



以案说法纠纷处理锦囊系列

03

# 房屋征收补偿 纠纷处理

## 锦囊

| 第5版 |

法律出版社专业出版编委会 编

### 案例集粹 专家提示

- 征收人与被征收人就征收房屋建筑面积有争议的应当如何处理？
- 因临时安置所支付的费用是否应当由征收人给予补偿？
- 拆除未取得建筑许可证的违章建筑是否应当予以安置补偿？
- 房屋被征收应当依据何种标准进行补偿？
- 以户主身份签订的征收补偿协议对其他家庭成员是否有效？

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

以案说法纠纷处理锦囊系

# 房屋征收补偿 纠纷处理锦囊

| 第5版 |

法律出版社专业出版编委会 编

撰稿人：董彪 白慧林

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

房屋征收补偿纠纷处理锦囊 / 法律出版社专业出版  
编委会编. —5 版. —北京:法律出版社,2014.4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 6160 - 3

I. ①房… II. ①法… III. ①房屋拆迁—土地征用—  
补偿—民事纠纷—处理—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 048160 号

房屋征收与补偿纠纷处理锦囊(第5版)  
法律出版社专业出版编委会 编

编辑统筹 大众出版分社  
策划编辑 朱海波  
责任编辑 朱海波  
装帧设计 乔智炜

© 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 15.125  
字数 367千  
版本 2014年4月第5版  
印次 2014年4月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.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/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6160 - 3

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 第五版修订说明

本书上市以来,深受读者喜爱,取得了良好的社会效益。

为继续满足读者的需求,我们结合一些新的法律规定以及市场反馈的信息、意见,对本书进行了修订再版。

本次修改主要体现在以下几个方面:

1. 根据市场反馈的信息和意见,补充了农村房屋征收的相关问题。

2. 对上一版图书中存在的错误或表述不准确、不清晰的地方进行了修改、润色,删繁就简,进一步提高了书稿内容的质量。

希望本书能够为广大读者带来切实的法律帮助!由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,欢迎读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

联系邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

编者

2014年4月



# 目录

## Contents

<b>1</b>	<b>征收与补偿的一般规定</b>	001
	<b>一、房屋征收与补偿的基本原则</b>	003
	1. 未经听证作出的征收方案应当如何处理?	003
	2. 未给予充分补偿时强制被征收人搬迁是否正当?	006
	<b>二、房屋征收人与主管部门的认定</b>	009
	3. 征收工作多家插手,谁是真正的征收人?	009
	4. 城市管理监察大队是否有权进行房屋征收?	013
	5. 街道办事处是不是房屋征收的主管机关?	016
	6. 建设厅是否负有主管房屋征收工作的法定职责?	018
	<b>三、房屋被征收人的认定及其合法权益</b>	023
	7. 房屋已交付但未过户的,谁是被征收人?	023
	8. 房产已过户但土地使用权证未过户的,被补偿安置的主体是谁?	026
	9. 公房承租人死亡后,其继承人是否有权主张房屋补偿安置?	030
	10. 母女共居一室,谁是被征收人?	034
	11. 离婚后的媳妇能否分享婆家的征收补偿款?	037
	12. 单位内部进行改造拆除房屋,是否需要对房屋使用人进行安置补偿?	040

- |  |     |
|--|-----|
| 13. 如何解决征收“城中村”房屋中出现的纠纷?                   | 042 |
| 14. 房屋所有权人因私利拒不搬迁应当如何处理?                   | 045 |
| 15. 能否通过断水、断电等非法方式迫使原房屋所有权人搬迁?             | 049 |
| 16. 能否以公共利益之名无偿征收房屋?                       | 053 |
| 17. 在拆迁中的宅基地和房屋相应补偿份额如何分配?                 | 056 |
| 18. 农村出嫁女在拆迁时能否得到宅基地的补偿?                   | 060 |
| 19. 小产权房拆迁补偿应当归谁?                          | 063 |
| <b>四、房屋征收与补偿的委托及责任承担</b>                   | 066 |
| 20. 房屋征收部门委托营利性拆迁公司承担房屋征收与补偿具体工作的,应当如何处理?  | 066 |
| 21. 受委托单位在委托范围内实施的征收补偿行为引起纠纷的,应当由谁承担法律责任?  | 071 |
| <b>五、房屋征收与补偿的监督及违法行为的处理</b>                | 075 |
| 22. 被征收人对地方政府征收决定不服进行上访的,上级人民政府应当如何处理?     | 075 |
| 23. 房屋被违法拆除,被征收主体报案请求公安机关进行处理的,公安机关应当如何处理? | 080 |
| 24. 监察机关发现有关人员在征收补偿中收受贿赂的应当如何处理?           | 084 |
| 25. 审计机关在征收补偿费用管理中有何种职责?                   | 088 |

## **2** 征收决定

### **一、房屋征收中公共利益的界定**

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 26. 为满足修建体育场馆的用地需求能否进行房屋征收? | 091 |
|                             | 093 |
|                             | 093 |

27. 为满足开发大型商城的用地需求能否进行房屋征收?	099
28. 采用“商业化运作”模式整体改造机关宿舍大院是否符合公共利益的要求?	0104
29. 为满足商业住宅小区建设用地需求能否进行房屋征收?	109
30. 为保护历史遗址能否进行征收房屋?	113
31. 因棚户区改造确需征收房屋的应当如何处理?	117
32. 因建设经济适用房确需征收房屋的应当如何处理?	121
<b>二、房屋征收决定的作出及公告</b>	126
33. 征收补偿费用未足额到位前作出房屋征收决定的,应当如何处理?	126
34. 征收决定公告后,利害关系人以不知情为由主张补偿协议无效的,应当如何处理?	129
<b>三、对被征收房屋的调查登记</b>	132
35. 房屋征收部门需要对房屋的建筑面积进行实地丈量,被征收人是否有配合的义务?	132
36. 征收人与被征收人就被征收房屋建筑面积有争议的,应当如何处理?	138
37. 被征收人在征收范围确定后扩建房屋的,应当如何处理?	142
38. 被征收人在征收范围内将底层住宅改为商用的,应当如何处理?	145
39. 恶意买卖、改造被规划入征收范围的房屋的行为,是否有效?	148
<b>四、对征收决定不服的行政救济</b>	151
40. 被征收主体认为地方政府作出的征收决定违法的,被征	151

收入如何保护自身的合法权益?	
41. 被征收主体对地方政府制定的规范性文件提起行政复议,应当如何处理?	154
42. 房屋征收部门与地方政府,谁才是被告?	159
<b>3 征收补偿</b>	163
<b>一、先补偿、后搬迁原则</b>	165
43. 拆迁补偿安置协议尚未签订,房屋就被推倒,谁是谁非?	165
44. 被征收主体逾期未搬迁的,应当如何处理?	167
45. 征收主体是否能够采用威胁的方式迫使被征收主体搬迁?	171
46. 开发商能否参与征收活动?	174
<b>二、补偿范围</b>	178
47. 因临时安置所支付的费用是否应当由征收人给予补偿?	178
48. 被征收人就军烈属特殊补偿问题提起诉讼的,应当如何处理?	183
49. 四合院院子是否属于征收补偿的范围?	187
50. 被征收人搬迁过程中所支付的合理费用应当由谁承担?	190
51. 安置补偿过程中临时安置过渡补助费标准发生变化的,应当如何确定补偿数额?	195
52. 如何区分住宅用房与营业用房?	200
53. 因征收商铺而造成的营业损失是否应当由征收人给予补偿?	203
54. 投入私营企业的住宅房被征收的,是否需要支付停产、停业损失?	209
55. 餐厅被征收的,营业损失是否应当予以补偿?	212

56. 厂房被征收的,如何确定停产、停业的补偿数额?	215
57. 拆除未取得建筑许可证的违章建筑是否应当予以安置补偿?	219
58. 拆除超过批准期限的临时建筑是否应当予以补偿?	223
59. 拆除未超过批准期限的临时建筑是否应当予以补偿?	227
60. 对未办理房屋所有权证的房屋进行征收的,应当如何处理?	232
61. 农村房屋拆迁的补偿范围是什么? 如何计算?	237
<b>三、房屋征收的评估</b>	238
62. 房屋被征收的,应当依据何种标准进行补偿?	238
63. 被征收房屋价值应当由哪个机构确定?	241
64. 被征收主体对房屋评估报告存在争议的,应当如何处理?	246
65. 对房地产价格评估机构复核结果有异议的,应当如何处理?	249
66. 征收主体与被征收主体就房地产价格评估机构未能协商一致的,应当如何处理?	253
67. 评估报告应当符合哪些要求?	256
68. 评估应当遵循什么程序?	262
69. 评估程序不合法,被征收房屋已被拆除的,如何确定拆迁补偿的价格?	265
<b>四、房屋产权调换安置补偿方式</b>	267
70. 被征收人放弃房屋产权调换的,其法律效力如何?	267
71. 产权调换中,征收主体提供的安置补偿房屋面积大于合同约定的面积的如何处理?	270

72. 被征收人主张在改建地段进行产权调换的,应当如何处理? 274
- 五、房屋征收补偿协议** 278
73. 安置补偿协议签订后征收主体逾期交付安置的房屋,应当承担何种法律责任? 278
74. 违背当事人真实意思签订的安置补偿协议,应当如何处理? 284
75. 征收主体能否以情事变更为由解除安置补偿协议? 289
76. 征收人不提供相关材料致使房屋安置人无法办理产权证的,应当如何处理? 294
77. 征收主体将安置补偿协议中约定的回迁房转卖给第三人,被征收人依法主张解除协议的,应当如何处理? 299
78. 征收主体将安置补偿协议中约定的回迁的商业用房转卖给第三人,被征收人主张优先取得安置房屋的,应当如何处理? 303
79. 抵押的房屋被征收而未通知抵押权人的,补偿协议是否有效? 308
80. 安置补偿协议签订后超过两年,对房屋面积有争议的,应当如何处理? 311
81. 以户主身份签订的征收补偿协议对其他家庭成员是否有效? 315
82. 老年痴呆患者签署的拆迁补偿协议是否有效? 319
83. 对安置补偿协议不服的,应当提起民事诉讼还是行政诉讼? 322
- 六、房屋征收补偿决定** 326
84. 房屋所有权人与征收主体就补偿数额无法达成协议的,应当如何处理? 326

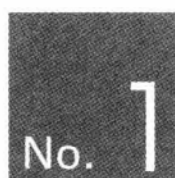
85. 房屋产权人不明确导致安置补偿协议无法达成的,应当如何处理?	330
86. 被征收主体对安置补偿决定不服的,应当如何处理?	334
87. 就安置补偿问题反映情况、进行申诉的,是否属于申请行政复议的行为?	340
88. 生效的安置补偿裁决书因规划改变而无法实现的,如何保护被征收人的权利?	343
<b>七、强制征收的条件</b>	346
89. 安置补偿协议签订后被征收主体拒绝搬迁的,人民法院能否强制被征收主体搬迁?	346
90. 安置补偿协议签订后被征收主体拒绝搬迁的,地方政府能否强制被征收主体搬迁?	350
<b>4 征收中租赁权的法律保护</b>	353
91. 承租人对安置房是否有继续承租的权利?	355
92. 承租人是否为安置对象?	358
93. 承租人与产权人的补偿款分配协议的效力如何?	361
94. 征收人支付的一次性停产、停业补助费应当归谁所有?	364
95. 承租人对被征收房屋进行过修缮,可以参与分配征收安置费吗?	368
96. 有承租关系的拆迁,停产停业损失应该补给谁?	371
<b>5 违法征收的法律责任</b>	375
97. 政府工作人员在征收过程中徇私舞弊的,应当承担何种法律责任?	377

- |                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 98. 政府工作人员使用暴力强迫被征收人搬迁的,应当承担何种法律责任? | 380 |
| 99. 被征收人采取暴力方式阻碍房屋征收工作的,应当承担何种法律责任? | 383 |
| 100. 开发商使用暴力强迫被征收人搬迁的,应当承担何种法律责任?   | 386 |

## 附录

- |   |     |
|---|-----|
| 附录  | 391 |
| 中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)                         | 393 |
| 中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27修正)                      | 397 |
| 中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)                          | 409 |
| 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28修正)                         | 424 |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27)                      | 441 |
| 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)                         | 452 |
| 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)           | 459 |
| 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(2003.4.28)       | 460 |
| 国务院办公厅《关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》(国办发明电〔2003〕42号) | 466 |





---

## 征收与补偿的一般规定



## 一、房屋征收与补偿的基本原则

### 1 未经听证作出的征收方案应当如何处理？

#### 【分析解答】

房屋征收部门做出房屋征收决定的行为性质属于行政许可。而根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《行政许可法》的规定,市县级人民政府对征收土地项目申请进行审查时,发现行政许可事项直接关系他人重大利益的,应当告知该利害关系人。申请人、利害关系人有权进行陈述和申辩。行政机关应当听取申请人、利害关系人的意见。对房屋征收活动进行许可,势必会涉及广大居民的切身利益,理应听取房屋征收范围内的居民的意见,必要时应举行听证会。被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

#### 【案情】

河南省罗山县建设局于2006年12月10日向本县公安局颁发了房屋拆迁许可证,许可该公安局在其办公区东侧临县城主干道处建办公楼,拆迁原告周某等10户的房屋。周某等向罗山县法院提起行政诉讼,要求撤销该拆迁许可证。

原告认为:被告向公安局颁发房屋拆迁许可证,未告知被拆迁人等利害关系人,未听取被拆迁人等利害关系人的意见,没有告知被拆迁人有要求听证的权利,没有进行听证,程序违法。

法院认为:被告为第三人颁发房屋拆迁许可证,直接关系原告的重大财产利益,依据我国《行政许可法》第36条、第47条的规定,被告在发证前应当告知原告享有陈述、申辩以及要求听证的权利,而被告没有履行该义务,其发证行为程序违法。综上所述,被告作出的具体行政行为程序违法,应当予以撤销。该法院作出行政判决书:撤销罗山县建设局于2006年12月10日向公安局颁发的房屋拆迁许可证。<sup>①</sup>

### 【案例分析】

为了公共利益需要征收房屋的,由建设单位向建设项目所在地的市、县人民政府提出征收申请,并提交项目批准文件、规划意见、土地预审意见等文件。市县级人民政府在收到递交的申请材料后,应当依法进行审查,应当按照法定的权限、条件、范围和程序实施行政许可。依法告知利害关系人有关行政许可事项,依法听取利害关系人的意见。这是房屋征收部门做出房屋征收决定的法定必经程序。

房屋征收部门违反上述法定程序做出房屋征收决定的具体行政行为,是一种违法的行政行为,依法可以请求撤销。本案中,建设局在向公安局审核、发放房屋拆迁许可证时,未依法告知周某等10户人(利害关系人)有关行政许可事项的,也未听取被征收人的意见,没有告知被征收人有要求听证的权利,没有进行听证,程序违法。因此,判决撤销该许可证是合理的。

---

<sup>①</sup> 吕国华:《人民法院房屋征收与拆迁补偿》,中国法制出版社2011年版,第4页。

**【关联法条链接】**

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第3条、第10条、第11条  
《行政许可法》第36条、第37条

## 2 未给予充分补偿时强制被征收人搬迁是否正当?

### 【分析解答】

民有所居是社会稳定的基石,在房屋征收过程中,先对被征收人进行补偿安置,后进行房屋拆除是原则。通常情况下,在房屋征收人按照补偿安置协议或补偿安置裁决向被征收人提供货币补偿或者安置用房、周转用房之前,被征收人有权拒绝任何单位组织实施的房屋拆除行为。也就是说,在未给予充分补偿时禁止强制被征收人搬迁。

### 【案情】

安徽省合肥市某区人民政府在没有与王某等10人签订房屋拆迁安置补偿协议的情况下,用挖土机将其房屋强行拆除。王某等10人于2007年2月27日向合肥市中级人民法院提起行政诉讼,要求确认合肥市某区人民政府强行拆除10原告位于合肥市某区解放路的私有房屋的行为违法。

法院经审理查明:被告合肥市某区人民政府于2005年决定对望湖北面区块进行整体拆迁改造。王某等10原告所有的房屋位于该区块拆迁改造范围内,且房屋性质为私房。2005年5月25日,被告设立临时机构望湖北面区块改造指挥部。在拆迁过程中,指挥部与王某等10原告就补偿安置问题进行多次协商,但因10原告就安置过度费等问题,不接受政府补偿安置方案,双方未能签订补偿安置协议。2006年4月3日,王某等10原告位于拆迁范围

内的房屋被强制拆除。

法院认为:根据《城市房屋拆迁管理条例》第16条、第17条的规定以及《合肥市城市房屋拆迁管理办法》第22条、第23条的规定,政府强制拆迁有严格的适用范围和条件,即“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。被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。实施强制拆迁前,拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项,向公证机关办理证据保全”。王某等10原告的房屋未经法定程序被强制拆除,拆迁人指挥部应当对该行为负责。而指挥部是被告设立负责拆迁工作的临时机构,因此其行为的法律后果依法应当由被告承担。合肥市中级人民法院据此判决,确认被告合肥市某区人民政府于2006年4月3日强制拆除原告位于北面区块拆迁改造范围内房屋的行为违法。

### 【案例分析】

本案的焦点是,在未达成补偿协议、未补偿被征收人的情况下,禁止任何形式的强制被征收人的搬迁行为。

首先,在未给予补偿前,建设指挥部就强制拆除王某等10人的房屋是违法的。现行《国有土地上房屋征收与补偿条例》对强制搬迁的适用范围和条件作出了具体规定,被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。也就是说,只有法院有实施强制拆除房屋的权力。补偿安置未落实的,任何单位或者个人不得实施强制拆除房屋。本案中,被告区政府在没有与王某等10人签订房屋拆迁安

置补偿协议,也没有对其进行有效安置的情况下,强行拆除其房屋的行为是违法的。值得一提的是,虽然强行拆除房屋的直接实施者是建设指挥部,但是指挥部作为被委托的房屋征收实施单位,其行为后果由委托人区政府承担法律责任。

其次,王某等10人被征收人与区政府在达不成补偿安置协议的情况下,一方可以向征收决定部门请求做出征收补偿的决定,程序违法的行政行为是无效的。对于房屋征收的双方当事人未达成拆迁补偿安置协议的,应当先由房屋征收管理部门报请做出房屋征收决定的市、县级人民政府依照条例的规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,由征收人按照裁决的内容落实补偿安置。本案中,在双方达不成补偿安置协议的情况下,应该先有房屋征收部门做出补偿裁决,在规定期限内被征收人不提出异议,也不搬迁的,才可以申请法院强制执行。

#### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第3条



## 二、房屋征收人与主管部门的认定

### 3 征收工作多家插手,谁是真正的征收人?

#### 【分析解答】

在整个房屋征收活动进行中,多种主体会以不同身份参加到征收法律关系中。为进一步规范房屋征收活动,新的房屋征收条例统一规定市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作,市、县级政府确定的房屋征收部门负责具体工作。以外的其他任何企业、机关、团体均不得成为征收人,这样“征收人”就更加明确。

#### 【案情】

1995年8月,阳光公司根据北京市人民政府的批复,在海淀小营村建设康居住宅小区,征用海淀区东升乡小营村大队菜地、粮田、宅基地,并注明商品房部分办理土地有偿使用手续。12月,阳光公司获得北京市城市规划管理局批准,取得《建设用地规划许可证》。2000年12月,阳光公司与杨某签订拆迁货币补偿协议,双方约定实行货币补偿。但阳光公司未将拆迁补偿款直接给付杨某,而是根据阳光公司与鹞鹞农工商公司的合作协议,划给了小营村委会和东升乡政府开办的集体企业鹞鹞农工商公司,由其转交杨某。此后,杨某与阳光公司、鹞鹞农工商公司、东升乡政府又签订《拆迁安置用房协议》,约定原告同意以每平方米3400元的价格

购买阳光公司开发的西三旗悦秀小区×楼×单元×号房。2001年,阳光公司将海淀区东升乡的小营住宅小区开发项目转移给首创阳光公司。现在,杨某认为阳光公司在协议中隐瞒了房屋实际价格每平方米2400元的事实,而欺骗自己每平方米为3400元,因此多收自己购房款165,055元。所以,杨某以阳光公司、鹁鹁农工商公司、东升乡政府、小营村民委员会和首创阳光公司为被告提起诉讼,要求5被告为其办理房屋产权证,并退还多收的购房款。

-----

法院认为:阳光公司与原告签订了房屋拆迁货币补偿协议,应视为拆迁关系双方对拆迁补偿形式的选择已达成合意,对拆迁关系双方均有约束力。所以,本案中被告阳光公司是拆迁人。2001年,被告阳光公司将原告居住房屋所在的小营住宅小区建设项目转让首创阳光公司,并得到行政部门的确认。因此,首创阳光公司实际承继了阳光公司在《拆迁安置用房协议》中的权利、义务,故《拆迁安置用房协议》中的阳光公司权利、义务发生概括转移的法律后果,即首创阳光公司继受取得了阳光公司的合同主体地位。就购房价格问题,阳光公司在《拆迁安置用房协议》中进行了充分告知,作为购房人的杨某,在对合同主要条款内容已明知,尤其对购房单价即每平方米3400元充分了解的情况下,自愿选择购买悦秀园小区的房屋并签署此合同,因此该协议系双方的真实意思表示,双方之间形成了有效的房屋买卖合同关系;就房屋产权证办理问题,阳光公司以在悦秀园小区张贴通知的形式,告知业主办理悦秀园小区商品房房产证过户手续。但杨某置之不理,后果应自负。所以,法院驳回了杨某的诉讼请求。<sup>①</sup>

---

<sup>①</sup> 北京市石景山区人民法院(2006)石民初字第410号民事判决书。

### 【案例分析】

实践中,房屋征收法律关系中常常会出现:做出征收决定的政府机关、房屋征收实施单位、被征收人等。因此,正确认定谁是征收人至关重要,本案的焦点就在于此。依据现行《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,征收人只能是市、县级人民政府,其确定的房屋征收部门负责具体征收工作,本案中的阳光公司、鸚鵡农工商公司、东升乡政府、小营村民委员会和首创阳光公司均不能作为征收人,这是新条例的重大修改之处,更有利于规范房屋征收活动,提高了对被征收人的保护力度。

然而,在本案发生时,适用原《城市房屋拆迁条例》的规定,征收人是指取得房屋拆迁许可证的单位。所以,持有房屋拆迁许可证是认定征收人资格的标志。取得房屋拆迁许可证的单位,必须是依据有关法律、法规的规定,取得建设项目批准文件的单位,并且必须是领取了县级以上人民政府核发的建设用地批准书或国有土地使用证的单位。它们可以是企业(如房地产开发商)、社会团体、国家机关(如对本单位公房进行拆迁的机关),也可能是政府机关(如为实施城市规划而建设公益用房的政府机关)、村委会等。本案中,虽然有多方主体插手征收事务,但只有阳光公司是取得房屋拆迁许可证的单位,此后阳光公司将开发项目转让给首创阳光公司,首创阳光概括承受阳光公司的权利义务,成为征收人,对杨某承担拆迁补偿与安置的义务。所以,除首创阳光公司之外的其他4被告均不应成为本案的被告。

在被告明确后,杨某请求的退还多余房款的行为依然无法得到支持。杨某在签订《拆迁安置用房协议》时,已经对合同主要条款内容有了清楚的了解,其中当然包括购房单价每平方米3400元的重要信息,在此种情况下自愿选择购买悦秀园小区的房屋并签

署此合同,视为同意合同条款,双方之间形成了有效的房屋买卖合同,应依约履行。商品房作为一种可交易的物件,价格的变动是正常的,只要在签订合同时,不存在欺诈等行为,买房人就无权要求退还多出的房款。

#### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第4条

## 4 城市管理监察大队是否有权进行房屋征收?

### 【分析解答】

我国法律规定,城市房屋征收与补偿工作由本行政区域内的市、县级人民政府负责。具体的组织实施工作,应由市、县级人民政府确定的房屋征收部门进行。未被政府确定为房屋征收部门的城市管理监察大队,不是征收主体,不享有房屋征收权,不得进行具体的房屋征收工作。

### 【案情】

池州市贵池康民乳业中心于2008年12月16日向一审法院递交诉状,请求确认贵池区人民政府等部门强制拆除行为违法,并撤销池州市贵池区城市管理监察大队作出的《限期拆除通知书》等文件。

-----

一审法院审查认为:起诉人池州市贵池康民乳业中心提供的《限期拆除通知书》等文件均是池州市贵池区城市管理监察大队作出,起诉人没有提供证据材料证明池州市贵池区人民政府实施了相关具体行政行为。池州市贵池区人民政府不是本案适格被告,起诉人的起诉不符合《行政诉讼法》第41条和最高人民法院《关于行政案件管辖若干问题的规定》第1条的规定。依照《行政诉讼法》第42条之规定,裁定对池州市贵池康民乳业中心的起诉不予受理。贵池康民乳业中心不服裁定,提起上诉。

池州市贵池康民乳业中心的主要上诉理由为:《限期拆除通知书》虽是以池州市贵池区城市管理监察大队名义作出,但在强拆过程中,均系池州市贵池区城市管理监察大队和贵池工业园区管委会共同组织和实施,而贵池工业园区管委会又是池州市贵池区人民政府的派出机构,其在行使行政管理职能等方面所产生的法律后果应由池州市贵池区人民政府承担。故池州市贵池康民乳业中心提起行政诉讼,符合《行政诉讼法》及相关司法解释规定的起诉条件和管辖规定。一审法院不予受理错误,请求二审法院撤销一审裁定,指令一审法院立案受理。

二审法院认为:根据《行政诉讼法》第25条第1款规定,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。本案中,《限期拆除通知书》等文件均是池州市贵池区城市管理监察大队作出,池州市贵池区人民政府并未在文件上署名,故池州市贵池区人民政府不是本案的适格被告。池州市贵池康民乳业中心的起诉不符合《行政诉讼法》第41条和最高人民法院《关于行政案件管辖若干问题的规定》第1条的规定。一审裁定不予受理并无不当,上诉人池州市贵池康民乳业中心的上诉理由不能成立,本院依法不予支持。依照《行政诉讼法》第61条第1项之规定,裁定驳回上诉,维持原裁定。<sup>①</sup>

### 【案例分析】

本案存在的焦点为,池州市贵池区城市管理监察大队是否有权进行房屋征收工作?原告池州市贵池康民乳业中心以贵池区人民政府为被告,被告是否适格?

<sup>①</sup> 安徽省高级人民法院(2009)皖行终字第0055号。

(1)池州市贵池区城市管理监察大队无权进行房屋征收工作。

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第4条的规定,市、县级人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门组织事实本行政区域的房屋征收与补偿工作。本案中,贵池区城市管理监察大队并不是该区政府确定的房屋征收部门,不享有房屋征收的权力,因此,不得进行具体的房屋征收工作。管理监察大队作出《限期拆除通知》的通知属于违法行使征收权。

(2)池州市贵池康民乳业中心以贵池区人民政府为被告,属于被告不适格。

依据《行政诉讼法》第25条的规定,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。本案中,《限期拆除通知书》是贵池区城市管理监察大队作出的,而非该区政府作出。池州市贵池康民乳业中心以区政府为被告提起诉讼,属于被告不适格。因此,乳业中心不得以区政府为被告提起诉讼。

依据《行政诉讼法》第2条的规定,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。因此,原告乳业中心可以作出拆除通知的监察大队为被告提起诉讼,请求法院撤销该通知。

#### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第4条

《行政诉讼法》第25条

## 5 街道办事处是不是房屋征收的主管机关?

### 【分析解答】

依征收条例的规定,上级人民政府负责对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。根据《地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》的规定,街道办事处在性质上是基层人民政府的派出机关,履行一定的行政职责。但是,街道办事处不是房屋征收管理部门,无权对房屋征收进行组织管理和监督执行的职能。否则,基层征收应对街道办事处的违法行为承担国家损害赔偿责任。

### 【案情】

刘某经营的私营企业坐落于城郊。2001年,该地段被规划为市三环路建设区,拆迁人市政建设公司将拆迁事宜委托给街道办事处。刘某的私营企业正处于拆迁范围内,于是街道办事处多次找刘某协商签订拆迁补偿协议,但是刘某认为自己的企业因拆迁所遭受的停业、停产及其他财产损失远远大于拆迁人提供的拆迁补偿款的数额,于是拆迁补偿协议一直未能签订,双方因此也产生一些矛盾。此后,在街道办事处的组织下,刘某的私营企业被强行拆除。刘某不服,诉至法院,要求街道办事处承担损害赔偿责任。

法院认为,根据法律法规的规定,街道办事处不享有房屋拆迁管理职权,因此无权对拆迁范围内的房屋采取强制拆迁行政措施。



街道办事处的行为严重侵害了刘某的财产权,应当承担侵权损害赔偿 responsibility。

### 【案例分析】

街道办事处作为基层人民政府的派出机关,依法律规定,其不具备房屋征收监督管理职能,更不能违法采取强制征收房屋的行政措施,无权进行房屋拆迁许可证的审批,无权发布房屋征收公告,无权作出房屋征收行政裁决,更无权采取强制征收措施。因此,本案中,街道办事处强行拆除刘某企业的行为,属于滥用行政职权的行为,对被征收人刘某造成的财产损失依法应当承担损害赔偿 responsibility。根据《国家赔偿法》的规定,国家机关和国家机关工作人员违法行使职权侵犯公民、法人和其他组织的合法权益造成损害的,受害人有依照本法取得国家赔偿的权利。国家赔偿由该法规定的赔偿义务机关履行赔偿义务。具体到本案中,街道办事处是市辖区、不设区的市的人民政府的派出机关,其行为的法律后果应由具体设立该街道办事处的人民政府以国家赔偿的方式对刘某承担损害赔偿 responsibility。

### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第4条

《国家赔偿法》第2条

## 6 建设厅是否负有主管房屋征收工作的法定职责?

### 【分析解答】

建设厅作为省级住房和城乡建设的主管部门,对全省的房屋征收与补偿实施工作负有指导的责任,是一种宏观性的职责。其主要职责为:承担规范全省住房和城乡建设管理秩序的责任;承担保障全省城镇低收入家庭住房的责任;承担推进全省住房制度改革的责任;承担依法组织编制和实施全省城乡规划的责任;承担建立全省科学规范的工程建设标准体系的责任;承担规范全省房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任;监督管理全省建筑市场、规范市场各方主体行为等责任。

### 【案情】

2002年9月后,胡某等29人多次向四川省建设厅反映城市房屋拆迁问题,并要求其履行主管全省城市房屋拆迁工作相应的法定职责。2003年10月15日,四川省建设厅作出《答复意见》,其内容为:“成都市金鱼街刘某等29户被拆迁上访户:自2002年9月以来,你们多次来我厅反映成都市……先锋路等11条街道共10个拆迁项目在被拆迁中遇到的问题。对此,省建设厅高度重视,始终耐心细致地接待上访人员,听取被拆迁户的意见和要求。为妥善处理29户被拆迁人上访反映的问题,省建设厅抽调人员组成专门小组,进行了专题调查研究,并多次与成都市政府、成都市房管局、成都市拆迁处,以及部分拆迁人进行了协调、沟通。根据国家

有关法律和国务院《城市房屋拆迁管理条例》、《信访条例》以及建设部、四川省关于城市房屋拆迁管理的有关规定,现将我厅意见答复如下:(1)严格依法办事。凡经过司法程序,已终审判决的,按判决书执行……(3)对29户被拆迁户反映的问题,省建设厅已形成调查材料交至成都市,根据属地管理的原则,由成都市房管局依据相关法律、法规规定负责处理。(4)为妥善处理法院已作判决但尚未执行的个案问题,省建设厅同成都市交换了意见。成都市已责成成都市房管局及相关部门组成专门小组,对此类个案进行排查和梳理,通过行政协调方式协助执行。具体工作安排由成都市房产局负责告之……特此答复。”胡某等29人以被告四川省建设厅没有履行相应的监管的法定职责为由诉至法院。

-----

成都市中级人民法院认为:根据《四川省城市房屋拆迁管理条例》第4条第1款的规定,四川省建设厅具有主管全省城市房屋拆迁工作的法定职责。四川省建设厅既不是成都市城市房屋拆迁管理部门,也不是成都市城市房屋拆迁管理部门的主管部门,四川省建设厅对成都市的城市房屋拆迁管理工作所负有的法定职责应当是一种宏观的主管职责。四川省建设厅就胡某等29人多次反映的拆迁问题作出《答复意见》是一种积极的作为行为,应当视为其履行了法规规定的宏观的主管职责。且四川省建设厅根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》、《信访条例》等相关规定作出《答复意见》并无不当。胡某等29人起诉四川省建设厅行政不作为的理由不能成立,其诉讼请求不予支持。最终,判决驳回胡某等29人诉四川省建设厅不履行法定职责的诉讼请求。原告不服,提起上诉。

四川省高级人民法院认为:根据《城市房屋拆迁管理条例》第5条、《四川省城市房屋拆迁管理条例》第4条的规定,以及四川省建设厅“三定方案”,四川省建设厅有实施监督管理全省城市房屋

拆迁工作的法定职责,即贯彻国家建设政策,研究拟定城市规划、工程建设、城市建设等方面的方针、政策,法规以及相关发展战略、中长期规划并指导实施,进行行业管理等宏观方面的行政管理职责。成都市房地产管理局主管成都市城市房屋拆迁工作,是成都市房屋拆迁管理处的直接主管部门。四川省建设厅由于其不是成都市房屋拆迁管理处的直接主管部门,对上诉人反映成都市房屋拆迁管理处在城市房屋拆迁过程中实施的行政行为是否违法的问题,即使没有经过司法程序,法律、法规也没有赋予四川省建设厅对成都市房屋拆迁管理处作出的具体行政行为可以直接作出处理的法定职责。一审法院有关四川省建设厅不是成都市城市房屋拆迁管理部门的主管部门的认定不当,应当予以纠正。上诉人在一审、二审庭审中对《答复意见》内容的真实性并无异议,也承认四川省建设厅在作出《答复意见》之前做了不少工作。《答复意见》的内容清楚地表明,四川省建设厅对上诉人的反映是重视的,不仅多次接待、听取其意见和要求,并与成都市人民政府及相关机构和部门进行协调沟通,还抽调人员搞专题调研,所形成的调查材料,四川省建设厅根据属地管理原则交至成都市,责成成都市房地产管理局依据相关法律、法规规定负责处理并具体告知等,这些工作正是四川省建设厅依法对成都市五城区的城市房屋拆迁工作在宏观上履行监督管理法定职责的具体体现。一审法院有关四川省建设厅作出《答复意见》是一种积极作为的认定也并无不当。上诉人认为四川省建设厅不履行法定职责的理由不能成立。二审判决驳回上诉,维持原判。<sup>①</sup>

---

<sup>①</sup> 四川省高级人民法院(2004)川行终字第18号。

### 【案例分析】

公民、法人或者其他组织起诉行政机关不履行法定职责,应向法院提供其要求行政机关履行法定职责的相关事实证据和行政机关应履行法定职责的法律依据;当法律就行政机关的法定职责内容规定不具体、不明确时,人民法院首先应审查核实行政机关法定职责的相关内容,并围绕行政机关是否有相应的法定职责及其是否应作为进行审查作出裁判,本案就是由被征收人上访引发的不履行法定职责行政案件。具体到本案中,争议的焦点主要有:

第一,省建设厅的职责是一种宏观职责。根据《四川省城市房屋征收管理条例》的规定,省人民政府建设行政主管部门主管全省的城市房屋拆迁工作。据此,省建设厅负有主管全省城市房屋拆迁工作的法定职责,但法律并没有为该法定职责设定具体的作为义务,对于该法定职责究竟是宏观的还是微观的行政管理职责,其是否可以作出涉及拆迁安置的具体行政行为,或者直接纠正省级以下地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门的拆迁安置裁决,规定不明确。一审法院虽然认定省建设厅对成都市的城市房屋拆迁管理工作所负有的法定职责应当是一种宏观的主管职责”,但缺乏说理性。二审法院从建设厅调取的相关文件资料中,认定建设厅对全省的城市房屋征收工作主要是局限于制定政策并指导实施、进行行业管理等宏观方面的行政管理职能。

第二,在本案中,建设厅不构成不履行法定职责的情形。《行政诉讼法》规定的不履行法定职责的两种方式即拒绝履行或不予答复。建设厅在法律上具有主管全省的城市房屋拆迁工作的宏观行政管理职能,但无权就拆迁安置作出具体行政行为,或直接纠正省级以下地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门作出的拆迁安置裁决。本案中,建设厅的《答复意见》表明,对于被征收人反

映的征收问题,其给予了高度重视,听取其意见和要求,还多次与市政府、市房管局等单位及部分征收人进行了协调,并抽调专门人员进行了专题调研……根据属地管辖的原则,由成都市房管局依据相关法律、法规规定负责处理。这些工作证明建设厅对成都市五城区的房屋拆迁工作履行了宏观上的监督管理职责,且与国务院、省、市的房屋征收条例及《信访条例》的规定不相违背。《答复意见》的内容虽不影响上诉人的实体权利义务,但可以证明建设厅已依法对成都市的城市拆迁工作履行了宏观的行政主管职责,胡某等29人起诉建设厅不履行法定职责的理由就不能成立。

第三,建设厅对成都市房屋征收管理处是一种监督、指导关系。建设厅不是成都市房屋征收管理处的直接主管部门,无权对成都市房屋拆迁管理处作出的具体行政行为直接进行纠正、变更或重新作为。根据现行《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,省政府对成都市政府的房屋征收与补偿工作负有监督职责。而通常,成都市政府确定房产管理局主管城市房屋征收工作,成都市房产管理局所属的市房屋拆迁管理处是房屋征收的实施单位。房屋拆迁管理处的工作属于省建设厅的主管范围,但与市房屋拆迁管理处是一种间接主管关系,省建设厅无权对其行政行为直接行使监督管理职责。

在新的房屋征收条例实施后,房屋征收中出现的矛盾纠纷,应依法规定的途径进行权利救济,与房屋征收部门发生的争议可以进行行政复议、行政诉讼以及民事诉讼等。

### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第4条

### 三、房屋被征收人的认定及其合法权益

## 7 房屋已交付但未过户的,谁是被征收人?

#### 【分析解答】

房屋作为不动产,实行登记原则,非经房屋过户登记,不发生房屋所有权的转移。一栋房屋只有一个所有权,当在房屋征收中出现多个所有权主体争议时,即在被征收房屋产权不明的情况下,应当首先明晰产权,然后由真正的房屋产权人作为被征收人与征收人订立房屋征收补偿与安置协议。明晰产权可以通过协商、调解、诉讼的方式进行。

实务中,在签订房屋所有权转让合同后,须尽快办理房屋过户登记手续,明晰房屋所有权人,保障被征收人的合法利益。

#### 【案情】

1999年,利通公司决定将其经销部分立为独立的法人,原利通公司继续保留。根据批准的分立方案,利通公司与经销部签订了分立协议,对公司财产作了分割。其中,就房产部分,协议约定利通公司原四层办公大楼由经销部所有,利通公司在开发区购置新的办公大楼。此后,利通公司搬出,经销部占有并使用了一层办公楼。但是,利通公司与经销部均没有向房屋管理部门办理产权变更登记手续。2001年,经销部被天元公司合并,天元公司搬入经销部使用的原利通公司办公大楼。2002年,该旧办公大楼被规

划入拆迁范围,市政拆迁公司作为拆迁人与房产证上记载的所有权人利通公司签订了房屋拆迁补偿协议,约定补偿金额为200万元。天元公司得知消息后,向法院提起诉讼,要求确认自己为被拆迁人的合法地位,并确认市政拆迁公司与利通公司的拆迁补偿协议无效。

-----

法院经审理认为:利通公司在公司分立的批准文件及分立协议上均确认原办公大楼归分立后的经销部所有。现在天元公司合并了经销部,那么经销部的所有财产权利应归天元公司,包括对办公大楼的所有权。可是,由于房屋所有权在法律上是物权,物权登记是物权变动的必经程序,未经变更登记不发生物权变动的效力。所以,在法律上还不能认定天元公司是该办公大楼的所有权人。但是,介于分立协议已经明确规定了经销部对办公大楼的财产所有关系,且该协议已经实际履行,办公大楼也已经由利通公司腾退给经销部,并由经销部交付天元公司。所以,判决确认利通公司与经销部的公司分立合同有效,并限期办理房屋产权变更登记。同时确认市政拆迁公司与利通公司的合同无效。

### 【案例分析】

确定房屋的所有权人(被征收人)在房屋的征收中至关重要,作为房屋征收法律关系中的一方当事人应该确定且唯一。在本案中,争议的焦点是在产权不明情况下如何认定被征收人问题。

首先,利通公司的房屋转让行为是合法有效的,应继续履行。利通公司与经销部的分立协议上约定经销部是办公楼的产权人,并且该分立协议已事实上履行,办公楼也已交付经销部,但是在法律手续上没有做变更登记,房产证上记载所有权人的仍是利通公司,所以造成事实上的使用人与法律文件上的所有权人不同的现



象。后来,经销部被天元公司合并,此房屋归天元公司,但依然没有办理过户登记。从房屋的转让过程来看,每一步都合法有效,利通公司理应继续履行协议办理房屋过户登记。

其次,天元公司是真正的被征收人。被征收人应当是与被征收房屋的命运息息相关的人,被征收人的合法权益因房屋被征收行为而必然遭受损害,所以法律上才规定了征收人对被征收人的征收补偿与安置义务,使被征收人受损害的利益得到弥补。通常来讲,房屋的所有权人是与被征收房屋利益最密切的人,是被征收人。但是,本案的情况比较特殊,作为房产证上记载的所有权人利通公司,早在1999年公司分立中就将办公楼分割给经销部,明确放弃了对此楼的所有权益,并且事实上履行了协议的内容,从旧办公楼搬迁到新办公楼。按道理讲,此后对该办公楼的任何处分行为,都与利通公司无关,因为它不会因为这些处分行为而受到任何损失。所以,如果让利通公司作被征收人,显然违反了《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法本意。因此,从公平理念出发,法院认为本案首要的是确认产权关系,在此基础上由真正的产权人作为被征收人与征收人签订拆迁补偿安置协议。所以首先判令利通公司限期办理房屋产权变更登记,将房产变更到真正权利人名下;其次确认利通公司与征收人市政拆迁公司的房屋征收补偿协议无效。这样天元公司在办理产权变更登记手续后,就可以合理合法地与拆迁人签订房屋拆迁补偿协议。总体上讲,法院没有硬搬法条,而是通过立法目的的阐释,寻求个案正义,具有合理性。

#### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条

《房地产管理法》第36条

## 8 房产已过户但土地使用权证未过户的,被补偿安置的主体是谁?

### 【分析解答】

通常情况下,房地产转让时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权一并转让。但是,当对房屋占用范围以外的土地使用权,原房屋所有权人欲作保留的必须在转让合同中明确界定其范围,并办理土地使用权变更手续,否则不可以作为被征收人要求征收补偿安置。因此,在房屋转让时应及时进行产权证和土地使用权证的变更登记,其中,做好房屋产权证和土地使用权证的变更手续,才能更好地保护自身的合法权益。

### 【案情】

1997年,沈某买入位于慈溪市浒山镇慈甬路260号房地产,其中包括房产(房屋13.5间,建筑面积共计309.47平方米)和地产(土地使用面积466平方米)两部分,并分别领取了房屋所有权证和国有土地使用证。1999年沈某与其妻高某协议兴办公司,因资金不足,二人一致同意将慈甬路260号的房地产投资兴办永诚橡胶化工有限公司。公司章程规定,沈某以坐落在慈甬路260号的房地产出资,房屋投资8.8033万元、土地使用权投资55.1967万元,高某以货币投资16万元。验资文件中并载明:沈某投入土地使用权总价859,770元,其中551,967元作投入资本,多余307,803元企业作其他应付款。验资报告中明确被上诉人公司负债总额307,803元。公司成立后,沈某为法定代表人。2000年9

月,沈某将作为出资的房屋产权证过户给公司,但对投入公司的土地使用权,沈某未向土地管理部门提出权属变更申请。

2000年,慈溪市市政公用局向慈溪市房地产管理局申请取得了拆迁许可证,开始对镇慈甬路一带进行拆迁。永诚橡胶化工有限公司位于拆迁范围之内,所以此后沈某代表公司与拆迁人就拆迁方案多次进行协商。此外,沈某认为自己只是将部分土地的使用权投资于公司,在拆迁时自己也应当是被拆迁人之一,应当获得补偿与安置,同时对拆迁人的拆迁方案中的补偿措施不满意,双方始终未能达成一致意见。2000年10月12日市政公用局向房地产管理局提出房屋拆迁裁决申请。房地产管理局做出裁决,认为房屋所有权转移时,该房屋宅基地的使用权随房屋所有权一起转移,沈某的公司应尽早办好国有土地使用证。沈某不服该裁决,向慈溪市人民法院提起行政诉讼,认为沈某所拥有的土地使用权面积大于其过户给公司的房屋面积,沈某自己是拆迁安置补偿主体之一,请求撤销房管局发放的房屋拆迁裁决书。

-----

法院认为:第三人慈溪市市政公用局根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《宁波市城市建设房屋拆迁管理办法》的有关规定,持建设项目、建设用地规划、建设用地批准文件及拆迁方案,经拆迁主管部门审核后取得了拆迁许可证,在与被拆迁人就补偿安置方案协商未果的情况下,依法向慈溪市房地产管理局申请裁决,其拆迁行为及申请裁决均符合法定程序。沈某已将属其所有的房屋和拥有使用权的土地作为资产投入慈溪市永诚橡胶化工有限公司,并办理了房屋所有权变更登记,对原登记在沈某名下的466平方米土地使用权虽尚未变更登记,但并不影响永诚橡胶化工有限公司已拥有该土地使用权的事实,根据《城市房地产管理法》和《城市房屋权属登记管理办法》等的规定,房地产转让时,房屋的

所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让,房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则,本案所涉土地系沈某所购房屋占用范围内的土地,土地使用面积虽大于房屋建筑面积,但该部分土地使用面积不能单独从该房地产中分割。据此,上诉人所作拆迁裁决依照事实和法律将永诚橡胶化工有限公司列为被申请人是正确的,并未遗漏被拆迁人。

### 【案例分析】

首先,260号房产已归公司所有,房屋所占用的土地使用权一并归公司。根据《公司法》的规定,股东将其出资作为出资投入公司后,便在法律上丧失出资财产的所有权,该项出资财产的所有权转归公司,出资人作为股东享有公司法规定的股东权。本案中,沈某将其位于慈溪市浒山镇慈甬路260号的房地产作为出资投入公司后,便丧失了该项房地产的所有权,其中包括房屋的所有权和土地使用权。沈某应当依法办理房屋登记变更手续和土地使用权变更手续。本案中,沈某仅仅办理了房产证过户手续,并未办理土地使用权变更登记手续。但是土地使用权已经作为出资投入公司,而且公司也事实上使用了此项房地产,所以是房管局裁决要求沈某尽快办理土地使用权变更登记的决定是正确的。

其次,房屋占用范围以外的土地使用权也归公司所有,沈某无权以此为由作为被征收人。沈某认为自己按照公司章程的规定,仅仅将部分土地使用权投入公司,还有部分土地使用权没有作为出资,此未出资部分是折价作为借款借给公司,有验资机关的证明为证。而法院认为,根据《房地产管理法》的规定,房地产转让时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让,房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用

权权利主体一致的原则,本案所涉土地系沈某所购房屋占用范围内的土地,土地使用面积虽大于房屋建筑面积,但该部分土地使用面积不能单独从该房地产中分割。所以认定该房产的所有权人均应当是沈某的公司。理论上讲,房屋占用范围以外的土地使用权性质,确认其权利归属主要看房地产作为出资转让时,公司章程或其他法律文件中是否明确将此部分土地的使用权作了保留。本案中,公司章程虽对出资做了详细的记载,但没有明确将房屋占有范围之外的土地使用权划分在出资财产之外。虽然验资文件中载明:沈某投入土地使用权总价 859,770 元,其中 551,967 元作投入资本,多余 307,803 元企业作其他应付款。验资报告中明确被上诉人公司负债总额 307,803 元。一定程度上能说明沈某没有将土地使用权全部投资于公司的事实,但是并没有明确未出资部分的范围。而且事实上公司一直在占有使用着慈甬路 260 号的所有房地产,所以法院判决仅认定公司为被征收人也是合理的。

#### 【关联法条链接】

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 2 条

《房地产管理法》第 32 条

《物权法》第 9 条

## 9 公房承租人死亡后,其继承人是否有权主张房屋补偿安置?

### 【分析解答】

公房租赁关系是一种特殊的合同关系,是我国在计划经济时代实施的一种政府福利行为,由此决定了合同双方的权利义务具有非自由、非等价的特点。通常情况下,公房承租人死亡的,其生前的共同居住人(配偶、子女、父母)可以继续履行租赁合同,共同居住人,应当协商确定承租人;无法协商一致的,可以按照婚姻继承法规定的顺序确定承租人。

公房承租权虽不是遗产,但是立足于公房使用权历史与现实,各地方一般均规定租住公有房屋的承租人,在自己所租住的公有房屋被征收时,有权要求被征收人予以补偿或者予以妥善安置。被拆迁人只有对承租人进行了补偿或者安置后,才能获得征收人的补偿。

### 【案情】

沈阳市铁西区齐贤街4段18里1号房屋所有权人为沈阳市布鞋厂,陈甲(已故)是该房屋原承租使用人。刘某系陈甲之子陈乙(已故)之妻。因陈甲原承租房被拆迁,刘某申请沈阳市房产局裁决补偿安置。沈阳市房产局于2006年9月25日作出沈房(铁西)拆裁通[2006]第7号城市房屋拆迁行政裁决不予受理通知书,以申请人主体资格不合格等为由决定不予受理。刘某不服,诉至铁西区人民法院。