

这是一本以案释法的应用图书，为您提供一站式的法律信息检索，
通过案例解读，深度延展您的法律知识运用技能。



国有土地上房屋 征收与补偿条例 (案例应用版)

Cases and Practical Application

立案 · 管辖 · 证据 · 裁判



案例是我们理解法律的窗户，使抽象的法律以鲜活的面貌呈现在我们面前。
法律的生命力不在于逻辑，而在于经验。

**The life of the law has not been logic,
it has been experience.**

条文注释

将法律条文中不易理解的关键点加以注释，以帮助读者正确理解与适用法律。

案例解读

用实践中发生的大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。

应用要点

为了帮助读者掌握诉讼中的关键流程，我们列出了各类案件的立案、管辖、证据、裁判等程序性的要点内容，以期加强对进入实质性诉讼阶段的案件的应用指导。

关联规定：

中华人民共和国物权法
中华人民共和国城市房地产管理法
中华人民共和国城乡规划法
不动产登记暂行条例
国有土地上房屋征收评估办法
.....

实用附录：

国有土地上房屋征收拆迁的法定程序
房屋强制拆迁办理流程图
国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式
国有土地上房屋征收补偿协议（参考文本）

上架建议：案例应用·法律法规

ISBN 978-7-5093-5672-2



9 787509 356722 >

定价：25.00元



国有土地上房屋 征收与补偿条例

(案例应用版)

Cases and Practical Application

立案·管辖·证据·裁判



图书在版编目 (CIP) 数据

国有土地上房屋征收与补偿条例: 立案·管辖·证据·裁判 / 中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2014. 12

(案例应用版系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5672 - 2

I. ①国… II. ①中… III. ①国有土地 - 土地征用 - 补偿 - 条例 - 案例 - 中国②房屋拆迁 - 补偿 - 条例 - 案例 - 中国 IV. D922.395②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 221071 号

责任编辑: 戴蕊 (dora6322@sina.com)

封面设计: 孙希前

国有土地上房屋征收与补偿条例: 立案·管辖·证据·裁判

GUOYOU TUDISHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI;

LIAN · GUANXIA · ZHENGJU · CAIPAN

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/2015 年 1 月第 1 版

印张/8 字数/187 千

2015 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5672 - 2

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66065921

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

编辑说明

法律的生命力在于适用，而案例则是法律适用的结果。因此，案例为我们理解法律打开了一扇窗，使抽象的法律得以鲜活的面貌呈现在我们的面前。通过学习一个个真实、具体而又生动的案例，我们可以知道，法律语言如何成为我们的生活语言，从而更好地理解法律条文的精神实质；通过学习案例，我们可以知道，如果类似的事情发生在自己身上，应该怎样恰当处置与应对；通过学习案例，我们可以知道，当自己的权益正在受到侵害时，可以运用哪些法条去维护权益；通过学习案例，我们可以知道，哪些情况下存在着法律的陷阱，应该如何提高警惕、防患于未然……

中国法制出版社一直致力于编辑出版在全社会普及法律知识、传播法治理念、适合大众需求的法律图书，近年来先后推出了注解与配套系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们选择事关百姓切身利益的热点法律法规，精心挑选案例，针对法条适用中的重点和难点，编辑出版了“法律法规案例应用版丛书”。本丛书具有以下特点：

1. **条文注释**——将法律条文中不易理解的关键点加以注释，以帮助读者正确理解与适用法律。注释均来源于全国人大法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院等立法与司法部门对法律条文的权威解读。

2. **案例解读**——用实践中发生的大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。案例来源包括但不限于最高人民法院、最高人民检察院公布的指导案例、公报案例以及各级人民法院审结公布的典型案例，还有我们从实践中争议最多、咨询最多的问题中归纳整理出的案例。

3. **应用要点**——为了帮助读者掌握诉讼中的关键流程，我们列出了各类案件的立案、管辖、证据、裁判等程序性的要点内容，以期加强对进入实质性诉讼阶段的案件的应用指导。

我们相信，这套书一定能帮助读者朋友深入领会法律精神，增强学法尊法守法用法和依法维权的意识，使法律真正为人民所掌握、所遵守、所运用！

国有土地上房屋征收与补偿条例

理解与适用

《中华人民共和国宪法》中规定了国家为了公共利益的需要，可以对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。土地、房屋的征收补偿同样要遵循这一基本准则。而我国的土地制度将土地分为国家所有和集体所有两种，对这两种不同性质的土地及上面的房屋进行征收和征用也分别对应不同的征收补偿规定。

对于国有土地上房屋的征收补偿，最初由《城市房屋拆迁管理条例》加以规制，《物权法》公布后，强调了征收与征用的区别，并且确定只有为了公共利益的需要才可以征收土地和房屋。因此，国务院于2011年1月21日公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，废止了旧的《城市房屋拆迁管理条例》，此后对于国有土地上房屋的征收与补偿都要适用新条例的规定。而对于集体土地及上面房屋的征收程序与补偿标准，目前仍只能主要适用《土地管理法》以及《土地管理法实施条例》的规定。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》主要包括以下方面：

（一）征收补偿项目

按照保证房屋被征收群众居住条件有改善、生活水平不降低的原则，新条例规定，对被征收人的补偿包括：被征收房屋价值的补偿，因征收房屋造成的搬迁与临时安置的补偿，停产停业损失的补偿。对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。政府对符合住房保障条件的被征收人除给予上述补偿外，还要优先安排被征收人享受住房保障。

（二）征收补偿标准及被征收房屋评估

1. 明确对被征收房屋价值的补偿，按照不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格的原则进行补偿。对评估中应当考虑的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积等因素以及装修和原有设备的拆装损失补偿等问题，将由房屋征收评估办法进行具体规定。

2. 明确房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

3. 规定房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

4. 规定对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（三）征收范围及对公共利益的界定

新条例规定，因国防、外交需要，由政府组织实施的能源、交通、水利、教科文卫体、资源环保、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业需要以及保障性安居工程建设、旧城区改建等公共利益需要才可以实行房屋征收。

（四）征收程序

征收程序是规范政府征收行为，维护被征收人合法权益，促使政府做好群众工作的重要保障。新条例规定征收补偿方案应征求公众意见；因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合条例规定的，应当组织听证会并修改方案；政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定；被征收房屋的调查结果和分户补偿情况应当公布；被征收人对征收决定和补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼；审计机关应当加强审计。

（五）政府是房屋征收与补偿的主体

房屋征收是政府行为。按照原《城市房屋拆迁管理条例》规定，建设单位是拆迁人，这是由当时的历史条件所决定的。从近几年的实践看，由于拆迁进度与建设单位的经济利益直接相关，容易造成拆迁人与被拆迁人矛盾激化。新条例改变了以前由建设单位拆迁的做法，规定政府是征收补偿主体，由房屋征收部门组织实施房屋征收与补偿工作。房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，但房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收部门对房屋征收实施单位实施房屋征收与补偿的行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。禁止建设单位

参与搬迁活动，任何单位和个人都不得采取暴力、威胁或者中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

（六）取消行政强制拆迁

新条例明确取消了行政强制拆迁，被征收人超过法定期限不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。

（七）争议解决途径

根据新条例的规定，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。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。在签订拆迁补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

综上所述，新条例体现出了统筹兼顾、公平补偿、阳光征收的特点，有力地保障了被征收房屋所有权人的合法利益。

目 录*

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总 则

第一条	【立法目的】	1
	【调整对象】【国有土地】【裁判规范】	
	案例 1. 公租房被征收，房屋补偿款归实际承租人还是 公租房租赁合同上的承租人？	
	案例 2. 公租房的承租人已经死亡的，对公租房的补偿 应当如何处理？	
	案例 3. 租赁房屋被征收的，出租人和承租人对征收补 偿发生争议应当如何处理？	
第二条	【适用范围】	6
	【公共利益】【公平补偿】	
第三条	【基本原则】	6
第四条	【行政管辖】	7
	【市、县级人民政府在房屋征收补偿工作中的职责】	
	【房屋征收部门的设置方式及职责】	
第五条	【房屋征收实施单位】	8
第六条	【主管部门】	9

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

第七条 【举报与监察】	10
--------------------	----

第二章 征收决定

第八条 【征收情形】	11
-------------------	----

【公共利益六项情形的具体内容及其依据】

【作出房屋征收决定的法定程序】

第九条 【征收相关建设的要求】	13
------------------------	----

案例 4. 房屋征收过程中，由于规划的不合理导致被征收人的房屋部分在红线内需要拆除的，应当如何处理？

第十条 【征收补偿方案及征求意见】	16
--------------------------	----

【对征收补偿方案的要求】

【征收补偿方案的内容】

第十一条 【旧城区改建】	16
---------------------	----

第十二条 【社会稳定风险评估】	17
------------------------	----

第十三条 【征收公告】	18
--------------------	----

【房屋征收公告公布的方式及内容】

【房屋征收的宣传解释工作】

【房地一体主义原则】

第十四条 【征收复议与诉讼】	18
-----------------------	----

【被征收人的救济渠道】【行政复议】【行政诉讼】

【案由选择】【管辖法院】【确定被告】

【复议与诉讼的选择及时效限制】

案例 5. 因被确认违法的拆迁公告和拆迁许可证而被拆迁的房屋所有权人是否可以提起行政赔偿？

第十五条 【征收调查登记】	24
----------------------	----

第十六条 【房屋征收范围的确定】	25
-------------------------	----

【征收范围确定后，禁止改建房屋和改变房屋的用途】

【暂停办理相关手续】

第三章 补 偿

第十七条 【征收补偿范围】	27
案例 6. 房屋征收时如何确定是居住房屋还是非居住房屋?	
案例 7. 租赁房屋被征收的, 承租人可以获得哪些补偿?	
第十八条 【涉及住房保障情形的征收】	30
第十九条 【被征收房屋价值的补偿】	31
【单方委托房屋资产评估报告异议的处理】	
【对被拆迁房屋评估报告有异议的救济途径】	
案例 8. 房屋征收决定违反对被征收房屋价值的公平补偿原则的应当如何处理?	
案例 9. 未将被征收房屋的价值评估报告及时送达被征收人的应当如何处理?	
案例 10. 被征收人自己选定房屋价格评估机构后对评估结果不服如何处理?	
第二十条 【房地产价格评估机构】	36
【评估人不具备法定评估资格的法律后果】	
案例 11. 房屋征收中, 被征收房屋的价格评估机构应当如何选定?	
第二十一条 【产权调换】	38
案例 12. 房屋征收决定违反了被征收人对于补偿方式的选择权的应当如何处理?	
第二十二条 【搬迁费与临时安置费】	40
第二十三条 【停产停业损失的补偿】	41
【非住宅房屋】 【停产停业损失的补偿标准】	
【“住改非”房屋的补偿】	
第二十四条 【违法建筑和临时建筑】	42
【违法建筑界定及处理】 【临时建筑界定及处理】	

案例 13. 不符合规划的被征收违法建筑能否被强制拆除?

第二十五条 【补偿协议】 45

【补偿协议的主要内容】【案由选择】【管辖法院】

【立案指引】【证据指引】

案例 14. 被征收人能否以在签订房屋征收补偿安置协议时存在重大误解为由要求撤销协议书?

案例 15. 拆迁人将补偿安置房屋另卖他人的应当如何处理?

第二十六条 【补偿决定】 53

【市、县级人民政府作出补偿决定的两种情形】

【未达成拆迁补偿安置协议的争议解决】

【达成拆迁补偿安置协议的争议解决】

【行政复议与行政诉讼】

案例 16. 征收补偿费用暂时未足额到位的, 作出的房屋征收决定是否违法?

第二十七条 【先补偿后搬迁原则】 56

【符合先补偿、后搬迁的两种情形】

第二十八条 【依法申请法院强制执行】 57

【法院强制执行搬迁的条件】

【强制搬迁时, 执行人应当通知被执行人到场】

案例 17. 未经合法程序就强制拆除被征收人房屋的应当如何处理?

案例 18. 违章建筑房屋能否不经合法程序就强行被拆除?

案例 19. 非法强制拆除被征收人的房屋造成物品财产损失, 当事人可否要求对方赔偿?

第二十九条 【征收补偿档案与审计监督】 62

【房屋征收补偿档案资料】

【补偿方案公开、透明的原则】

第四章 法 律 责 任

第三十条 【玩忽职守等法律责任】	63
【“不履行本条例规定的职责”包括的情形】	
【刑事罪名】	
第三十一条 【暴力等非法搬迁法律责任】	64
【刑事罪名】【行政处分】	
第三十二条 【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】	65
【刑事罪名】	
第三十三条 【贪污、挪用等法律责任】	65
【刑事罪名】【行政处分】	
第三十四条 【违法评估法律责任】	66
【对房地产估价机构或房地产估价师出具虚假或者错误 评估报告的行政处罚】【刑事罪名】	

第五章 附 则

第三十五条 【施行日期】	67
--------------------	----

❖ 关联规定

中华人民共和国宪法（节录）	68
（2004年3月14日修正）	
中华人民共和国物权法（节录）	70
（2007年3月16日）	
中华人民共和国城市房地产管理法	109
（2009年8月27日修正）	
中华人民共和国城乡规划法	126
（2007年10月28日）	
不动产登记暂行条例	151
（2014年11月24日）	

城市房地产开发经营管理条例	158
(2011 年 1 月 8 日修订)	
国有土地上房屋征收评估办法	165
(2011 年 6 月 3 日)	
房地产估价机构管理办法	171
(2005 年 10 月 12 日)	
房地产估价规范 (GB/T 50291 - 1999)	184
(1999 年 2 月 12 日)	
建筑工程建筑面积计算规范 (GB/T 50353 - 2005)	213
(2005 年 4 月 15 日)	
最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上 房屋征收补偿决定案件若干问题的规定	220
(2012 年 3 月 26 日)	
最高人民法院关于严格执行法律法规和司法解释依法妥善 办理征收拆迁案件的通知	223
(2012 年 6 月 13 日)	
最高人民法院关于在征收拆迁案件中进一步严格规范司法 行为积极推进“裁执分离”的通知	226
(2014 年 7 月 22 日)	

❖ 实用附录

1. 国有土地上房屋征收拆迁的法定程序	229
2. 房屋强制拆迁办理流程	234
3. 国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式	235
4. 国有土地上房屋征收补偿协议 (参考文本)	237

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011年1月19日国务院第141次常务会议通过 2011年1月21日中华人民共和国国务院令 第590号公布 自公布之日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 征收决定
- 第三章 补 偿
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^① 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

条文注释

【调整对象】 本条例的调整对象为国有土地上的房屋征收与补偿活动，对于集体土地的征收与补偿以及集体土地宅基地上房屋的征收

^① 条文主旨为编者所加，下同。

与补偿不适用本条例的规定。本条例仅适用于为了公共利益用地需要的国有土地上房屋的征收与补偿活动，非公共利益用地需要的房屋征收与补偿不适用本条例。

【国有土地】包括：（1）城市市区的土地；（2）农村和城市郊区中依法没收、征收、征购、收归国有的土地；（3）国家未确定为集体所有的林地、草地、山岭、荒地、滩涂、河滩地以及其他土地。

应用要点

【裁判规范】对于因历史原因形成的公房承租人的房屋被征收的补偿，本条例虽然没有作出规定，但是也应当维护好其合法权益，依法予以补偿，各地方一般会参照本条例的规定自行制定办法予以规定。对于私房承租人的房屋被征收的情况，则应根据租房合同的约定按照合同法等相关的法律规范来解决。

案例解读

案例1. 公租房被征收，房屋补偿款归实际承租人还是公租房租赁合同上的承租人？

陈女士与前夫于2004年11月达成离婚协议，领取离婚证。但当时住房是某大学公租房，每月交房租，该住房是她前夫的父在该大学任职时分配的，两位老人均已去世。离婚前《公有住房租赁合同》上承租人写的是陈女士前夫的名字。在离婚协议中双方达成一致，离婚后由陈女士继续承租，前夫搬出去居住，并再婚，再婚时间不详。但是由于当时学校不允许更改承租人姓名，因此，直到现在《公有住房租赁合同》上承租人一栏仍然是陈女士前夫的名字。不过，9年来，房屋实际承租人，即每月交房租的人是陈女士。离婚后，陈女士带着女儿生活，没有再婚。2013年9月29日，政府通知，该房屋所在地区要征收拆迁，被征收人可以选择回迁，也可以选择拿补偿款。在这种情况下，是实际承租人陈女士还是租赁合同上的承租人其前夫有权保有房子的回迁权或领取全部补偿款？

对于公租房的征收拆迁补偿，需要看具体的征收补偿政策，是按照承租人补偿还是按照户籍人头补偿。案例中陈女士家的这种情况比较复杂，若公租房征收时是按照当时户籍在此处的人口补偿的话，那陈女士和其女儿取得该公租房的征收补偿款自无异议，因为其前夫的户口已迁出，此处户口的居住人口只有陈女士和其女儿。但是如果是给公租房的承租人补偿的话，由于该公租房的租赁合同的承租人是其前夫，一直没有变更承租人，因此陈女士可以首先和公租房的产权人及其前夫协商变更承租人后，就能够顺理成章地取得房屋补偿款或者房屋的回迁权。考虑到房屋征收补偿首先要照顾到当前居住人的利益，陈女士和其前夫离婚后该公租房一直由其和女儿居住，因此即使无法顺利变更承租人，陈女士和其女儿也可以和其前夫协商处理补偿款分配的问题，如有争议，可以诉讼至人民法院解决。

案例 2. 公租房的承租人已经死亡的，对公租房的补偿应当如何处理？

小刘家现在居住的公租房承租人是他奶奶，但是他奶奶 2008 年的时候就去世了，目前只有小刘和他爸爸妈妈一家三口的户口在这里，但是房子承租人的名字一直没有变更过。2013 年，这个房子面临政府的征收拆迁，小刘一家想去房管所申请变更承租人，将其变更为他爸爸的名字，但是房管所说变更承租人必须要有其他亲属的签字同意（即小刘的姑姑，他奶奶的另外一个女儿）才能办理。在这种情况下，被征收房屋的补偿应当如何分配处理？

对于公租房的承租人已经死亡，房子的征收补偿应当如何分配处理应当依据不同的情况具体分析：

（1）如果承租人死亡后已经申请变更了公租房的承租人，家庭成员就变更承租人事宜达成一致意见并经公房产权人或管理人同意变更了公房承租人的，变更后发生征收取得的补偿款，应当认定归变更后的承租人。

（2）如果公租房的承租人死亡后，家庭成员就变更承租人不能达成一致意见，或者公房产权人或者管理人不同意变更公房承租人，在