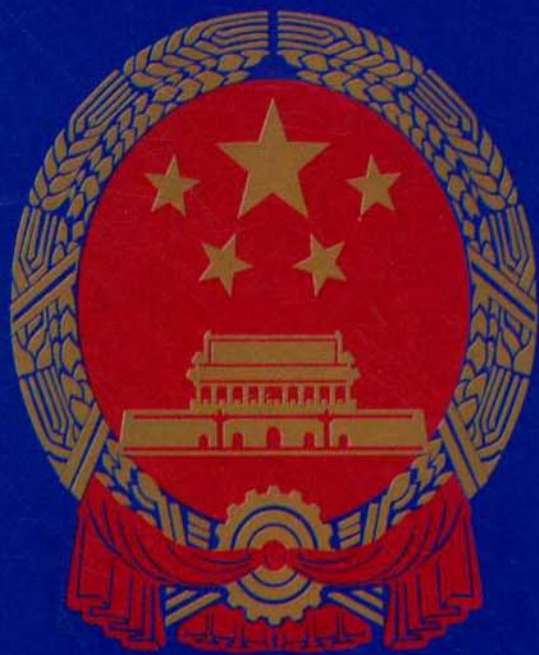


常用法律便携速查系列

国有土地上房屋征收与补偿条例



国有土地上房屋 征收与补偿条例

Regulation on the Expropriation of Buildings on
State-owned Land and Compensation



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

常用法律便携速查系列

国有土地上房屋 征收与补偿条例

Regulation on the Expropriation of Buildings on
State-owned Land and Compensation



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

编辑出版说明

“常用法律便携速查系列”丛书,是法律出版社吸收社会各界对法律法规汇编的意见和建议,针对“专业、精巧、实用”的需求,精心编纂的一套便携式法律法规汇编。产品种类涵盖了刑法、刑事诉讼法、民法通则、民事诉讼法、婚姻法、合同法、物权法、劳动法、劳动合同法、公司法等十余种热点法律。丛书具有以下特点:

1. 收录精炼,突出专业

总结梳理逾千件法律法规,精选常用法律法规、司法文件的官方文本并予以编辑加工,便于专业读者日常使用。

2. 编排合理,查询方便

本套丛书打破传统单一的文件分类模式,将法律文件按照效力等级进行合理的划分和编排,通过导读对法律文件内容按主题进行指引,使文件性质、效力、内容一目了然,查找方便。

3. 开本小巧,便于携带

丛书采用 110mm×185mm 的成品尺寸,可以握在手中,适合随身携带,方便随时随地进行查找使用。

囿于编者水平所限,本书如有不足之处,恳请读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以帮助我们不断地进步。

法律出版社法规中心

2015年6月

导 读

本书收录《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及与其相关的核心法律法规、司法解释、部门规章等共 30 件,其中法律 11 部,行政法规 6 部,司法解释及司法文件共 8 件,部门规章 5 件,基本涵盖了国有土地上房屋征收与补偿所涉及的主要法律依据。

不同效力级别的法律文件在司法实践中的地位不同。如《行政诉讼法》第六十三条规定,人民法院审理行政案件,以法律和行政法规、地方性法规为依据;参照规章。根据《最高人民法院关于司法解释工作的规定》第二十七条,司法解释施行后也可以作为裁判依据,并在司法文书中援引。而司法文件、规范性文件等,则不能直接作为审判的依据。

本书以法律效力级别为依据进行分类,并将法律条文或文件中直接对应主体法某一条文的节录文件,直接插入到相应的主体法条文下,使读者在查阅主体法时直接能查到该条所对应的其他参考文件(目录中以“含以下内容”作出指引)。考虑到部分读者习惯以内容主题查找文件,将本领域几个主要方面涉及的相关文件总结如下:

征收与补偿,以《宪法》第十条、第十三条,《物权法》第四十二条为核心依据;《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二章、第三章对征收与补偿做出了具体规定,包括征收补偿方案、被征收人救济权利、补偿方式、补偿协议等内容,是本领域的核心法规。但是,各地方的征收/拆迁政策不同,物价、房价、地价有所差异,故条例没有做进

一步的详细规定,读者可根据需要参考当地的政府文件(由于篇幅所限,本书未收录地方文件)。如:《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》、《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等。

评估,以《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条、第二十条为核心依据;《国有土地上房屋征收评估办法》为与之配套的部门规章,具有重要的参考作用;《房地产估价机构管理办法》对房地产评估机构起到规范与制约的作用。同样是由于各地方的具体条件不同,各地方均有各自的政府文件做出详细规定,如《北京市国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》等。

执行,以《行政强制法》第二条、第五十三条,《民事诉讼法》第二百五十条,《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十八条为核心依据;《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》为该领域重要的司法解释;《最高人民法院关于认真贯彻执行〈关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定〉的通知》具有参考意义。

纠纷解决,房屋征收补偿纠纷的解决基本途径为行政复议和行政诉讼,不建议通过信访途径解决。纠纷解决的法律依据主要为《行政复议法》及其实施条例,《行政诉讼法》及其配套司法解释,如《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》。

另外,《土地管理法》中的部分条文对国有土地的所有权、使用权及利用规划等做了规定;《国家赔偿法》中对行政赔偿做了详细规定;暴力执法过程中可能遇到的刑事责任可以参考《刑法》中的部分条文。

目 录

一、法律

- 中华人民共和国宪法(节录)(2004.3.14修正)
..... (1)
- 中华人民共和国行政诉讼法(1989.4.4) (2)
- 中华人民共和国行政强制法(节录)(2011.6.30)
..... (16)
- 中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (19)
- 中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27
修正) (32)
- 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28修正)
..... (46)
- 中华人民共和国城乡规划法(2015.4.24修正)
..... (67)
- 中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.
27修正) (83)
- 中华人民共和国国家赔偿法(节录)(2012.10.
26修正) (88)
- 中华人民共和国海域使用管理法(节录)
(2001.10.27) (89)
- 中华人民共和国刑法(节录)(2011.2.25修正)
..... (89)

二、行政法规

- 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011. 1. 21)
..... (94)
- 【含以下内容】
- 中华人民共和国政府信息公开条例(节录)
(2007. 4. 5) (96)
- 国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知(节录)(2010. 5. 15) (97)
- 行政机关公务员处分条例(节录)(2007. 4. 22)
..... (101)
- 行政机关公务员处分条例(节录)(2007. 4. 22)
..... (102)
- 行政机关公务员处分条例(节录)(2007. 4. 22)
..... (103)
- 注册房地产估价师管理办法(节录)(2006. 12. 25) (103)
- 不动产登记暂行条例(2014. 11. 24) (105)
- 城市房地产开发经营管理条例(2011. 1. 8 修订) (113)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例(2011. 1. 8 修订) (121)
- 中华人民共和国行政复议法实施条例(节录)
(2007. 5. 29) (133)
- 信访条例(节录)(2015. 1. 10) (138)

三、司法解释及司法文件

最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政

《诉讼法》若干问题的解释(2000.3.8)	(141)
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政 案件若干问题的规定(2011.8.7)	(164)
最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行 国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题 的规定(2012.3.26)	(167)
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(1996.7.24)	(170)
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(2005.8.1)	(171)
最高人民法院关于违法的建筑物、构筑物、设施 等强制拆除问题的批复(2013.3.27)	(172)
最高人民法院关于认真贯彻执行《关于办理申 请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补 偿决定案件若干问题的规定》的通知(2012. 4.5)	(172)
最高人民法院关于严格执行法律法规和司法解 释依法妥善办理征收拆迁案件的通知(2012. 6.13)	(177)

四、部门规章

城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(181)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(185)
房地产估价机构管理办法(2013.10.16 修正) ...	(189)
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(204)
房屋登记办法(2008.2.15)	(212)

一、法律

中华人民共和国宪法(节录)

1. 1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行
3. 1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议第一次修正
4. 1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议第二次修正
5. 1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议第三次修正
6. 2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议第四次修正

第十条 【土地制度】*城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

第十三条 【保护私有财产】公民的合法的私有财产不

* 条文主旨为编者所加,下同。

受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

中华人民共和国行政诉讼法

1. 1989年4月4日第七届全国人民代表大会第二次会议通过
2. 1989年4月4日中华人民共和国主席令第16号公布
3. 自1990年10月1日起施行

第一章 总 则

第一条 【立法目的】为保证人民法院正确、及时审理行政案件,保护公民、法人和其他组织的合法权益,维护和监督行政机关依法行使行政职权,根据宪法制定本法。

第二条 【诉权】公民、法人或者其他组织认为行政机关和行政机关工作人员的具体行政行为侵犯其合法权益,有权依照本法向人民法院提起诉讼。

第三条 【独立审判原则】人民法院依法对行政案件独立行使审判权,不受行政机关、社会团体和个人的干涉。

人民法院设行政审判庭,审理行政案件。

第四条 【法律适用】人民法院审理行政案件,以事实为根据,以法律为准绳。

第五条 【合法性审查】人民法院审理行政案件,对具体行政行为是否合法进行审查。

第六条 【审理制度】人民法院审理行政案件,依法实行合议、回避、公开审判和两审终审制度。

第七条 【当事人地位平等】当事人在行政诉讼中的法律地位平等。

第八条 【使用本民族语言文字原则】各民族公民都有用本民族语言、文字进行行政诉讼的权利。

在少数民族聚居或者多民族共同居住的地区,人民法院应当用当地民族通用的语言、文字进行审理和发布法律文书。

人民法院应当对不通晓当地民族通用的语言、文字的诉讼参与人提供翻译。

第九条 【辩论原则】当事人在行政诉讼中有权进行辩论。

第十条 【检察监督原则】人民检察院有权对行政诉讼实行法律监督。

第二章 受案范围

第十一条 【受案范围】人民法院受理公民、法人和其他组织对下列具体行政行为不服提起的诉讼:

(一)对拘留、罚款、吊销许可证和执照、责令停产停业、没收财物等行政处罚不服的;

(二)对限制人身自由或者对财产的查封、扣押、冻结等行政强制措施不服的;

(三)认为行政机关侵犯法律规定的经营自主权的;

(四)认为符合法定条件申请行政机关颁发许可证和执照,行政机关拒绝颁发或者不予答复的;

(五)申请行政机关履行保护人身权、财产权的法定职责,行政机关拒绝履行或者不予答复的;

(六)认为行政机关没有依法发给抚恤金的;

(七)认为行政机关违法要求履行义务的;

(八)认为行政机关侵犯其他人身权、财产权的。

除前款规定外,人民法院受理法律、法规规定可以

提起诉讼的其他行政案件。

第十二条 【不受案范围】人民法院不受理公民、法人或者其他组织对下列事项提起的诉讼：

(一)国防、外交等国家行为；

(二)行政法规、规章或者行政机关制定、发布的具有普遍约束力的决定、命令；

(三)行政机关对行政机关工作人员的奖惩、任免等决定；

(四)法律规定由行政机关最终裁决的具体行政行为。

第三章 管 辖

第十三条 【基层法院的管辖】基层人民法院管辖第一审行政案件。

第十四条 【中级法院的管辖】中级人民法院管辖下列第一审行政案件：

(一)确认发明专利权的案件、海关处理的案件；

(二)对国务院各部门或者省、自治区、直辖市人民政府所作的具体行政行为提起诉讼的案件；

(三)本辖区内重大、复杂的案件。

第十五条 【高级法院的管辖】高级人民法院管辖本辖区内重大、复杂的第一审行政案件。

第十六条 【最高法院的管辖】最高人民法院管辖全国范围内重大、复杂的第一审行政案件。

第十七条 【一般地域管辖】行政案件由最初作出具体行政行为的行政机关所在地人民法院管辖。经复议的案件,复议机关改变原具体行政行为的,也可以由复议机关所在地人民法院管辖。

第十八条 【特殊地域管辖】对限制人身自由的行政强制措施不服提起的诉讼,由被告所在地或者原告所在

地人民法院管辖。

第十九条 【不动产的特殊地域管辖】因不动产提起的行政诉讼,由不动产所在地人民法院管辖。

第二十条 【选择管辖】两个以上人民法院都有管辖权的案件,原告可以选择其中一个人民法院提起诉讼。原告向两个以上有管辖权的人民法院提起诉讼的,由最先收到起诉状的人民法院管辖。

第二十一条 【移送管辖】人民法院发现受理的案件不属于自己管辖时,应当移送有管辖权的人民法院。受移送的人民法院不得自行移送。

第二十二条 【指定管辖】有管辖权的人民法院由于特殊原因不能行使管辖权的,由上级人民法院指定管辖。人民法院对管辖权发生争议,由争议双方协商解决。协商不成的,报它们的共同上级人民法院指定管辖。

第二十三条 【管辖权的转移】上级人民法院有权审判下级人民法院管辖的第一审行政案件,也可以把自己管辖的第一审行政案件移交下级人民法院审判。

下级人民法院对其管辖的第一审行政案件,认为需要由上级人民法院审判的,可以报请上级人民法院决定。

第四章 诉讼参加人

第二十四条 【原告】依照本法提起诉讼的公民、法人或者其他组织是原告。

有权提起诉讼的公民死亡,其近亲属可以提起诉讼。

有权提起诉讼的法人或者其他组织终止,承受其权利的法人或者其他组织可以提起诉讼。

第二十五条 【被告】公民、法人或者其他组织直接向人民法院提起诉讼的,作出具体行政行为的行政机关是

被告。

经复议的案件,复议机关决定维持原具体行政行为的,作出原具体行政行为的行政机关是被告;复议机关改变原具体行政行为的,复议机关是被告。

两个以上行政机关作出同一具体行政行为的,共同作出具体行政行为的行政机关是共同被告。

由法律、法规授权的组织所作的具体行政行为,该组织是被告。由行政机关委托的组织所作的具体行政行为,委托的行政机关是被告。

行政机关被撤销的,继续行使其职权的行政机关是被告。

第二十六条 【共同诉讼】当事人一方或者双方为二人以上,因同一具体行政行为发生的行政案件,或者因同样的具体行政行为发生的行政案件、人民法院认为可以合并审理的,为共同诉讼。

第二十七条 【第三人】同提起诉讼的具体行政行为有利害关系的其他公民、法人或者其他组织,可以作为第三人申请参加诉讼,或者由人民法院通知参加诉讼。

第二十八条 【法定代理】没有诉讼行为能力的公民,由其法定代理人代为诉讼。法定代理人互相推诿代理责任的,由人民法院指定其中一人代为诉讼。

第二十九条 【委托代理】当事人、法定代理人,可以委托一至二人代为诉讼。

律师、社会团体、提起诉讼的公民的近亲属或者所在单位推荐的人,以及经人民法院许可的其他公民,可以受委托为诉讼代理人。

第三十条 【律师、当事人和其他诉讼代理人的权利、义务】代理诉讼的律师,可以依照规定查阅本案有关材料,可以向有关组织和公民调查,收集证据。对涉及国家秘密和个人隐私的材料,应当依照法律规定保密。

经人民法院许可,当事人和其他诉讼代理人可以查阅本案庭审材料,但涉及国家秘密和个人隐私的除外。

第五章 证 据

第三十一条 【证据的种类】证据有以下几种:

- (一) 书证;
- (二) 物证;
- (三) 视听资料;
- (四) 证人证言;
- (五) 当事人的陈述;
- (六) 鉴定结论;
- (七) 勘验笔录、现场笔录。

以上证据经法庭审查属实,才能作为定案的根据。

第三十二条 【举证责任】被告对作出的具体行政行为负有举证责任,应当提供作出该具体行政行为的证据和所依据的规范性文件。

第三十三条 【被告取证限制】在诉讼过程中,被告不得自行向原告和证人收集证据。

第三十四条 【人民法院对证据的收集】人民法院有权要求当事人提供或者补充证据。

人民法院有权向有关行政机关以及其他组织、公民调取证据。

第三十五条 【鉴定】在诉讼过程中,人民法院认为对专门性问题需要鉴定的,应当交由法定鉴定部门鉴定;没有法定鉴定部门的,由人民法院指定的鉴定部门鉴定。

第三十六条 【证据保全】在证据可能灭失或者以后难以取得的情况下,诉讼参加人可以向人民法院申请保全证据,人民法院也可以主动采取保全措施。

第六章 起诉和受理

第三十七条 【行政复议与诉讼】对属于人民法院受案范围的行政案件,公民、法人或者其他组织可以先向上一级行政机关或者法律、法规规定的行政机关申请复议,对复议不服的,再向人民法院提起诉讼;也可以直接向人民法院提起诉讼。

法律、法规规定应当先向行政机关申请复议,对复议不服再向人民法院提起诉讼的,依照法律、法规的规定。

第三十八条 【复议及对复议不服的起诉期间】公民、法人或者其他组织向行政机关申请复议的,复议机关应当在收到申请书之日起两个月内作出决定。法律、法规另有规定的除外。

申请人不服复议决定的,可以在收到复议决定书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。复议机关逾期不作决定的,申请人可以在复议期满之日起十五日内向人民法院提起诉讼。法律另有规定的除外。

第三十九条 【直接起诉期间】公民、法人或者其他组织直接向人民法院提起诉讼的,应当在知道作出具体行政行为之日起三个月内提出。法律另有规定的除外。

第四十条 【诉讼期间的延长】公民、法人或者其他组织因不可抗力或者其他特殊情况耽误法定期限的,在障碍消除后的十日内,可以申请延长期限,由人民法院决定。

第四十一条 【起诉条件】提起诉讼应当符合下列条件:

- (一)原告是认为具体行政行为侵犯其合法权益的公民、法人或者其他组织;
- (二)有明确的被告;
- (三)有具体的诉讼请求和事实根据;

(四)属于人民法院受案范围和受诉人民法院管辖。

第四十二条 【起诉审查】人民法院接到起诉状,经审查,应当在七日内立案或者作出裁定不予受理。原告对裁定不服的,可以提起上诉。

第七章 审理和判决

第四十三条 【审判准备】人民法院应当在立案之日起五日内,将起诉状副本发送被告。被告应当在收到起诉状副本之日起十日内向人民法院提交作出具体行政行为的有关材料,并提出答辩状。人民法院应当在收到答辩状之日起五日内,将答辩状副本发送原告。

被告不提出答辩状的,不影响人民法院审理。

第四十四条 【停止具体行政行为的条件】诉讼期间,不停止具体行政行为的执行。但有下列情形之一的,停止具体行政行为的执行:

(一)被告认为需要停止执行的;

(二)原告申请停止执行,人民法院认为该具体行政行为的执行会造成难以弥补的损失,并且停止执行不损害社会公共利益,裁定停止执行的;

(三)法律、法规规定停止执行的。

第四十五条 【公开审判及例外】人民法院公开审理行政案件,但涉及国家秘密、个人隐私和法律另有规定的除外。

第四十六条 【审判组织】人民法院审理行政案件,由审判员组成合议庭,或者由审判员、陪审员组成合议庭。合议庭的成员,应当是三人以上的单数。

第四十七条 【回避】当事人认为审判人员与本案有利害关系或者有其他关系可能影响公正审判,有权申请审判人员回避。