



| 幸福社区文化建设丛书 |



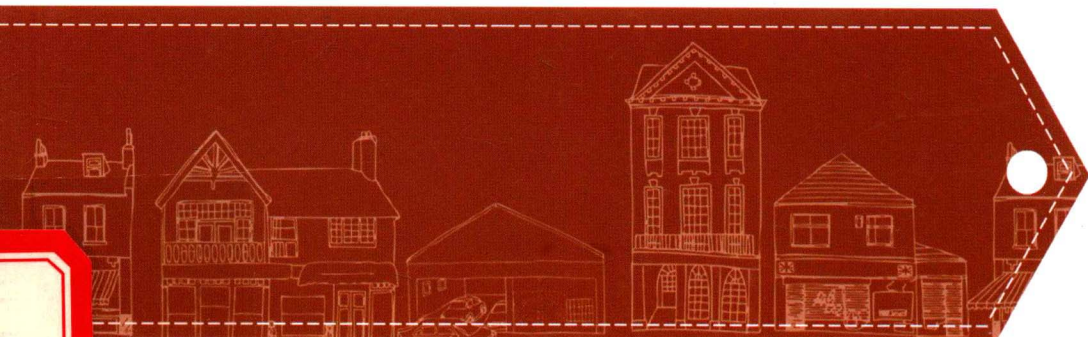
征地拆迁纠纷



ZHENGDI CHAIQIAN JIUFEN 处 理 指 南

随着城市化建设的不断扩张和进一步加快，征地拆迁和由此引发的诸多矛盾逐步成为一个普遍的、尖锐的、突出的社会问题。其合理化解既可维护广大居民的合法权益，也可维护社区乃至社会的和谐稳定。

黄国泽 主编



西南师范大学出版社

国家一级出版社 全国百佳图书出版单位



| 幸福社区文化建设丛书 |



社区



征地拆迁纠纷

ZHENGDI CHAIQIAN JIUFEN

处 理 指 南

黄国泽 主编



西南师范大学出版社
国家一级出版社 全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

社区征地拆迁纠纷处理指南 / 黄国泽主编. —重庆:
西南师范大学出版社, 2015.1
(社区建设丛书)
ISBN 978-7-5621-7268-0

I. ①社… II. ①黄… III. ①土地征用—民事纠纷—
处理—中国—指南②房屋拆迁—民事纠纷—处理—中国—
指南 IV. ①D922.395-62②D922.181.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 008096 号

社区征地拆迁纠纷处理指南

SHEQU ZHENGDI CHAIQIAN JIUFEN CHULI ZHINAN

黄国泽 主编

责任编辑: 杜珍辉

封面设计: 刘洋洋 熊艳红

出版发行: 西南师范大学出版社

地址: 重庆市北碚区天生路 1 号

邮编: 400715 市场营销部电话: 023-68868624

<http://www.xscbs.com>

经 销: 新华书店

印 刷: 重庆市国丰印务有限责任公司

开 本: 720mm × 1030mm 1/16

印 张: 11.25

字 数: 175 千字

版 次: 2015 年 7 月 第 1 版

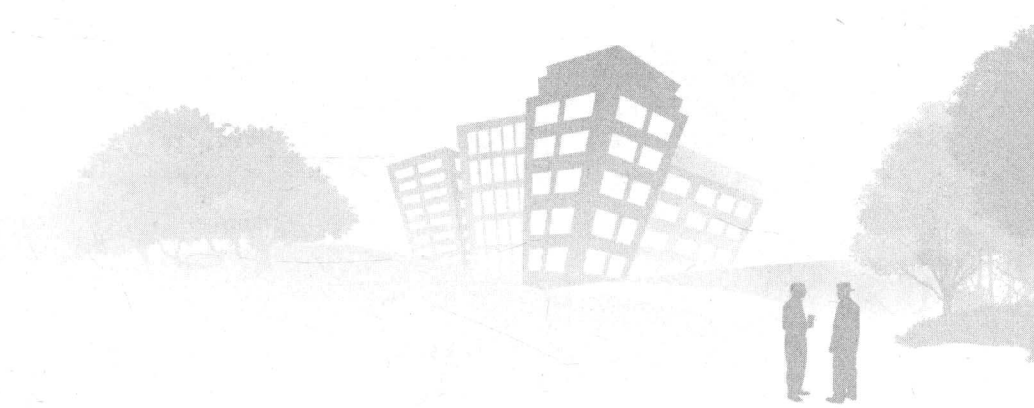
印 次: 2015 年 7 月 第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5621-7268-0

定 价: 24.00 元

若有印装质量问题, 请联系出版社调换。

版权所有 翻印必究



总 编 委 会

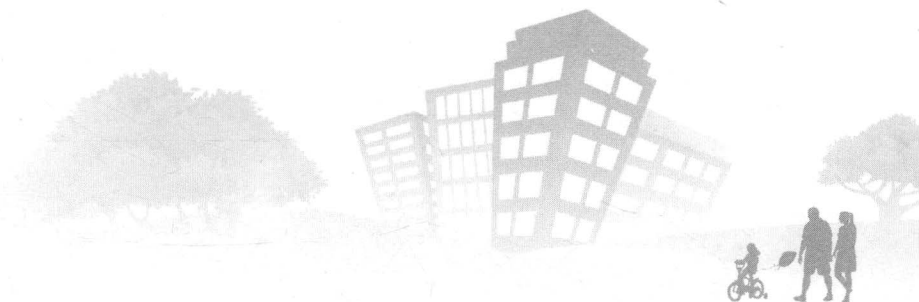
总策划：李远毅 郑持军

编 委（排名不分先后）：

李明辉 李会勋 秘明杰 杨胜玲

黄国泽 张冬青 陈文君 刘怀川

王 崧 张 倩 李 庆



前 言

《社区征地拆迁纠纷处理指南》是由西南师范大学出版社策划,西南大学法学院黄国泽老师撰写的。内容由上篇征收和下篇拆迁两部分组成,主要为社区居民介绍征地拆迁相关法律知识,让他们了解国家征地拆迁的法律法规及相关政策,使他们在征收和拆迁的过程中理性维权,避免矛盾激化,减少群体性事件的发生,最终形成学法、尊法、守法、用法的好风尚。

《社区征地拆迁纠纷处理指南》语言浅显,贴近百姓,普通居民都能读懂。本书以反问句设问,引出问题,每个问题由经典案例、案情重温、处理意见、法律条文、友情提示等五部分组成,使问题更具针对性,更加接地气,更加生活化。

《社区征地拆迁纠纷处理指南》在撰写过程中,参阅了国内相关著作,得到了西南师范大学出版社编辑杜珍辉同志的帮助,在此一并表示感谢。

由于水平有限,错误在所难免,希望读者在使用过程中提出宝贵意见,以便再版时修改。

作 者

2015年3月



目 录

上 篇 征 收

一、土地征收

(一) 集体土地征收

1. 社区居民能抗拒地方政府违法征地的行为吗? /2
2. 社区居民能签订合同把土地直接租给企业使用吗? /4
3. A省B市政府征收农民宅基地的行为在程序上是否合法? /6
4. 省政府可以批准涉及基本农田的土地征收吗? /8
5. 政府可以随便拆除位于“城中村”的房屋吗? /10
6. 政府采用“村改居”方式将集体土地收归国有的行为合法吗? /12
7. 土地征收批准后两年内未用地的批准文件会失效吗? /14
8. 可以以政府信息公开程序确认政府征地的合法性吗? /16

(二) 国有土地收回

1. 拆迁中社区居民的文物古迹如何保护? /18
2. 政府收回通过出让方式取得的国有土地使用权可以得到补偿吗? /20
3. 企业取得国有土地两年内没有使用的政府可以收回使用权吗? /21
4. 法律如何保护国有土地使用权人的权利? /23

5. 政府征地公告中要求被征地居民在 15 日以内进行权属登记的行为合法吗? /25
6. 征地补偿协议公告后法院可以强制执行吗? /27
7. 征收公告只在政府的网站上公布对被征地人有法律效力吗? /28
8. 政府在征地拆迁中只给予货币补偿的方法正确吗? /30

二、土地征收补偿与安置

(一) 集体土地征收补偿与安置

1. 被征收土地的青苗补偿费应当支付给土地的承包人吗? /33
2. 放弃统一安置的村民可以要求给付安置补偿费吗? /36
3. 没有取得建设用地规划许可证的设施农用地拆迁能不能得到补偿? /38
4. 从村民变为市民未予安置补偿, 纳入城市规划区后按什么标准给予补偿? /40
5. 政府部门可因征地需要费用截留农民的征地补偿款吗? /42
6. 宅基地转让后征地拆迁时能够得到补偿吗? /45
7. 如何计算被征地的土地补偿费和青苗费? /47
8. 如何计算被征地村民的安置补助费? /49

(二) 国有土地征收补偿与安置

1. 违法违章建筑可以取得国家补偿吗? /52
2. 房屋所有人无土地使用权证可以取得国家补偿吗? /54
3. 签订相邻用地合同后一方违约另一方的权利如何维护? /56
4. 涉及抵押的土地被征收抵押权人的权利如何维护? /58
5. 被收回国有土地使用权的业主可以得到补偿吗? /59
6. 把业主的土地使用权转给他人, 开发商得到补偿合法吗? /62

三、土地征收纠纷的救济途径

1. 小产权房买卖的合法性如何认定? /64
2. 市政府的征地拆迁文件有错误, 村民如何维护自己的利益? /66
3. 陈某要求国土资源部履行行政复议的要求是否可行? /68
4. 市政府未履行征地公告的义务, 村民可以起诉吗? /70
5. 张某能以原告资格起诉省政府的行政行为吗? /72

6. 以暴力抗拒拆迁致人重伤的行为构成犯罪吗? /74
7. 被征收人对政府的补偿决定不服可以直接提起诉讼吗? /76
8. 征收时遭遇停水停电被征收人如何维权? /78

下 篇 拆 迁

一、房屋拆迁主体

1. 房屋征收部门委托拆迁的,承担拆迁补偿任务的是谁? /82
2. 街道办事处能成为房屋征收的行政机关吗? /84
3. 市政府设立的专门机构可以享有房屋征收部门的工作职权吗? /86
4. 母女共居一室,如何确定被征收人? /88
5. 明确表示放弃继承权的继承人能够成为被征收人吗? /90
6. 户籍迁入主人家后遇主人房屋被征收时保姆能成为被征收人吗? /92
7. 房产证过户而土地证未过户的房屋被拆迁,如何确定被征收人? /93
8. 公司分立未办理厂房产权变更登记,被征收人如何确定? /96

二、房屋拆迁评估

1. 房屋征收部门单方委托的房地产价格评估机构出具的评估报告具有法律效力吗? /98
2. 评估机构的工作人员擅自以注册房地产估价师名义做出的评估报告具有法律效力吗? /100
3. 房屋评估价值偏低时被征收人如何维权? /102
4. 房地产估价机构可以异地作评估报告吗? /105
5. 只有一名注册房地产估价师盖章的拆迁评估报告具有法律效力吗? /107
6. 被拆迁房屋的市场评估价格的决定因素有哪些? /109
7. 被拆迁征收人拒绝在房地产价格评估机构的实地查勘记录上签字时该如何处理? /111
8. 为什么 H 省 J 县征收拆迁的房屋评估不具有公正性? /113

三、房屋征收补偿与安置

1. 对征收房屋范围内的院落、空地能否要求补偿? /116
2. 费某的房屋可以按商业用房要求补偿吗? /118
3. 临时建筑和自盖房屋,在征收时能否要求政府补偿? /121
4. 被征收人不履行房屋腾退义务时该如何处理? /123
5. 被征收人如何处理房屋征收部门没有按照补偿协议履行义务的违约行为? /125
6. 开发商把被征收人的补偿安置房卖给他人时责任如何承担? /127
7. 如何计算村民王某应得的房屋拆迁安置费? /130
8. 谁承担房屋征收款被人冒领的责任? /132
9. 翻修后的房屋被征收如何分配补偿款? /135
10. 非在册人员可以请求分配征收补偿款吗? /137
11. 婚前房屋被征收后补偿款如何分配? /139
12. 被征收人能否以新的补偿标准重新签订征收补偿协议? /141
13. 加盖房屋获取补偿款是否构成诈骗罪? /144

四、强制拆迁、强制搬迁及房屋拆除

1. 征收补偿安置协议尚未签订,房屋就被推倒,房主如何保护自己的利益? /147
2. 政府部门可以做出强制拆迁的决定吗? /149
3. 城市管理执法部门有权利对违法建筑做出限期拆除的要求吗? /151
4. 被征收人签订安置补偿协议后拒绝搬迁,政府可以实施强拆吗? /153
5. 一审法院强制拆迁的行为是否合法? /156
6. 被征收人的房屋遇偷拆时权利如何维护? /159
7. H省Z市“8.9”案符合民意就可以强拆吗? /161

附录

上篇 征收



一、土地征收

(一) 集体土地征收



1.

社区居民能抗拒地方政府违法征地的行为吗?



【经典案例】

2002年5月至2005年8月,G省D市及其下级镇两级政府为了招商引资,把包括基本农田和耕地在内的1500余亩农村集体土地采取化整为零的办法,分批次拆分成15亩以下的面积由D市政府自行批准征地。在征地的过程中,D市政府征地程序违法,采取弄虚作假和非法的暴力手段,强行征收当地社区农民的土地,造成社区农民无地可耕。农民被迫奋起保护自己的权益,从而引起激烈的社会矛盾。而社区居民王某通过走访群众,实地调查,用居民签字、拍照等方式收集了大量反映D市政府在征地中的违法行为,并且借省长公开电话举报D市政府的违法行为,得到了省主管领导的高度重视。从而很好地解决了矛盾,维护了自己和当地群众的合法利益。社区居民王某的行为后来还得到省政府的通报表彰。



【案情重温】

本案是因政府招商引资,实施土地征收而导致纠纷的维权案例。土地征收是指国家为了公共利益的需要,依法对集体所有的土地采取强制征收的手

段。由于我国的土地所有者只有国家和集体且法律规定土地不能买卖,因而对集体土地征收是转变土地所有权的唯一形式。

由于土地征收是一种带有强制性的行为,因而必须经过非常严格的程序,报国务院和省级政府两级政府审批。审批权是这样划分的:由国务院批准的有:基本农田;基本农田以外的耕地面积超过五百二十五亩的;其他土地面积超过一千零五十亩的。其余的由省、自治区、直辖市人民政府批准,并报国务院备案。同时法律还规定,为了严格执行对农用地保护政策,农用地的征收首先应进行农用地转用审批手续,然后再办理征收审批手续,也就是要取得主管部门的批准文件。显然D市政府征地的行为没有取得国务院的批准文件,是违法的,是应该被制止的。

【处理意见】

G省D市政府为了招商引资征收农村集体土地违反了“为了公共利益的需要”的目的;其次,农用地的征收没有办理农用地转用审批手续;第三,征收基本农田及其他耕地采取化整为零的方法没有报国务院审批;第四,没有给予合理补偿造成农民损失和无地可耕也是法律所禁止的;第五,社区居民王某的行为使上级政府了解了下级政府的违法行为,避免了征地过程中矛盾的升级,是应该表彰的。

【法律条文】

《中华人民共和国物权法》(下简称《物权法》)第四十二条第一款规定:为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地。

《中华人民共和国土地管理法》(下简称《土地管理法》)第四十四条第一款规定:建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。

第四十五条第一款规定:征收下列土地的,由国务院批准:(一)基本农田;(二)基本农田以外的耕地超过三十五公顷的;(三)其他土地超过七十公顷的。



【友情提示】

地方政府在招商引资过程中要占用基本农田等耕地必须严格按照法律规定履行相关手续,不得采用或者变相采用化整为零的方法规避上级政府的监管,损害广大农民的切身利益。

社区村民在地方政府征地过程中维护切身利益时首先应要求地方政府出具相关批文,其次要理性维权,避免矛盾升级。农民王某的行为是理性维权的典范,值得提倡。



2.

社区居民能签订合同把土地直接租给企业使用吗?



【经典案例】

2011年H省Q市某化工企业想扩大生产规模,向政府申请土地,但政府以该企业不符合用地要求而予以拒绝。该企业在董事长的提议下召开股东大会,会议以绝大多数股东的意见做出决议,决定高于农民种粮价格直接向农民租用宅基地、承包地,以解决扩大生产规模而需要的厂房问题。由于张某是董事长的小舅子,所以在董事长的游说下,张某很快就与某化工企业签订了宅基地、承包地租用合同,得到了一大笔补偿费。社区周围农民看见张某得了补偿费后纷纷效仿。该化工企业很快就租到了扩大生产规模所建厂房而需要的土地150余亩。



【案情重温】

本案是属于典型的“以租代征”的情形。那什么是“以租代征”呢?就是规避土地用途管制制度,规避农用地转用的总量控制制度,绕开土地征收审批

程序,租用农民集体土地进行非农业建设的行为。它是一种新的违法占地行为,有一定的隐蔽性。“以租代征”行为的特征主要有:(1)规避农用地转用和土地征收审批程序;(2)规避履行新增建设用地土地有偿使用费缴纳义务;(3)规避履行征地补偿和安置义务;(4)规避履行耕地复垦义务。“以租代征”行为的表现形式是违反土地利用总体规划和土地利用年度计划,非法出让、转让、出租农村集体土地用于非农业建设。社区居民自行出租自己的宅基地、承包地给相关企业是一种典型的“以租代征”的情形,是违背《土地管理法》的行为。

【处理意见】

按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定:一方面,只有兴办乡镇企业和村民建设住宅,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设等情形并经依法批准可以使用农民集体所有的土地外,其他任何单位和个人进行建设需要使用农民集体所有的土地,必须先行办理农用地转用审批手续,进而办理土地征用、征收手续。另一方面,作为农村集体所有土地的所有权人,一般情况下不得将土地的使用权进行出让、转让或者出租以用于非农业建设。

据此,可以判断:本案H省Q市某化工企业与社区张某等人签订的宅基地、承包地租用合同是违背《土地管理法》的“以租代征”的违法行为,必须责令该化工企业与张某等人限期改正,没收张某等人的违法所得,并对化工企业与张某等人处以罚款。

【法律条文】

《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定:任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。

第六十三条规定:农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

第八十一条规定:擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处罚款。

【友情提示】

现代企业在扩张过程中,往往需要大量土地进行厂房扩建。企业必须依照土地管理法的相关规定,依法申请使用国有土地,包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。否则,不但用地违法,而且会因违法行为而没收违法所得,并处以罚款。

社区村民对自己的宅基地、承包地进行出让、转让或者出租必须依法进行,不得擅自变更为非农业建设用地,否则,同样会承担相应的法律责任。



3.

A省B市政府征收农民宅基地的行为在程序上是否合法?



【经典案例】

B市因为经济发展需要扩大土地使用面积,经所在A省人民政府批准,B市人民政府可以征收集体土地123315平方米。当事人宋某的宅基地正好位于该征地范围内。B市国土局在具体负责此次土地征收的过程中,为了加快进程,直接向法院申请,要求法院向宋某等人发出土地征收强制执行听证会通知书。听证会上,B市国土局声称,由于宋某等人阻扰国家建设征用土地,导致工程进展缓慢,所以只有向人民法院递交行政决定强制执行申请书,申请法院强制执

行。而宋某则辩称,没有看到国土局的征地公告,也没有获得征地补偿和安置,所以拒绝交出宅基地。后来,法院向宋某等人发出强制执行通知书。在宋某收到强制执行通知书的第三天晚上,宋某的房屋被强行拆除。

【案情重温】

本案是社区居民因宅基地征收与国土局发生争议的问题。B市国土局在执行B市人民政府征收集体土地涉及农民宅基地的过程中,没有将A省人民政府批准的建设用地批复进行公告。在没有对被征地者予以补偿之前,就申请法院举行听证会,并要求法院发出强制执行通知书,拆迁人依据强制执行通知书进行了强制拆迁,导致了宋某等人的不满。

【处理意见】

《中华人民共和国土地管理法》第四十六条、第四十七条、第四十八条要求国家征收土地须依照法定程序批准,且须由县级以上地方人民政府予以公告,并对被征地者予以补偿。按照现行多数的做法,公告内容包括:征地批准机关;被征地的所有权人、位置、地类和面积;征地补偿标准和人员安置途径;办理征地补偿登记的期限、地点;公告发布的单位名称及印章。由于B市国土局在征地拆迁中没有采取这些程序,所以尽管依据法院的强制执行通知书进行了强拆,同时强拆又在晚上进行,上级法院最终判决B市国土局给予宋某等人土地补偿金及其因强拆造成的经济损失。

【法律条文】

《中华人民共和国土地管理法》第四十六条第一款规定:国家征收土地的,依照法定程序批准后,由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

第四十七条第一款、第三款规定:征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准,由省、自治区、直辖市参

照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

第四十八条规定:征地补偿安置方案确定后,有关地方人民政府应当公告,并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。

《中华人民共和国行政强制法》第四十三条第一款规定:行政机关不得在夜间或者法定节假日实施行政强制执行。但是,情况紧急的除外。

【友情提示】

本案件告诉我们这样的道理:政府部门在征地拆迁中,首先要取得征地批文,其次要进行征地公告,第三不能在夜间强拆,第四要进行安置补偿。只有这样才能是合法可行的。而社区居民辨别征地拆迁的合法性,也要依照这些条件来认定,从而以合理、合法的方式维护作为被征收人的利益。



4. 省政府可以批准涉及基本农田的土地征收吗?

【经典案例】

1994年,东北H省农民赵某与所在村委会签订土地承包合同,约定由其承包村内15亩耕地,承包期限30年。2000年,该地块耕地所在区域被市政府批准为粮食生产基地,划为基本农田保护区。2011年年底,赵某所在村委会告知村民,本村部分土地被征收,征地补偿标准为每亩3万元,其中也包括赵某承包的耕地。

赵某认为补偿标准太低,不愿意被征收。后来,村委会公示栏张贴了征收土地公告,公告落款显示做出此次征地批文的是H省人民政府。后来赵某委托律师向省政府提起复议,认为省政府批文征收的土地涉及基本农田,超出了省政府的权限,于法无据,请求依法撤销该征地批文。