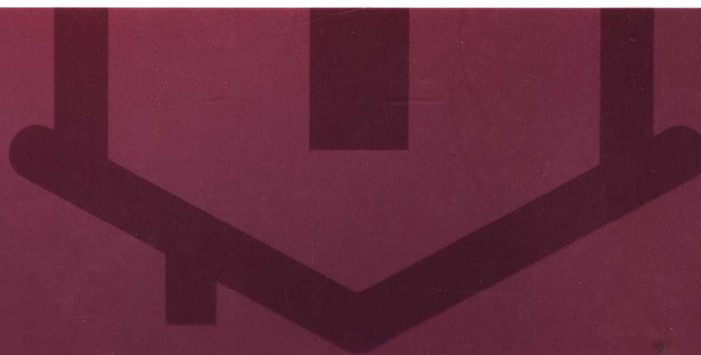


房屋拆迁

法律原理与案例精点

黄武双 朱 平 编著



上海交通大学出版社

房屋拆迁法律原理 与案例精点

黄武双 朱 平 编著

上海交通大学出版社

内 容 提 要

房屋拆迁纠纷是目前我国城市发展过程中普遍存在的现象,了解其法律原理及解决方案具有重要意义。本书精选了一些较为典型的案例,结合法律原理加以剖析。语言简明扼要,适合法律人士和不同层次读者阅读借鉴。

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁法律原理与案例精点 / 黄武双, 朱平编著.
上海: 上海交通大学出版社, 2006
ISBN 7-313-04292-2

I. 房... II. ①黄... ②朱... III. ①房屋拆迁-法规-法的理论-中国 ②房屋拆迁-法规-案例-分析-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第127872号

房屋拆迁法律原理与案例精点

黄武双 朱平 编著

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路877号 邮政编码200030)

电话: 64071208 出版人: 张天蔚

上海市美术印刷厂印刷 全国新华书店经销

开本: 787mm × 960mm 1/16 印张: 13.75 字数: 254千字

2006年1月第1版 2006年1月第1次印刷

印数: 1-4050

ISBN7-313-04292-2/D·122

定价: 22.00元

版权所有 侵权必究

序 言

与房地产法律实务和理论问题有关的书籍已经汗牛充栋,且这类书籍已以多种形式出现,诸如纯理论性的、法规汇编式的、法规加案例式的、理论加案例式的等多种形式。几年来,我们一直在思考一个问题:为什么有关房地产法律问题的读物不直接从实务问题着手,对实践中出现的各类问题均加以列举、分类和分析,并直接告诉读者可以用来防范房地产实务操作法律风险的建议?如果能够做到这点,将是对读者和社会莫大的贡献。

在这种宗旨引领下,经过几年的准备,我们收集了几百个涉及不同法律知识点的案例并加以整理、改编,然后配以问题和法理分析,写成能够组成一个系列的三本书(《房屋拆迁法律原理与案例精点》、《房屋交易法律原理与案例精点》、《物业管理法律原理与案例精点》),由上海交通大学出版社集结出版。

纵观此三本书,具有以下特点:

1. 以案例导出法律问题。尽管也有其他出版物编入若干案例,但未能做到将几乎所有法律问题都用案例来导出并分析,而只是列举寥寥几个案例加以点缀而已。
2. 做到实务与理论深度结合。书中并未简单将案例叠加,而是对精简案例引出的法律问题、法院审判等内容做出了深度理论分析,并告诉读者可以直接引以为鉴的建议。
3. 分析过程深入浅出,便于理解。笔者撰稿没有采用纯粹学术论著的形式,转而尝试采用通俗易懂的平直化语言,对深刻的法律问题做出简明分析,以方便读者理解。
4. 紧扣法律规定,并交代了分析所援引的法律条文。在分析过程

中,我们避免纯理论的论述方式,尽可能将分析所依据的法律条文列举其中,以帮助读者准确理解和适用。

与现有同类出版物相比较,将所有法律知识点都用案例来支撑的做法,本书乃是第一次。我们相信,这种尝试无疑是朝着有利于读者理解的方向迈出的一大步。如您有建议或意见请直接联系我们(E-mail: huangws@cniplaw.net),我们将尽快予以回复。

本书的前期案例收集、整理以及评析的初步材料由朱平先生完成,黄武双先生完成案例的最终定稿以及法理分析内容。

本书得以顺利出版,应该感谢上海交通大学出版社的编辑所给予的点拨和所付出的辛勤工作!

作 者

2005年12月

前 言

房屋拆迁一直是老百姓关注的焦点,因为与拆迁有关的安置与补偿标准事关广大百姓的切身利益。拆迁一直是我国群体纠纷、治安纠纷甚至是刑事纠纷的导火索,因此,处理好拆迁纠纷不仅是广大百姓关注的问题,也是政府部门和司法部门十分重视的问题。尽管国务院于1991年3月22日就公布了《城市房屋拆迁管理条例》(现行《城市房屋拆迁管理条例》,是国务院于2001年6月6日第40次常务会议通过并公布、2001年11月1日起施行的),但现实中的房屋拆迁纠纷仍有大量升级为恶性纠纷事件,究其原因,我国有关城市房屋拆迁的法律规定过于原则,很难直接用现行法律条文规定来解决纷繁复杂的拆迁问题。

本书力求通过诸多案例帮助读者理解并掌握拆迁安置与补偿有关的法律技术,因此本书先后介绍了拆迁程序、拆迁管理、拆迁安置与补偿协议、特殊城镇房屋的拆迁补偿、被拆迁房屋的价格评估、强制拆迁以及被拆迁人权利的保护等内容,此外,本书还对尚无全国性法律规定的农村房屋拆迁安置与补偿问题做了分析介绍。

本书侧重解决房屋拆迁中的实践问题,但又不乏理论深度并尽力使信息最大化,具有很强的实用性,适合各个层次读者的需求。

朱平先生收集了本书所使用的大部分案例,并完成部分案例的评析初稿,本书的框架结构、所有的案例介绍、评析最终由黄武双先生完成。

作 者

2005年12月

目 录

拆迁法律关系所涉及的主体	1
一、拆迁人及其权利和义务	2
二、被拆迁人及其权利和义务	5
三、拆迁单位	12
房屋拆迁管理	16
一、房屋拆迁行政主管部门及其管理内容	17
二、房屋拆迁程序	26
三、拆迁有关的其他管理行为	39
拆迁安置与补偿	57
一、城镇房屋拆迁安置与补偿协议	58
二、特殊城镇房屋拆迁的补偿	72
三、农村房屋的拆迁安置与补偿	99
被拆迁房屋的价格评估	114
一、评估机构的遴选与委托	115
二、评估方法及其评估价格的确定	125
强制拆迁	146
一、强制拆迁的法定程序	147
二、强制拆迁中产权人及其他权利人的权利保护	161

附录	170
城市房屋拆迁管理条例	170
城市房屋拆迁估价指导意见	177
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	182
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	188
中国 2010 年上海世博会场址房屋拆迁若干规定	191
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	193
《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》实施意见	199

拆迁法律关系所涉及的主体

【导读】

笔者对拆迁法律关系中的拆迁人、被拆迁人、拆迁单位等的权利义务做了详细介绍和分析。并通过 5 个案例来直观地剖析前述拆迁关系主体的权利、义务,以帮助读者全面了解自己作为拆迁人、被拆迁人或拆迁单位的具体权利和义务,以及不行使权利或不履行义务所应承担的法律后果。

一、拆迁人及其权利和义务

(一) 何谓拆迁人

《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称《拆迁管理条例》)第4条第2款规定,拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。拆迁人应具备两个条件:其一,拆迁人应该取得房屋拆迁许可证;其二,拆迁人应该是单位,个人不能成为拆迁人。

案例 1-1 未取得拆迁许可证之前所签安置补偿协议无效

【案情介绍】



2002年1月,某房屋开发公司在取得建设项目批准文件、建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件、拆迁计划和拆迁方案、办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明后,向某市房屋拆迁管理部门申请拆迁许可。在没有取得拆迁许可证的情况下,即以拆迁人的名义与该地块范围内的房屋所有权人王某订立了拆迁协议,协议约定:某房屋开发公司拆除王某的房屋,某房屋开发公司为王某进行货币补偿。协议订立后,某房屋开发公司将王某的房屋全部拆除。后来,王某提出变更货币补偿为产权调换,但被某房屋开发公司拒绝。此时,王某发现某房屋开发公司未取得拆迁许可证,遂诉至法院,请求人民法院判令房屋开发公司对其所有的房屋按市场价评估后进行产权调换。

房屋开发公司辩称:其经有关机关批准,已取得拆迁许可证的全部文件,故拆迁行为是合法的,与王某签订的拆迁协议是合法有效的,请求法院驳回原告的诉讼请求。

【法院审理】

法院经审理查明上述事实,确认双方所签协议无效,并判令该房屋

开发公司承担全部赔偿责任。

【法理分析】

拆迁人资格的认定。

根据《拆迁管理条例》(2001年11月1日起施行)第4条第2款规定,拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。从以上规定可以看出,要成为拆迁人就应该取得拆迁许可证。拆迁许可证是由房地产管理部门依照法定程序和条件颁发的,用以证明拆迁人具有房屋拆迁资格的证明文件。

本案中的房屋开发公司虽已取得申请拆迁许可证要求提交的所有材料,但并不能够认为其已经具备了拆迁主体资格,因为拆迁许可证是拆迁主体的唯一资格证明。因此,某房屋开发公司不具备拆迁主体资格,其订立的合同属于无效合同,并应该承担相应的法律责任。

(二) 拆迁人的权利和义务

拆迁人的义务主要有:

- (1) 应当依照本条例的规定,对被拆迁人给予补偿、安置。
 - (2) 依法取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。
 - (3) 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。
 - (4) 补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置,不得挪作他用。
 - (5) 对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。
 - (6) 非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人应当给予适当补偿^①。
- 拆迁人的权利主要有:
- (1) 可以自行拆迁,也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。
 - (2) 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

^① 城市房屋拆迁管理条例第4条、第6条、第9条、第20条、第31条、第33条

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。

(3) 与被拆迁人不能达成协议时,可以申请房屋拆迁管理部门裁决。

(4) 经房屋拆迁管理部门同意,将尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让。

(5) 对拆迁管理部门的处理或处罚决定不服时,有权申请复议或向人民法院起诉^①。

案例 1-2 拆迁安置房屋不符合规定纠纷案

【案情介绍】



1995 年年初,北京某置业股份有限公司经批准,对宣武区大川淀等地区进行拆迁。1995 年 11 月,该公司先后与 12 名住户签订了《拆迁补偿协议书》,约定为该 12 名住户安置半地下层一居室住房各一套;同日,12 名住户与置业公司签订房屋买卖合同,购买了上述房屋并交纳购房款。

入住后,12 名住户领取住房准住证和临时产权证明。住房准住证和临时产权证明均载明所购楼房为半地下室。他们与某置业公司签订了《物业管理协议》。2003 年 7 月,北京市规划委员会对此处勘验后认定,该住房使用性质为办公用房,不得用作住宅。

12 名住户知情后将置业公司告上法庭,各要求给付违约金 1 万元。

【法院审理】

一审法院经审理查明上述事实,支持了 12 名住户的诉讼请求。

一审判决后,置业公司不服,提起上诉。

二审法院经审理认为,置业公司与 12 名住户签订的《拆迁补偿协

^① 城市房屋拆迁管理条例第 10 条、第 15 条、第 19 条、第 31 条、第 33 条

协议书》及《购房合同书》合法有效,双方均应按约定履行义务。拆迁协议中认定 12 户为被拆迁人,并将为他们安置半地下住房一套。而置业公司未按购房合同书内容为 12 户履行安置义务,其行为已构成违约,因此做出了维持原判的二审判决。

【法理分析】

本案的解决涉及以下几个主要法律问题。

1) 拆迁人的主要义务

依据《拆迁管理条例》,拆迁人的义务主要包括补偿、安置、补偿安置资金专户专用和依法拆迁。

2) 额外补偿的性质

在拆迁过程中,为了尽快地完成拆迁工作,缩短拆迁期限,提高拆迁人自己资金的利用率,拆迁人除了在承担上述《拆迁管理条例》规定的义务外,还会承诺对被拆迁人承担其他义务。对这种承担的“额外”义务,应该认为是拆迁双方当事人约定的义务,如果拆迁人违反该义务,被拆迁人可以要求拆迁人承担违约责任。

本案中的拆迁人——置业公司为了能够让被拆迁人尽快搬迁,在补偿基础上,“自愿”为该 12 名住户安置半地下房屋一套,并订立了房屋买卖协议,因此,其“自愿”提供的房屋应该符合合同所约定的“居住用房”规定。置业公司所提供的商业用房违反了双方约定的义务,因此,置业公司应该承担违约责任。

二、被拆迁人及其权利和义务

(一) 何谓被拆迁人

《拆迁管理条例》第 4 条第 3 款规定,被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人(包括房屋所有权人、代管人、国家授权的国有房屋管理人)。

案例 1-3 非与被拆迁人签订的拆迁补偿安置合同无效

【案情介绍】

1989年6月5日,由某市人民政府主办、市工商局承办的项目——“某某商品批发市场”开始动工兴建。1990年6月18日,经某市政府常务会议讨论,并以会议纪要的形式同意该市工商局提出的出售方案,即将批发市场的摊位分割后出售给购买者,并为购买者办理所有权证。1990年8月12日,该商品批发市场发展中心筹建办发布了《欢迎认购某某商品批发市场摊位》的公告,并于1990年8月16日在当地报刊上登出销售广告。1990年8月18日,众多购买者与市工商局签订了《某某商品批发市场摊位买卖协议书》并办理了公证手续。1990年12月中旬,该市工商局向购买摊位的个体工商户颁发了“某某商品批发市场摊位所有权证”。

2002年10月15日,该市房屋拆迁管理部门向该市土地流转中心颁发“房屋拆迁许可证”,拆迁人委托的拆迁单位某市房屋拆迁所对某某商品批发市场进行拆迁。在与各位摊主就拆迁补偿协商不成的情况下,2002年12月15日,该市土地流转中心、某某商品批发市场发展中心、市房屋拆迁所三方分别以拆迁人、被拆迁人、拆迁单位签订了《非住宅拆迁补偿协议书》,随后对某某商品批发市场进行强制拆迁。

【法理分析】

1) 被拆迁人资格的认定

被拆迁人就是被拆迁房屋的所有人。房屋所有权人一般为登记簿或房屋权属证书上记载的权利人,但在以下几种情况下所有权人应特别认定:

(1) 新建、翻建、扩建或者改建房屋在办理产权登记之前,因某种原因,未能及时办理产权登记的,应当以经过规划部门批准的申请人(即建设单位或个人)为房屋的产权人。

(2) 因拆迁导致房屋产权不明晰的,应当以当事人各方就拆迁达成的书面协议为准;未能达成书面协议的,应以已经生效的法院调解书、判决书为准。

(3) 因原产权人死亡而发生继承时,应以继承人所立合法有效遗嘱或者以已经生效的法院调解书或判决书为准。

(4) 因房屋买卖导致产权变动时,应以产权过户登记为准^①。

2) 与被拆迁人相关的其他主体

除被拆迁人以外,对于拆迁房屋存在利害关系的人的权利也应该予以保护。相关主体主要包括以下几种:

(1) 被拆迁房屋的使用权人(承租人)。《拆迁管理条例》第13条第2款规定,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。拆迁时是否解除租赁关系,将直接影响对承租人的补偿与安置,就此,《城市拆迁管理条例》第27条规定,拆迁租赁房屋,被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的,或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的,拆迁人对被拆迁人给予补偿。被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租,被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

(2) 被拆迁房屋的抵押权人。《拆迁管理条例》第30条规定,拆迁设有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行。最高人民法院《关于适用〈担保法〉若干问题的解释》第80条规定:在抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下,抵押权人可以就该抵押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿。抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下,抵押权所担保的债权未届清偿期的,抵押权人可以请求人民法院对保险金、赔偿金或补偿金等采取保全措施。也就是说,拆迁已设定抵押权的房屋时,就拆迁而获得的补偿款应当用于担保抵押权的实现。

本案中的商品批发市场摊位的所有权由各位购买人享有,因而,这

^① 许海峰主编,《房屋拆迁》,北京:人民法院出版社,2004,第6页

些购买人——个体工商户应该是被拆迁人。商品批发市场发展中心是对市场进行管理的部门,根据物权的排他性,即一个物上只能存在一个所有权,而摊位所有权应该由个体工商户享有,因此,与不享有所有权的商品批发市场发展中心订立的拆迁安置补偿合同的行为属于无权处分行为,未经所有权人——个体户事先同意,也未予以事后追认的,该合同将为无效合同。拆迁人和拆迁单位在明知商品批发市场发展中心并非被拆迁人的情况下,仍然与其订立拆迁补偿协议,主观上存在过错,应与商品批发市场发展中心共同承担赔偿责任。

(二) 被拆迁人的权利和义务

被拆迁人的义务主要是在搬迁期限内完成搬迁,将房屋交给拆迁人拆除。

被拆迁人的权利主要是:

- (1) 获得安置补偿的权利。
- (2) 获得搬迁补偿费。
- (3) 非住宅房屋造成停产、停业的,应当获得适当补偿。
- (4) 有权参与决定评估机构,对评估结果不服可以申请复估和专家鉴定。
- (5) 与拆迁人不能达成协议时,可以申请房屋拆迁管理部门裁决。
- (6) 对拆迁管理部门的裁决不服的,有权申请复议或向人民法院起诉。

案例 1-4 被拆迁人如何行使合同履行抗辩权

【案情介绍】

某市越秀南路 65 号 302 室是陈某的房屋,使用面积 38.42 平方米。该市市政园林局经该市城市规划局规地证字(1999)第 280 号《建设用地规划许可证》、该市国土局国土建用通字(1999)200 号《建设用地通知书》批准,征用上述房屋地段建设河涌项目。该市国土资源和房屋管理

局于2002年8月15日发出房拆字(2002)66号《拆迁公告》,载明上述地段由该市政园林局委托该市道路扩建工程办公室实施拆迁。

2002年10月24日,陈某(协议内称乙方)与该市道路扩建工程办公室(协议内称甲方)签订《房屋拆迁安置协议》,约定:甲方安置某花园4号4梯604室给乙方居住,该套间一厅两房,使用面积40.047平方米,有独立厨卫等配套设施,乙方同意于2002年10月31日前搬迁到甲方安排的房屋居住等。协议签订后,陈某以其本人年事已高不适宜居住六楼房屋为由,拒绝搬迁。2003年3月26日,该市政园林局向某市东山区人民法院提起本案诉讼。

一审诉讼期间,该市政园林局表示可调整本市某花园3栋3梯205室给陈某作永迁居住。经一审法院现场勘察,该205室使用面积约为46.75平方米,一厅两房,有独立厨卫及阳台。因该房屋上层的卫生间排水管暴露于该房一卧室天花板外,陈某表示不同意永迁至该205室居住。

【法院审理】

一审法院经审理认为:本市市政园林局经批准征拆陈某房屋所在地段,双方在平等自愿的基础上签订《房屋拆迁安置协议》,该协议的内容及形式均无违反法律法规的强制性,属于有效合同,双方均应自觉履行。现本市市政园林局已根据陈某的实际困难和要求调整了本市某花园3栋3梯205室给陈某永迁居住,该房屋符合永迁安置条件,予以采纳。2003年6月9日做出判决:陈某自本判决发生法律效力之日起15日内迁出某路65号302室,将房屋腾空交由本市市政园林局拆建。同时迁往本市某花园3栋3梯205室居住。案件受理费100元由陈某负担。

一审判决后,陈某不服,提起上诉。上诉称:

(1)与某市道路扩建工程办公室签订的《房屋拆迁安置协议》违反了《合同法》第42条第2款、第3款的规定,本市道路扩建工程办公室有故意隐瞒重要事实、违背诚实信用原则的行为,因此该协议不是在平