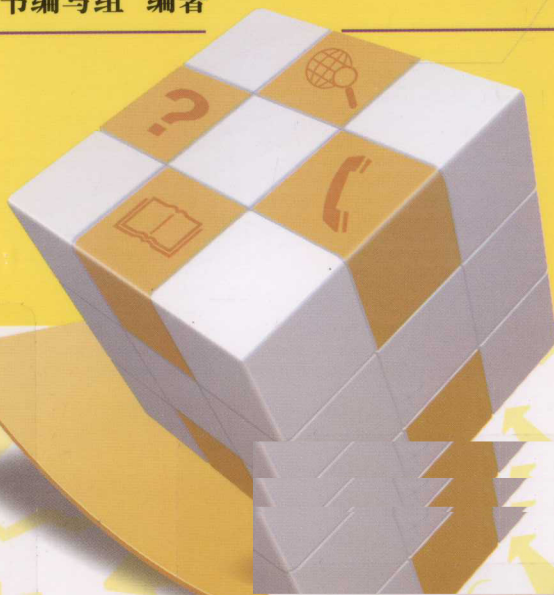


房屋拆迁 纠纷锦囊

本书编写组 编著

第三版

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



案例集粹 专家提示

《物权法》进一步确认私人房屋所有权
拆迁让你遭受损失，你该告谁？
你该如何面对强制拆迁？
拆迁补偿，你如何争取？
拆迁安置，你如何应对？

3

房屋拆迁 纠纷锦囊

第五版

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁纠纷锦囊 / 《房屋拆迁纠纷锦囊》编写组
编著. —3 版. —北京:法律出版社,2010.6

(生活法律指针丛书)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0814 - 1

I. ①房… II. ①房… III. ①房屋拆迁—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 093119 号

房屋拆迁纠纷锦囊(第三版)

编写组 / 编著

编辑统筹 大众出版分社

策划编辑 贺 兰 丁红涛

责任编辑 贺 兰 丁红涛

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 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 沙 磊

开本 850 × 1168 毫米 1/32

印张 11

字数 258 千

版本 2010 年 6 月第 3 版

✓ 印次 2010 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@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(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

西安分公司 / 029 - 85388843

深圳公司 / 0755 - 83072995

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0814 - 1

定价:22.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第三版修订说明

“生活法律指针丛书”上市以来,受到广大读者的好评,编者深感荣幸。这次修订,主要是结合新出台的《侵权责任法》、《道路交通事故处理程序规定》等一批法律法规,对案情中的分析部分作出相应调整,以适应时代需要。

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。

本套丛书主要体现以下特点:

1. 问题典型。本书从老百姓生活出发,精心选择案例。每个案例提炼出问题,作为标题,读者可以通过目录了解自己所需。
2. 深度解答。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:hl@lawpress.com.cn.

编者

2010年6月25日

目 录

Contents

1 依法拆迁三原则

No.

- | | |
|------------------------------|-----|
| 1. 拆迁补偿安置协议尚未签订,房屋就被推倒,谁是谁非? | 001 |
| 2. 拆迁中如何保护文物古迹? | 003 |
| 3. “城中村”房屋能不能说拆就拆? | 005 |
| | 007 |

2 拆迁当事人

No.

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| 4. 此土地使用权纠纷案中张某是否具有诉讼主体资格? | 009 |
| 5. 土地储备中心能否成为拆迁人? | 011 |
| 6. 拆迁工作多家插手,谁是真正的拆迁人? | 014 |
| 7. 拆迁人已变更,谁来承担拆迁合同责任? | 017 |
| 8. 拆迁人委托拆迁的,谁承担拆迁补偿与安置的义务? | 020 |
| 9. 母女共居一室,谁是被拆迁人? | 023 |
| 10. 承租人以户主身份签订的房屋拆迁协议对其他家庭成员是否有效? | 026 |
| 11. 已放弃继承权的子女能否被认定为被拆迁人? | 028 |
| 12. 共有房屋被拆迁的,谁是被拆迁人? | 031 |
| 13. 房产证已过户而土地使用权未过户的房屋被拆迁,谁是被拆迁人? | 033 |
| 14. 企业分立未办理房屋产权变更登记的,谁是被拆迁人? | 035 |
| | 039 |

15. 如何确定本案的被拆迁人?

042

3 拆迁许可制度

No.

045

16. 28 人诉潍坊市建设局房屋拆迁许可纠纷案

047

17. 街道办事处是不是房屋拆迁的主管机关?

052

18. 房屋拆迁管理机关发放拆迁许可证时应做哪些审查?

054

19. 临时机构能不能作为拆迁人?

057

20. 未取得拆迁人资格就进行拆迁的, 如何处理?

060

21. 违法发放拆迁许可证, 但是拆迁人事后补办手续并已经组织施工的, 如何处理?

063

22. 发布拆迁公告有什么作用?

066

23. 拆迁人未在批准期限内开始拆迁工作的, 如何处理?

069

4 拆迁纠纷的行政裁决和强制拆迁制度

No.

073

24. 业主诉某市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案

075

25. 拆迁人与被拆迁人不能达成拆迁补偿安置协议的, 能否向法院提起诉讼?

077

26. 被拆迁人起诉后, 拆迁主管部门可以不等判决结果而作出行政裁决吗?

080

27. 政府有权发出拆迁通知书吗?

083

28. 房屋拆迁主管部门在什么情况下可以组织强制拆迁?

085

29. 法院强制拆迁的行为是否合法?

088

5 房屋拆迁纠纷行政诉讼

No.

091

30. 该土地纠纷法院应否受理?

093

31. 拆迁办和市政府,谁才是被告?	095
32. 对行政机关的拆迁安置行为不服提起诉讼的,是民事诉讼还是行政诉讼?	099
33. 房屋拆迁管理部门作出《拆迁房屋安置通知》,这是具体行政行为还是抽象行政行为?	102
34. 房管部门违法发放房产证的行为是否属于人民法院行政诉讼案件的审理范围?	105
35. 被拆迁人起诉拆迁主管部门,谁来举证?	108
36. 行政裁决机关不履行职责,民事判决已经确定了拆迁补偿的,法院是否还有必要判决行政裁决机关履行法定职责?	111
37. 违法建筑的承租人对拆迁决定不服,能否提起行政诉讼?	114
6 房屋拆迁纠纷民事诉讼	119
38. 侵害违章建筑物的民事责任承担	121
39. 承租人可以起诉拆迁人,要求拆迁补偿吗?	123
40. 被拆迁人、承租人占房不腾,拆迁人怎么办?	126
41. 在被拆迁人拒不腾房时,拆迁人如何要求法院先予执行?	129
7 拆迁补偿	133
42. 对拆迁范围内的院落、空地是否应予以补偿?	135
43. 拆迁人仅以通知的形式单方确定安置补偿条件的行为是否合法?	139

- | | |
|--|-----|
| 44. 拆迁人是否能以情势变更为由解除安置补偿协议? | 142 |
| 45. 如何区分住宅用房与营业用房? | 146 |
| 46. 个体幼儿园用房算不算公益用房? | 149 |
| 47. 合作开发的开发商对被拆迁人承担何种责任? | 151 |
| 48. 住宅房投入私营企业的,拆迁时拆迁人是否要支付停产停业补助费? | 155 |
| 49. 房改危改区内的回迁房是商品房还是经济适用房? | 158 |
| 50. 恶意买卖、改造被规划入拆迁范围的房屋的行为是否有效? | 162 |
| 51. 四合院院子是否属于拆迁补偿范围? | 165 |
| 52. 如何计算补偿安置协议的违约金? | 167 |
| 53. 城镇人口能否享有集体土地上房屋拆迁的宅基地区位补偿金? | 170 |
| 54. 抵押的房屋被拆迁的,谁应得到拆迁补偿款? | 173 |
| 55. 被拆迁房横跨拆迁规划用地红线的,如何拆迁补偿? | 176 |
| 56. 拆迁人未与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议就将房屋拆迁的,如何补偿? | 179 |
| 57. 房屋已被拆除,产权人能否主张与房地产开发公司订立拆迁补偿协议? | 184 |
| 58. 拆除临时建筑和自盖房屋,是否给予补偿? | 187 |
| 59. 拆迁房屋的补偿金如何确定? | 189 |
| 60. 拆迁补偿协议履行完毕后政府发布文件调整补偿价格的,被拆迁人能否要求补偿差价? | 191 |
| 61. 被拆迁人是否可以自行选择房屋拆迁补偿方式? | 194 |

8 拆迁安置协议

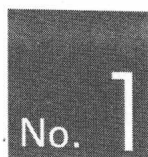
No.

- | | |
|-----------------------------|-----|
| 62. 仅就补偿安置协议起诉是否属于行政诉讼受案范围? | 199 |
|-----------------------------|-----|

63. 拆迁补偿安置协议确定的债权是否具有优先效力?	203
64. 私房拆迁, 哪些人是被安置对象?	208
65. 拆迁补偿中的产权调换应如何进行?	211
66. 在产权调换中, 开发商提供的安置房面积大于合同约定的面积时如何处理?	215
67. 拆迁人不按照合同约定提供房屋, 是否构成欺诈, 双倍赔偿被拆迁人的购房款?	218
68. 如何认定拆迁人在履行安置补偿协议时违约?	221
69. 被拆迁人因拆迁人的过失多占安置房面积的, 是否构成侵权?	226
70. 被拆迁人拒绝搬入安置房, 也不同意调换的, 法院该怎么办?	229
71. 将拆迁人安置房抵偿给银行后转卖他人的, 被拆迁人能否要求返还?	233
72. 拆迁人将协议中约定的产权调换房转让给他人应当如何处理?	236
73. 拆迁人能否变更安置房的设计结构?	238
74. 被拆迁人拒绝履行拆迁补偿安置合同怎么办?	241
75. 单位内部进行改造拆除房屋, 是否需要为房屋使用人进行补偿和安置?	244
9 拆迁评估	247
76. 如何确定评估机构?	249
77. 评估报告应该符合哪些要求?	252
78. 房屋拆迁评估应当遵循什么程序?	256
79. 评估程序不合法, 被拆迁房屋已被拆除的, 如何确定拆	259

迁补偿的价格?	
80. 被拆迁人对评估机构的评估结果有异议的,该如何解决?	261
10 拆迁中租赁权的法律保护	263
81. 承租人对安置房是否有继续承租的权利?	265
82. 公房被拆迁后,承租人可以要求补偿吗?	267
83. 承租人是否可以作为安置对象?	271
84. 拆迁之后,承租人的损失谁赔偿?	274
85. 将列入拆迁范围内的房屋出租,租赁合同有效吗?	278
86. 承租人对被拆迁房屋进行过修缮,可以参与分配拆迁安置费吗?	280

附录	283
中华人民共和国物权法(节录)	285
中华人民共和国城市房地产管理法	289
中华人民共和国土地管理法	301
中华人民共和国土地管理法实施条例	318
城市房屋拆迁管理条例	329
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	335
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	336



依法拆迁三原则

1 拆迁补偿安置协议尚未签订， 房屋就被推倒，谁是谁非？

【案情】

李先生家住北京市石景山区，2002年10月，其居住的某街西里12号因城市建设规划，被列入拆迁范围。可是，李先生与拆迁人就安置和补偿问题还存在一些争议。在双方签订补偿安置合同前，一夜，拆迁人擅自将李先生的房屋推倒。于是，李先生请求法院确认拆迁人的行为违法，并请求赔偿经济损失。可拆迁人认为，李先生迟迟不搬，严重影响了工程建设进度，其拆迁行为合法有效。

法院认为：拆迁人在未与李先生签订房屋拆迁补偿和安置协议之前，未经法定程序，私自推倒李先生的房屋，其行为已经构成犯罪（故意毁坏财物罪），依据《刑法》第275条的规定，应当处以相应的刑罚；同时，根据《民法通则》的规定，构成侵权行为，应当对李先生的房屋损失、房内财产损失等承担损害赔偿赔偿责任。

【分析】

根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定，进行房屋拆迁，必须维护拆迁当事人的合法权益。作为被拆迁人的李先生，有权就自己房屋的拆迁要求补偿和安置，拆迁人应当与李先生签订房屋拆迁补偿安置协议。本案中，虽然双方对该协议的内容有争议，迟迟不能签约。但是，达不成拆迁补偿安置协议的，当事人可以申请由

房屋拆迁管理部门作出行政裁决。被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由房屋管理部门依法申请人民法院强制拆迁。建设部《城市房屋拆迁工作规程》规定的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。所以,即使被拆迁人拒绝签约的行为可能会造成拆迁工程的延误,拆迁人也不得在未与被拆迁人达成补偿安置协议的情况下,或者在未经行政裁决或法院判决解决拆迁补偿问题之前,擅自拆除被拆迁人的房屋。2007年颁布、施行的《物权法》也进一步强调了私人对房屋等不动产的所有权。今后,被拆迁人的权益将得到更强有力的保护。

【专家提示】

程序正义与实质公平是法治的精髓。房屋拆迁必须依法进行,当事人的合法权益不容侵犯。

【关联法条链接】

《城市房屋拆迁管理条例》第1、16、17条

《城市房屋拆迁工作规程》第3条

《物权法》第64条

2 拆迁中如何保护文物古迹?

【案情】^①

无锡市公安局为改造绿化环境,建设地下车库,向市国土局申请划拨了3619平方米的土地,并向无锡市政府房管局申请办理了城市房屋拆迁许可证。原告徐某等人所有的“秦氏对照厅”就位于拆迁范围之内。但是,“秦氏对照厅”早已由无锡市政府确定为市级文物。所以,原告徐某等人以无锡市房管局违法办理房屋拆迁许可证、破坏文物保护为由,请求法院撤销该房屋拆迁许可证。

法院认为:“秦氏对照厅”是无锡市文物保护单位,根据《城市房屋拆迁管理条例》第16条以及《文物保护法》第11条的规定,拆迁文物应得到有权部门的批准。无锡市房管局在颁发房屋拆迁许可证时,缺少文物古迹有权主管机关的同意批文和其他合法文件,颁证严重违法。所以判决撤销无锡市房管局颁发的房屋拆迁许可证。

【分析】

文物古迹保护原则是房屋拆迁中的一项重要制度。拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使(领)馆房屋的,依照有关法律、法规的规定办理。《文物保护法》也规定,文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖

^① 祝铭山编:《房屋拆迁补偿纠纷》,中国法制出版社2003年版,第107页。

掘等作业。但是,因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行这些作业的,必须保证文物保护单位的安全,并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准,在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意;在全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须经省、自治区、直辖市人民政府批准,在批准前应当征得国务院文物行政部门同意。所以,对文物古迹进行拆迁时,在申请颁发房屋拆迁许可证之前,建设单位市公安局应在征得上一级人民政府文物行政主管部门同意的前提下,取得本市政府的同意批文或其他合法文件,而市房管局在未见上述批文和其他合法文件时,不得随意发放房屋拆迁许可证。本案中,由于房管局未能在诉讼中提供上述批文及文件,所以法院判决撤销已颁发的拆迁许可证。另外,2007年颁布、施行的《物权法》也进一步确认:“法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。”

【分析】

拆迁文物古迹,除遵守《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定外,还应依据《文物保护法》的规定,征得上一级人民政府文物行政主管部门同意,取得本市政府的同意批文或其他合法文件。

【关联法条链接】

《城市房屋拆迁管理条例》第18条

《文物保护法》第17条

《物权法》第51条

3 “城中村”房屋能不能说拆就拆？

【案情】^①

吴某家住泉州市城口村，该村属于泉州市规划区。该市丰泽区政府发布通告，决定对吴某家所在的湖滨西路西段进行拆迁。此后，吴某家所在的街道办事处作出拆迁通知，决定对湖滨西路西段的民房进行拆迁安置工作。通告和通知发布后，街道办事处多次找吴某，催促其搬迁。吴某认为，区政府在没有依据《城市房屋拆迁管理条例》的规定取得拆迁许可证的情况下发布拆迁通告，行为违法。街道办事处多次上门催促，骚扰其正常生活，致其精神上和经济上均遭受损失。所以，一怒之下，吴某将区政府和街道办事处告到法院，请求撤销上述通告和通知，并赔偿其精神损失和经济损失 1000 元。

法院认为：吴某所在的城口村属于泉州市规划区内的村庄，其土地尚未办理国有土地征用手续，所以本案不能适用《城市房屋拆迁管理条例》。依照法律法规的规定，在城市规划区内的乡（镇）村公共设施、公益用地建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由其核定用地位置和界限，提高规划设计条件，合法取得建设用地许可证。而两被告在未取得建设用地许可证、未向土地管理部门申请划拨土地的前提下，就作出拆迁通告和通知，违反法定程序。所以该通告

^① 《房屋拆迁案例》，中国法制出版社 2005 年版，第 249 页。