

大 众 法 律

律师咨询团队
倾力奉献

全面颠覆
同类法律图书

中国法律咨询书系

⑥

房屋拆迁、 征地补偿纠纷

为什么要用『咨询』一词？

现实生活中，人们遇到了法律难题，

往往是从咨询开始的。本书从当事人角度出发，

收集房屋拆迁、征地补偿纠纷领域的咨询问题，

每个咨询问题有专家解答、原因分析、法律依据、

证据要求、法律文书等，解答详细、切合实际，

适合作为大众法律读物。

咨询

赵建高 / 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



本书
特点

问题典型

权威律师结合办案经验，精心选取现实生活中易碰到的或者疑难的问题，有针对性、现实性。

通俗易懂

采用问答这一读者最便于接受的形式，解答直截了当，分析条理、层次化。

内容丰富

除了要点解答外，还包括操作流程、证据、司法文书、赔偿计算、法律依据等。

中国法律咨询书系 ⑥

房屋拆迁、 征地补偿纠纷

咨询

赵建高 / 著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁、征地补偿纠纷咨询 / 赵建高著. —北京: 法律出版社, 2009. 7

(中国法律咨询书系)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9551 - 3

I. 房… II. 赵… III. ①房屋拆迁—民事纠纷—处理—法规—中国—问答②土地征用—补偿—民事纠纷—处理—法规—中国—问答 IV. D922.181.05 D922.395

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 070539 号

房屋拆迁、征地补偿纠纷咨询
赵建高 / 著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 丁红涛 贺 兰
责任编辑 贺 兰
装帧设计 魅力天华

© 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 永恒印刷有限公司

责任印制 沙 磊

开本 A5

印张 7.75

字数 292千

版本 2009 年 8 月第 1 版

印次 2009 年 8 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 - 5036 - 9551 - 3

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)

目录

CONTENTS

第一章 房屋拆迁权利主体

- | | |
|----|--|
| 1 | 咨询 1. 谁有权签订房屋拆迁补偿安置协议? |
| 3 | 咨询 2. 公有住房承租人死亡,未办理新的租赁关系,房屋遇拆迁怎么办? |
| 5 | 咨询 3. 产权登记为配偶一人,其死亡后另一方遇拆迁如何处理? |
| 8 | 咨询 4. 办理了家庭析产协议公证,但未办理产权过户,房屋遇拆迁如何保护各自的利益? |
| 10 | 咨询 5. “空挂户”属于被拆迁人吗? |
| 12 | 咨询 6. 胎儿是否属于应安置人员? |
| 14 | 咨询 7. 拆迁公告后,登记结婚,配偶属于被拆迁人吗? |
| 16 | 咨询 8. 因参军、留学、出国等而户籍迁出的人员是否属于被安置人员? |
| 19 | 咨询 9. 伪造授权委托书与拆迁人签订的《房屋拆迁补偿安置协议》有效吗? |

第二章 房屋拆迁管理

- | | |
|----|--------------------------------|
| 22 | 咨询 10. 实施房屋拆迁要具备什么条件? |
| 24 | 咨询 11. 如何判断拆迁许可证是否合法? |
| 27 | 咨询 12. 违法颁发拆迁许可证可以撤销吗? |
| 30 | 咨询 13. 拆迁人超越拆迁期限实施拆迁如何处理? |
| 32 | 咨询 14. 拆迁范围确定后,是否可以对房屋进行出租? |
| 35 | 咨询 15. 拆迁安置协议应具备哪些内容? 协议需要公证吗? |
| 37 | 咨询 16. 签订拆迁补偿安置协议后,还能反悔吗? |

目录

CONTENTS

40	咨询 17. 拆迁当事人始终无法达成拆迁补偿安置协议怎么办?
43	咨询 18. 拆迁裁决后,又达成补偿安置协议如何处理?
45	咨询 19. 被拆迁人对拆迁行政裁决不服有何救济途径?
48	咨询 20. 《物权法》颁布实施后,还可以实施强制拆迁吗?
51	咨询 21. 进行强制拆迁应遵循什么程序?
53	咨询 22. 强制拆迁是由法院执行还是由政府部门执行?
56	咨询 23. 未经拆迁裁决,拆迁人强行拆迁应承担什么责任?
59	咨询 24. 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让,原签订的补偿安置协议是否有效?
62	咨询 25. 拆迁单位未取得拆迁许可证,而签订的拆迁补偿安置协议是否有效?
64	咨询 26. 达不成拆迁补偿安置协议,可以直接向人民法院起诉吗?
66	咨询 27. 什么是拆迁听证,听证要遵循什么程序?
	第三章 房屋拆迁安置与补偿
69	咨询 28. 未办产权证的房屋属于违章建筑吗?遇拆迁是否可以获得补偿安置?
71	咨询 29. 拆迁补偿安置有几种方式?补偿安置方式是由拆迁人指定,还是由被拆迁人自愿选择?
74	咨询 30. 房屋拆迁补偿价值如何确定?对房屋的装修费用应该给予补偿吗?
77	咨询 31. 拆迁人单方面委托的评估机构作出的评估价格是否能成为拆迁裁决的依据?

目录

CONTENTS

79	咨询 32. 对房屋拆迁补偿评估不服怎么办?
81	咨询 33. 在批准期限内的临时建筑遇拆迁,可以获得补偿吗?
84	咨询 34. 什么情况下,拆迁人和被拆迁人签订的补偿安置协议无效?
87	咨询 35. 房屋拆迁补偿安置是“数砖头”还是“数人头”?
90	咨询 36. 享受过公房拆迁补偿安置,是否还可以再次享受拆迁补偿安置?
92	咨询 37. 住宅和经营性用房是否该分开分别计算拆迁补偿安置?
95	咨询 38. 在国外居住工作期间房屋被拆迁,如何主张自己的权利?
97	咨询 39. 房屋设有抵押,遇拆迁如何处理?
100	咨询 40. 房屋实际面积和产权证面积不符,拆迁补偿以哪个为准?
103	咨询 41. 拆迁过渡期满后,拆迁安置的房屋仍然没交付怎么办?
105	咨询 42. 交付的安置房与签订的补偿安置协议约定不符,拆迁人是否该承担违约责任?
108	咨询 43. 拆迁人有权对房屋拆迁补偿安置款进行分配吗?
110	咨询 44. 公有住房拆迁获得的补偿安置款,家庭成员间该如何分配?
112	咨询 45. 公有住房承租人死亡后,拆迁补偿款属于遗产吗?
114	咨询 46. 农村房屋买卖合同是否有效? 房屋遇拆迁购买人可以获得补偿安置吗?
117	咨询 47. 农村房屋拆迁,继承人是否享有与其他村民同等的补偿安置权利?
119	咨询 48. 公有租赁房屋拆迁,哪些人可以算作同住人?
121	咨询 49. 房屋承租人是否可以获得拆迁补偿安置?
124	咨询 50. 私自将住宅改作营业用房使用,按什么标准补偿安置?

目录

CONTENTS

127	咨询 51. 哪些人可作为“引进”人员作为被安置人口?
130	咨询 52. 拆迁期间出生或者死亡的人口可以作为被安置人员吗?
132	咨询 53. 农村房屋拆迁如何计算宅基地使用权价值和房屋价值?
134	咨询 54. 农村房屋拆迁可以要求重新分配宅基地吗?
137	咨询 55. 做“钉子户”是否可以获得更多拆迁补偿安置?
140	咨询 56. 受委托的拆迁单位和被拆迁人签订的拆迁补偿安置协议是否有效?
	第四章 土地征用程序与审批
143	咨询 57. 土地征收和土地征用有何联系和区别?
144	咨询 58. 乡镇一级政府是否有权将农用地转为建设用地搞项目开发?
147	咨询 59. 农用地转用审批有何规定?
150	咨询 60. 进行土地征收要遵循哪些程序?
154	咨询 61. 土地征收的审批权限有何规定?
156	咨询 62. 征收农田时,农民享有哪些权利?
159	咨询 63. 非法批准征收土地承担何种责任?
	第五章 土地征用补偿与安置标准
163	咨询 64. 什么是土地补偿费,其标准是什么?
166	咨询 65. 安置补助费应归谁所有?有何标准?
170	咨询 66. 地面附着物和青苗补偿费归谁所有?
173	咨询 67. 到城市居住的农民是否还可以获得土地征收补偿款?

目录

CONTENTS

176	咨询 68. 租赁村集体所有的厂房,在合同期限内土地被征收,承租人是否可以获得征地补偿?
179	咨询 69. “外嫁女”可以获得征地补偿吗?
182	咨询 70. 在校大中专学生是否可以与村民享有同等权利获得土地征收补偿?
184	咨询 71. 田地被征收了,安置方式有哪些?
187	咨询 72. 承包的鱼塘被征收了,可以得到哪些补偿?
190	咨询 73. 村里截留征地补偿款怎么办?
193	咨询 74. 村委会以土地征收补偿款总数除以被征地人口来平均分合理吗?
197	咨询 75. 土地征收补偿的费用可以全部分配给村民吗?
200	咨询 76. 外出务工承包土地被收回合法吗?
204	咨询 77. 新迁入的村民是否享有平等的补偿安置权利?
206	咨询 78. 村委会有权决定如何分配土地补偿费和安置补助费吗?
209	咨询 79. 征地补偿费用应何时支付?
213	咨询 80. 对征地补偿标准有争议如何解决?
216	咨询 81. 土地补偿费和安置补助费,不能让被征地农民保持原有生活水平怎么办?
219	咨询 82. 如何界定因“公共利益”征收土地?
221	咨询 83. 侵占、挪用被征地补偿费和其他费用该承担何种责任?
	第六章 维权指南与文书制作
224	第一节 行政裁决维权指南

目录

CONTENTS

227	第二节 行政复议维权指南
229	第三节 行政诉讼维权指南
233	第四节 民事诉讼维权指南
236	第五节 诉讼中常用文书格式



第一章 房屋拆迁权利主体

咨询

1

QUESTION

谁有权签订房屋拆迁补偿安置协议？

我叫小李,父母、我、弟弟一家四口共同居住在父亲单位分配的公房内,承租人及户主都是父亲。我结婚后妻子户口迁入该房屋内,由于平时家庭矛盾,父亲与我的关系不和睦。2007年4月该公房被纳入拆迁范围,2007年6月,父亲不顾我无房居住这一事实与拆迁公司签订了拆迁协议,拆迁人共补偿人民币81万元,父亲称只给我10万元人民币作为补偿。本想通过拆迁改善居住环境,现在即使给我10万元人民币补偿我也买不到房屋居住。请问:谁有权和拆迁人签订协议?我可以要求拆迁人和我签订拆迁补偿安置协议吗?

专家解答:

依据《城市房屋拆迁管理条例》相关规定,并结合你咨询的问题,解答如下:

首先,你父亲作为被拆迁房屋的承租人,有权和拆迁人签订房屋拆迁补偿安置协议。

其次,你作为被拆迁房屋的共同居住人,有获得拆迁补偿款的权利,但无权和拆迁人直接签订拆迁补偿安置协议。

最后,若你认为你的父亲领取补偿后,侵犯了你应得的补偿份额,可以找相关部门进行调解或向人民法院起诉。

原因分析:

《城市房屋拆迁管理条例》第4条规定,被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人,也就是说,被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有权人。根据《城市房屋拆迁管理条例》第13条规定,房屋拆迁安置中,拆迁人与被拆迁人应当按照法律规定,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,拆迁人应当与房屋承租人订立拆迁补偿

偿安置协议。也就是说,公有租赁房屋拆迁时,拆迁人要与房屋所有权人签订拆迁补偿安置协议,同时要与该房屋的承租人签订拆迁补偿安置协议。结合小李的咨询来看,小李的父亲是房屋的承租人,因此小李的父亲有权和拆迁人签订房屋拆迁补偿安置协议。小李居住在该房屋内,小李和其父亲对该房屋享有同等的居住使用权。因该房屋被拆迁,拆迁人给予的补偿应该归房屋承租人在内的所有的共同居住人所有,属于共有财产。其父亲只给予小李 10 万元,侵害了小李的合法权益。小李可以通过法律途径主张自己的权利。

证据要求:

1. 公有住房租赁凭证;
2. 属于应安置人员的证明资料(如户口资料等)。

法律依据:

《城市房屋拆迁管理条例》

第 4 条 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。

第 13 条 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。

法律文书:

1. 起诉状;
2. 证据目录。

案件预测:

小李要求单独和拆迁人签订拆迁补偿安置协议,没有法律依据,不会得到法律支持。但由于小李父亲领取拆迁补偿款后,侵占了小李应得的份额,如小李要求主张分得自己应得的份额,法律会予以支持。

深度解答:

小李首先应和家人协商解决此事,如协商不成,也可通过诉讼途径解决。为保证确实能取得动迁款,小李可以在诉讼的同时,向法院申请保全房屋拆迁补偿款,避免判



决后难以执行。

咨询

2

QUESTION

公有住房承租人死亡,未办理新的租赁关系,房屋遇拆迁怎么办?

我叫张立,1989年我户口迁入并居住在上海市黄浦区某公房,承租人是外公。房屋内共有6个户口,即我、外公、外婆、舅舅一家三口。2004年8月外公去世,由于在变更承租人上家庭成员之间有矛盾,就一直没有变更。2007年11月,该公房被纳入拆迁范围。因该房屋没有确定新的承租人,动迁公司要求我们写份委托书,确定由我舅舅代表我们和拆迁公司商谈拆迁补偿安置事宜和签订拆迁补偿安置协议。2008年1月,舅舅代表我们签订了拆迁补偿安置协议。舅舅拿到补偿款后,召开家庭会议,宣布由其决定的分配方案,其中给我的份额要比别人少近5万元。我感觉分配方案对我不公平,要求按照人口平均分配。请问:承租人死亡后如何确定新的承租人?我该如何保护我的利益?

专家解答:

依据《城市房屋拆迁管理条例》相关规定,并结合你咨询的问题,解答如下:

首先,租赁房屋拆迁的,由拆迁人和承租人签订拆迁补偿安置协议。

其次,由于你居住的房屋承租人死亡后,没有确定新的承租人,应该由共同居住人共同协商并与拆迁人签订拆迁补偿安置协议或共同协商委托代表与拆迁人签订拆迁补偿安置协议。

最后,因该房屋拆迁获得的补偿及安置应由房屋内共同居住人共有,一般份额均等。如成员内部因拆迁补偿分配发生纠纷,可以通过民事诉讼方式维护权利。

原因分析:

《城市房屋拆迁管理条例》第13条规定,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。张立咨询的问题比较特殊,被拆迁的房屋属于租赁

房屋,但承租人已经死亡,在拆迁前一直没有确定新的承租人。遇到这种情况怎么办呢?公有居住房屋的承租权从某种意义上讲,具有继受性,并不因承租人的死亡而丧失,其生前的共同居住人或者配偶、直系亲属可以继续履行租赁合同。建设部1995年发布的《城市房屋租赁管理办法》第11条规定,住宅用房承租人在租赁期限内死亡的,其共同居住两年以上的家庭成员可以继续履行承租。也就是说原承租人的家庭成员中具备与原承租人共同居住两年以上这一条件的家庭成员都可以继续承租。上海市第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议于1999年12月27日通过的《上海市房屋租赁条例》及上海市房屋土地资源管理局颁发的《关于印发贯彻实施上海市房屋租赁条例的意见(二)》(沪房地资公[2000]98号)对由谁作为新承租人的先后顺序作了具体规定。根据规定,首先是由承租人家庭内部协商来确定由谁担任新的承租人,若协商不一致的,出租人应当从在本处有本市常住户口的共同居住人中,按照下列顺序书面确定承租人:(一)原承租人的配偶;(二)原承租人的子女(按他处住房情况,本处居住时间长短);(三)原承租人的父母;(四)其他人(按他处住房情况,本处居住时间长短)。

根据上述规定,若张立居住房屋内的共同居住人无法协商一致的,张立的奶奶可以成为新的承租人。但由于出租人没有指定新的承租人,在新的承租人没有确定时,房屋拆迁的,由共同居住人共同协商并与拆迁人签订拆迁补偿安置协议或共同协商委托代表与拆迁人签订拆迁补偿安置协议。

鉴于共同居住人对公有租赁房屋有平等的居住使用权,因该房屋拆迁所得的拆迁补偿也应由共同居住人共同共有。如果分割的,一般按照等份分割原则予以分割。张立的舅舅代表该户与拆迁人签订拆迁补偿安置协议,并不代表其可以任意分配拆迁补偿款,张立在分配补偿款上和其享有同等的权利。张立认为补偿款分配不公,可以先与舅舅及其他共同居住人共同协商,若协商不成的,可以依法起诉,维护自己的合法权益。

证据要求:

1. 公有住房租赁凭证;
2. 属于应安置人员的证明材料。

法律依据:

《城市房屋拆迁管理条例》

第13条 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。



法律文书:

1. 起诉状;
2. 证据目录。

案件预测:

如果张立坚持要求等额分配拆迁补偿款,法院会根据实际情况,支持其诉讼请求。

深度解答:

公有租赁房屋承租人死亡后,谁可以成为新的承租人,常常成为家庭成员之间争议的焦点。因为公有租赁房屋承租人对外代表该房屋内所有居住人行使房屋的相关权益。在拆迁中享有与拆迁人进行谈判和签约的权利,但这并不代表其就可以任意支配或分得更多的拆迁补偿款,共同居住人和承租人在分配拆迁补偿款的权利方面是平等的。

咨询

3

QUESTION

产权登记为配偶一人,其死亡后另一方遇拆迁如何处理?

我叫李梅,坐落于天津市某区的房屋是我与丈夫婚后共同购买的,但当初办理产权登记时登记在丈夫一个人名下。2003年我丈夫发生车祸死亡。我们共有两个子女,儿子已经结婚另立门户,女儿目前正在大学读书。现在该房屋所属地块要拆迁,已经有近一半的居民搬离,我一个人住这里也害怕。在和拆迁公司协商后,签订了拆迁补偿安置协议。现在我儿子提出我签订的协议无效,要起诉我,我该怎么办?

专家解答:

依据《城市房屋拆迁管理条例》、《合同法》相关规定,并结合你咨询的问题,解答如下:

首先,在你丈夫未死亡前,该房屋属于你和你丈夫共同共有财产。

其次,在你丈夫死亡后,由于你丈夫没有立遗嘱,因此该房屋中属于你丈夫的部分就成为遗产,你子女和你一样有平等的继承权,此时该房屋就成为你和你子女的共有

财产。

最后,因你在和拆迁人签订拆迁补偿协议时,没有征得其他共有人的同意,事后你儿子又对你签订的协议不认可,因此该协议属于无效。

原因分析:

从李梅的叙述来看,案件的争议焦点是李梅和拆迁人签订的房屋拆迁补偿安置协议是否有效。拆迁人和被拆迁人签订的拆迁补偿安置协议属于民事合同,因此,判断协议是否有效,主要看该拆迁补偿安置协议是否符合我国合同法规定的合同有效的条件。根据合同法的规定,民事合同具备以下要件才有效:(1)合同当事人具有相应的民事权利能力和民事行为能力。合同当事人必须具备相应的民事权利能力和民事行为能力,才能成为合格的合同主体。若主体不合格,合同不能产生法律效力。(2)合同当事人意思表示真实。当事人意思表示真实,是指行为人的意思表示应当真实反映其内心的意思。(3)合同不违反法律、行政法规的强制性规定。合同不违反法律、行政法规的强制性规定,主要包括两层含义:一是合同的内容合法,即合同条款中约定的权利、义务及其指向的对象即标的等,应符合法律的规定;二是合同的目的合法,即当事人缔约的原因合法,不存在以合法的形式掩盖非法目的以规避法律的事实。(4)具备法律、行政法规规定的合同生效必须具备的形式要件。形式要件通常不是合同生效的要件,但如果法律、行政法规规定将其作为合同生效的条件时,便成为合同生效的要件之一,不具备这些形式要件,合同不能生效。如不动产抵押合同,要登记才生效,否则就不生效。

根据李梅的叙述,签订拆迁补偿安置协议的双方都具有相应的民事权利能力和民事行为能力,意思表示真实,且内容也不违反法律、行政法规的强制性规定。关键就看李梅是否对被拆迁房屋享有完全的所有权;如果有完全的所有权,其当然有权利进行处分;否则构成无权处分。被动拆迁的房屋是李梅夫妻共同财产,其丈夫去世后,没有留下遗嘱,因此属于其丈夫的部分成为遗产,产生继承问题。根据《继承法》第2条、第10条的规定,李梅及其所有子女均属于合法的继承人,由于他们没有对该遗产进行分割,因此,该房屋就成为李梅及其所有子女的共有财产。《合同法》第48条规定,行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同,未经被代理人追认,对被代理人不发生效力,由行为人承担责任。也就是说,共有人在没有取得其他共有人一致同意情况下,擅自处分共有财产的,属于效力待定。若其他共有人对处分共有财产的行为进行追认,认可该处分行为,则属于有效,否则就属于无效。

此外,根据《城市房屋拆迁管理条例》第4条规定,被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。第13条规定,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。因李梅并非房屋的完全所有权人,也无权直接对被拆迁房屋签订拆迁



补偿安置协议。现李梅和拆迁人签订房屋拆迁补偿安置协议,事先没有争得其他共有人同意,事后其儿子又不认可,因此,其与拆迁人签订的补偿协议是无效的。

证据要求:

1. 房屋拆迁补偿安置协议;
2. 房地产权证;
3. 李梅丈夫死亡证明;
4. 亲属关系证明。

法律依据:

《城市房屋拆迁管理条例》

第13条 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。

《合同法》

第48条第1款 行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同,未经被代理人追认,对被代理人不发生效力,由行为人承担责任。

《继承法》

第2条 继承从被继承人死亡时开始。

第10条 遗产按照下列顺序继承:

第一顺序:配偶、子女、父母。

第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承开始后,由第一顺序继承人继承,第二顺序继承人不继承。没有第一顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。

法律文书:

1. 起诉状;
2. 证据目录。

案件预测:

若李梅儿子起诉请求确认李梅和拆迁人签订的拆迁补偿安置协议无效,法院会支持其诉讼请求。

深度解答:

拆迁人在进行房屋拆迁时,应对被拆迁房屋的权属进行调查。在签订拆迁安置协议时,要和房屋所有权人签订,所有权人不是一人的,应与所有的共有人签订拆迁补偿安置协议。

咨询

4

QUESTION

办理了家庭析产协议公证,但未办理产权过户,房屋遇拆迁如何保护各自的利益?

我叫司益杰,我家有一套私有房屋,房屋产权证上是我父亲的名字。去年经我们家人共同协商,父亲将房屋分为3份,即由我父亲、我哥哥和我3人各占一份,产权份额相等。并到公证处办理产权分割协议公证,但没有办理产权变更手续。今年我家房屋被列入拆迁范围,在和拆迁人进行商谈拆迁补偿时,我提出我们家的房屋共有3份产权,要分开单独补偿安置。但拆迁人不同意,其只认可我父亲为产权人。请问:我该怎么办?

专家解答:

依据《城市房屋拆迁管理条例》、《物权法》相关规定,并结合你咨询的问题,解答如下:

首先,你公证的产权分割协议书,合法有效,但由于没有办理产权变更登记,因此该分割协议,并不产生物权变动的法律效力。

其次,拆迁人以房屋产权证来认定你父亲为被拆迁人,不违反法律的规定。

最后,如果你们因此而与拆迁人无法达成拆迁协议,拆迁人可以申请拆迁裁决,当然如果你对裁决不服,可以提起行政诉讼。

原因分析:

《城市房屋拆迁管理条例》第4条第3款规定,被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人,即被拆迁人是指被拆迁房屋及其附属物的所有权人。被拆迁人以房屋拆迁许可证核发之日合法有效的房地产权证或房屋登记簿记载的产权人为主。《城市房地产管理法》第60条规定,国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。一般而言,房屋登记是谁的名字,谁就是房屋的所有权人。