



以案说法纠纷处理

锦囊

系列

# 房屋征收与补偿 纠纷处理

董彪 白慧林 著

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 案例集粹 专家提示

- 《国有土地上房屋征收与补偿条例》  
2011年1月21日起施行
- 如何判断谁是真正的征收人？
- 对被征收房屋建筑面积  
有争议应如何处理？
- 开发商能否参与征收活动？
- 先补偿、后搬迁原则如何实现？
- 对征收决定不服如何应对？
- 对安置补偿协议不服如何应对？
- 强制征收应具备哪些条件？

03

以案说法纠纷处理



系列

NO. 03

---

# 房屋征收与补偿 纠纷处理

---

董彪 白慧林 著

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

房屋征收与补偿纠纷处理 / 董彪, 白慧林著. —北京: 法律出版社, 2012

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2857 - 6

I. ①房… II. ①董…②白… III. ①房屋拆迁—补偿—民事纠纷—处理—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 244523 号

房屋征收与补偿纠纷处理  
董彪 白慧林 著

编辑统筹 大众出版社  
策划编辑 朱海波  
责任编辑 朱海波  
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永恒印刷有限公司

责任印制 沙磊

开本 A5

印张 14.75

字数 373千

版本 2012年2月第1版

印次 2012年2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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2857 - 6

定价:32.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 再版说明

“生活法律指针丛书”上市以来,受到广大读者的好评。随着《道路交通安全法》、《工伤保险条例》的修订,以及《社会保险法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》等一批新的法律法规出台,根据市场反馈意见,我们对本套丛书进行了修订再版。

这套丛书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷,通过对具体案例的解析,联系现行法律规定,为读者提供解决纠纷的技巧和操作指南。

此次修改主要体现在以下方面:

1. 将丛书名称改为“以案说法纠纷处理锦囊系列”,更直观地体现本套丛书“以案说法”以及“为纠纷处理提供锦囊妙计”的特点。

2. 根据最新的法律法规对图书内容进行了全面的修改和补充,问题更全面、解答更准确。

3. 对案例的体例进行了修改,将对问题的解答从案例分析中单独提取出来,让读者对每个问题有更加全面、直观、系统的了解。

本套丛书同时具有以下特点:

1. 问题典型。本书从老百姓的生活出发,精心选择案例。每个案例提炼出问题作为标题,使读者查阅寻找问题

一目了然。

2. 解答深入。本书的专家解答部分不仅告诉当事人怎么办,还讲述了为什么,通过解答一类问题,达到举一反三的效果。

3. 体例合理。每个案例后面都有专家提示,附录部分有相关法律法规,针对具体侵权行为,解答部分还列明了损害赔偿计算公式,读者可以直观借鉴。

4. 内容全面。本套丛书涉及医疗、物业、工伤、继承、道路交通、婚姻家庭、房屋拆迁、劳动就业等热点领域的纠纷,与民生息息相关。

希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

宝贵意见请发至邮箱:dazhong@lawpress.com.cn.

编者

2012年1月1日

# 目录

## Contents

<b>1</b>	<b>征收与补偿的一般规定</b>	001
No.		
	<b>一、房屋征收与补偿的基本原则</b>	003
	1. 未经听证作出的征收方案应当如何处理?	003
	2. 未给予充分补偿时强制被征收人搬迁是否正当?	006
	<b>二、房屋征收人与主管部门的认定</b>	009
	3. 征收工作多家插手,谁是真正的征收人?	009
	4. 城市管理监察大队是否有权进行房屋征收?	013
	5. 街道办事处是不是房屋征收的主管机关?	016
	6. 建设厅是否负有主管房屋征收工作的法定职责?	018
	<b>三、房屋被征收人的认定及其合法权益</b>	023
	7. 房屋已交付但未过户的,谁是被征收人?	023
	8. 房产已过户但土地使用权证未过户的,被补偿安置的主体是谁?	026
	9. 公房承租人死亡后,其继承人是否有权主张房屋补偿安置?	030
	10. 母女共居一室,谁是被征收人?	034
	11. 离婚后的媳妇能否分享婆家的征收补偿款?	037
	12. 单位内部进行改造拆除房屋,是否需要房屋使用人进行安置补偿?	040

- |  |     |
|--|-----|
| 13. 如何解决征收“城中村”房屋中出现的纠纷?                   | 042 |
| 14. 房屋所有权人因私利拒不搬迁应当如何处理?                   | 045 |
| 15. 能否通过断水、断电等非法方式迫使原房屋所有权人搬迁?             | 049 |
| 16. 能否以公共利益之名无偿征收房屋?                       | 053 |
| <b>四、房屋征收与补偿的委托及责任承担</b>                   | 056 |
| 17. 房屋征收部门委托营利性拆迁公司承担房屋征收与补偿具体工作的,应当如何处理?  | 056 |
| 18. 受委托单位在委托范围内实施的征收补偿行为引起纠纷的,应当由谁承担法律责任?  | 061 |
| <b>五、房屋征收与补偿的监督及违法行为的处理</b>                | 065 |
| 19. 被征收人对地方政府征收决定不服进行上访的,上级人民政府应当如何处理?     | 065 |
| 20. 房屋被违法拆除,被征收主体报案请求公安机关进行处理的,公安机关应当如何处理? | 070 |
| 21. 监察机关发现有关人员在征收补偿中收受贿赂的应当如何处理?           | 074 |
| 22. 审计机关在征收补偿费用管理中有何种职责?                   | 078 |
| <b>2 征收决定</b>                              | 081 |
| <b>一、房屋征收中公共利益的界定</b>                      | 083 |
| 23. 为满足修建体育场馆的用地需求能否进行房屋征收?                | 083 |
| 24. 为满足开发大型商城的用地需求能否进行房屋征收?                | 089 |
| 25. 采用“商业化运作”模式整体改造机关宿舍大院是否符合公共利益的要求?      | 094 |

26. 为满足商业住宅小区建设用地需求能否进行房屋征收?	100
27. 为保护历史遗址能否进行征收房屋?	104
28. 因棚户区改造确需征收房屋的应当如何处理?	108
29. 因建设经济适用房确需征收房屋的应当如何处理?	112
<b>二、房屋征收决定的作出及公告</b>	117
30. 征收补偿费用未足额到位前作出房屋征收决定的,应当如何处理?	117
31. 征收决定公告后,利害关系人以不知情为由主张补偿协议无效的,应当如何处理?	120
<b>三、对被征收房屋的调查登记</b>	123
32. 房屋征收部门需要对房屋的建筑面积进行实地丈量,被征收人是否有配合的义务?	123
33. 征收人与被征收人就征收房屋建筑面积有争议的,应当如何处理?	129
34. 被征收人在征收范围确定后扩建房屋的,应当如何处理?	133
35. 被征收人在征收范围内将底层住宅改为商用的,应当如何处理?	136
36. 恶意买卖、改造被规划入征收范围的房屋的行为,是否有效?	139
<b>四、对征收决定不服的行政救济</b>	142
37. 被征收主体认为地方政府作出的征收决定违法的,被征收人如何保护自身的合法权益?	142
38. 被征收主体对地方政府制定的规范性文件提起行政复议,应当如何处理?	145



39. 房屋征收部门与地方政府,谁才是被告? 150

### 3 征收补偿

#### 一、先补偿、后搬迁原则

40. 拆迁补偿安置协议尚未签订,房屋就被推倒,谁是谁非? 157
41. 被征收主体逾期未搬迁的,应当如何处理? 159
42. 征收主体是否能够采用威胁的方式迫使被征收主体搬迁? 163
43. 开发商能否参与征收活动? 167

#### 二、补偿范围

44. 因临时安置所支付的费用是否应当由征收人给予补偿? 171
45. 被征收人就军烈属特殊补偿问题提起诉讼的,应当如何处理? 177
46. 四合院院子是否属于征收补偿的范围? 181
47. 被征收人搬迁过程中所支付的合理费用应当由谁承担? 184
48. 安置补偿过程中临时安置过渡补助费标准发生变化的,应当如何确定补偿数额? 189
49. 如何区分住宅用房与营业用房? 194
50. 因征收商铺而造成的营业损失是否应当由征收人给予补偿? 197
51. 投入私营企业的住宅房被征收的,是否需要支付停产、停业损失? 203
52. 餐厅被征收的,营业损失是否应当予以补偿? 206
53. 厂房被征收的,如何确定停产、停业的补偿数额? 210
54. 拆除未取得建筑许可证的违章建筑是否应当予以安置补偿? 214

55. 拆除超过批准期限的临时建筑是否应当予以补偿?	218
56. 拆除未超过批准期限的临时建筑是否应当予以补偿?	222
57. 对未办理房屋所有权证的房屋进行征收的,应当如何处理?	227
<b>三、房屋征收的评估</b>	<b>232</b>
58. 房屋被征收的,应当依据何种标准进行补偿?	232
59. 被征收房屋价值应当由哪个机构确定?	235
60. 被征收主体对房屋评估报告存在争议的,应当如何处理?	240
61. 对房地产价格评估机构复核结果有异议的,应当如何处理?	243
62. 征收主体与被征收主体就房地产价格评估机构未能协商一致,应当如何处理?	247
63. 评估报告应当符合哪些要求?	250
64. 评估应当遵循什么程序?	256
65. 评估程序不合法,被征收房屋已被拆除的,如何确定拆迁补偿的价格?	259
<b>四、房屋产权调换安置补偿方式</b>	<b>262</b>
66. 被征收人放弃房屋产权调换的,其法律效力如何?	262
67. 产权调换中,征收主体提供的安置补偿房屋面积大于合同约定的面积的如何处理?	265
68. 被征收人主张在改建地段进行产权调换的,应当如何处理?	269
<b>五、房屋征收补偿协议</b>	<b>273</b>
69. 安置补偿协议签订后征收主体逾期交付安置的房屋的,应当承担何种法律责任?	273

- |  |     |
|--|-----|
| 70. 违背当事人真实意思签订的安置补偿协议,应当如何处理?                           | 279 |
| 71. 征收主体能否以情事变更为由解除安置补偿协议?                               | 284 |
| 72. 征收人不提供相关材料致使房屋安置人无法办理产权证的,应当如何处理?                    | 289 |
| 73. 征收主体将安置补偿协议中约定的回迁房转卖给第三人,被征收人依法主张解除协议的,应当如何处理?       | 294 |
| 74. 征收主体将安置补偿协议中约定的回迁的商业用房转卖给第三人,被征收人主张优先取得安置房屋的,应当如何处理? | 298 |
| 75. 抵押的房屋被征收而未通知抵押权人的,补偿协议是否有效?                          | 303 |
| 76. 安置补偿协议签订后超过两年,对房屋面积有争议的,应当如何处理?                      | 306 |
| 77. 以户主身份签订的征收补偿协议对其他家庭成员是否有效?                           | 310 |
| 78. 老年痴呆患者签署的拆迁补偿协议是否有效?                                 | 314 |
| 79. 对安置补偿协议不服的,应当提起民事诉讼还是行政诉讼?                           | 317 |
| <b>六、房屋征收补偿决定</b>  | 321 |
| 80. 房屋所有权人与征收主体就补偿数额无法达成协议的,应当如何处理?                      | 321 |
| 81. 房屋产权人不明确导致安置补偿协议无法达成的,应当如何处理?                        | 325 |
| 82. 被征收主体对安置补偿决定不服的,应当如何处理?                              | 329 |
| 83. 就安置补偿问题反映情况、进行申诉的,是否属于申请行政复议的行为?                     | 335 |

84. 生效的安置补偿裁决书因规划改变而无法实现的,如何保护被征收人的权利?	338
<b>七、强制征收的条件</b>	<b>341</b>
85. 安置补偿协议签订后被征收主体拒绝搬迁的,人民法院能否强制被征收主体搬迁?	341
86. 安置补偿协议签订后被征收主体拒绝搬迁的,地方政府能否强制被征收主体搬迁?	345
<b>4 征收中租赁权的法律保护</b>	<b>349</b>
87. 承租人对安置房是否有继续承租的权利?	351
88. 承租人是否为安置对象?	354
89. 承租人与产权人的补偿款分配协议的效力如何?	357
90. 征收人支付的一次性停产、停业补助费应当归谁所有?	360
91. 承租人对被征收房屋进行过修缮,可以参与分配征收安置费吗?	364
<b>5 违法征收的法律责任</b>	<b>367</b>
92. 政府工作人员在征收过程中徇私舞弊的,应当承担何种法律责任?	369
93. 政府工作人员使用暴力强迫被征收人搬迁的,应当承担何种法律责任?	372
94. 被征收人采取暴力方式阻碍房屋征收工作的,应当承担何种法律责任?	375
95. 开发商使用暴力强迫被征收人搬迁的,应当承担何种法律责任?	378

## 附录

	383
中华人民共和国物权法(节录)	385
中华人民共和国城市房地产管理法	389
中华人民共和国城乡规划法	401
中华人民共和国土地管理法	416
中华人民共和国土地管理法实施条例	433
国有土地上房屋征收与补偿条例	444
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	451
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	452
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》	458

No. 1

---

## 征收与补偿的一般规定



## 一、房屋征收与补偿的基本原则

### 1 未经听证作出的征收方案应当如何处理？

#### 【分析解答】

房屋征收部门做出房屋征收决定的行为性质属于行政许可。而根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《行政许可法》的规定,市县级人民政府对征收土地项目申请进行审查时,发现行政许可事项直接关系他人重大利益的,应当告知该利害关系人。申请人、利害关系人有权进行陈述和申辩。行政机关应当听取申请人、利害关系人的意见。对房屋征收活动进行许可,势必会涉及广大居民的切身利益,理应听取房屋征收范围内的居民的意见,必要时应举行听证会。被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

#### 【案例】

河南省罗山县建设局于2006年12月10日向本县公安局颁发了房屋拆迁许可证,许可该公安局在其办公区东侧临县城主干道处建办公楼,拆迁原告周某等10户的房屋。周某等向罗山县法院提起行政诉讼,要求撤销该拆迁许可证。

原告认为:被告向公安局颁发房屋拆迁许可证,未告知被拆迁人等利害关系人,未听取被拆迁人等利害关系人的意见,没有告知被拆迁人有要求听证的权利,没有进行听证,程序违法。



法院认为:被告为第三人颁发房屋拆迁许可证,直接关系原告的重大财产利益,依据我国《行政许可法》第36条、第47条的规定,被告在发证前应当告知原告享有陈述、申辩以及要求听证的权利,而被告没有履行该义务,其发证行为程序违法。综上所述,被告作出的具体行政行为程序违法,应当予以撤销。该法院作出行政判决书:撤销罗山县建设局于2006年12月10日向公安局颁发的房屋拆迁许可证。<sup>①</sup>

### 【案例分析】

为了公共利益需要征收房屋的,由建设单位向建设项目所在地的市、县人民政府提出征收申请,并提交项目批准文件、规划意见、土地预审意见等文件。市县级人民政府在收到递交的申请材料后,应当依法进行审查,应当按照法定的权限、条件、范围和程序实施行政许可。依法告知利害关系人有关行政许可事项,依法听取利害关系人的意见。这是房屋征收部门做出房屋征收决定的法定必经程序。

房屋征收部门违反上述法定程序做出房屋征收决定的具体行政行为,是一种违法的行政行为,依法可以请求撤销。本案中,建设局在向公安局审核、发放房屋拆迁许可证时,未依法告知周某等10户人(利害关系人)有关行政许可事项的,也未听取被征收人的意见,没有告知被征收人有要求听证的权利,没有进行听证,程序违法。因此,判决撤销该许可证是合理的。

---

<sup>①</sup> 吕国华:《人民法院房屋征收与拆迁补偿》,中国法制出版社2011年版,第4页。