



拆迁纠纷 索赔100招

CHAI QIAN JIU FEN SUO PEI YI BAI ZHAO



- ☆ 端正索赔理念
- ☆ 理清索赔思路
- ☆ 完善索赔知识
- ☆ 丰富索赔技巧

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



拆迁纠纷 索赔100招

CHAI QIAN JIU FEN SUO PEI YI BAI ZHAO

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁纠纷索赔 100 招/金钥匙普法中心编. —北京:
中国法制出版社, 2010. 8

(索赔 100 招)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2069 - 3

I. ①拆… II. ①金… III. ①房屋拆迁 - 民事纠纷 -
赔偿 - 基本知识 - 中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 139868 号

责任编辑 刘经纬

封面设计 蒋怡 杨泽江

拆迁纠纷索赔 100 招

CHAIQIAN JIUFEN SUOPEI 100 ZHAO

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2010 年 8 月第 1 版

印张/5.5 字数/146 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 - 2069 - 3

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66070084

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

《索赔 100 招》秉承金钥匙系列图书的风格，着眼于日常生活中经常出现的法律纠纷，主要包括合同、人身伤害、劳动合同、工伤、拆迁、征地、土地承包、医疗、婚姻家庭、道路交通等领域，端正读者索赔理念，理清读者索赔思路，完善读者索赔知识，丰富读者索赔技巧。

一、图书结构清晰

《索赔 100 招》的每个分册以纠纷处理思路为主线，对各种类型的纠纷进行分章设计。

二、精选法律文件

在每一章中，精选与该章主题相契合的法律文件，并用相关的请示答复作为脚注对主要法律文件进行加工，便于读者查询具体问题的处理。

三、索赔知识丰富

在法律文件之后是“索赔 100 招”栏目，针对该章主题，编者精选了若干处理纠纷的实用知识，这些实用知识包括对关键法律条文的解释、处理纠纷的实践操作流程、现实纠纷案例的处理方法等。

四、索赔技巧实用

在某些招数之后，编者还提炼了索赔技巧，对于相似情况归纳了通用的处理方法或者重点说明了某些注意事项。

《索赔 100 招》，招招实用；《索赔 100 招》，招招必胜。希望这种编排设计可以帮助读者更加方便地解决纠纷，得到应有的赔偿或者补偿。

我社出版的金钥匙系列图书立足中国普法图书的第一线，实用、便捷、品质、权威是金钥匙系列不断追求的目标，帮助广大读者解决实际纠纷是金钥匙系列图书永不改变的宗旨。

目 录

一 综 合

城市房屋拆迁管理条例	1
(2001 年 6 月 13 日)	
城市房屋拆迁工作规程	12
(2005 年 10 月 31 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	14
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国土地管理法	26
(2004 年 8 月 28 日)	
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	44
(2010 年 5 月 15 日)	
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	46
(2004 年 6 月 6 日)	

索赔 100 招

1. 正确认定被拆迁人的主体资格	50
2. 承租人也可以作为拆迁补偿的对象	51
3. 拆迁期限到来之前, 拆迁当事人的协商不具有法律效力	51
4. 房屋拆迁管理部门和被拆迁人的协商不具有拆迁当事人 之间协商的效力	52
5. 市区规划内的村庄的拆迁不能适用《城市房屋拆迁管理 条例》	53
6. 拆迁范围不可超越建设用地规划许可证或者土地使用权	

批准文件确定的用地范围	54
7. 强制拆迁应当具备的条件	54
8. 明确行政强制拆迁的程序	55
9. 达成补偿安置协议后被拆迁人拒绝搬迁的, 不可以实施 行政强制拆迁	56
10. 市辖区人民政府无权责成其他部门实施强制拆迁	56
11. 房屋拆迁管理部门或拆迁人不可自行组织强制拆迁	57
12. 强制拆迁之后, 若拆迁决定被法院撤销, 对被拆迁人 的权利应分情况进行救济	57
13. 正确界定公益事业用房	58
14. 正确认定“住改非”房屋	58
15. 商品房小区配套建筑拆迁, 拆迁受益人是业主, 而不 是开发商或者物业公司	58
16. 没有租赁协议租住公房而面临拆迁, 承租人若买房则 进行补偿安置, 若不买房则可承租产权调换房	59
17. 不符合条件的被拆迁人订立的拆迁协议效力待定	59
18. 房屋被拆而事先没有得到告知、有关宣传或解释违反 法律程序	60
19. 房屋拆迁范围确定后, 购房协议依然有效	61
20. 拆迁范围确定后, 对户口没有影响	61
21. 在房屋被拆除后应当办理注销登记和他项登记	61

二 房屋拆迁管理

城市房屋拆迁单位管理规定	63
(1991 年 7 月 8 日)	
建设部关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知	65
(1995 年 7 月 5 日)	

索赔 100 招

22. 房屋拆迁单位跨城市接受委托拆迁须经批准	67
23. 建设项目选址意见书不可代替建设项目批准文件	67

24. 据以申请拆迁许可证的相关文件在申请期间被调整，
拆迁许可证应予撤销 68
25. 拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请的，应承担不利后果 68
26. 申请拆迁证需要法定的材料，否则没有拆迁主体资格 69
27. 拆迁行政法律关系中，应当明确拆迁管理部门管理职权范围 69
28. 在拆迁法律关系中，应当明确相关行政机关的职责 70
29. 若拆迁管理部门未能及时通知，应通过行政赔偿诉讼进行索赔 71
30. 对产权不明确或正在涉讼的房屋，拆迁人申请强制拆迁时也应向人民法院提供房屋担保或资金担保 71
31. 被拆迁人对发布的拆迁公告不服应当申请更正 72
32. 拆除本单位自管房也需要办理拆迁手续 72
33. 拆迁期限届满后，拆迁人不可继续实施拆迁 72

三 拆迁房屋面积计算

- 房产测绘管理办法 74
(2001年2月28日)

索赔 100招

34. 房屋拆迁时所依据的产权登记面积与实际面积不一致的，应按测绘的面积进行房屋权属变更登记 77
35. 评估中拆迁房屋的建筑面积的计算方法 78

四 拆迁房屋估价

- 城市房屋拆迁估价指导意见 79
(2003年12月1日)

索赔 100 招

- 36. 当事人对估价结果有异议的,可以申请复核估价,对
复核估价有异议的,可以申请技术鉴定 83
- 37. 正确确定评估房屋市场价格的时点 83
- 38. 房屋拆迁评估价格的构成 83
- 39. 根据房地产市场评估价格确定的货币补偿款已经包括
对土地使用权的补偿 84
- 40. 房屋拆迁评估价格的方法 84
- 41. 估价报告对于被估价的房地产需要记录的内容 85
- 42. 行政裁决机关不能仅以拆迁人单方面委托的评估机构
作出的评估价格作为依据作出裁决 85
- 43. 地方人民政府或者行政机关制定的规范性文件规定的
房地产评估办法设定的评估标准低于省、自治区、直
辖市人民政府规定的评估办法设定的评估标准的,该
项规定不可作为人民法院裁判的依据 86
- 44. 行政裁决确定的货币补偿标准不可以明显低于同类地
区、同一时间、同一结构二手房市场成交均价 87

五 拆迁补偿安置

- 建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函 88
(1995年3月8日)
- 建设部关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿
问题的复函 88
(1995年10月31日)
- 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上
房屋拆迁补偿有关问题的答复 89
(2005年10月12日)

索赔 100 招

- 45. 城市房屋拆迁补偿安置协议签订阶段应该注
意的谈判事项 93

46. 房屋拆迁管理部门与被拆迁人签订的补偿安置协议无效	94
47. 房屋拆迁补偿安置合同的主要条款	94
48. 房屋拆迁补偿安置协议可以解除的情况	96
49. 未经评估签订的拆迁补偿安置协议可以撤销	96
50. 房屋拆迁补偿费的构成	96
51. 对被拆迁人取得的拆迁补偿款免征个人所得税	97
52. 违章建筑不予补偿的类型及索赔范围	97
53. 拆迁人对被拆迁人的过渡期限不确定, 双方可以提起 行政裁决申请	98
54. 在拆迁安置中不能擅自延长过渡期限	99
55. 拆迁人和被拆迁人在拆迁过渡期限内互负义务	99
56. 过渡期限延长的, 拆迁人应当补偿被拆迁人	100
57. 周转房的使用人应当按时腾退周转房	100
58. 在办公楼上的集体宿舍被拆迁, 住户应当有补偿或安置的权利	101
59. 如果房屋已经出租, 而且租赁期限又未届满的, 订立 拆迁补偿安置协议应当注意的事项	101
60. 拆迁人不能将同一房屋以产权调换形式补偿给数个被 拆迁人, 或安置给数个被拆迁人	102
61. 房屋属于合法建筑, 但未取得房屋产权证, 可以要求 补偿	103
62. 被拆迁人选择补偿方式不必向拆迁人提出书面要求	103
63. 行政裁决不可强行对被拆迁人采取货币补偿方式	104
64. 拆迁补偿只能选择产权调换方式的情况	104
65. 拆迁补偿只能选择货币补偿的情况	105
66. 对于被拆迁人或者房屋承租人因拆迁而引起的搬迁和 临时安置, 拆迁人应该承担责任	106
67. 拆迁非住宅房屋造成停产、停业的, 被拆迁人应获得 补偿	107
68. 按照地方规定或者实际情况来确定停产、停业补偿的 具体数额	107
69. 当产权证上的房屋用途与房屋的实际用途不同时, 拆 迁补偿标准应当根据产权证上的房屋用途来确定	108

70. 拆迁人违反拆迁安置协议约定, 没有提供约定的楼层的房屋, 应当承担违约责任	108
71. 安置用房的质量应达到国家质量安全标准	109
72. 超出安置协议规定的面积应当按照房地产市场评估价格计算价格	110
73. 正确处理“在建工程”拆迁纠纷	110
74. 明确产权调换的概念及结算方法	111
75. 正确计算产权调换的面积	111
76. 拆迁安置的地点受房屋性质及城市规划的制约, 若有争议可以进行行政裁决	112

六 拆迁证据保全

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	114
(1992年10月9日)	
房屋拆迁证据保全公证细则	117
(1993年12月1日)	

索赔 100招

77. 强制拆迁时证据保全需要特别注意的事项	120
78. 明确城市房屋拆迁补偿、安置协议公证的受理条件	120
79. 必须办理房屋拆迁证据保全的情况	120
80. 房屋拆迁证据保全公证的申请主体及所需材料	121

七 拆迁纠纷解决

城市房屋拆迁行政裁决工作规程	122
(2003年12月30日)	
中华人民共和国行政复议法	126
(2009年8月27日)	

99. 对被安置房屋的地点和面积不满意不能拒绝交纳物业管理费	156
100. 已经签订拆迁协议后当事人不能以评估价值不合理而拒绝履行义务	157

附录

1. 城市房屋拆迁法律关系图	159
2. 房屋拆迁安置补偿合同（参考文本）	160
3. 拆迁、安置补偿计算公式	164

城市房屋拆迁管理条例

(2001年6月6日国务院第40次常务会议通过 2001年6月13日中华人民共和国国务院令 第305号公布 自2001年11月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨

为了加强对城市房屋拆迁的管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,制定本条例。

第二条 适用范围

在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例。^①

〔相关规定〕

《土地管理法》第45-48条

第三条 拆迁原则

① ◆《最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复》(2005年10月12日 法〔2005〕行他字第5号):行政机关征用农村集体土地之后,被征用土地上的原农村居民对房屋仍享有所有权,房屋所在地已被纳入城市规划区的,应当参照《城市房屋拆迁管理条例》及有关规定,对房屋所有权人予以补偿安置。

◆《国务院法制办公室对辽宁省人民政府法制办公室〈关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示〉的答复》(2003年12月18日 国法秘函〔2003〕306号):《城市房屋拆迁管理条例》第二条规定:“在城市规划区内的国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例。”根据上述规定,对位于城市规划区内国有土地上的采煤沉陷区的房屋实施拆迁,并且需要对被拆迁人给予补偿、安置的,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》。

城市房屋拆迁必须符合城市规划,有利于城市旧区改造和生态环境改善,保护文物古迹。

〔相关规定〕

《宪法》第10条、第13条;《文物保护法》第16-20条、第26条;
《物权法》第42-44条;《城乡规划法》第12-50条

第四条 拆迁人与被拆迁人的定义

拆迁人应当依照本条例的规定,对被拆迁人给予补偿、安置;被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

本条例所称拆迁人,是指取得房屋拆迁许可证的单位。

本条例所称被拆迁人,是指被拆迁房屋的所有人。^①

〔相关规定〕

《物权法》第15-17条、第93-105条;《城市房地产管理法》第60-63条

第五条 拆迁主管部门

国务院建设行政主管部门对全国城市房屋拆迁工作实施监督管理。

县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门(以下简称房屋拆迁管理部门)对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。县级以上地方人民政府有关部门应当依照本条例的规定,互相配合,保证房屋拆迁管理工作的顺利进行。

县级以上人民政府土地行政主管部门依照有关法律、行政法规的规

^① 《国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室〈关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示〉的答复》(2004年4月28日 国法秘函〔2004〕97号):《城市房屋拆迁管理条例》第二条规定:“在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例”;第四条第二款规定:“本条例所称拆迁人,是指取得房屋拆迁许可证的单位”;第六条规定:“拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。”根据上述规定,在哈尔滨市城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》,只要拆迁房屋的单位依法取得了房屋拆迁许可证,就可以成为拆迁人。

定,负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。^①

〔相关规定〕

《城市房地产管理法》第7条;《土地管理法》第5条、第66条;《城市房屋拆迁工作规程》第18条

第二章 拆迁管理

第六条 拆迁的条件

拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。

〔相关规定〕

《城市房屋拆迁工作规程》第5条

第七条 申请拆迁许可证须提交的资料

申请领取房屋拆迁许可证的,应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交下列资料:

- (一) 建设项目批准文件;
- (二) 建设用地规划许可证;
- (三) 国有土地使用权批准文件;
- (四) 拆迁计划和拆迁方案;
- (五) 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

市、县人民政府房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起30日内,对申请事项进行审查;经审查,对符合条件的,颁发房屋拆迁许可证。

① *《国务院法制办公室对建设部办公厅〈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》(2003年7月26日 国法秘函〔2003〕148号):公民、法人或者其他组织对行政机关依照《城市房屋拆迁管理条例》的规定作出的有关房屋拆迁、补偿、安置等问题的裁决不服,应当依法通过行政复议或者行政诉讼程序解决。

*《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》(2004年10月12日 国法秘函〔2004〕288号):《城市房屋拆迁管理条例》第五条第二款规定:“县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门(以下简称房屋拆迁管理部门)对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。”根据这一规定,负责城市房屋拆迁工作的部门,应当是地方人民政府的行政管理部门。

〔相关规定〕

《建筑法》第7-11条；《城乡规划法》第12-14条、第17条、第37-38条；《土地管理法》第43-45条、53-54条、第58条；《土地管理法实施条例》第21-23条；《城市房屋拆迁工作规程》第5-7条

第八条 拆迁公告与宣传

房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时，应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公布。

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第九条 拆迁期限

拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。

需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满15日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起10日内给予答复。

第十条 拆迁实施主体

拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。

〔相关规定〕

《建筑法》第50条；《城市房屋拆迁单位管理规定》第3-9条、第12条

第十一条 委托拆迁

拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立拆迁委托合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起15日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

〔相关规定〕

《城市房屋拆迁单位管理规定》第8-9条

第十二条 被拆迁人禁止行为

拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：

（一）新建、扩建、改建房屋；

- (二) 改变房屋和土地用途；
- (三) 租赁房屋。

房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项，书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过1年。

第十三条 拆迁补偿安置协议

拆迁人与被拆迁人应当依照本条例的规定，就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立拆迁补偿安置协议。

拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。

〔相关规定〕

《城市房地产管理法》第53-56条；《土地管理法》第45-49条；《城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则》

第十四条 须公证的拆迁补偿安置协议

房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的，拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证，并办理证据保全。

〔相关规定〕

《房屋拆迁证据保全公证细则》

第十五条 达成协议后拒绝搬迁的处理

拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第十六条 未达成补偿安置协议的处理

拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起30日内作出。

当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起3个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆