

 办案常用手册丛书

房屋拆迁

FANG WU CHAI QIAN

办案常用手册

BAN AN CHANG YONG SHOU CE

- 提炼常见纠纷及法律适用
- 标注“应用提示点”
- 整合办案数据
- 创新关键词速查索引

中国法制出版社

● 办案常用手册丛书

房屋拆迁

FANG WU CHAI QIAN

办案常用手册

BAN AN CHANG YONG SHOU CE

中国法制出版社

责任编辑:周文娟

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁办案常用手册/《房屋拆迁办案常用手册》
编写组编. —北京:中国法制出版社,2006.5

(办案常用手册丛书)

ISBN 7-80226-209-7

I. 房... II. 房... III. 房屋拆迁-法规-汇编
-中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 050847 号

房屋拆迁办案常用手册

FANGWU CHAIQIAN BANAN CHANGYONG SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/11 字数/370 千

版次/2006 年 6 月第 1 版

2006 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-209-7

定价:20.00 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:66078158

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

编辑说明

本书为“办案常用手册”丛书中的一本。该书总结了办理各种房屋拆迁案件的规律，细分房屋拆迁案件类型，将房屋拆迁办案相关法律文件系统整理，是司法人员、行政执法人员、律师和广大公民房屋拆迁办案常备法律用书。

本书与其他房屋拆迁法律用书相比，具有以下鲜明特点：

1. 细化房屋拆迁相关法规的分类，读者可按类寻找房屋拆迁相关问题的法律规定。

2. 提炼【房屋拆迁常见纠纷及法律适用】，免去读者在纷繁复杂的法律规定中寻找纠纷解决答案之苦。

3. 精心编排【关键词速查索引】，将房屋拆迁案件最常用的法条归类指引，提高检索速度。

4. 标注【应用提示点】，以问答形式对房屋拆迁案件实务应用中的问题进行答疑解惑。

5. 收入【地方高院审判意见】，作为房屋拆迁案件办理的有效参考。

6. 梳理、整合房屋拆迁办案中需要查询的各种【数据和标准】，如行政受理、许可期限、赔偿数额的计算等，以提高办案效率。

2006年6月



房拆条例	城市房屋拆迁管理条例
房产管理法	中华人民共和国城市房地产管理法
土地管理法	中华人民共和国土地管理法
土地管理法条例	中华人民共和国土地管理法实施条例
城市规划法	中华人民共和国城市规划法
房产开发条例	城市房地产开发经营管理条例
私房管理条例	城市私有房屋管理条例
危房管理条例	城市危险房屋管理条例
三峡移民条例	长江三峡工程建设移民条例
文物保护法	中华人民共和国文物保护法
军事设施保护法	中华人民共和国军事设施保护法
房拆规程	城市房屋拆迁工作规程
拆迁教堂、寺庙通知	国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知
代管房产处理意见	建设部房地产业司关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点意见
贯彻拆迁条例通知	建设部关于贯彻《房屋拆迁管理条例》的通知
房拆工作通知	国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知
控制拆迁规模通知	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
房拆单位规定	城市房屋拆迁单位管理规定
印发房拆许可证通知	建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知
房拆行政主管部门通知	建设部关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门的通知
房拆管理费通知	国家物价局、财政部关于发布城市房屋拆迁管理费的通知
加强房拆管理通知	关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知
对房拆条例第五条的答复	国务院法制办公室对江西省人民政府法制办公室《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第五条第二款具体含义的请示》的答复

房产估价规范	房地产估价规范
房产测绘办法	房产测绘管理办法
估价师注册办法	房地产估价师注册管理办法
房拆估价意见	城市房屋拆迁估价指导意见
估价机构办法	房地产估价机构管理办法
房拆证据保全公证	房屋拆迁证据保全公证细则
补偿安置协议公证	城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则
对沙市房拆问题的复函	建设部对湖北省沙市市房地产管理局关于城市房屋拆迁中有关问题报告的复函
经济房建设办法	城镇经济适用住房建设管理办法
房拆安置费复函	建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函
关于补偿方式的复函	建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函
房拆裁决规程	城市房屋拆迁行政裁决工作规程
房拆条例裁决时间复函	建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》裁决时间的复函
答复是否属于具体行政行为复函	关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函
行政复议管辖权复函	对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示》的复函
受理房拆问题批复	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
拆迁强制执行答复意见	最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答复意见
达不成安补协议纠纷是否受理批复	最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复

● 关键词速查索引 ●

关 键 词	法 规 索 引	页 码
综 合		
拆迁人	《房拆条例》第 4 条	P1
被拆迁人	《房拆条例》第 4 条	P1
拆迁主管部门	《房拆条例》第 5 条 《房拆行政主管部门通知》 《对房拆条例第五条的答复》	P1 P84 P91
房屋拆迁许可证	《房拆条例》第 6、7 条 《印发房拆许可证通知》 《房拆规程》第 5、6 条	P2 P83 P68
拆迁期限	《房拆条例》第 9 条 《房拆规程》第 10 条	P2 P69
房屋拆迁公告	《房拆条例》第 8 条	P2
委托拆迁	《房拆条例》第 11 条 《房拆单位规定》第 5、8、9 条	P2 P81
代管房产拆迁	《房拆条例》第 14 条 《代管房产处理意见》	P3 P71
拒绝搬迁	《房拆条例》第 15、16 条	P3
强制拆迁	《房拆条例》第 17 条 《房拆规程》第 15、16 条 《房拆裁决规程》第 17-24 条 《拆迁强制执行答复意见》	P4 P69 P215 P220
拆迁中的文物保护	《房拆条例》第 18 条 《文物保护法》第 17-20 条	P4 P58
拆迁中军事设施的保护	《房拆条例》第 18 条 《军事设施保护法》第 2、4、5、13 条	P4 P66
教堂、寺庙的拆迁	《房拆条例》第 18 条 《拆迁教堂、寺庙的通知》	P4 P70

关 键 词	法 规 索 引	页 码
拆迁档案管理	《房拆条例》第 21 条	P4
拆除违章建筑	《房拆条例》第 22 条 《城市规划法》第 33 条 《房拆规程》第 11 条	P4 P38 P69
房屋产权调换	《房拆条例》第 25 条 《加强房拆管理通知》四	P5 P88
公益事业用房的拆迁	《房拆条例》第 26 条	P5
租赁房屋的拆迁	《房拆条例》第 27 条	P5
产权不明房屋拆迁	《房拆条例》第 29 条 《房拆规程》第 8 条	P5 P69
设有抵押权房屋的拆迁	《房拆条例》第 30 条	P5
过渡期限	《房拆条例》第 32 条	P5
非住宅房屋的拆迁	《房拆条例》第 33 条 《对沙市房拆问题的复函》	P6 P167
拆迁规模	《控制拆迁规模通知》	P77
廉租房	《房拆工作通知》二 《房拆规程》第 9 条	P75 P69
代管房产处理	《代管房产处理意见》	P71
房地产开发企业	《房产管理法》第 29 条 《房产开发条例》第 5 条	P10 P39
房地产中介服务机构	《房产管理法》第 56、57 条	P13
房地产权属登记	《房产管理法》第 60 条	P13
房地产权属证书	《房产管理法》第 62 条	P14
土地所有权	《土地管理法》第 8 条 《土地管理法条例》第 2 条	P16 P28
征地补偿	《土地管理法》第 47 条 《土地管理法条例》第 25 条	P22 P33
城市规划	《城市规划法》第 3、6、18、19 条	P35
城市私房拆迁	《私房管理条例》第 4 条	P44
城市私房权属登记	《私房管理条例》第 6、7、8 条	P44

关 键 词	法 规 索 引	页 码
城市私房买卖	《私房管理条例》第 9 - 14 条	P44
城市私房租赁	《私房管理条例》第 15 - 22 条	P45
城市私房代管	《私房管理条例》第 23、24、25 条	P45
危房	《危房管理规定》第 2、9 条	P46
房屋安全鉴定	《危房管理规定》第 6、8、12 条	P46
异产毗连危房	《危房管理规定》第 22 条	P48
移民迁建用地	《三峡移民条例》第 11 条 《三峡移民条例》第 56 条	P49 P54
城镇迁建	《三峡移民条例》第 19 条 《三峡移民条例》第 23 条	P50 P51
工矿企业迁建	《三峡移民条例》第 21 条 《三峡移民条例》第 23 条	P50 P51
移民安置	《三峡移民条例》第 2 章 《三峡移民条例》第 31 条	P49 P52
房屋拆迁管理		
拆迁单位	《房拆条例》第 11 条 《房拆单位规定》第 3、4 条	P2 P81
拆迁单位资格证书	《房拆单位规定》第 5 - 9 条 《房拆单位规定》第 10 - 16 条	P81 P82
城市房屋拆迁审批	《房拆规程》第 4 条	P68
拆迁管理费	《房拆管理费通知》	P85
拆迁房屋面积		
安置用房面积	《房拆条例》第 13 条	P3
房产测绘单位	《房产测绘办法》第 3 条	P111
建筑面积测算	《房产测量规范》3.1 - 3.2	P120
拆迁房屋估价		
拆迁房屋估价	《房拆估价意见》第 3、4、5 条	P130

关 键 词	法 规 索 引	页 码
房地产估价程序	《房产估价规范》4.0.1-4.0.6	P95
房地产估价师	《估价师注册办法》第2、3条	P126
房地产估价机构	《估价机构办法》第3条	P133
拆迁补偿、安置		
拆迁补偿安置协议	《房拆条例》第13条 《加强房拆管理通知》三	P3 P87
拆迁安置用房	《房拆条例》第13条	P3
拆迁补偿安置协议公证	《房拆条例》第14条 《补偿安置协议公证》	P3 P154
安置补偿金	《房拆条例》第20条 《贯彻拆迁条例通知》四	P4 P73
拆迁补偿方式	《房拆条例》第23条 《关于补偿方式的复函》	P4 P170
搬迁补助费	《房拆条例》第31条	P5
临时安置补助费	《房拆条例》第31、32条	P5
拆迁补偿安置费	《房拆安置费复函》	P171
经济适用住房价格	《经济房建设办法》第12条	P169
拆迁证据保全		
证据保全适用范围	《房拆条例》第14、17、29、30条 《房拆证据保全公证》第3条	P3 P142
保全申请	《房拆证据保全公证》第5、6条	P142
保全措施	《房拆证据保全公证》第11~15条	P143
公证的管辖	《公证程序规则》第14、15、16条 《房拆证据保全公证》第4条	P145 P142
房屋拆迁、补偿、安置纠纷的解决		
拆迁裁决	《房拆条例》第16条 《房拆规程》第13、14条 《房拆裁决规程》	P3 P69 P213

关 键 词	法 规 索 引	页 码
拆迁、补偿、安置纠纷	《受理房拆问题的批复》 《达不成安补协议纠纷是否受理批复》	P220 P221
拆迁裁决申请	《房拆裁决规程》第 5-8 条	P213
拆迁裁决程序	《房拆裁决规程》第 10 条 《房拆条例裁决时间复函》	P214 P216
拆迁裁决的中止	《房拆裁决规程》第 12 条	P214
拆迁裁决的终止	《房拆裁决规程》第 13 条	P215
拆迁裁决书	《房拆裁决规程》第 14、15 条	P215
拆迁裁决行政复议	《房拆裁决规程》第 16 条 《答复是否属于具体行政行为复函》 《行政复议管辖权的复函》	P215 P217 P218

● 应用提示点速查索引 ●

应用提示点	页码
单位内部进行改造拆迁房屋,是否适用本条例?	1
如何理解“国有土地”?	1
集体土地上房屋的拆迁可否适用本条例?	1
一个房屋是否拆迁由哪个机关确定?	1
房屋使用人是否属于被拆迁人?	1
城市房屋拆迁工作由哪个部门实施监督和管理?	2
房屋拆迁管理部门核发拆迁许可证前是否需要召开听证会?	2
房屋拆迁部门代管的房屋需要拆迁的,拆迁补偿安置协议是否必须经公证并办理证据保全?	3
如何理解“代管”?	3
拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的,拆迁人可以采取哪些救济措施?	3
拆迁人与被拆迁人没有达成拆迁安置补偿协议的纠纷,人民法院是否作为民事案件受理?	3
被拆迁人与拆迁人签订拆迁补偿安置协议后反悔的,能否申请房屋拆迁管理部门裁决?	3
拆迁当事人没有达成补偿安置协议的,如何处理?	4
强制拆迁要求遵守哪些规定?	4
如何理解“违章建筑和超过批准期限的临时建筑”?	4
被拆迁人选择拆迁补偿方式有哪些限制?	5
对估价机构的估价有异议如何处理?	5
谁是房屋拆迁估价的主体?	5
拆迁设有抵押权的房屋,如果抵押房屋拆迁选择了货币补偿方式,抵押权人的利益应如何进行保护?	5
拆迁非住宅房屋有哪些特别规定?	6
如何确定新旧条例的适用问题?	7

房屋拆迁常见纠纷及法律适用

拆迁许可证及主体纠纷

1. 拆迁主管部门纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第5条	1
《城市房地产管理法》第6条	8
《土地管理法》第5-6、66条	16
《城市房屋拆迁工作规程》第5-8条	68
《城市房屋拆迁单位管理规定》第2、5、10、14、16条	81
《建设部关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门的通知》	84
国务院法制办公室对江西省人民政府法制办公室《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第五条第二款具体含义的请示》的答复	91

2. 拆迁人纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第10、34条	2
《城市房屋拆迁单位管理规定》第3-4、6-9、11-13条	81

3. 拆迁许可证纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第7、35条	2
《土地管理法》第43-58条	21
《土地管理法实施条例》第19-25条	31
《城市规划法》第31、39条	37
《建设部关于印制颁发〈房屋拆迁许可证〉的通知》	83

4. 拆迁期限纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第9条	2
《城市房屋拆迁工作规程》第10条	69

5. 委托拆迁纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第11、36-37条	2
------------------------------	---

6. 拒绝搬迁纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第15-16条	3
《行政诉讼法》第39、44条	175
《民事诉讼法》第97-99条	188
《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》	213
《建设部关于对请求解释〈城市房屋拆迁管理条例〉裁决时间的 复函》	216
《对建设部办公厅〈关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆 迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示〉的 复函》	218
《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》	220

7. 强制拆迁纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第17条	4
《城市房屋拆迁工作规程》第15-17条	69
《房屋拆迁证据保全公证细则》第14条	143
《行政诉讼法》第39、44条	175
《民事诉讼法》第97-99条	188
《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》第20-24条	215
《建设部关于对请求解释〈城市房屋拆迁管理条例〉裁决时间的 复函》	216
《建设部关于山东省建设厅请求解释〈城市房屋拆迁管理条例〉 有关条款的复函》	217
《对建设部办公厅〈关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆 迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示〉的 复函》	218
《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》	220
《最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答复 意见》	220

8. 拆迁特殊设施纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第18条	4
《中华人民共和国文物保护法》第2-23条	55
《中华人民共和国文物保护法实施条例》第7-19条	63
《中华人民共和国军事设施保护法》第2-13条	65
《中华人民共和国军事设施保护法实施办法》第2-18条	66

《国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙	70
等房屋问题处理意见的通知》	
《最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产	221
腾退、拆迁安置纠纷案件的答复》	

9. 未完成补偿安置的建设 项目转让纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第19条	4
《城市房地产开发经营管理条例》第22条	41
《合同法》第77-90条	162

拆迁补偿安置协议纠纷

10. 拆迁补偿协议公证纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第14条	3
《公证程序规则》	144
《城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则》	154
《合同法》第一至八章	156

11. 拆迁补偿纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第22-23条	4
《建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函》	170
《建设部关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的	170
复函》	

12. 房屋产权调换纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第24-25条	5
---------------------	---

13. 拆迁公益事业房屋纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第26条	5
------------------	---

14. 拆迁租赁房屋纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第27条	5
------------------	---

15. 安置房屋纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第28条	5
------------------	---

16. 拆迁产权不明房屋纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第29条	5
《房屋拆迁证据保全公证细则》	142
《公证程序规则》	144

17. 搬迁补助费纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第31条	5
《建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函》	171

18. 拆迁非住宅房屋纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第33条	6
《建设部对湖北省沙市市房地产管理局关于城市房屋拆迁中有关 问题报告的复函》	167

19. 拆迁代管房产纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第14条	3
《城市私有房屋管理条例》第23-25条	45
《建设部房地产业司关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点 意见》	71
《房屋拆迁证据保全公证细则》	142

20. 拆迁有抵押权房屋纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第30条	5
《房屋拆迁证据保全公证细则》	142
《担保法》第33-52条	206
《担保法解释》第47-83条	210

房屋面积及估价纠纷

21. 房屋面积纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第24条	5
《房产测绘管理办法》	111
《中华人民共和国测绘法》	113
《房产测量规范》	120
《建设部关于进一步加强房地产测量及房屋面积计算管理工作的 通知》	125

22. 房屋估价纠纷

《城市房屋拆迁管理条例》第24条	5
《房地产估价规范》	93
《房地产估价师注册管理办法》	126
《城市房屋拆迁估价指导意见》	130
《房地产估价机构管理办法》	133

其 他

23. 三峡移民纠纷

《长江三峡工程建设移民条例》	48
----------------------	----