

<<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

图书基本信息

书名：<<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

13位ISBN编号：9787509317303

10位ISBN编号：7509317304

出版时间：2010-3

出版时间：中国法制出版社

作者：王达

页数：196

字数：15000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

### 前言

世界上许多国家和地区实行土地私有化，房屋均附属于土地。

所以不存在单独的房屋征收，土地征收成为通行。

土地征收，乃国家为公共利益之需要或公共用途之目的，基于公权力之作用，依法定程序，强制取得私有土地，给予公平补偿，而消灭其所有权，另行支配使用之行为。

房屋征收属于我国特有的制度，其概念只能参照土地征收来进行“临摹”：房屋征收是县级以上地方人民政府为了公共利益的需要代表国家，对国有土地上单位、个人所有的房屋进行强制剥夺所有权的行爲。

无法达成协议，或者在紧急情况下，难依私法手段取得房屋和土地的，为扩充所有权之社会机能，在公法上特设征收制度，行使公权力，对于特定私有房屋，在特殊情形下，课以特别牺牲或特别负担，以利于社会公益事业的推行。

目前，理论界对土地征收制度进行了充分研究，实务上也建立了较为完备的制度。

但是，针对房屋的征收属于我国所特有，对此类问题无法照搬国外制度，对其理论研究也不充分，相应的法律制度也十分欠缺。

在我国仅仅停留在行政法规的层面存在诸多弊端，更何况《城市房屋拆迁管理条例》与《物权法》的规定存在许多冲突，必将被新的立法所替代。

显然，对该问题的深入研究具有深远的理论意义，更有重要的实践价值。

## <<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

### 内容概要

本书的主要内容包括：一是房屋征收中对公共利益界定，采取列举、概括、排除的方式，列举是为了解决可操作性，概括是为了解决严谨性，排除是为了解决随意性。

二是征收中对房屋土地的补偿适用等价有偿原则，包括拆迁评估、补偿裁决、拆迁中的土地问题，对违章建筑的拆迁补偿适用比例原则等。

三是分析了房屋征收中的强制执行问题，被拆迁人拒绝搬迁的，可以依法通过行政强制或者司法强制等强制措施，实现“以强拆促搬迁”的目的。

四是对“城中村”拆迁适用土地管理法及其路径进行了研究，解决了实践中的困惑。

五是对非公益性征收的行政许可进行研究，提出非公益性拆迁在一定条件下可以转化为公益征收。

六是对征收拆迁司法救济进行分析，被拆迁人存在赔偿补偿请求权的竞合、民事诉讼与行政诉讼的竞合、行政侵权与民事侵权的竞合，从理论上，其理当具有选择权，但是，在实践中出现了推管辖、不管辖、争管辖、乱管辖现象，造成了拆迁纠纷不能依法及时化解，降低了拆迁的效率、损害了拆迁当事人的合法权益。

本书以现行制度为基础，分析了上述重大问题的操作及立法缺陷，并提出了立法建议。

应当说，这些问题也是目前国务院制订《房屋征收拆迁补偿条例》中的瓶颈问题，是房屋征收制度构建的主干问题。

## <<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

### 作者简介

王达，最高人民法院行政审判庭法官、新疆生产建设兵团高级法院院长助理、法学博士。对房屋拆迁，土地征用，房屋所有权、抵押权登记等房地产法律问题有较为深入的研究，发表相关论文几十篇。

为住房保障与城乡建设部干部学院、首都师范大学、石河子大学等兼职教授、硕士研

## &lt;&lt;房屋征收拆迁法律制度新问题&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 房屋征收拆迁法律制度概述 第一节 中国房屋土地征收法律制度溯源 一、晚清时期的征收制度 二、国民政府的征收制度 三、民主革命时期解放区政府的征收制度 四、新中国房屋土地征收制度 第二节 域外土地征收制度的比较 一、美国的土地征收程序 二、法国的不动产征收法 三、德国的土地征收程序 四、日本的房屋土地征收制度 五、越南土地征用、收回与补偿安置 六、香港的土地征收制度 七、台湾土地征收程序 第三节 我国土地征收程序的现状及检讨 一、我国城市房屋征收拆迁程序 二、重构我国房屋征收的正当程序 三、完善房屋征收补偿市场评估制度 第二章 房屋征收拆迁中公共利益界定 一、公共利益确定的基本原则 二、公共利益的域外比较 三、我国房屋征收中公共利益的实操性 四、立法建议 第三章 征收房屋补偿机制 第一节 征收房屋评估存在的问题、对策及评估报告的证据审查 一、概述 二、拆迁评估缺乏公正性机制 三、评估制度的矫正、完善与发展 四、对评估报告的证据审查 第二节 征收补偿安置决定或拆迁补偿安置裁决 一、补偿安置裁决的职权问题 二、补偿安置裁决中的补偿问题 三、补偿安置的裁决及其救济的程序 第三节 房屋征收拆迁中的土地补偿 一、房屋征收拆迁的本质及其土地的价值 二、土地使用权补偿法律规定 三、划拨土地使用权的补偿问题 四、土地使用权补偿的滞障 第四节 征收拆迁中违章建筑的补偿 一、比例原则的判例依据 二、违章建筑的认定 三、对违章建筑的处理 四、违章建筑在拆迁补偿中的处理 第四章 房屋征收拆迁中的强制执行 第一节 依法强制拆迁的法定条件 一、先行给付补偿或推定给付补偿 二、强制拆迁前的证据保全 三、强制拆迁必须存在具有执行内容的执行依据 四、签发公告 第二节 行政强制拆迁 一、两部拆迁条例关于强拆的比较 二、人民法院不得参加行政强拆 第三节 依照民事诉讼法的司法强制拆迁 一、人民法院慎重对待先予执行 二、仲裁的强制执行 三、司法救济与先予执行 第四节 依照行政诉讼法的司法强制拆迁 一、现行法律规定 二、慎重对待先予执行 三、非诉强拆 第五章 “城中村”等集体土地征收 第一节 概述 一、土地征收的目的 二、土地征收的补偿原则 三、土地征收的负面作用 四、土地征收的司法救济 第二节 我国土地征收补偿制度的缺陷 一、补偿范围和标准的规定滞后 二、土地补偿费和土地出让金存在巨大反差 第三节 我国土地征收应当补偿的权利类型 一、对集体土地所有权的补偿 二、对集体土地承包经营权的补偿 三、对宅基地使用权的补偿 四、对农村房屋所有权的补偿 五、对集体土地地役权的补偿 第四节 征收土地补偿分配 一、土地补偿金必须进行合理的分配 二、利用市场杠杆调整土地征用 三、理顺土地征收补偿费分配机制 四、明确征地补偿分配纠纷的司法救济途径 第五节 严格司法强制拆迁条件 第六节 完善土地征收立法 一、明确土地征收的原则 二、切断非法利益链 三、明确等价有偿的补偿原则 四、细化补偿标准 五、规定严格的法律程序 六、强制执行的双重途径 七、妥善安置剩余劳动力并解决社会保障 第六章 非公益性拆迁的行政许可 第一节 拆迁许可概述 第二节 拆迁许可的主体 一、拆迁管理部门的定位 二、拆迁办的法律地位 三、开发区管委会内设机构无权颁发拆迁许可证 四、土地储备中心作为拆迁人取得拆迁许可证的违法性 第三节 颁发拆迁许可的前置条件 一、建设项目批准文件 二、建设用地规划许可证 三、国有土地使用权批准文件 四、合理的拆迁计划和补偿安置方案 五、足够的补偿安置资金或者进行产权调换的房屋 六、具有文物价值房屋拆迁的审批 七、拆迁军事设施军队房地产的审批 第四节 拆迁许可证的审批 一、对申请材料进行实质审查 二、对前置行为进行明显重大违法排除标准的审查 三、颁发拆迁许可证应当听证 四、告知义务 第五节 拆迁许可的其他问题 一、不同项目不同许可 二、自拆自建和改建扩建无需取得拆迁许可证 三、拆迁许可的司法救济 四、违法许可的法律责任 五、行政诉讼对拆迁案件前置行为的审查 第七章 拆迁纠纷中民事与行政诉讼管辖 第一节 相关案件 一、一审判决 二、二审裁定 三、对本案评析意见 第二节 拆迁侵权纠纷案件管辖问题 一、拆迁入侵权 二、行政机关侵权 第三节 拆迁违约纠纷案件管辖 一、拆迁当事人违约的表现形式 二、违约纠纷诉讼中先予执行问题 三、拆迁补偿纠纷仲裁问题 第四节 拆迁裁决纠纷案件管辖 一、最高人民法院法释[2005]9号司法解释的内涵 二、灭失房屋补偿纠纷救济途径 第八章 立法建议附录：国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)

## <<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

### 章节摘录

第一节 中国房屋土地征收法律制度溯源 起着临时宪法作用的《中国人民政治协商会议共同纲领》以及五四宪法、七五宪法、七八宪法、八二宪法都对财产征收作出了规定。

于2004年3月14日公布施行的八二宪法第四修正案在规定私有财产不受侵犯的同时，也规定了出于公共利益的需要，国家可以对土地以及公民的财产予以征收征用。

我国从封建社会到民主共和发展的过程中，房屋土地征收制度发生变迁。

我国长期的封建时期，普天之下莫非王土，皇权高于一切，对土地的需求是绝对漠视百姓的存在，所以我国封建社会对土地的征收绝对体现君主意志。

下面就我国清晚时期、民国政府时期、民主革命时期解放区政府、新中国的房屋土地征用制度演变进行梳理。

一、晚清时期的征收制度征收制度经过荷兰著名法学家格老秀斯的阐释，在德国和法国等发达国家得到了很大发展。

根据法国1789年发表的《人权宣言》第17条规定，所有权是神圣不可侵犯的人权，除非为了公共利益的需要且事先给予公正补偿，不得进行征收。

这样在世界法律史上，第一次将财产征收写入宪法。

由于西方资本和技术的输入，我国铁路等基础设施建设开始起步，为我国土地房屋征收制度雏形的建立奠定了社会基础。

我国宪法中最早涉及财产权保护的条款为1908年（光绪34年）颁布的《宪法大纲》中规定：“臣民之财产及居住，无故不加侵犯。

”但“宣告戒严之权，当紧急时，得以诏令限制臣民之自由。

”

## <<房屋征收拆迁法律制度新问题>>

### 编辑推荐

本书对房屋征收搬迁、拆迁中的公共利益界定，房屋征收安置补偿，搬迁、拆迁强制执行，集体土地征收补偿，征收拆迁司法救济等热点疑难问题进行了深入细致的解析，为理论研究和实务操作提供了清晰的解决思路。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>