

DIANJIMINSHENGREDIANFALUWENTICONGSHU

点击民生热点法律问题丛书

房屋

拆迁
纠纷

www.148-law.com

律师在线答疑

(含土地征收)

主 编 朱寿全

副主编 王爱民

策 划 丁国文

撰 稿 王大治 禹汉军 朱寿全

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

DIANJIMINSHENGREDIANFALUWENTICONGSHU

点击民生热点 法律问题丛书

房屋 拆迁 纠纷

律师在线答疑
(含土地征收)

禹汉军 朱寿全

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁纠纷律师在线答疑/朱寿全主编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 4

(点击民生热点法律问题丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1190 - 5

I. 房… II. 朱… III. 房屋拆迁—法规—法律解释—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 054222 号

房屋拆迁纠纷律师在线答疑

FANGWU CHAIQIAN JIUFEN LUSHI ZAIXIAN DAYI

著者/朱寿全

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2009 年 6 月第 1 版

印张/8.25 字数/175 千

2009 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1190 - 5

定价: 22.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66078158

邮购部电话: 66033288



朱寿全

北京长济律师事务所主任，民盟北京市委法律委员会副主任，和谐中国十大杰出人物、创业中国十大风云人物、中国骄傲十大领军人物、全国优秀律师。其主办的律师事务所曾被评为全国优秀律师事务所。

擅长房地产、知识产权等领域，业绩卓著。其透视现实发表的观点，通过众多媒体得到了充分体现；其代理的典型案例，入选专业书籍及《中国律师风云榜》；其主持的《在线律师》网站（www.148-law.com）在国际排名中名列前茅；其参与撰写的调研报告等，为民主党派参政议政贡献了点滴力量。手机：13381063369

王爱民

祖籍北京。中共党员。北京长济律师事务所兼职律师。中国政法大学法学学士，北京林业大学管理学第二学士，中国政法大学经济法专业法学硕士。

电子邮箱：wamwrf@sohu.com

丁国文

北京长济律师事务所律师。河南师范大学文学学士，清华大学法律硕士。擅长企业法律顾问、知识产权、农村土地承包诉讼等。

电子邮箱：dingguowen@tsinghua.org.cn

王大治

北京长济律师事务所律师，北京大学法学学士，《在线律师》网特约撰稿人。擅长公司实务、物业管理、房地产拆迁与补偿等。

电子邮箱：wzwwdz@163.com

禹汉军

《在线律师》网特约撰稿人，湖南农业大学经济学学士，中国人民大学管理学硕士，中国核工业建设集团下属房地产公司副处长，经济师、房地产估价师。具有深厚的土地管理专业知识和丰富的房地产开发经验，擅长土地法律、房地产法律实务、企业改制、公司法。

电子邮箱：yuhanjun@126.com

在线答疑网址：

《在线律师》网站（<http://www.148-law.com>）

前 言

法律对于平常百姓来说，不是墙上赏心悦目的年画，不是电视里逗人发笑的小品相声；不是遇到委屈时哭诉的对象，也不是胜诉以后念念不忘的恩人；法律是客观存在的行为规则，是实现公平正义的桥梁，是人们维护自身权益的武器。

律师是工作在第一线的法律工作者，律师的唯一职责就是维护当事人的合法权益，律师职业存在的唯一理由就是社会公众的客观需要。为广大百姓提供优质的法律服务是律师义不容辞的责任，因此，除了为维护当事人权益而忙碌奔波外，律师还可以通过总结业务实践，把自己的经验和体会贡献给未曾谋面的广大公众，来实现自身的社会责任。

本书就是北京长济律师事务所《在线律师》网的主持律师及特约撰稿人奉献给大众的一本针对性强、实用性强的普法实务书，纳入“点击民生热点法律问题丛书”。这套丛书涉及到的问题大多是生活中寻常百姓经常遇到的、关心的问题。书中选取的案例，都是过去经常发生的，将来还要发生的具有普遍意义的典型案例。本书作者通过深入浅出的分析介绍、归纳总结，为读者提供了非常有价值的法律参考。

本书绝不仅仅是某些案例的简单介绍，而是在摆出案例事实和介绍了当事案件的判决结果后，根据法律公平正义的根本要求，表明了写作律师的态度和倾向，这就在为读者提供相同案例判决结果内心评价的基础上，进一步提供了寻求法律公正的其他可能的途径。

2 房屋拆迁纠纷律师在线答疑

这种写作特点，完全符合我国案件的判决不以判例为主要依据的大陆法系的特点，立足于现行法律的规定，全面分析案件的各种可能，以期为读者提供全方位的法律参考。

“点击民生热点法律问题丛书”旨在帮助读者学习法律与应用法律，定位是普法实务书，针对的读者是普通群众。所以，本书从始至终注意保持贴近实际需要，体现通俗易懂又不乏理论分析的写作特点，其优点可以归纳为以下三方面：

1. 整本书以关键词来贯穿始终，作为基本的线索，要比问答的形式更简单明了，易于查询，实用性和针对性强。

2. 一般法条注释书不可避免受制于立法本身的缺陷，存在相同知识点分散在各处，不集中统一，不便于查找的缺陷。而关键词点击就突破了法规本身的限制，将相关的法律规定内容整合归纳至一处，便于集中解决问题，使读者省去前后查找的麻烦。

3. 针对一些复杂问题，挑出实务中应注意的疑难点，提供法律指导。另外，对于实际问题发生后的维权途径、诉讼程序等问题，也有所交代，这对指导普通群众通过合法有效的途径解决自身遇到的问题，将会起到提纲挈领的作用。

“点击民生热点法律问题丛书”的策划、编辑以及写作，完全是以为读者提供最好的法律服务为出发点，本书的写作紧紧围绕这一出发点，但是因资料有限、时间有限，而现实生活以及法律的变化却是无限的，因此，书中的疏漏和错误在所难免，诚恳希望广大读者提出批评和建议，以便我们进一步作好无限的为广大公众提供法律服务的工作。

北京长济律师事务所《在线律师》网

2009年4月23日

目 录

CONTENTS

第一篇 土地征收

第一章 土地征收综述

1. 土地征收概念 〈1〉
2. 土地征收主管部门 〈4〉
3. 被征收土地当事人 〈5〉
4. 土地征收分类 〈8〉
5. 土地征收程序 〈10〉
6. 土地征收原则 〈13〉

第二章 国有土地使用权收回

7. 国有土地使用权收回 〈16〉
8. 国有土地使用权收回前提 〈17〉
9. 国有土地使用权人 〈19〉
10. 征地公告 〈21〉
11. 征地登记 〈23〉
12. 补偿协议公告 〈25〉
13. 补偿协议 〈26〉
14. 涉及违法违章建筑 〈28〉
15. 土地使用人无土地使用权证的处理 〈30〉
16. 涉及抵押的情形 〈32〉

| 17. 涉及地役权的情形 〈34〉

第三章 国有土地使用权收回补偿

- | 18. 国有土地使用权收回补偿原则 〈37〉
- | 19. 国有土地使用权收回补偿对象 〈39〉
- | 20. 征收土地使用权价格 〈42〉
- | 21. 评估机构 〈44〉
- | 22. 临时住所或其他临时性住房补助 〈45〉
- | 23. 补偿根据 〈47〉
- | 24. 补偿标准 〈49〉

第四章 集体土地征收

- | 25. 集体土地征收原则 〈52〉
- | 26. 集体土地征收当事人 〈54〉
- | 27. 征收土地公告 〈56〉
- | 28. 征地土地公告张贴地点 〈58〉
- | 29. 征地补偿登记手续 〈59〉
- | 30. 征地补偿、安置方案 〈62〉
- | 31. 不服征地补偿、安置方案的处理 〈64〉
- | 32. 征地补偿协议 〈65〉
- | 33. 土地征收中的承包权利 〈67〉
- | 34. 宅基地使用权问题 〈69〉

第五章 集体土地征收补偿、安置

- | 35. 集体土地征收补偿 〈72〉
- | 36. 宅基地转让 〈73〉
- | 37. 征收集体土地的补偿安置根据 〈75〉

- 38. 征收集体土地的补偿安置程序 〈78〉
- 39. 征收集体土地补偿标准 〈81〉
- 40. 个人或单位截留补偿款 〈84〉
- 41. 小产权房 〈86〉
- 42. 征收土地补偿安置对象的界定 〈89〉
- 43. 特殊主体的征地补偿款分配问题 〈91〉
- 44. 补偿安置被征地农民的形式与途径 〈98〉

第六章 土地征收纠纷的救济途径

- 45. 征地纠纷处理 〈102〉
- 46. 征地纠纷的种类 〈104〉
- 47. 土地信访 〈107〉
- 48. 土地监察 〈109〉
- 49. 行政裁决 〈111〉
- 50. 行政复议 〈114〉
- 51. 行政诉讼 〈116〉

第二篇 房屋拆迁

第一章 房屋拆迁当事人

- 1. 拆迁人 〈119〉
- 2. 被拆迁人 〈121〉
- 3. 被拆迁房屋的承租人 〈124〉
- 4. 拆迁单位 〈127〉
- 5. 房屋拆迁管理部门 〈129〉

第二章 房屋拆迁许可

6. 房屋拆迁许可制度概述 〈132〉
7. 房屋拆迁许可证的申请条件 〈135〉
8. 房屋拆迁许可证效力 〈138〉
9. 房屋拆迁公告 〈140〉
10. 超过批准期限的房屋拆迁许可证的效力 〈142〉
11. 以欺骗手段取得房屋拆迁许可证需承担
 的法律责任 〈144〉
12. 保护文物古迹的原则 〈146〉

第三章 强制拆迁

13. 强制拆迁的概念 〈150〉
14. 强制拆迁的适用条件 〈152〉
15. 强制拆迁的申请主体 〈154〉
16. 拆迁人自己无权决定实施强制拆迁 〈156〉
17. 行政强制拆迁 〈158〉
18. 司法强制拆迁 〈162〉
19. 申请人民法院强制拆迁 〈163〉

第四章 拆迁补偿与安置

20. 拆迁补偿安置协议 〈166〉
21. 拆迁补偿的方式 〈168〉
22. 货币补偿 〈169〉
23. 产权调换 〈171〉
24. 被拆迁人自由选择补偿方式 〈173〉
25. 对违法违规建筑、临时建筑的拆迁补偿 〈174〉

第五章 房屋拆迁评估

- 26. 评估机构的资质 〈177〉
- 27. 拆迁房屋评估的依据 〈179〉
- 28. 被拆除的房屋的市场评估价格的确定 〈180〉
- 29. 被拆迁人不同意评估结果的可以再次
申请评估 〈182〉
- 30. 仅一名评估师盖章的拆迁评估报告不
具有法律效力 〈184〉

第六章 房屋拆迁纠纷处理与救济

- 31. 行政裁决 〈186〉
- 32. 行政复议 〈188〉
- 33. 行政诉讼 〈192〉

附 录:

- 中华人民共和国土地管理法 〈196〉
(2004年8月28日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法 〈217〉
(2007年8月30日)
- 城市房地产开发经营管理条例 〈231〉
(1998年7月20日)
- 城市房屋拆迁管理条例 〈239〉
(2001年6月13日)
- 最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿
安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼
人民法院应否受理问题的批复 〈246〉
(2005年8月1日)

6 房屋拆迁纠纷律师在线答疑

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 〈247〉

(2005年10月12日)

第一篇 土地征收^①

第一章 土地征收综述

1. 土地征收概念



生活实例

2002年5月至2005年9月,广东省某市及其下级镇两级政府为了招商引资,采取化整为零的办法,把农村集体土地分批次拆开成15亩以下的面积,在市内自行审批征地。在征地的过程中,当地政府不经法定程序,采取弄虚作假和非法的暴力手段,强行征收当地

① 因拆迁与土地征收存在密切联系,故本书第一部分先介绍征收相关知识。另外需特别说明的是,本书第二部分是根据《城市房屋拆迁管理条例》撰写的。但《物权法》第42条第1款规定:“为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产”。据此,为了公共利益的需要征收城镇国有土地上单位、个人的房屋应当由法律规定。但目前对于城镇国有土地上单位和个人房屋的征收与拆迁的权限和程序尚无法律规定,适用的是《城市房屋拆迁管理条例》。物权法施行后,《城市房屋拆迁管理条例》与物权法的有关规定不一致,面临停止执行的问题;城市房屋征收与拆迁工作可能出现无法可依的状况。为解决这一问题,2007年8月20日修订的《城市房地产管理法》,在第一章“总则”中增加第6条:“为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护补征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”在《城市房屋拆迁管理条例》没有被明令废止,新的条例也没有出台的情况下,该条例仍是全国各地实施城市房屋拆迁的指导法规。

2 房屋拆迁纠纷律师在线答疑

农民的土地。造成农民无地可耕，被迫奋起保护自己的权益，从而引发一场激烈的社会矛盾。



关键词解析

土地征收是指国家为了公共利益的需要，依法对集体所有的土地或国家所有但使用权归他人支配的土地实行收回并予以补偿的行政行为。

土地征收以前在我国一般被称为土地征用，2004年8月28日第十届全国人大常委会决定对《土地管理法》作如下修改：一、第2条第4款修改为：“国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并予以补偿。”二、将第43条第2款、第45条、第46条、第47条、第49条、第51条、第78条、第79条中的“征用”修改为“征收”。

土地征收是政府行政行为的一种，但是，土地征收不同于一般的行政征收。一般的行政征收是指行政主体根据法律、法规规定，以强制方式无偿取得相对人财产所有权的一种具体行政行为，行政行为是无偿的，而土地征收后必须有合理的补偿。

土地征收具有以下特点：

1. 土地征收主体是国家。农村集体土地除了兴建乡镇企业外，如果要想进行其他建设就必须进行土地征收，在土地征收中，只有国家有权力对集体土地进行征收，代表国家进行征收的是各级人民政府和土地管理部门。

2. 土地征收是为了公共利益目的。《物权法》第42条第1款规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”在土地征收中，所谓的公共利益目的一般指国家的建设需要，从狭义上讲是指直接的国家建设需要或公共利益需要，例如进行国防工程建设、公用电讯事业建设和市政建设等等。广义上还包括其它有利于社会主义现代化建设，有利于人民生活水平的提高，有利于综合国力的加强的建设活动。违反公共利益目的的征收行为属于侵害权利人物权的行

为，权利人可以依照《物权法》的规定寻求司法救济。

3. 土地征收具有强制性。土地征收行为不是以市场上双方合意的方式取得财产所有权，而是以国家行政权力为依托，不问所有者是否同意，依照法定程序强制取得土地所有权。土地征收行为强制性来源于土地资源的稀缺性、独占性与土地的社会公共性之间的矛盾。在土地征收法律关系中，国家土地行政主管部门具有特殊的法律地位，其凭借单方意思表示就可以引起土地征收法律关系的发生、变更和终止，这一点与普通的民事法律关系明显不同。

4. 土地征收应予以合理补偿。土地是被征地集体和农民的基本生产资料，一旦失去土地，农民将会失去基本的生存依靠，因此，土地征收和其他行政征收不同，必须进行补偿。无补偿即无征收，这是现代依法治国对国家土地征收提出的要求。《物权法》第42条规定：“征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费等费用，……任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿等费用。”

除上述基本特点外，土地征收还应严格遵循法律法规所规定程序，主要包括政府内部的行政程序和政府与当事人之间在征地实施过程中的程序，有土地规划、用地审批、征收方案、公告方案、补偿安置方案等程序；另外还有一系列的救济途径，如复议申请、听证、土地督查、土地信访等。



法眼点睛

土地征收的前提是国家机关为了“公共利益”的需要，依据法律征收并给予补偿的行为。土地征收严格受到法律的限制。土地征收主要适用的法律依据有《物权法》、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》。

2. 土地征收主管部门



生活实例

2008年7月8日,国土资源部通报10起土地违法案件查处情况,在社会引起极大的轰动。其中非法占地案6件,非法批地案3件,违规扩大开发区规模案1件。以上违法行为大部分是政府部门违反国家法律法规的规定,多头批地、越权批地和非法占地。



关键词解析

随着我国社会经济的进一步发展,工业化、城市化进程的推进,城市向郊区、农村扩展的趋势进一步增强,全国各地出现大幅的土地征用现象。其中为了地方利益,各个地方政府以经济发展之名、行违法征地之实的现象愈演愈烈,严重的侵犯了各地民众利益、国家利益。

《土地管理法》第5条规定:“国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。”在我国,土地行政主管部门是各级国土资源管理部门,其中国土资源部代表国务院主管土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用。地方各级国土资源管理部门代表各级政府行使土地管理的权利。

各级国土资源管理部门有关土地征收的职能是:

1. 拟定有关法律法规,发布土地征收规章;
2. 组织编制和实施国土规划、土地利用总体规划和其他专项规划,指导、审核地方土地利用总体规划;
3. 监督检查征地工作,依法保护土地所有者和使用者的合法权益,承办并组织调处重大权属纠纷,查处重大违法案件;
4. 拟定实施耕地特殊保护和鼓励耕地开发政策,实施农地用途管制,组织基本农田保护,指导未利用土地开发、土地整理、土地

复垦和开发耕地的监督工作，确保耕地面积只能增加、不能减少；

5. 制订地籍管理办法，组织土地资源调查、地籍调查、土地统计和动态监测；指导土地确权、城乡地籍、土地定级和登记等工作；

6. 拟定并按规定组织实施土地使用权出让、租赁、作价出资、转让、交易和政府收购管理办法，制订国有土地划拨使用目录指南和乡（镇）村用地管理办法，指导农村集体非农土地使用权的流转管理；

7. 指导基准地价、标定地价评测，审定评估机构从事土地评估的资格，确认土地使用权价格。

由此可见，土地征收的主管部门是国土资源管理部门，其他政府部门如未经授权而行使上述行政职能的，则属于行政越权，为无效的行政行为，对被征地的当事人无法律拘束力。



法眼点睛

全国土地征收的主管机构是国务院下属的国土资源部，各级地方政府和国土资源部的下级国土资源厅、国土资源局管理具体的工作，其他政府单位擅自实施的土地征收都是越权的违法行为。社会组织更无权实施土地征收行为。

3. 被征收土地当事人



生活实例

2008年9月，某房地产开发商计划向某市的农村投资建度假村，拟投资一亿三千二百万元，但是没有向当地市政府提交用地申请，而是私自和该村的村委会干部签署土地使用协议，协议写明村委会