

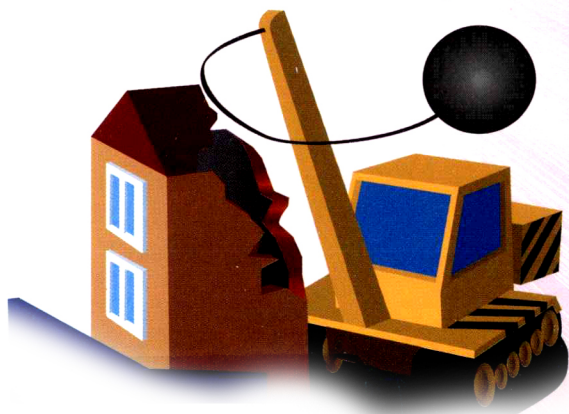
人民法院

房屋征收与拆迁补偿

案例选

典型案例
专家说法
实用法条
维权智慧

吕国华 著



典型案例，看得懂，用得上
快速获取合理的拆迁补偿！

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

人民法院

房屋征收与拆迁补偿

案例选

吕国华 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

人民法院房屋征收与拆迁补偿案例选 / 吕国华著. — 北京: 中国法制出版社, 2010. 12

(人民法院案例选编系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2324 - 3

I. ①人… II. ①吕… III. ①房屋拆迁 - 土地征用 - 补偿 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 210200 号

策划编辑: 刘 峰

责任编辑: 周琼妮

美术编辑: 杨泽江

人民法院房屋征收与拆迁补偿案例选

RENMINFAYUAN FANGWUZHENGSHOU YU CHAIQIANBUCHANG ANLIXUAN

著者/吕国华

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

印张/9.75 字数/252 千

版次/2011 年 1 月第 1 版

2011 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2324 - 3

定价: 29.00 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: 66067023

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

目 录

第一章 房屋拆迁许可篇

- 1 市、县人民政府房屋拆迁管理部门颁发房屋拆迁许可证是否符合房屋拆迁年度计划和房屋拆迁中长期规划? (1)
- 2 市、县人民政府房屋拆迁管理部门颁发房屋拆迁许可证是否需要听取利害关系人的意见? (3)
- 3 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否必须依据听证笔录颁发房屋拆迁许可证? (6)
- 4 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否需要对申请拆迁的材料进行合法性审查? (10)
- 5 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以向土地储备机构颁发房屋拆迁许可证? (13)
- 6 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以向不存在的单位发放拆迁许可证? (17)
- 7 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以在拆迁计划和安置方案没有落实的情况下颁发房屋拆迁许可证? (19)
- 8 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以在拆迁补偿安置资金未落实的情况下颁发房屋拆迁许可证? (23)

- 9 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以将国有土地使用权出让合同作为核发房屋拆迁许可证必需的国有土地使用权批准文件? (26)
- 10 市、县人民政府房屋拆迁管理部门批准延期拆迁是否需要听取被拆迁人的意见? (29)
- 11 市、县人民政府城市房屋拆迁管理办公室是否可以颁发房屋拆迁许可证? (31)
- 12 市辖区人民政府房屋拆迁管理部门是否可以颁发房屋拆迁许可证? (34)
- 13 市、县人民政府及其土地行政主管部门是否可以在尚未完成补偿安置的情况下收回被拆迁人的土地使用权? (38)
- 14 市、县人民政府规划行政主管部门审批建设项目是否需要听取建设用地范围内利害关系人的意见? (40)
- 15 市、县人民政府规划行政主管部门许可建设用地是否需要听取建设用地范围内利害关系人的意见? (43)
- 16 拆迁范围是否可以超越市、县人民政府计划、规划和土地行政主管部门确定的建设用地范围? (47)
- 17 拆迁人是否可以超越房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施拆迁? (50)
- 18 拆迁人是否可以超越房屋拆迁许可证确定的拆迁期限实施拆迁? (51)
- 19 拆迁开始后, 拆迁人停止拆迁给被拆迁人造成损失的, 被拆迁人是否有权要求赔偿损失? (53)

第二章 房屋拆迁估价篇

- 20 拆迁当事人是否可以单方面确定估价机构? (58)
- 21 拆迁当事人是否可以在拆迁开始之前委托估价机构? (60)
- 22 估价机构是否必须以房屋拆迁许可证的颁发之日为估价时点? (63)
- 23 估价机构是否应当优先选取市场比较法作为被拆迁房屋的评估方法? (64)
- 24 估价机构是否可以将被拆迁房屋和土地使用权分开评估? (66)
- 25 估价机构是否应当根据现场勘察笔录作出估价报告? (69)
- 26 未经送达的估价报告是否具有法律效力? (72)
- 27 未经至少两名注册房地产估价师签字的估价报告是否具有法律效力? (75)
- 28 超过有效期限的评估报告是否可以继续使用? (77)
- 29 估价专家委员会出具的书面鉴定意见中签名人数是否应当为单数? (79)
- 30 拆迁当事人高于拆迁评估价签订的拆迁补偿安置协议, 是否具有法律效力? (82)

第三章 房屋拆迁补偿篇

- 31 拆迁开始后, 被拆迁人是否可以买卖拆迁范围内的房屋? (85)
- 32 拆迁开始后, 被拆迁人是否可以出租拆迁范围内的房屋? (87)
- 33 哪个单位具有认定违法建筑的职权? (88)

- 34 拆迁范围内房屋的性质和用途，应当如何确定？ (91)
- 35 拆迁范围内房屋的面积，应当如何确定？ (93)
- 36 拆迁人是否可以剥夺被拆迁人选择补偿方式的权利？ (96)
- 37 被拆迁人是否可以要求现房安置？ (98)
- 38 被拆迁人是否可以要求原地安置？ (100)
- 39 被拆迁人按照市场评估价取得货币补偿后，是否可以
购买拆迁人提供的明显低于市场价的安置房屋？ (101)
- 40 被拆迁房屋的市场评估价是否应当包含土地使用权补
偿？ (104)
- 41 房屋拆迁中涉及收回划拨国有土地使用权的，拆迁人
应当如何支付补偿？ (105)
- 42 房屋拆迁中涉及收回出让国有土地使用权的，拆迁人
应当如何支付补偿？ (108)
- 43 集体土地征收为国有土地之后拆迁原集体土地上的房
屋的，拆迁人应当如何支付补偿？ (110)
- 44 拆迁城镇居民在农村购买的宅基地房屋，拆迁人应当
如何支付补偿？ (113)
- 45 拆迁尚未办理过户登记手续但已经出售的房屋，拆迁
人应当如何支付补偿？ (116)
- 46 拆迁属于历史遗留的手续不全的房屋，拆迁人应当如
何支付补偿？ (118)
- 47 拆迁历史遗留的登记为住宅但实际为经营性用房的，
拆迁人应当如何支付补偿？ (120)
- 48 拆迁经社会主义改造的经租房的，应当如何支付补偿？
..... (122)

- 49 拆迁租赁的公有住房，拆迁人应当如何支付补偿？ (125)
- 50 拆迁长期使用但未交纳租金的公有住房，拆迁人应当如何支付补偿？ (127)
- 51 拆迁租赁房屋造成停产、停业的，拆迁人应当如何支付补偿？ (129)
- 52 拆迁造成停产、停业但未造成经济损失的，拆迁人是否应当支付停产、停业补偿？ (132)
- 53 拆迁造成停产、停业的，如何确定拆迁人应当支付的停产、停业补偿数额？ (135)

第四章 房屋拆迁协议篇

- 54 拆迁补偿安置协议尚未签订，拆迁当事人向法院提起民事诉讼要求解决拆迁补偿安置问题的，人民法院是否应当受理？ (139)
- 55 拆迁补偿安置协议签订之后，拆迁当事人是否可以拒绝履行？ (141)
- 56 拆迁补偿安置协议签订之后拆迁人不按照约定提供安置房屋的，如何承担法律责任？ (142)
- 57 拆迁人是否可以将拆迁补偿安置协议约定的安置房屋出售给第三人？ (145)
- 58 拆迁补偿安置协议已经签订，拆迁当事人反悔后，向法院提起民事诉讼请求变更或者撤销协议的，法院是否应当受理？ (148)
- 59 没有取得拆迁许可证的情况下签订的拆迁补偿安置协议是否具有法律效力？ (153)

- 60 拆迁当事人受胁迫签订的拆迁补偿安置协议，是否具有法律效力？ (154)
- 61 拆迁人与被拆迁人没有委托的第三人签订的拆迁补偿安置协议是否具有法律效力？ (156)

第五章 房屋拆迁裁决篇

- 62 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以未经拆迁当事人申请直接作出裁决？ (160)
- 63 拆迁当事人未经协商直接申请裁决的，市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以作出裁决？ (162)
- 64 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以在尚未签订补偿安置协议户数较多或者比例较高的情况下未经听证直接受理拆迁当事人申请并作出裁决？ (164)
- 65 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以受理非拆迁当事人的申请作出裁决？ (166)
- 66 房屋灭失后拆迁当事人申请裁决的，市、县人民政府房屋拆迁管理部门应当如何处理？ (168)
- 67 拆迁当事人签订拆迁补偿安置协议后是否可以向市、县人民政府房屋拆迁管理部门申请裁决？ (171)
- 68 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否应当审查申请裁决材料的合法性？ (173)
- 69 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以超出拆迁当事人申请范围作出裁决？ (176)
- 70 市、县人民政府房屋拆迁管理部门作出裁决前是否应当听取被申请人的陈述和意见？ (177)

- 71 发现新的需要查证的事实，市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否应当中止裁决？ (180)
- 72 裁决需要以相关裁决或者法院判决结果为依据而相关案件未结案的，市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否应当中止裁决？ (182)
- 73 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以遗漏应当裁决的事项作出裁决？ (183)
- 74 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以根据未经送达的评估报告作出裁决？ (185)
- 75 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以在拆迁当事人对评估结果提出异议的情况下未委托估价专家委员会鉴定直接作出裁决？ (188)
- 76 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以未经核实补偿安置标准直接作出裁决？ (191)
- 77 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以未经调解直接作出裁决？ (194)
- 78 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以作出剥夺拆迁当事人对补偿方式选择权的裁决？ (196)
- 79 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以未经领导班子集体讨论决定作出裁决？ (198)
- 80 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以作出搬迁期限少于十五日的裁决？ (200)
- 81 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以超过法定期限作出裁决？ (202)
- 82 市、县人民政府房屋拆迁管理部门是否可以在未进行证据保全的情况下对产权不明的房屋作出裁决？ (204)

- 83 市、县人民政府房屋拆迁管理办公室等事业单位是否可以作出裁决? (206)
- 84 市辖区人民政府房屋拆迁管理部门是否可以作出裁决? (208)
- 85 拆迁当事人向法院申请强制执行裁决的, 法院是否可以裁定不予执行? (211)
- 86 拆迁当事人就裁决提起诉讼时请求一并解决补偿安置争议的, 法院应当如何处理? (216)
- 87 拆迁当事人提起诉讼要求撤销裁决后, 诉讼期间又签订拆迁补偿安置协议的, 法院应当如何处理? (218)
- 88 拆迁当事人签订拆迁补偿安置协议之后又提起诉讼要求撤销裁决的, 法院应当如何处理? (220)
- 89 市、县人民政府房屋拆迁管理部门作出裁决后, 拆迁当事人签订的拆迁补偿安置协议是否具有法律效力? ... (222)

第六章 房屋拆迁执行篇

- 90 未经裁决, 是否可以实施强制拆迁? (225)
- 91 未依法落实补偿安置的, 是否可以实施强制拆迁? (227)
- 92 拆迁人是否可以申请行政强制拆迁? (229)
- 93 拆迁人是否可以实施强制拆迁? (231)
- 94 乡镇人民政府是否可以作出强制拆迁决定? (234)
- 95 市辖区人民政府是否可以作出强制拆迁决定? (236)
- 96 市、县人民政府是否应当依据听证笔录作出强制拆迁决定? (237)

- 97 违反法定程序组织实施强制拆迁的单位或者个人，如何追究其法律责任？····· (239)
- 98 拆迁当事人提起诉讼要求撤销裁决而裁决机关申请法院强制执行的，法院是否可以强制执行？····· (242)

第七章 征地补偿安置篇

- 99 县级以上人民政府是否应当根据申请对征地补偿标准进行协调？····· (246)
- 100 批准征地的人民政府是否应当根据申请对征地补偿标准进行裁决？····· (248)

第八章 实用法规及工具箱

- 城市房屋拆迁管理条例····· (251)
- 中华人民共和国物权法（节录）····· (257)
- 中华人民共和国城市房地产管理法····· (259)
- 中华人民共和国土地管理法（节录）····· (270)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）····· (273)
- 征地、拆迁、安置补偿计算公式····· (275)
- 城市房屋拆迁管理条例速查表····· (277)
- 房屋拆迁安置补偿合同····· (293)
- 申请裁决提交要件目录····· (297)
- 城市房屋拆迁流程图····· (298)
- 行政裁决工作流程····· (299)

第一章 房屋拆迁许可篇

1 市、县人民政府房屋拆迁管理部门颁发房屋拆迁许可证是否必须符合房屋拆迁年度计划和房屋拆迁中长期规划?

山东省邹平县建设局依据陵县金诺房地产开发有限公司邹平分公司的申请，于2009年3月9日向其颁发了邹拆许字（2009）第1号房屋拆迁许可证。刘某不服，向邹平县法院提起行政诉讼，请求撤销该许可证。该院通知陵县金诺房地产开发有限公司邹平分公司作为第三人参加诉讼。

法院查明，2009年2月5日，邹平县规划局为第三人颁发了“东尉黛溪郡住宅小区及配套建设廉租房项目”的建设用地规划许可证。2009年2月6日，邹平县发展和改革局以邹发改投资（2009）10号文件的形式，同意第三人在邹平县城黄山三路西首、黛溪四路以北建设东尉黛溪郡住宅小区及配套建设廉租房。2009年2月6日，邹平县国土资源局作出关于邹平县2009年廉租住房建设用地情况的说明。2009年3月9日，邹平县建设局应第三人的申请，向其颁发了邹拆许字（2009）第1号房屋拆迁许可证。刘某的房屋在拆迁范围内。刘某于2009年7月1日向法院提起行政诉讼，要求撤销邹拆许字（2009）第1号房屋拆迁许可证。

法院认为，原告房屋在被告所作拆迁许可证拆迁范围之内，原告与该许可的具体行政行为有法律上的利害关系，是适格的诉讼主体。被告邹平县建设局为第三人颁发拆迁许可证是其法定职责。但是，该拆迁许可证中的拆迁事项没有经过省有关部门审

批。本案中，被告提交的山东省建设厅和发改委颁发的鲁建房字（2009）10号通知批准的拆迁范围并不包括邹拆许字（2009）第1号房屋拆迁许可证中的拆迁范围。因此，被告颁发的拆迁许可证中批准的拆迁项目没有经山东省建设厅和发改委审批，没有法律依据。

综上所述，被告为第三人颁发的房屋拆迁许可证程序不合法、没有法律依据。山东省邹平县法院于2009年9月20日作出（2009）邹行初字第27号行政判决书：撤销被告于2009年3月9日为第三人陵县金诺房地产开发有限公司邹平分公司颁发的邹拆许字（2009）第1号房屋拆迁许可证。

专家说法

根据拆迁相关规定，拆迁许可必须符合拆迁计划和拆迁规划。房屋拆迁年度计划和房屋拆迁中长期规划应当作为房屋拆迁管理部门向拆迁人颁发拆迁许可证的依据。不符合房屋拆迁年度计划和房屋拆迁中长期规划的项目，一律不得实施拆迁。本案中，被告提交的山东省建设厅和发改委颁发的鲁建房字（2009）10号通知批准的拆迁范围并不包括邹拆许字（2009）第1号房屋拆迁许可证中的拆迁范围。被告实施拆迁许可主要证据不足，依法应予撤销。

实用法条

《城市房屋拆迁工作规程》

第三条 城市房屋拆迁管理工作程序是：拆迁计划管理、拆迁许可审批、拆迁补偿安置；必要时还应当依法进行行政裁决或者强制拆迁。城市房屋拆迁管理应当严格按照上述程序进行，前一程序未进行或者未达到规定要求的，不得进入后一程序。

第四条 城市房屋拆迁实行年度计划审批备案制度。市、县人民政府应当根据本地区经济社会发展的实际情况，依据城市总体规划、近期建设规划和控制性详细规划，编制房屋拆迁中长期

规划和年度计划，由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）行政主管部门会同发展改革（计划）部门审批下达。

《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》

严格制订拆迁计划，合理控制拆迁规模。城镇房屋拆迁规划和计划必须符合城市总体规划、控制性详细规划和建设规划，以及历史文化名城和街区保护规划。市、县人民政府要从本地区经济社会发展的实际出发，编制房屋拆迁中长期规划和年度计划，由省级建设行政主管部门会同发展改革（计划）部门审批下达后，由市、县人民政府报同级人大常委会和上一级人民政府备案。

维权智慧

被拆迁人应当了解当地的房屋拆迁年度计划和房屋拆迁中长期规划，请求政府部门公开相关信息，了解与自己具有利害关系的拆迁项目是否符合房屋拆迁年度计划和房屋拆迁中长期规划。如果政府部门拒绝公开相关信息的，被拆迁人可以提起行政诉讼。

2 市、县人民政府房屋拆迁管理部门颁发房屋拆迁许可证是否需要听取利害关系人的意见？

河南省罗山县建设局于2006年12月10日向淮滨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

告的重大财产权益，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。该院作出行政判决书：撤销罗山县建设局于2006年12月10日向淮滨县公安局颁发的房屋拆迁许可证。

专家说法

房屋拆迁管理部门根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定颁发房屋拆迁许可证属于行政许可。房屋拆迁管理部门收到申请拆迁的单位递交的申请材料后，应当依法进行审查。房屋拆迁管理部门审查申请拆迁的材料时，发现行政许可事项直接关系他人重大利益的，应当将行政许可事项告知该利害关系人。该利害关系人有权进行陈述和申辩。房屋拆迁管理部门应当听取利害关系人的意见。房屋拆迁管理部门收到申请拆迁的材料后，未依法告知利害关系人有关行政许可事项的，未听取利害关系人的意见的，不得作出行政许可决定。

房屋拆迁管理部门作为行政机关，应当依法实施行政许可，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，是房屋拆迁管理部门颁发房屋拆迁许可证的法定必经程序。房屋拆迁管理部门不得违反法定程序向申请拆迁的单位颁发房屋拆迁许可证。

实用法条

《中华人民共和国行政许可法》

第四条 设定和实施行政许可，应当依照法定的权限、范围、条件和程序。

第七条 公民、法人或者其他组织对行政机关实施行政许可，享有陈述权、申辩权；有权依法申请行政复议或者提起行政

诉讼；其合法权益因行政机关违法实施行政许可受到损害的，有权依法要求赔偿。

第三十六条 行政机关对行政许可申请进行审查时，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。

《中华人民共和国行政诉讼法》

第五十四条 人民法院经过审理，根据不同情况，分别作出以下判决：

（一）具体行政行为证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序的，判决维持。

（二）具体行政行为有下列情形之一的，判决撤销或者部分撤销，并可以判决被告重新作出具体行政行为：

1. 主要证据不足的；
2. 适用法律、法规错误的；
3. 违反法定程序的；
4. 超越职权的；
5. 滥用职权的。

（三）被告不履行或者拖延履行法定职责的，判决其在一定期限内履行。

（四）行政处罚显失公正的，可以判决变更。

《国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》

要控制拆迁规模，对于没有经过社会稳定风险评估或群众意见较大的项目，一律不得颁发房屋拆迁许可证。

维权智慧

被拆迁人发现市、县人民政府房屋拆迁管理部门颁发房屋拆迁许可证之前未依法告知被拆迁人有关行政许可事项、听取被拆迁人意见的，可以在法定期限内向人民法院提起行政诉讼，请求