

案 例 评 析 与 法 律 适 用

房屋拆迁与补偿纠纷

主 编 盛 蔚

2.181.4
00502
S

中国方正出版社

房屋拆迁与补偿纠纷

主 编 盛 蔚

副主编 何志华 于 蓉

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁与补偿纠纷/盛蔚主编. —北京: 中国方正出版社. 2005. 1
(案例评析与法律适用)

ISBN 7-80107-946-9

I. 房… II. 盛… III. 房屋拆迁—民事纠纷—案例分析—中国
IV. ①D922.305②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 136384 号

(案例评析与法律适用)

房屋拆迁与补偿纠纷

盛蔚 主编

责任编辑: 贾奕琛

美术编辑: 九十工作室

出版发行: 中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编: 100813)

发行部: (010) 66560939 门市部: (010) 63094573

编辑部: (010) 63094520 出版部: (010) 66510958

网址: www.FZPress.com.cn

责编 E-mail: pound007@sina.com

经 销: 新华书店

印 刷: 北京市梦宇印务有限公司

开 本: 880 毫米 × 1230 毫米 大 32 开

印 张: 10.125

字 数: 268 千字

版 次: 2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 7-80107-946-9

定价: 18.00 元

(本书如有印装质量问题, 请与本社出版部联系退换)

前 言

加强城镇房屋拆迁管理是加快城镇化进程，促进国民经济和社会发展，提高群众生活质量重要的基础性工作。近几年来，随着我国各地城镇建设的快速发展，城镇房屋拆迁工作量不断扩大，房屋拆迁中遇到的矛盾不断增加，公民、法人和其他组织因房屋拆迁与补偿引起的纠纷和涉案数量呈上升趋势，一方面说明房屋作为基本生活资料在人们生产和生活中占据重要地位，另一方面也反映出人们对房屋拆迁法律未有足够的了解。

房屋拆迁工作政策性很强，随着社会的不断发展，房屋拆迁的法律关系也出现了不同程度的变化，为适应这种变化，我国相关法律也做出了不同程度的调整。2001年国务院在原来条例基础上修改通过了新的《城市房屋拆迁管理条例》，为规范和完善我国房屋拆迁管理工作提供了强有力的法律保障。本书就是为了方便广大读者学习、了解和使用我国现有的房屋拆迁管理制度编写而成的。

本书以案例的形式讲解房屋拆迁与补偿纠纷等方面相关法律，同时，考虑到了实用性，增加了案例评析、相关法律法规的联接和司法文书，整部书具备以下特点：

1. 贴近生活，选材新颖。本书精心选取近几年（截至2005年1月）发生的有一定影响力又与人们日常生活紧密相关的最新典型案例，反映当前最新的法律法规适用下的案例，贴近人们生活，体现最新的诉讼动态。

2. 案例典型，通俗易懂。本书内容针对性强，案例选取具备典型性，在同类案例上具备代表性，同时通俗易懂，使读者能够较为全面了解和方便查阅该领域法律规范。

3. 由案说法，力求全面。本书选取案例全面，既包含实体法的案例，也包含了程序法的案例，通过剖析某个案例的方式介绍某一方面系统的法律知识，使读者能举一反三，掌握全面的法律知识。

4. 体例严谨，注重实用。为了便于读者系统掌握房屋拆迁管理法律知识，本书体例包括三方面的基本内容，案例、法律法规、司法文书，既体现了内容之间联系性，又便于读者在日常生活中实际运用相关法律。

本书为了便于读者理解，作者对每个案例都作了相应的评述，仅是作者个人的观点，难免有失偏颇，不当之处在所难免，请广大读者提出批评和指正。

编 者

2005 年 2 月

编辑说明

进入 21 世纪的这几年是中国法制建设飞速发展的时期，主要是体现在法律制度建设的开展和公民法律意识的提高。

法律本身就是调整社会关系，规范人们行为，维护社会秩序的一种社会制度。同时，法律作为一种学科，有其特定的专业知识，给普通公民学习和运用带来一定的难度。为了更好地促进公民学法用法，我们特选取了十个与公民生活密切相关的法律领域，聘请了在法律事务方面经验丰富的一线法官和律师以案例这种示范性强的编写方式，结合相关法律、判决，编写本套丛书。

这套丛书的特点很突出，每册图书按照三个部分编写，即“经典案例评析”“适用法律”“常用法律文书”。

丛书第一部分“经典案例评析”中，案例选取有代表性、典型性，示范性很强，能起到举一反三的作用。案例评析以判例为核心，用通俗的语言讲解相关法理法律，易于理解。本部分设立的栏目“关联法条”将本案所涉及到的相关法律法规予以集中归纳，便于读者在较短的时间内对本诉讼相关的核心法律法规有一个较为全面的了解。

丛书第二部分“适用法律”中，编者汇集了与本法密切相关的法律法规和司法解释，内容全面。同时，为便于读者学习理解相关法条，将主要的相关法律逐条添加“条旨”，起到一个引导学习的作用。

丛书第三部分“常用法律文书”中，编者将常用的法律文书的编写格式，结合案例和文书文本予以讲解，指导公民文书写作。

丛书以其案例选取的经典性对法律工作者也有一定参考作用。

在编写上，丛书中涉及到的判决日期均为终审判决。为保护当事人的声誉，书中相关人名、单位名称均为虚拟，请读者不要对号入座。

因为时间仓促，在编辑过程中，难免有纰漏的地方，敬请广大读者批评指正。

编 辑

2005 年 2 月

目 录

第一部分 经典案例评析

第一章 房屋拆迁纠纷与民事诉讼	(3)
1. 被拆迁人未能与拆迁人达成协议的, 被拆迁人能否 直接向人民法院提起民事诉讼?	(3)
2. 被拆迁人未能与拆迁人达成协议的, 被拆迁人应向 何部门提出行政裁决?	(7)
3. 如何对拆迁纠纷提起民事诉讼? 人民法院在何种情况 下可以受理?	(11)
4. 人民政府作为平等民事主体签订的拆迁补偿协议引起 纠纷, 人民法院是否可以作为民事案件受理?	(16)
5. 拆迁纠纷中是否应当适用诉讼时效?	(20)
6. 房屋拆迁纠纷的法律适用是否因土地性质而存在 差异?	(24)
7. 集体土地上的拆迁在何种情况下可以适用城市房屋 拆迁的管理法规?	(28)
8. 新的《城市房屋拆迁管理条例》是否具有 溯及力?	(32)
第二章 拆迁民事诉讼与拆迁补偿协议	(36)
9. 人民政府能否作为平等民事主体签订拆迁补偿 协议?	(36)
10. 共居人是否有权签订拆迁补偿协议?	(40)
11. 非拆迁协议当事人是否有义务履行拆迁协议?	(44)

12. 如何区分是新订立的拆迁协议还是对原来拆迁协议的变更?	(48)
13. 在履行拆迁协议中发生履行不能的情形怎样办?	(52)
14. 发生履行不能的拆迁协议是否必须实际履行?	(56)
15. 拆迁纠纷中的违约责任如何承担?	(60)
16. 没有房屋拆迁许可证的拆迁人签订的拆迁协议是否有效?	(64)
第三章 拆迁人与被拆迁人	(68)
17. 拆迁活动中拆迁人应当具备何种资格?	(68)
18. 委托拆迁应当符合什么条件?	(72)
19. 委托拆迁中, 拆迁人应当与委托单位还是受托单位签订拆迁协议?	(76)
20. 委托拆迁中, 拆迁协议的法律义务应当由委托人还是受托人承担?	(80)
21. 新旧《城市房屋拆迁管理条例》在确定被拆迁人方面之异同?	(84)
22. 直管公房的承租人是否可以成为被拆迁人?	(88)
23. 被拆迁房屋的实际居住人与所有权人不同时, 谁是真正的被拆迁人?	(92)
第四章 拆迁补偿中的货币补偿和产权调换	(96)
24. 拆迁人是否有权选择补偿方式?	(96)
25. 拆迁中的货币补偿款包括哪几部分?	(100)
26. 拆迁中的货币补偿款如何分配?	(104)
27. 如何确定货币补偿中的房屋补偿款?	(108)
28. 拆迁房屋实际用途与登记用途不符如何补偿?	(112)
29. 拆迁过程中当事人能否对评估报告提出异议?	(116)
30. 新旧条例中对产权调换差价的规定有何不同?	(120)
31. 拆迁安置协议中的安置地点如何确定?	(124)
32. 产权调换房屋的产权如何认定?	(128)

33. 拆迁安置房屋中产生的面积差额款应由谁享有?	(132)
34. 拆迁安置房屋纠纷能否完全适用商品房买卖 有关规定?	(136)
35. 拆迁安置用房面积发生误差应如何处理?	(140)
36. 拆迁安置中的一次安置和过渡安置有何不同?	(144)
37. 拆迁安置中过渡期限延长的应如何处理?	(148)
38. 拆迁安置用房的面积标准应当是建筑面积, 还是 使用面积或居住面积?	(152)
39. 拆迁活动中的安置用房居住面积和建筑面积如何 换算?	(155)
40. 自建的违章建筑是否应当得到补偿?	(159)
41. 临时建筑是否应当得到补偿?	(163)
42. 新旧《城市房屋拆迁管理条例》在承租人补偿方面 之异同?	(166)
43. 出租房屋的拆迁补偿应当采取何种方式?	(170)
第五章 其他拆迁问题	(173)
44. 被拆迁人拒不履行拆迁协议中的腾退义务时应如何 处理?	(173)
45. 行政强制拆迁应由何部门决定和执行?	(177)
46. 危旧房改造中的自建房是否应当得到补偿?	(180)

第二部分 适用法律

一、法律	(187)
中华人民共和国城市规划法 (节录)	(187)
中华人民共和国土地管理法 (节录)	(188)
中华人民共和国合同法 (节录)	(190)
中华人民共和国行政诉讼法 (节录)	(194)
二、行政法规	(196)
城市房屋拆迁管理条例 (新)	(196)

城市房屋拆迁管理条例（旧）	(202)
三、司法解释	(210)
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	(210)
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（节录）	(211)
四、部门规章、规范性文件	(213)
城市房屋拆迁单位管理规定	(213)
关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知	(216)
关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知	(216)
关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知	(217)
城市房屋拆迁估价指导意见	(218)
房屋拆迁证据保全公证细则	(223)
司法部城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	(226)
房产测量规范（部分）	(230)
关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知 ..	(236)
五、地方性法规	(238)
北京市城市房屋拆迁管理办法	(238)
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	(247)
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	(253)
北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市危旧房 改造实施办法（试行）的通知	(254)
上海市城市房屋拆迁管理实施细则（节录）	(259)

第三部分 常用法律文书

一、请求房屋拆迁补偿起诉书	(265)
二、房屋拆迁补偿答辩书	(272)
三、拆迁合同补偿上诉状	(277)

四、民事代理词	(285)
五、撤诉申请书	(290)
六、先予执行申请书	(295)
七、财产保全申请书	(301)

第一部分 经典案例评析

第一章 房屋拆迁纠纷与民事诉讼

1. 被拆迁人未能与拆迁人达成协议的，被拆迁人能否直接向人民法院提起民事诉讼？

刘城上诉立洋房地产开发 有限责任公司房屋拆迁纠纷案

【问题提示】

- ①刘城和立洋公司之间是否有拆迁法律关系？
- ②人民法院为什么驳回刘城的诉讼请求？

【案情回放】

原告：刘城，男，1965年5月16日出生，汉族，A市棉纺厂工人，涉争房屋所有权人

住所：A市某区双阳街

邮政编码：2××032

委托代理人：张某，A市某律师事务所律师

被告：立洋房地产开发有限责任公司

地址：A市某区新兴路

邮政编码：2××035

法定代表人：陆某某，总经理

判决日期：2002年4月26日

涉争房屋一间是刘城所有之房产，1993年颁发产权证。2001年

12月该地区拆迁，刘城要求拆迁人——本案被告立洋房地产开发有限责任公司（以下称立洋公司）与其签订拆迁补偿协议，但在协商具体的补偿标准和金额方面有不同的意见，经多次协商未果，一直未能签订拆迁补偿协议，刘城认为立洋公司的行为已经损害了其获得拆迁安置的权益，侵吞了本应由其获得的房屋拆迁利益。于是将立洋公司诉至区人民法院，请求（1）判令被告对其进行拆迁安置，签订拆迁补偿协议；（2）判令被告赔偿经济损失人民币5000元；（3）判令被告承担本案诉讼费。

被告认为未能签订拆迁协议并不是拆迁人的责任，所以不同意原告的诉讼请求。

【法院审判】

一审法院审理后认为：

根据已查明事实，原告要求作为被拆迁人获得拆迁安置的问题，依据《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第305号，2001年6月13日颁布，2001年11月1日起施行）^①第十六条的规定，本案刘城作为被拆迁人如其对拆迁安置有异议，应向有关行政主管部门申请裁决。原告的请求不属于人民法院受理民事诉讼的范围，故原告的起诉不能成立。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条第（四）项的规定，于2002年3月18日作出裁定：驳回原告刘城的起诉。案件受理费50元，由原告刘城负担。

裁定后，刘城认为原审法院以其所诉请求不属于人民法院受理范围裁定驳回其起诉不当，上诉请求撤销原裁定。立洋公司同意原裁定。

二审法院经审理后认为：

^① 编者注：鉴于《城市房屋拆迁管理条例》存在新旧之分，本书对《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第305号）简称为《城市房屋拆迁管理条例》（新），对《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第78号）简称为《城市房屋拆迁管理条例》（旧）。

依照有关拆迁规定，本案应由行政主管部门先行处理。原告的请求不属于人民法院受理民事诉讼的范围，故原告的起诉不能成立，刘城上诉要求撤销原裁定的理由不能成立，本院不予支持。原审法院裁定驳回其起诉并无不当，应予维持。综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条第（四）项、第一百五十四条之规定，于2002年4月26日裁定：

驳回上诉，维持原裁定。一、二审案件受理费各50元，均由刘城负担。

【案例评析】

人民法院之所以不受理刘城的诉讼请求是因为《城市房屋拆迁管理条例》（新）规定了房屋拆迁纠纷的行政前置性规定。

《城市房屋拆迁管理条例》（新）第十六条规定：拆迁人与被拆迁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。

拆迁行政裁决行为是房屋拆迁裁决主管机关在拆迁人与被拆迁人未能就拆迁安置补偿事宜达成一致意见的情况下，应经拆迁人或者被拆迁人申请，依据拆迁法律规范的规定而作出责令拆迁人或被拆迁人必须依据拆迁裁决主管机关的决定履行拆迁义务并保障拆迁人或者被拆迁人所享有的权利得到实现的具体行政行为。

在拆迁实践中，房屋拆迁行政主管部门的拆迁行政裁决行为包括一般裁决行为和特殊裁决行为。所谓一般裁决行为是指拆迁人与被拆迁人因拆迁事宜经协商未能达成拆迁协议而由房屋拆迁行政主管部门作出裁决的行为；特殊裁决行为是指拆迁行政主管部门对于对产权有争议的房屋在拆迁中尚未解决的或者对设定抵押的房屋拆迁中抵押权人的权利未能得到实现的情况下所作出的拆迁决定。依据规定，拆迁行政裁决行为包括由房屋拆迁行政主管部门所作出的拆迁裁决行为和县级以上地方人民政府作出的拆迁行政裁决行为两类。

本案中，因房屋产权人刘城作为被拆迁人与拆迁人因拆迁事宜经协商未能达成拆迁协议，依照上述规定，在其提起民事诉讼之前应当

A0964315