

司法考试案例分析：本案的房屋承租人能否获得补偿安置
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/249/2021_2022__E5_8F_B8_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c36_249099.htm 案情] 徐某是一化工厂的退休工人，全家人一直居住在工厂的三间宿舍，徐某每月向工厂交纳房租100元。今年3月，工厂通知徐某，宿舍属拆迁范围，让徐某搬迁。徐某要求工厂另外安排房屋居住，工厂以拆迁为由拒绝。徐某与开发商协商，开发商则称只对工厂进行补偿安置，徐某遂申请建设局裁决。建设局认为，徐某不是被拆迁房屋的所有权人，徐某与工厂之间没有书面的租赁合同，徐某不是房屋承租人，不应对其进行补偿安置，因此对徐某的补偿安置要求未予支持。徐某不服，遂向法院提起行政诉讼，请求撤销建设局的拆迁裁决，对其进行补偿安置。[审判] 法院经审理认为，徐某与工厂之间形成事实上的房屋租赁关系，根据《城市房屋拆迁管理条例》第二十七条规定，徐某作为承租人有权获得补偿或安置，依照《中华人民共和国行政诉讼法》第五十四条第（二）项第（1）目之规定，判决：撤销建设局的房屋拆迁行政裁决，并责令建设局于30日内对该纠纷重新作出行政裁决。[评析] 本案涉及的核心问题是租赁房屋的拆迁补偿安置问题。一、徐某与工厂之间形成事实上的房屋租赁关系。徐某作为化工厂的工人，全家一直在工厂的三间宿舍居住，虽然徐某与工厂之间没有书面的租赁合同，但徐某每月向工厂交纳房租100元，由此可以认定，徐某与工厂之间形成事实上的房屋租赁关系，徐某是被拆迁房屋的承租人。二、徐某享有获得补偿安置的权利。相对于房屋所有权人而言，承租人属于经济实力较弱的群

体，拆迁活动会影响其生产和生活，给其带来一定损失，如果不对他们给予一定的保护，则可能影响社会的稳定，因此，《城市房屋拆迁管理条例》第二十七条规定“拆迁租赁房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的，或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的，拆迁人对被拆迁人给予补偿。被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。”由此看出，拆迁活动中侧重于保护被拆迁房屋承租人的利益。该规定对被拆迁人获得补偿设置了限定条件，被拆迁人获得拆迁补偿，必须与房屋承租人解除租赁关系或对承租人妥善安置或给予承租人赔偿，否则就不能得到拆迁货币补偿，而只能实行房屋产权调换，并且产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。本案化工厂并未与徐某协商解除租赁关系，也未对徐某进行赔偿或重新安置居住房屋，这种情况下，拆迁人应当也只能对化工厂实行房屋产权调换，产权调换的房屋由原房屋承租人徐某承租，化工厂应当与徐某重新订立房屋租赁合同。江苏省新沂市人民法院胡广明 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com