

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

图书基本信息

书名：<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

13位ISBN编号：9787301172643

10位ISBN编号：7301172648

出版时间：2010-6

出版时间：北京大学出版社

作者：杨在明，黄艳 编著

页数：227

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>

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

前言

中华之士，承载着无数春秋岁月的历史传说，古色古香中透着钟灵毓秀之气。然而，当这个历史性的国度日渐走进摩登时代之后，轮复一轮的旧城改造、危旧房改造、经济开发等“形象工程”开始堂而皇之地侵蚀这些见证过荏苒岁月的古朴风貌。毋庸置疑，为了国家的建设、城市的规划、环境的改善，根据国家专项工程的迁建计划、城镇规划以及地方政府用地文件进行房屋拆迁活动是极有必要的。概言之，拆迁是城市化文明建设中自始贯穿的主题，而这一主题也时时被烙上“社会公共利益”的印记。

熟知，“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”土地是农民赖以生存和生活的本源，房屋是居民赖以栖身的物质场所，其他附属物则凝聚了所有人、使用权人的有形资产与无形劳动力。那么，集土地之占用、房屋之拆除、附属物之腾空三位于一体的房屋拆迁，又如何在社会公共利益与公民财产权之间取舍、衡平？

在经济学理论中有一个李嘉图—穆勒定律——社会生产力的发展、社会的进步以牺牲某些阶级或阶层的利益为代价。这一定律被称为绝对合理的必然规律，将其移花接木至社会科学领域，就意味着在私人利益与社会公共利益发生冲突时，应以社会公共利益优先为原则。

与此相呼应，《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国民法通则》和《中华人民共和国刑法》中都明确规定“公民的私有财产受法律保护”，但国家在特殊情况下可以对公民的私有财产进行“限制”。

进一步细化至房地产法律领域，《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》中均纳入了“当社会公共利益需要时，应当允许对私人财产实行征收或征用”这一宪法性法律原则。

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

内容概要

这套丛书的主要目标是向普通读者提供一站式解决法律问题的方案，帮助不了解法律知识的普通读者有效地解决日常法律问题。

我们的目标是像一个家庭医生对待您的身体一样，作为私人律师来帮助您处理法律问题。

当您选择本书的时候，您将获得的不仅仅是一本图书，您将获得的是一个律师团队为您提供的一整套立体式法律服务。

我们并不仅仅定位于给您一本书而已，我们定位于是否能真正帮助您解决问题。

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

作者简介

杨在明

北京市盛廷律师事务所主任律师，山东大学民商法学士，中国人民大学民商法硕士，1994年取得律师资格。

近几年来，作者代理或指导征地拆迁纠纷案件351件，其中以北京玉河历史文化保护区拆迁案、中央电视台新台址拆迁案、北京三眼井保护区拆迁案、浙江省长兴县150余户农民集体拆迁维权案、江苏省无锡新华村60余户农民集体拆迁维权案等为著。

从事拆迁实务之余，作者还对征地拆迁法律理论有着深入、透彻的研究，曾多次举办征地拆迁专题讲座，在全国专业刊物及媒体上发表拆迁评论文章数十篇，并多次被中央电视台、北京电视台、《南方周末》、《南方都市报》、《香港文汇报》、《中国新闻周刊》、《经济观察报》等媒体专题报道。

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

书籍目录

第一章 集体土地征收 导读 典型案例1：如何判断土地征收审批主体、权限与程序的合法性 典型案例2：如何判断征收宅基地行为的合法性 典型案例3：如何识破“以租代征”行为，并予以权利救济

第二章 拆迁主体 导读 典型案例4：如何判断拆迁人的合法性 典型案例5：土地储备中心可否成为拆迁人 典型案例6：离异夫妻的共同房产被拆，如何认定被拆迁人 典型案例7：拆迁房屋的共同居住人可否成为被拆迁人 典型案例8：房东领取拆迁补偿款，租期未届的承租人有什么权利 典型案例9：房改危改拆迁中的直管公房承租人有什么权利 典型案例10：房改危改拆迁中的自管公房承租人有什么权利 典型案例11：公房单位可否声明放弃拆迁受偿从而放弃被拆迁人身份

第三章 拆迁客体 导读 典型案例12：对小型商业业务用房拆迁如何补偿 典型案例13：以住宅作为经营用房拆迁如何补偿 典型案例14：自建房拆迁如何补偿 典型案例15：集体土地上的无证房是否构成违法建筑而不能获得补偿 典型案例16：公房拆迁的产权调换房屋可否发生继承

第四章 拆迁行政管理程序 导读 典型案例17：如何判断立项批复的合法性 典型案例18：如何判断建设用地规划许可的合法性 典型案例19：如何判断拆迁许可的合法性 典型案例20：如何判断“原拆原建”型项目拆迁许可的合法性 典型案例21：如何判断拆迁许可证续证的合法性 典型案例22：如何判断拆迁纠纷行政裁决的合法性 典型案例23：如何应对强制拆迁听证会 典型案例24：如何判断行政强制拆迁程序的合法性 典型案例25：如何判断司法强制拆迁程序的合法性 典型案例26：如何在征地拆迁中运用政府信息公开程序 典型案例27：如何判断地方政府拆迁文件的合法性 典型案例28：拆迁行政诉讼如何选择管辖法院

第五章 拆迁补偿安置 导读 典型案例29：如何判断评估程序的合法性 典型案例30：签订拆迁补偿安置协议常见风险一——不留任何书面协议 典型案例31：签订拆迁补偿安置协议常见风险二——仅留协议复印件 典型案例32：拆迁补偿安置协议签订后常见问题一——被拆迁人可否因补偿不合理“毁约” 典型案例33：拆迁补偿安置协议签订后常见问题二——被拆迁人可否拒绝履行时隔两年有余的拆迁补偿安置协议 典型案例34：共有人难统一拆迁补偿意见应当如何处理

第六章 非法拆迁的权利救济 导读 典型案例35：遇无手续强拆如何救济权利 典型案例36：遇偷拆时如何救济权利 典型案例37：遇停水、停电如何救济权利

附录 拆迁常用法律规范名录后记

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

章节摘录

对照前述法律规定，可以判断：本案C有限公司（乙方）与B市D乡E村村民委员会、E村村民委员会的E村经济联合社签订《土地租赁协议书》，将E村199.61亩土地（含基本农田）的使用权予以出租用于建设厂房的行为，规避了农用地转用审批程序与土地征用、征收程序，系以出租土地使用权的方式将农用地作为非农业用地为建设之目的使用，构成“以租代征”，违反了《土地管理法》的相关规定。

“以租代征”之行为，应当被国土资源部门严肃查处。

【律师支招】1.及时发觉“以租代征”之存在。

“以租代征”是一种新的违法占地行为，有一定的隐蔽性。

作为失地当事人，应当先行确定失地原因是基于“以租代征”还是缘于其他违法占地行为。

对“以租代征”的判读，可以从行为特征与表现形式加以把握。

“以租代征”行为的特征可以概括为四个规避：（1）规避农用地转用和土地征收审批程序；（2）规避履行新增建设用地土地有偿使用费交纳义务；（3）规避履行征地补偿和安置义务；（4）规避履行耕地占补平衡义务。

“以租代征”行为的表现形式则是——违反土地利用总体规划和土地利用年度计划，非法出让、转让、出租农村集体土地用于非农业建设。

根据国家土地督察北京局近年对华北五省（区、市）的调查，“以租代征”主要有六种表现形式：

（1）用地单位或个人直接与村委会签订协议租赁土地；（2）基层政府直接租赁农村集体土地；（3）基层政府转租农村集体土地；（4）基层政府作为土地租赁中介人促成租地行为；（5）村民自行出租自己的承包地；（6）村委会租用农户的承包地搞非农建设。

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

后记

公元前536年3月，郑国执政子产将郑国的法律条文铸在象征诸侯权位的金属鼎上，向全社会公布，史称“铸刑书”，这是中国历史上第一次公布成文法的活动。

法律的存在，其主要价值在于为社会关系确定一个相对公正、公平、稳定、清晰的约束性规则。这一存在要旨赋予法律以抽象性、概括性、专业性，而这三性又自始展示在普通大众甚至法律研习者面前。

关于房屋拆迁（包括集体土地上的征地拆迁），我国法律界正给予越来越多的关注，静态立法如此——2001年6月6日国务院第40次常务会议通过《城市房屋拆迁管理条例》，2003年年底，建设部出台了《城市房屋拆迁估价指导意见》、《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》，最高人民法院也相继出台了涉及房屋拆迁的司法解释，而各地也陆陆续续制定、修订了相关地方性拆迁法律文件；动态案例亦如此——湖南省嘉禾县珠泉商贸城违法拆迁事件在2004年曾震惊全国，地处重庆市九龙坡区杨家坪商圈闹市核心区域附近的鹤兴路片区旧城改造工程“史上最牛钉子户”在2007年被传得举国沸沸扬扬，2008年四川省成都市成华区政府借10万元给曾策划炸掉成华区政府大楼的拆迁户古魁让其到法院状告政府一事成为广为流传的怪谈，2009年起因于拆迁纠纷的江苏省宿迁市宿豫区锦绣江南“5·30杀人案件”被抛至社会舆论之巅。

紧随对于拆迁的法律关注、社会关注的日趋白热化，关于拆迁的理性思考也逐步在法治理念日益增长的大众中间扩散开来。

正是基于此大背景，笔者谨将北京市盛廷拆迁律师团近几年来在全国各省、市所办理的各类征地、拆迁案件中富有典型性的案例精心挑选出来，取其通俗、对世的案情始末，述其到位、有效的办案手法，并就同类情形的法律应对策略予以阐释，力求以深入浅出的方式将拆迁的法律维权之道尽力描绘，以让更多的读者了解拆迁，了解拆迁法制，了解拆迁维权。

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

编辑推荐

《房屋拆迁以案说法实用指南》：当您遇到问题的时候，您会庆幸拥有《房屋拆迁以案说法实用指南》，它能让您获得必需的操作思路和更多关键性的帮助。

<<房屋拆迁以案说法实用指南>>

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>