



大律师

2 赢在法庭系列

打赢拆迁官司

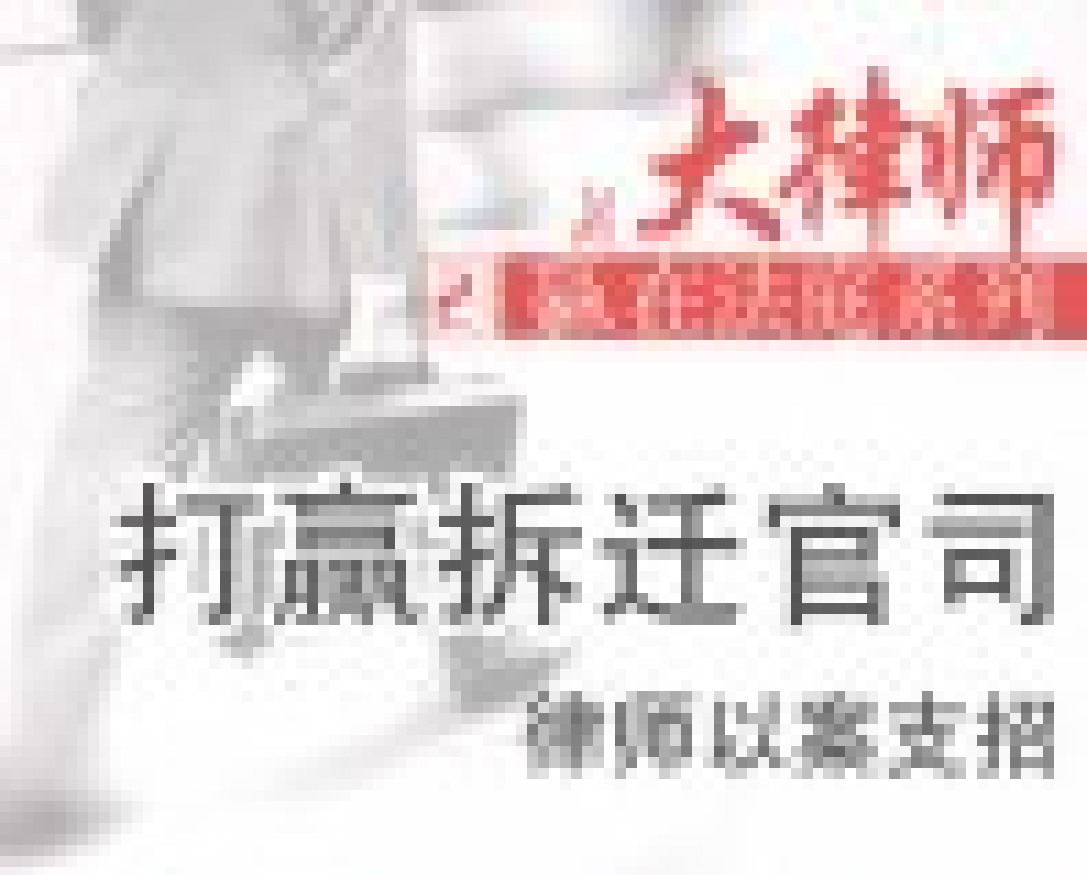
律师以案支招

- 它是您幸福生活的保护伞
 - 它是您维权路上的指南针
 - 官司怎么打 律师解难题
- 汇集焦点疑难 以案说法
 - 总结策略技巧 决胜法庭

赵建高 编著

G r e a t L a w y e r

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



大律师

中国法律网·中国法律网·中国法律网

打赢拆迁官司

律师以案支招

· 拆迁安置补偿协议的签订

· 拆迁安置补偿协议的履行

· 拆迁安置补偿协议的变更

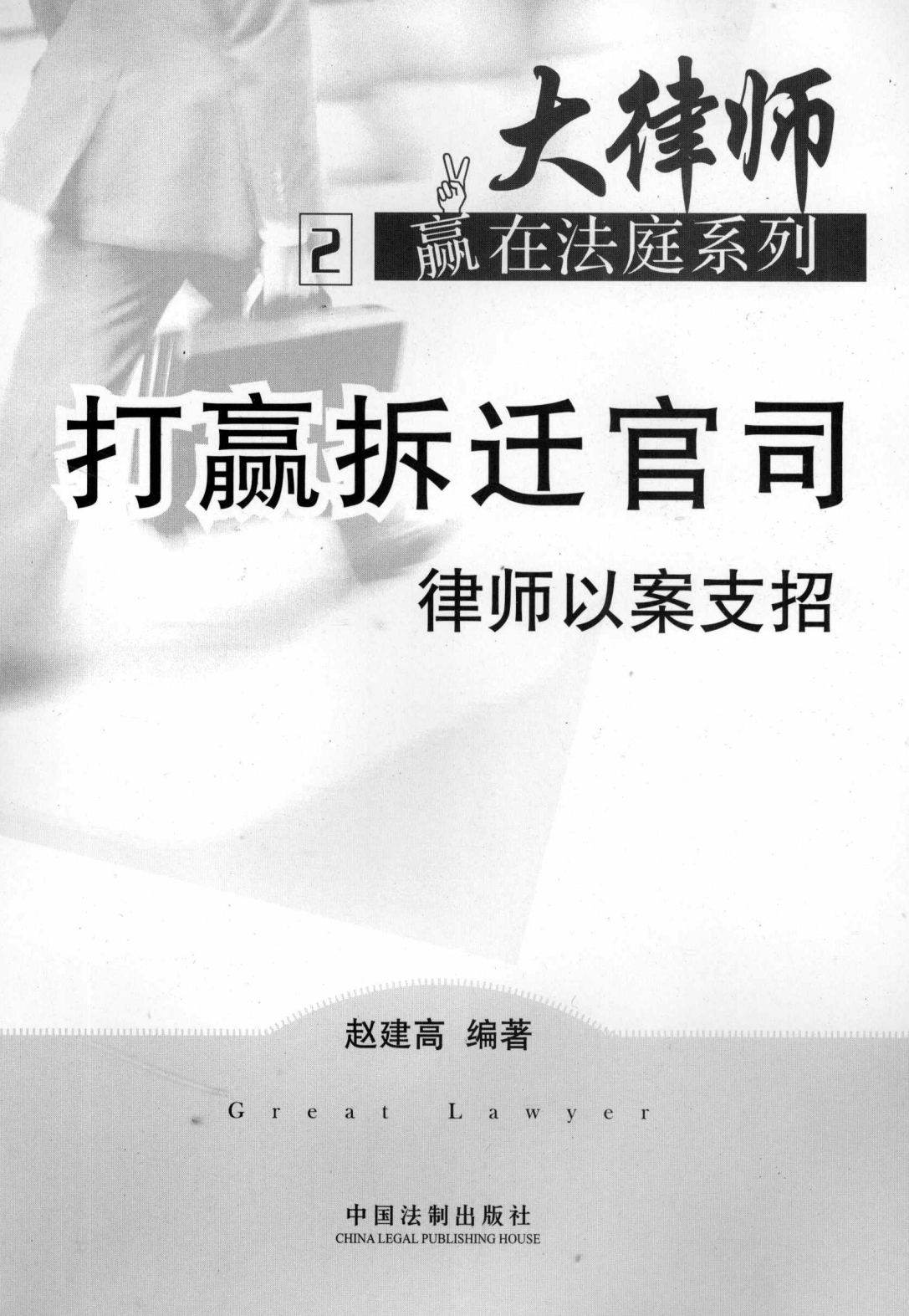
· 拆迁安置补偿协议的撤销

· 拆迁安置补偿协议的无效

中国法律网·中国法律网

中国法律网·中国法律网·中国法律网

中国法律网·中国法律网



大律师



2

赢在法庭系列

打赢拆迁官司

律师以案支招

赵建高 编著

G r e a t L a w y e r

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

打赢拆迁官司：律师以案支招/赵建高著. —北京：中国法制出版社，2008. 2

(赢在法庭)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0378 - 8

I. 打… II. 赵… 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 019103 号

打赢拆迁官司——律师以案支招

DAYING CHAIQIAN GUANSI —— LUSHI YIAN ZHIZHAO

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 3 月第 1 版

印张/12 字数/235 千

2008 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0378 - 8

定价：28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66010405

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288



● 作者简介 ●

赵建高律师，上海信诚律师事务所合伙人、副主任。从1998年开始从事律师工作，长期从事房地产法律的理论与实务研究。擅长处理一些房地产疑难案件，业务涉及建筑工程、房产开发经营、地产招投标、房产买卖、房屋拆迁、物业管理等诉讼仲裁和非诉讼业务。其办理的多起疑难房产案件在《上海楼市》报道，多次接受中国房地产报、上海法治报、新闻晨报、上海楼市周刊等多家媒体采访。赵律师办案风格独特，务实高效、思维敏捷、善辩，被编入《中国建筑房地产专业律师》一书。凭借良好的职业道德，扎实的法学理论知识和丰富的办案经验、技巧，赢得社会和当事人的赞誉。

联系方式：

www.fangchan188.com

Email:law021@hotmail.com

出版说明

如果您想了解法律知识，请您阅读本书；如果您想打赢官司，更请您阅读本书。他能帮您变被动为主动，帮您化复杂为简单！

有人说，作家最美丽的语言是作品。那么对于律师而言，最美丽的语言则是案例。本丛书正是由各相关领域的实战派资深律师奉献给读者的最美作品！

丛书以“如何在法庭上打赢官司”为导向，紧扣普通百姓诉讼需要，选取典型案例以案支招。丛书具有以下鲜明特点：

一、案例典型

所选案例均为作者亲自代理或在全国范围内有一定影响的具有代表性的案例，为了方便阅读，作者归纳了每个案例的要旨，作为“核心问题”列于案例之前。

二、解析全面

在对核心法律问题作出全面解析的同时，深入浅出地诠释法官进行事实推理、法律推理和审判推理的过程，尤其注重阐释专业领域的热点或疑难问题。通过个案延伸出一系列法律问题，从而有利于读者掌握同类案件的裁判脉络和走向。

三、技巧实用

打官司不仅需要精道的法律知识、精确的诉讼技巧，而且需要精心的策划和精准的诉讼路线。作者根据数年来对专业领域的主攻经验，写作中为读者提出了具有针对性、可操作性和实用性的建议和提醒，从而未雨绸缪，防患于未然。

四、法律链接

每个案例之后列举了直接相关的法律条文，使读者能够快速找到最准确的法律规定，在解读案例时能够更好地了解法律。

五、通俗易懂

在语言叙述上，作者力求通俗易懂，简洁明了，情节描写极具吸引力，克服了法律知识的枯燥。可使读者轻松融入其中，找到解决问题的有效途径。

2008 年 2 月

目 录

第一篇 城市房屋拆迁

第一章 拆迁当事人

- 案例一 钱某等诉上海卫辛百集团有限公司、上海金宇房屋拆迁有限公司合同纠纷案 (2)
- 核心问题：房屋拆迁中谁有权和拆迁人谈判并签订拆迁补偿安置协议？
- 案例二 厦门市市政建设开发公司诉陈某房屋拆迁补偿协议无效纠纷案 (10)
- 核心问题：房屋产权人死亡，如何签订补偿安置协议？
- 案例三 苏某等与上海市黄浦区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案 (15)
- 核心问题：被拆迁人之间的分割析产公证书能否对抗拆迁人？
- 案例四 胡某诉叶某、上海市金慈厚房地产发展有限公司、上海市安兴动拆迁有限公司仲裁案 (22)
- 核心问题：被拆迁房屋的居住人认为拆迁补偿



安置协议侵犯自己的权益，可以单独提起仲裁请求吗？

第二章 拆迁管理

- 案例五 许某诉上海市普陀区房产管理局颁发房屋拆迁
许可证案 (28)

核心问题：房屋拆迁中哪些部门具有拆迁管理
职责？实施房屋拆迁应履行哪些审批手续？

- 案例六 乐某诉海宁市规划建设局及土地收储中心违法
颁发拆迁许可证案 (37)

核心问题：违法颁发拆迁许可证的行为是否
必须撤销？

- 案例七 冼某不服佛山市房产管理局拆迁行政裁决
行政诉讼案 (44)

核心问题：被拆迁人对拆迁行政裁决不服怎么办？

- 案例八 张某诉沈阳三满贸易有限公司房屋拆迁合同纠
纷案 (58)

核心问题：尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让，
原拆迁人与被拆迁人签订的补偿协议是否有效？

第三章 安置与补偿

- 案例九 陈某诉吴某某等房屋拆迁财产权属纠纷案 (69)

核心问题：公有租赁房拆拆中同住人如何认定？
拆迁安置补偿包括哪些内容？补偿安置如何分
配？公房安置补偿款属于遗产吗？公房承租人



死亡了怎么办?

- 案例十 戴某诉倪某房屋拆迁补偿纠纷案 (80)

核心问题: 售后公房拆迁和公有租赁房拆迁

有何不同?

- 案例十一 潘某诉潘某某案 (85)

核心问题: 非房屋产权人作为被拆迁房屋的安

置对象, 是否可以分得拆迁补偿款?

- 案例十二 胡某诉叶某上海某房产有限公司拆迁补偿
安置协议条款无效案 (91)

核心问题: 公有租赁房屋拆迁时, 承租人和拆

迁人在没有得到房屋共同居住人同意的前提下,

是否有权对房屋拆迁所得补偿在承租人与房屋

共同居住人之间进行直接分配?

- 案例十三 曹某诉常州市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 (97)

核心问题: 城市房屋拆迁补偿安置协议应包含

哪些内容?

- 案例十四 刘某诉北京市西城区国土资源和房屋管理局城
市房屋拆迁纠纷裁决案 (105)

核心问题: 房屋管理部门依法作出拆迁补偿裁

决后, 拆迁双方当事人又达成拆迁补偿安置协

议, 并实际履行, 如何处理?

第四章 临时及违章建筑拆迁

- 案例十五 陈某诉东营市河口区孤岛镇人民政府行政赔
偿案 (114)



核心问题：临时用地期满，未补办审批手续，
其上建筑物是否属于违章建筑？

案例十六 田某诉商洛市城乡建设局案 (126)

核心问题：拆除超过批准期限的临时建筑，
给予补偿吗？

第五章 拆迁评估

案例十七 丰某等 17 人诉广东省东莞市城建规划局房屋
拆迁行政裁决案 (136)

核心问题：仅有一个评估师签字的评估报告
能否作为行政裁决的依据？

案例十八 宋某诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决
案 (150)

核心问题：对房屋拆迁评估不服怎么办？拆迁人
单方委托的评估公司出具的评估报告，能否作为
房屋拆迁行政裁决的依据？

第六章 强制拆迁

案例十九 “最牛钉子户”拆迁案 (158)

核心问题：强制拆迁应具备哪些条件，应履行什
么程序？

案例二十 马某诉如皋市人民政府拆迁纠纷行政诉讼案 (164)

核心问题：政府行政强制拆迁批准书是否属于行
政诉讼受案范围？

案例二十一 林某诉建三江农垦分局建设局房屋拆迁裁决



及行政赔偿案	(175)
--------------	-------

核心问题：城市房屋拆迁补偿有哪些方式？拆迁
当事人可以自由选择吗？

第七章 拆迁刑事案件

案例二十二 上海麦其里拆迁区“1·9”纵火案	(184)
------------------------------	-------

核心问题：野蛮违法拆迁要承担法律责任，
能追究刑事责任吗？

城市房屋拆迁中的热点难点分析	(190)
----------------------	-------

1. 拆迁中的公共利益问题
2. 拆迁安置中是“数人头”还是“数砖头”？
3. 房屋拆迁中非居住用房补偿问题
4. 房屋拆迁纠纷中民事诉讼还是行政诉讼的选择问题

律师建议	(196)
------------	-------

第二篇 农村房屋拆迁

篇首序	(199)
-----------	-------

第八章 农村房屋拆迁安置与补偿

案例二十三 上海机场（集团）有限公司诉徐某拆迁 行政裁决案	(200)
--	-------

核心问题：农村房屋拆迁，拆迁人和被拆迁人无
法达成拆迁补偿安置协议怎么办？

案例二十四 张某浦某某诉浦某等房屋拆迁纠纷案	(205)
------------------------------	-------

核心问题：村镇集体村庄规划建设的房屋拆迁，
土地没有征收是否适用城市房屋拆迁法律法规？



案例二十五 集体土地征收而产生的农村房屋拆迁案 (211)

核心问题：集体土地征收的房屋拆迁与城市房屋拆迁有何不同？考取大学后是否享有平等的获得安置补偿权利？

案例二十六 朱某诉李某拆迁补偿财产分割案 (216)

核心问题：农村房屋变产权房拆迁，家庭其他成员是否可以获得安置补偿？

案例二十七 王某诉小艳拆迁款返还案 (223)

核心问题：农村房屋拆迁，宅基地使用权补偿款如何分割？

第九章 农村房屋买卖遇拆迁案

案例二十八 蔡某、赵某诉姜某、瞿某、秦某房屋拆

迁财产权属纠纷案 (227)

核心问题：城市居民购买农村房屋，遇拆迁可以获得补偿吗？

案例二十九 张某诉上海某房屋动拆迁有限公司案 (236)

核心问题：农村房屋出售给城市居民遇拆迁，拆迁人和谁签订补偿协议？

案例三十 卫某诉李某拆迁房屋财产权属纠纷案 (243)

核心问题：借他人名字办理了农村房屋宅基地使用权证，房屋遇拆迁，宅基地使用证上名字的人领取了补偿安置款，真正产权人该怎么办？

第十章 农村房屋强制拆迁案

案例三十一 猎德“钉子户”案 (252)



案例三十二 刘某诉某村民委员会房屋拆迁补偿合同纠纷案…… (258)

核心问题：村民委员会主任个人承诺对村民委员会是否具有约束力？在什么情况下拆迁补偿合同可以被撤销？

案例三十三 郑某诉常村镇人民政府强行拆除房屋未予补偿纠纷案 …………… (266)

核心问题：村民委员会可以否成为行政诉讼的被告？行政赔偿的法定要件是什么？

农村房屋拆迁中的热点与难点分析 …………… (273)

一、土地征收一般程序 …………… (273)

二、农村房屋拆迁家庭成员间分配问题 …………… (275)

三、农民变居民后生活保障问题 …………… (277)

四、新农村建设中的小产权房问题 …………… (279)

五、宅基地使用权与房屋价值补偿问题 …………… (280)

维权误区 …………… (288)

律师建议 …………… (289)

结束语 …………… (291)

附录 …………… (292)

城市房屋拆迁管理条例 …………… (292)

(2001年6月13日)

城市房屋拆迁估价指导意见 …………… (300)

(2003年12月1日)

城市房屋拆迁工作规程 …………… (306)

(2005年10月31日)



城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(310)
(2003 年 12 月 30 日)	
中华人民共和国城乡规划法	(316)
(2007 年 10 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法	(332)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	(353)
(1998 年 12 月 27 日)	
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.....	(366)
(2004 年 6 月 6 日)	

第一篇 城市房屋拆迁

篇首序

随着经济的发展，城市的规模扩大，加速了城市房屋拆迁。近年来因房屋拆迁而引发的纠纷，几乎在需要拆迁的大小城市都存在。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》指出，加强城镇房屋拆迁管理工作，关系到中央宏观调控政策的有效贯彻落实，关系到城镇居民的切身利益和社会稳定。当前，我国城市建设事业取得较快发展，但在城镇房屋拆迁中也存在一些突出问题：一些地方政府没有树立正确的政绩观，盲目扩大拆迁规模；有的城市拆迁补偿和安置措施不落实，人为降低补偿安置标准；有的甚至滥用行政权力，违法违规强制拆迁。这些现象不仅严重地侵害城镇居民的合法权益，引发群众大量上访，影响社会稳定，也造成一些地区和行业过度投资。随着《物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》的颁布实施，《中华人民共和国城市房地产管理法》的修订，我国房屋拆迁工作得到了进一步完善。本篇结合上述一系列新法规内容和《城市房屋拆迁管理条例》规定，精选了一些典型的房屋拆迁案例，对城市房屋拆迁中的重点问题，结合真实案例进行解读。以便帮助读者在遇到房屋拆迁纠纷、矛盾时，能依法维护自己的合法权益。



第一章 拆迁当事人

案例一

钱某等诉上海卫辛百集团有限公司、上海金宇房屋拆迁有限公司合同纠纷案

核心问题：房屋拆迁中谁有权和拆迁人谈判并签订拆迁补偿安置协议？

案情回放

原告：钱某

被告：上海卫辛百集团有限公司、上海金宇房屋拆迁有限公司

2002年上海市黄浦区房屋土地管理局核发了杨房第拆字2002第22号《房屋拆迁许可证》，核准上海卫辛百集团有限公司（以下简称卫辛百公司）对上诉人承租房屋在内的杨浦区长白二村进行拆迁。卫辛百公司委托上海金宇房屋拆迁有限公司实施拆迁。上诉人承租的房屋座落于上海市杨浦区长白二村111号某室，房屋性质属于公房。使用面积24.3平方米。承租人为钱某，该房屋内有6人，即户主钱某、前妻袁某、大女儿钱某、小女儿钱某某、外孙陈某、外孙李某。在房屋拆迁过程中，钱某某向拆迁人出示钱某的委托