具体规定?	111
85. 在房屋拆迁活动中,房屋拆迁纠纷有哪些情形?	112
86. 在房屋拆迁活动中,拆迁人违反拆迁安置协议中约定的义务,其应当如何承担违约责任?	113
87. 在房屋拆迁补偿安置纠纷中,拆迁人申请先行拆迁需要符合哪些条件?	114
88. 何谓拆迁行政处罚以及拆迁行政处罚与行政强制拆迁有何区别?	115
89. 我国《城市房屋拆迁管理条例》规定哪些行政主体有权对拆迁中的违法行为予以处罚?	117
90. 根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定,拆迁行政处罚的种类有哪些?	117
91. 在房屋拆迁活动中,哪些拆迁违法行为应当给予拆迁行政处罚?	118
92. 何谓拆迁行政裁决以及如何认识拆迁行政裁决的法律性质?	121

93. 拆迁行政裁决具有哪些法律效力以及拆迁裁决作出后当事人不服可以采取哪些救济方式?	123
94. 我国拆迁管理法规对房屋拆迁行政裁决的程序作出了哪些规定?	124
95. 在哪些情形下,房屋拆迁管理部门不受理申请人提起的拆迁行政裁决申请?	125
96. 裁决时被拆迁人不予配合,裁决机关无法做出询问笔录和调解笔录,被拆迁人也不参加听证,对此情况裁决机关应当怎样处理?	126
97. 拆迁裁决中,必须反映出被拆迁人对补偿方式的选择权,如果被拆迁人不明确表态,应如何处理?	127
98. 拆迁人与被拆迁人既没有经过协商达成协议,也没有经过裁决,被拆迁人的房屋被非法拆除,被拆迁人就补偿问题应当如何寻求司法救济?	128
99. 何谓拆迁听证以及拆迁听证的基本程序有哪些规定?	128
100. 何谓拆迁行政诉讼以及哪些行为可以提起拆迁行政诉讼?	130
101. 违反《城市房屋拆迁管理条例》规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件、核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责,或者对违法行为不予查处的,县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门应当承担哪些法律责任?	134

第二部分 案例现场

1. 在房屋拆迁的过程中,拆迁房屋的合法居住者是否可以享有被拆迁人的主体资格?	139
2. 被拆迁房屋在买卖过程中未进行产权登记,在拆迁补偿安置过程中,应当如何确定被拆迁人?	145
3. 在房屋拆迁的过程中,房屋承租人的合法权益应当如何得到保护?	149
4. 房屋拆迁管理部门在颁发房屋拆迁许可证时,应当审	

查拆迁申请人哪些前置行为和有关资料?	154
5. 被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,房屋拆迁管理部门能否申请人民法院强制拆迁?	159
6. 在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内,被拆迁人无正当理由拒绝拆迁,县级以上人民政府是否可以作出责令限期拆迁的决定?	165
7. 拆迁人与被拆迁人对拆迁安置补偿方式未达成一致意见,拆迁人强行拆除被拆迁人房屋,其强行拆迁行为是否构成侵权?	170
8. 拆迁人单方委托房屋评估机构作出的房屋评估价值鉴定结论,能否成为房屋拆迁主管部门作出裁决的法定依据?	174
9. 在房屋拆迁过程中进行产权调换时,是否应当按照市场评估价格结算结构差价以及被拆除房屋的市场评估价格应当如何计算?	179
10. 没有评估师资格的人员在拆迁房屋价值的评估报告上署名,其作出的评估报告是否具有法律效力?	182
11. 被拆迁人应当如何判断评估报告的合法性以及对评估报告结果有异议,可以采取哪些措施维护自身权益?	189
12. 在房屋拆迁的过程中,房屋产权证上未记载的房屋面积能否要求拆迁人给予安置补偿?	193
13. 被拆迁人将拆迁范围内的房屋出租,房屋被拆迁后给承租人造成经济损失,承租人应当如何行使索赔的权利?	200
14. 临时建筑在批准期满前办理了延长期限的有关手续,被拆迁人是否可以得到适当拆迁补偿?	205
15. 拆迁人对超过批准期限的临时建筑予以拆除,是否应当给予被拆迁人安置补偿?	209
16. 私自买卖违章建筑房屋,在拆迁补偿安置过程中,被拆迁人能否成为补偿安置的对象?	212
17. 拆迁房屋的使用人并非房屋的实际承租人,在房屋拆迁补偿安置过程中,能否得到拆迁人的安置补偿?	217