

CHAI QIAN AN LI SHENG SU ZHI YIN

拆迁案例

胜诉

指引

- ◎ 案例主题
- ◎ 案情简介
- ◎ 案件切入点
- ◎ 案件结果
- ◎ 遇案支招

杨在明 黄艳 / 编著



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

拆迁

案例胜诉指引

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁案例胜诉指引/杨在明, 黄艳编著. —北京:
中国法制出版社, 2010. 8

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2126 - 3

I. ①拆… II. ①杨…②黄… III. ①房屋拆迁 - 民事
纠纷 - 诉讼 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922. 181. 5②D925

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 158234 号

策划编辑 舒丹

封面设计 杨泽江

拆迁案例胜诉指引

CHAIQIAN ANLI SHENG SU ZHIYIN

著者/杨在明 黄艳

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 8 月第 1 版

印张/6.5 字数/143 千

2010 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2126 - 3

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: 66070042

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

作者简介

杨在明，北京市盛廷律师事务所主任律师，山东大学民商法学士，中国人民大学民商法硕士，1994 年取得律师资格。杨在明律师于 1998 年涉足建筑与房地产专业领域，并于 2006 年开始全力研究房屋拆迁法律业务，并于 2007 年成立盛廷拆迁律师团，该团队于 2009 年跻身全国最专业的拆迁律师团之一。

近几年来，杨在明律师代理或指导过征地拆迁纠纷案件 351 件，其中以北京玉河历史文化保护区拆迁案、中央电视台新台址拆迁案、北京三眼井保护区拆迁案、江苏省无锡新华村 60 余户农民集体拆迁维权案等案为著。

从事拆迁实务之余，杨在明律师还对征地拆迁法律理论有着深入透彻的研究，曾多次举办征地拆迁专题讲座，在全国专业刊物及媒体上发表拆迁评论文章数十篇，并多次被中央电视台、北京电视台、《南方周末》、《南方都市报》、《香港文汇报》、《中国新闻周刊》、《经济观察报》等多家媒体专题报道。代表性著作：《房屋拆迁以案说法实用指南》（合著）。

黄艳，北京市盛廷律师事务所主任律师助理，北京航空航天大学诉讼法硕士。代表性著作：《房屋拆迁以案说法实用指南》（合著）。

编写说明

有专家形象地称中国的大地是巨大的工地，有学者认为中国经济就是拆迁经济，笔者也收集到一些与这两种说法相匹配的数据：在2004年、2005年两年时间，北京的拆迁量是全欧洲十年的总和；从1997年到2000年期间，我国城市化速率是10%。城市化的表象在某种程度上等同于旧城改造、危旧房改造，因此，这个平均每年3%的城市化速率背后必然导出拆迁数量的庞大性。

房屋拆迁，必然指向房屋这项安身立命之本。陷入拆迁中的人们，不但要面临物质财富的先失后得且得与失之间未必能够实现平衡，还要面临搬迁、就业、保险、上学、就医等一系列社会关系的变动。这些繁多而又切实关系到人们日常生活的因素，在我国法治状态并不十分完善的情况下就引发了一波又一波的拆迁纠纷。这些纠纷要么缘起于拆迁补偿不到位、不合理，使拆迁户的生活水准因拆迁而降低，要么缘起于无证拆迁、重复性拆建、野蛮拆迁甚至暴力拆迁这些形态不一的违法强拆严重侵犯拆迁户正当利益与生活秩序。

拆迁维权是一个博弈的过程，而且是由拆迁户与拆迁人之间、拆迁户与地方政府之间、拆迁人与地方政府之间的三维博弈的复合过程。在这里面，由于拆迁程序因素、信息资源因素、行政权力因素的全方位作用，拆迁户是这轮综合竞技中的相对弱势方。作为弱者，如何实现自身所期待的理想拆迁补偿安置？实践证明，法律维权是他们的最优选择。

本书选编了盛廷律师事务所征地拆迁事务部杨在明律师、马丽芬律师、李海霞律师、王优银律师、赵健律师、段福惠律师、毕文

强律师、张志同律师、纪召兵律师、杨念平律师、宋玉成律师、梁红丽律师、李笃振律师、刘玲玲律师等主办律师成功代理的 32 个不同类型征地拆迁案例，结合多发类型的拆迁纠纷类型，阐释行政诉讼与民事诉讼类拆迁诉讼、行政复议、申请查处违法行为与行政机关自撤具体行政行为、拆迁双方当事人的协商调解这四种常规的权利救济方式。此次编写过程中，执笔者经常就案件之间的法律关系应当如何进行简单易懂的梳理进行交流沟通，前述各位律师也提供了许多有价值、富于启发性的意见，从而使得本书的实践指导性增色不少，特此致谢！

虽然本书编写者尽了很大努力，力求深入浅出地、尽可能全面地通过这种以案说法的形式传达给读者关于拆迁以及拆迁法律维权的实用知识，但是由于积淀还不够深厚，不完善之处在所难免，尚希业界同仁斧正，并真诚地欢迎所有读者提出宝贵的意见。

作 者
2010 年 8 月

目 录

一、诉讼裁判篇

案例 1 市政重点工程中镇政府告知强拆后即拆除房屋应属违法 / 1

在地方拆迁中，某些拆迁项目会涉及到重点工程。在这一类拆迁中，政府部门往往会积极主动地与拆迁户商谈拆迁补偿安置，并在谈不拢的情况下采取强制措施。而在强拆之前，基层政府一般会以文书的形式告知被拆迁人。完成这种告知义务以后拆除被拆迁人房屋的行为是否符合现行法律规范对强制拆迁的刚性规定？

案例 2 国土部门拒绝公开征地政府信息被判违法并责令公开 / 7

我国的县或者县级市数量众多。由于历史发展的原因，在有的县或者县级市范围内，有的土地性质并不明朗，往往出现的一种情形是集体所有土地在居民们并不知情的时候被转成了国有土地。遇到拆迁，这种并不为拆迁户们知晓的集体转国土便会很棘手，也会使得被拆迁户以土地并非国有土地为据抵制拆迁。那么，如何判断集体土地已被依法征为国有？本文介绍的是通过行政诉讼渠道进行救济。

案例3 将合法房屋作为违法建设处罚行为被判违法 / 12

为达到既高效又低成本的拆迁的目的，拆迁单位往往会动用各种渠道、各种方法，避开法定的房屋拆除程序将拆迁范围内的房屋进行拆除。根据实践中的纠纷统计，一种常见的方式是将房屋作为违法建设予以行政处罚，而处罚内容即要求房屋所有人自行拆除。这种违法拆迁行为严重损害被拆迁人的权利，作为被拆迁人应当如何维护自身合法权益？

案例4 复议机关不予受理公房承租人复议申请决定被判撤销 / 20

在我国近半个世纪的发展过程中，公房曾经代表了一个时代的财产分配形式。在现在的拆迁活动中，这一类性质特殊的房屋发生各类拆迁纠纷的现象也屡见不鲜。纠纷发生后，理性维权是一个当然性的话题。不过，对于公房承租人而言，由于其不享有房屋的所有权，但其实际享有权利又接近于所有权人，这就造成了其选择理性维权后很可能遇到一些法律障碍。本案例中所主要阐述的主体资格问题就是这些法律障碍之一。面对这样的法律障碍，公房承租人是否能够克服？又应当如何克服？

案例5 签订补偿安置协议但尚未交房而强拆房屋被判违法 / 27

一般来说，签订拆迁补偿安置协议以后，拆迁双方当事人是应当按照协议的约定将房屋进行拆除的，不会涉及强制拆除的问题。但是，由于有些拆迁补偿安置协议签订完毕以后，被拆迁人会有类似于上当受骗的感觉，觉得自己一户的补偿标准比同一项目的其他户偏低，因此发生很大的态度转变，拒绝履行补偿安置协议约定的腾房搬迁义务。在这种情况下，拆迁人或者其他单位是否可以将拆迁户的房屋强制拆除呢？

案例6 违法拆迁行政裁决被判决撤销 / 31

在拆迁实践中,以裁决促签约,从而达到提高拆迁效率的做法被拆迁人一方常用。所谓拆迁行政裁决,是指城市房屋拆迁中的拆迁人与被拆迁人,或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人就拆迁安置补偿问题不能达成协议时,拆迁人、被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人、房屋承租人依照城市房屋拆迁法律法规的规定,向房屋拆迁管理部门或同级人民政府提起裁决的申请,拆迁管理部门或同级人民政府就此对纠纷进行中立裁决的具体行政行为。倘若裁决行为违法,而被拆迁人又不及时采取有效的行政及司法救济,其结果往往是在拆迁补偿的协商、谈判中陷入被动,以致不能达到维护自己合法权益的目的。因此,针对违法裁决行为进行针对性维权是非常有价值的。

案例7 公房单位以房屋系违章建筑为由起诉确认公房租赁合同无效被判决驳回 / 39

现行拆迁规范要求拆迁人必须在拆迁许可证载明的拆迁范围内实施拆迁。不过有这样一种情况,即拆迁人出于用地需要,对临近拆迁区域但又未被涵盖入拆迁范围的房屋也想进行拆迁腾地。毋庸置疑,对拆迁范围以外的房屋被拆迁人是无法依照正常拆迁程序拆动的。因此,拆迁人会根据具体情况想尽各种办法实现其拆房目的。本文中所介绍的是,拆迁人通过其下属单位以民事途径,试图使被拆迁人对房屋的实际权利灭失,再将房屋“名正言顺”地拆除。遇到这种情形,被拆迁人应当如何保护其实际的权利呢?

案例8 农民因拆迁诉出卖宅基地上房屋与城镇居民行为无效 获法院调解支持 / 43

坊间流传有这样一句话：拆迁拆迁，一步登天。确实，有不少人因为拆迁而获得高额补偿致富。因此，拆迁之利对很多遇到拆迁的人有着很大的吸引力，人们都希望自己得到的拆迁补偿多多益善。当然，拆迁补偿的高低一般以被拆迁房屋的市场价值为判断基准。所以，面临拆迁时人们可能会希望自己拥有的房屋数目越多越好。在这种天然趋利心理下，能否允许人们将动迁以前卖出去的房屋要回来呢？之所以产生这个疑问，是因为基于拆迁产生的要求确认房屋买卖合同关系无效的纠纷在实践中并不鲜见。

案例9 拆迁人私自停水被诉后恢复供水 / 47

停水、停电、停气、停暖“四停”手法受到很多拆迁项目的拆迁人或者拆迁单位的青睐。由于这种现象的发生较为普遍，而且针对多数被拆迁人，因此，多数被拆迁人虽然对这种“四停”手法极为反感甚至愤怒，却往往采取了忍受的态度。但是，现行拆迁法律规范是在努力杜绝“四停”现象的。换句话说，“四停”现象是不合法的。对于这种不合法的侵权行为，被拆迁人除了忍受以外，还可以有其他选择，那就是果断理性维权。本文选取的是拆迁人私自停水的案例，借此阐释被拆迁人可以在法律层面对“四停”现象进行应对。

案例10 街道办事处强拆行为被判违法 / 51

街道办事处、村民委员会等是我国基层组织的具体体现形式。不规范的政府主导型拆迁通常与这些基层组织未遵循相关法律规定所实施的选择性执法行为有关联。经常可见的情形是，这些基层组织不办理法定的拆迁手续，而直接出面与村民、居民洽谈补偿安置的事项，如果谈不拢即对其采取强制拆除的行为。不过，很明显，这种强制拆除行为是违法的。

案例 11 司法强拆程序被法院裁定中止执行 / 56

拆迁当事人就拆迁补偿未能达成协议时,《城市房屋拆迁管理条例》所规定的解决纠纷的唯一方式就是由拆迁双方当事人一方(通常是拆迁人一方)向房屋拆迁主管部门申请裁决,并由房屋拆迁主管部门作出裁决。如果被拆迁人拒绝履行裁决,房屋拆迁主管部门就会向法院申请强制执行拆迁裁决,即为司法强拆。在司法强拆前程序中,会有一道听证程序。在这一最后的救济程序中,被拆迁人应如何准备,如何应对才能更好地保护自己的合法利益,将是本文着重阐释的内容。

案例 12 国土部门所作限期交付土地通知书被确认违法 / 61

在发生在集体土地上的征地房屋拆迁活动中,拆迁户们对于国土部门作出的责令限期交出土地的行政决定一般不会感到陌生。因为我国目前没有专门的法律规范对集体土地上的房屋拆迁活动进行详细规定,所以在各地方拆迁中往往都会结合土地管理方面的法律规范各行其动迁办法。其中,达不成补偿安置协议以后责令拆迁户限期交出土地的方式是应用得比较普遍的。对于这种行政命令行为,被拆迁人应当如何判断其合法性?对于违法的命令,应当如何进行救济?

二、行政复议篇

案例 13 土地被二次出让用于拆迁,拆迁项目国有土地使用证被复议决定撤销 / 67

国有土地二次出让甚至二次以上出让的现象在拆迁中并不少见,常规体现即是居民手中尚持有合法有效的房屋产权证,开发商手中又持有国有土地使用证以证明其拆迁行为的程序合法性,居民们的困窘在于好好的房子怎么会说拆就拆,手中的土地使用权证怎么会突然成为废纸一张。这种情况下,是认可居民房屋产权证的效力还是认可拆迁项目国有土地使用证的效力?

案例 14 国土部门拒绝公开征地政府信息被复议决定责令公开 / 73

集体土地上的房屋拆迁，有一个必要的前置程序，即将土地的集体所有性质经依法征收程序变更为国家所有性质。由于是依法征收，因此必然涉及到政府批文。不过在不少集体土地房屋拆迁活动中，拆迁户们往往只是被告知土地已被征为国有，却看不到征地政府批文。那么，如何判断集体土地已被依法征为国有？

案例 15 规划局以批复文件替代建设用地规划许可的行为被复议决定撤销 / 78

一般情况下，建设用地规划许可是城市房屋拆迁中房屋拆迁管理部门核发拆迁许可证之前的必要前置行政许可，该类许可的权力一般归属于城市规划部门。“规划先行”，是任何项目审批的一般原则；任何项目必须服从于规划，这是项目审批的刚性原则，不允许有任何变通。本文提出的问题是，同样是由规划局作出的，以拆迁许可为目的的批复文件，是否可以替代建设用地规划许可？

案例 16 市发改委以土地储备为名所作立项被省发改委复议决定撤销 / 82

立项批复是城市房屋拆迁中房屋拆迁管理部门核发拆迁许可证之前的首要前置行政许可程序，其表现形式一般是县级以上人民政府核发的建设项目批准书或者是人民政府计划发展部门批准的建设项目立项批准书等，是计划发展部门从经济效益、资源的配置、社会效益、投入产出、环境污染等角度进行论证，对建设项目的批准。立项批复的合法性在最为根本的层面影响着拆迁许可的合法性，从而影响整个拆迁项目实施的合法性。如何判断立项批复的合法性？对不合法的立项批复应做如何应对？

案例 17 环保局违法处罚合法工厂促拆迁行为被复议决定 撤销 / 88

促迁模式在各地方拆迁中应用得较为广泛，本书中介绍的有裁决促拆迁、将房屋作为违法建设处罚促拆迁、停水停电促拆迁，等等。本文针对厂房拆迁，对环保局这种特殊职能部门在拆迁活动中对合法经营的厂房进行行政处罚以达到促迁目的的现象进行专题介绍。

三、其他行政救济篇

案例 18 无证施工拆迁单位被处停止施工与小额罚款 / 92

拆迁项目的动迁，要由具有相关资质的建设单位取得建筑工程施工许可证之后方能开始。在拆迁中，不乏部分建设单位在紧赶工期的目的趋势之下证件不全即开始拆除居民房屋。无证施工、无证拆迁均为法律所禁止，但是如果遇到这种禁止性行为，拆迁户应当及时采取什么样的行为加以制止？本文中介绍的是无证施工单位被责令停止施工并处罚款的情形。

案例 19 无拆迁许可证拆迁被处停止施工 / 96

拆迁单位在取得拆迁许可证之后方能开始实施拆迁建设行为。也就是说，有无拆迁许可证是判断拆迁行为是否合法的最直接标准。这个标准还应当是“看得见”的标准——拆迁许可证应当在拆迁区域进行公告。不过，在有的地方拆迁项目中，拆迁行为不怎么规范，拆迁开始之后拆迁户们都看不到这一项很重要的行政许可文件。这种不规范分两种可能性：其一为存在拆迁许可证，只不过未进行依法公告，其二为拆迁单位未取得拆迁许可证而进行违法拆迁。在第二种情况下被拆迁人应如何维权？

案例 20 无证施工拆迁单位被处限期改正与巨额罚款 / 100

拆迁项目的动迁，要由具有相关资质的建设单位取得建筑工程施工许可证之后方能开始。在拆迁中，不乏部分建设单位在紧赶工期的目的趋势之下证件不全即开始拆除居民房屋。无证施工、无证拆迁均为法律所禁止，但是如果遇到这种禁止性行为，拆迁户应当及时采取什么样的行为加以制止？本文中介绍的是无证施工单位被处巨额罚款的情形。

案例 21 国土部门自动撤回强制执行限期腾地决定申请 / 105

在有的地方拆迁中，有这样一种现象：地方政府机关以收回国有土地使用权的程序要求被拆迁人自行将房屋拆除，然后将土地交回。这种做法无非是想走一个捷径，试图跳过冗长的拆迁行政许可程序、拆迁安置补偿协商程序、协商不成后的行政裁决程序、强拆听证程序、强拆执行程序，而直接凭借行政权力达到获得居民使用的土地从而在其上实施拆迁建设项目。这种捷径是否被法律允许？

案例 22 政府部门自动撤回将待拆迁自建房作为违法建设责令拆除的决定 / 112

严格地从法律意义上来讲，自建房不是一个法律概念，而是一个社会概念。我们常说的自建房，一般是指出于自住与营利的需要，人们在原有住房的基础上在自家院落或空闲地上所加盖的房屋。自建房在拆迁活动中应当如何定性？是否等同于违法建设？

案例 23 未签协议将房屋非法强拆的行为被公安局移交 起诉 / 116

在现行拆迁管理条例的约束范围内，强拆程序可以是合法的，但必须限于市、县人民政府责成房屋拆迁管理部门和有关部门对拆迁纠纷裁决予以强制执行与人民法院行使司法强制执行权力强制被拆迁人履行拆迁纠纷裁决所确定义务的行为两类情况。换句话说，合法的强拆是有强拆主体、强拆程序的限制的。在拆迁实践中，拆迁人恼于被拆迁人不签订拆迁补偿安置协议，将其房屋强行拆除的行为并不少见，这种非法强拆的发生势必严重侵犯被拆迁人的合法权利，但被拆迁人应当如何救济权利？

案例 24 拆迁裁决程序被裁决机关决定终结 / 123

拆迁人在无法与被拆迁人达成补偿安置协议的情况下，一般会向房屋拆迁管理部门提起行政裁决申请，而通常房屋拆迁管理部门也会受理这种申请，然后组织拆迁双方当事人参加调解会。对于这个调解会程序，不少被拆迁人是持轻视态度的，甚至不以为然地拒绝参加这个调解会。实际上，这个调解会程序对于被拆迁人来说意义重大，应当予以最佳运用，从而为实现自身理想补偿安置奠定基础。

四、协商解决篇

案例 25 商铺出租人与次承租人协商确定次承租人补偿 事宜 / 127

商铺出租在日常生活中并不鲜见，而承租人在租赁期间以“二房东”身份将房屋再次出租给次承租人用于经营的情形也不少见。如果二房东与次承租人的租赁合同没有就租赁期间发生拆迁事由进行约定，那么次承租人在拆迁发生以后可否获得拆迁补偿？

案例 26 被拆迁人房屋被偷拆，通过报警立案程序后，与拆迁人调解达成理想补偿安置协议 / 132

所谓偷拆，是指在被拆迁人不知情地情况下，秘密地将被拆迁房屋加以拆除的行为。偷拆现象也广为拆迁户乃至社会公众所诟病。不过，由于一般偷拆行为都具有较强的预备性，其实施也具有突然性，因此被拆迁人往往要在偷拆行为实施完毕之后才能得知，得知后也只能求助于公安机关侦查破案，尔后对违法行为人进行相应责任追究。可是，遇到公安机关不立案侦查的情况，被拆迁人应当如何维护自身合法权益？

案例 27 被拆迁人拆迁许可诉讼虽败诉但与拆迁人调解达成理想补偿安置协议 / 137

拆迁维权诉讼多以行政诉讼为主，也就是通常所说的“民告官”。在我国现阶段，行政诉讼具有立案难、胜诉难的现象。因此，拆迁行政诉讼往往存在这个“两难”规律。但是，结合维权实践，有不少被拆迁人是输了官司却赢了理性补偿。本文将要讲述的是历经拆迁许可诉讼的败诉，但却取得理想补偿而签订补偿安置协议的情形。

案例 28 被拆迁人连续维权失败后与拆迁人调解达成理想补偿安置协议 / 143

有的被拆迁人在获得理想拆迁补偿以前输掉的官司不能以一场、两场去计量。本文将要讲述的是历经拆迁许可与拆迁裁决的连环维权败诉后，取得理想补偿并签订补偿安置协议的情形。

案例 29 被拆迁人裁决调解会后与拆迁人调解达成理想拆迁补偿安置协议 / 153

裁决程序是拆迁程序中的重要分水岭,不进入裁决程序,意味着拆迁双方当事人平等、自由地签订了拆迁补偿安置协议,再按照协议约定进行房屋拆迁与拆迁补偿,充分体现了拆迁人与被拆迁人的自由意志性。而一旦进入裁决程序,则很有可能进入强制拆迁程序,无论是房屋拆迁,还是拆迁补偿安置,都不再仅仅是拆迁双方当事人之间的事情了,而是有房屋拆迁管理部门、甚至政府部门、人民法院介入进来的多维关系。一般来说,如果进入裁决程序,那么情势对被拆迁人是不太有利的。不过,即使这样,通过综合维权,还是很有可能经和解与被拆迁人达成理想的拆迁补偿安置协议的。

案例 30 律师函帮助被拆迁人提高拆迁补偿额 / 158

对于选择以法律手段争取理想拆迁补偿安置的被拆迁人来说,一般都希望能够尽快实现诉求,一方面他们不希望卷入诉累之中,另一方面他们也不希望与拆迁人一方陷入针锋相对的局面。这种维权心理在拆迁实践中也是可以实现的,实现的手段即在于借助律师函的特殊沟通谈判方式。

案例 31 共有人被遗漏且被拆迁人死亡后如何确定补偿安置事宜 / 161

在拆迁活动中,被拆迁人应当如何认定?一般情况下,依据房屋的所有权进行确定。实践中,拆迁人、拆迁单位的常规操作模式是一户一个被拆迁人,且通常这个被拆迁人就是该户户主。如果是两代或三代人以上的家庭时,这个户主一般都是老人。但是,这种一刀切的方式往往会遇到这样的问题:其一,老人去世而拆迁补偿安置协议尚未达成,甚至拆迁人提起了拆迁行政裁决甚或强制拆迁程序,就面对主体缺失的问题;其二,一户中的房屋所有权人并不只有户主一人,存在着房屋赠与等共有情形时,法定的被拆迁人就不止户主一人,这就产生了遗漏被拆迁人的问题。遇到这类问题应当如何处理?