

新拆迁原则在民事审判中的应用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E6_96_B0_E6_8B_86_E8_BF_81_E5_c122_484178.htm 新拆迁原则在民事审判中的应用 原房屋共居人利益的保护 2001年11月1日开始施行的《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称新《拆迁条例》）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》（以下简称新《管理办法》）着重在规范拆迁行为、维护拆迁当事人的合法权益方面做出规定，有效的缓和以往拆迁过程中安置方式单一、以户籍为依据等不利因素对拆迁工作实施的影响。通过审判实践我们发现，本次拆迁法规确立的拆迁原则，客观上忽视了对原所有人、原承租人的共居人利益的保护，且相关的纠纷数量有上升的趋势。与原有的拆迁条例、管理办法相比较，新《拆迁条例》与新《管理办法》主要对以下4方面着重进行了修改：1、明确被拆迁人为房屋的所有人，拆迁补偿的原则是对房屋所有人进行补偿，兼顾对房屋使用人的安置；2、保护房屋所有人的合法权益，将拆迁补偿标准由被拆迁房屋的重置价格结合成新结算，修改为根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等，以房地产市场评估价格确定货币补偿金额；3、规范房屋拆迁的行政管理，明确管理程序；4、完善法律责任，加大对违法行为的处罚力度。在以上修改的各项内容中，以第1项最为重要，亦与民事诉讼结合较为紧密。虽然明确将所有权人作为被拆迁人的规定，有为加快拆迁进程的目的，而将部分矛盾全部转价于法院之嫌，但该规定客观上能起到简化拆迁程序的作用，同时对于保护所有权人方面与以往的拆迁法规相比，具有进步意义。在此，我想通过一

则案例，借以引出本文的论点。该案案情如下：适用新《拆迁条例》进行拆迁，A是拆迁人，B是被拆迁人，A与B已签订《拆迁补偿协议》。C是B的亲属（无抚养、赡养关系），长期与B共同生活，形成共居关系。C在外无法取得其他住房。B取得拆迁款后，拒绝购买房屋由C继续居住使用，故C起诉要求法院判令《拆迁补偿协议》中的区位补偿的一半归其所有。本案的案情并不复杂，但确映射出现行拆迁法规当中一些不确定之处，亟待解决。本案例中所指的共居，应予以特别限定。共居本身并不是一个法律概念，在词典中也没有对共居做出明确的解释。与共居相近似的具有法律意义的词语是同居。依据现代汉语词典的相关解释，同居有以下两种解释：A、同在一处居住；B、指夫妻共同生活，也指男女双方没有结婚而共同生活。共居从字面理解，应指共同居住的人，即两个或两个以上的自然人生活于同一间或一套住房内。但这只是一种约定俗成的理解。与同居第一种释意相接近。本文所指共居、共居人、共居关系，亦应限定于该种解释。基于该种解释引发的法律关系，尤其是涉及拆迁的相关纠纷，我国目前仍没有明确的法律规定，存在较大的争议。其实，仅就共同居住的释意范围理解共居的概念，其仍范围较大，其中包括与房屋所有人共同使用房屋的承租人，故就本文而言，仍须进一步限定，做出狭义的解释，将法律已明文予以解决部分刨除在外。本文所探讨的共居关系，主要指基于非经济因素而共同生活在一起的个人利益的保护。虽然同居一词比共居更为正式，但考虑到同居在人们心中往往含有特定的含义，似为贬义，故在探讨本文论题时，使用更为中性的共居一词。在司法实践中，解决共居人利益时经常会遇

到如下阻碍：一、区位补偿的性质？是否等同于原来的使用权补偿？如果沿用原来的产权置换方式进行拆迁，则可通过直接判决共居人入住的方式解决纠纷。现在被拆迁人取得的是不可实际居住的价值化虚拟空间，并不具备执行条件，故法院也必须从价值方面着手，解决问题。就刚才的案例而言，C实际上是将区位补偿视为原来的使用权补偿而要求分割。笔者认为，区位补偿与使用权补偿存在本质的区别。依据原有的拆迁法规，补偿金额应为“所有权补偿+使用权补偿”之和，而新《拆迁条例》与新《管理办法》生效后，改为“房屋的重置成新价+区位补偿价”之和。仅从公式形式看，似乎使用权补偿应等同于区位补偿价。但从实质看，两笔款项不仅名称不同，其实质亦不同。这主要是由两种价格产生的依据不同而决定的。依新《拆迁条例》与新《管理办法》的规定，实行货币补偿的，补偿款根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。新的计算方法，本着有利于所有权人，无论是产权调换还是货币补偿，都要考虑到房屋的区位、用途、建筑面积等因素，因此两种补偿方式在实质上是等价的。而原有的补偿方式无法作到这点，作价得到的金额往往不足以在市场上购买相应的房屋。因此，新、旧两种拆迁补偿方式虽然都是两个价值的相加，但在质、量上均存在巨大的差别。二、共居人权利能否等同于承租人权利，从而依据新《拆迁条例》与新《管理办法》中有关被拆迁人与承租人的规定予以处理？为了保障房屋承租人的合法权益，新《拆迁条例》与新《管理办法》中对于被拆迁人与承租人的关系及纠纷处理做出明确的规定。拆除租赁房屋，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。这样的规定体现了对房屋所有人进行补偿的原则，即保障房屋所有人选择补偿方式的权利，既可以选择货币补偿，又可以选择房屋产权调换。同时，该规定设定了拆迁人对被拆迁人进行补偿的前提，即被拆迁人必须妥善安置承租人或者双方协商一致解除租赁关系，才能获得补偿。共居人不能等同于承租人。二者主要有如下区别：1、承租人是特定的法律概念，指承租他人房屋，并支付相应对价的自然人、法人或其他组织；而本文中的共居人仅指共同生活在一起的个人；2、作为承租人，支付房屋使用的对价（如租金）系主要义务，并因履行义务而获得相应的权利，即房屋使用权；而本文所探讨的共居人获得居住的权利系基于除支付对价以外的其他原因，因此，二者在概念上不能等同。我国现实中一直存在着因居住而使用他人享有所有权的房屋的习惯作法。以往的审判实践中，一直适用租赁、借用（使用借贷）的债权规定来调整非所有人对于他人房屋的利用关系，也就是用债权原理解决物权问题。但从实践看，随着人们法制意识的提高，对于私有财产的保护意识亦会自然的增强，这是客观存在的规律。因此确有必要考虑从我国的社会现状、从法律角度明文确定一个适合我国国情的居住权法律制度。就我国而言，对于因居住而使用他人房屋的权利，应当贯以“居住权”的称谓，更有利于明析权利的属性。笔者较赞同钱明星先生对于居住权所做的定义及界定，即居住权是指特定人因居住而使用他人房屋的权利。其具体内涵包括：1、居住权人应严格限定为自然人。2、居住权具有时间性，亦称为“暂时性”，自然人的生存期限即为居住权的最长期限。3、居住

权不具有转让性。对于基于人身依附关系而取得居住权的人，居住权不得转让。法定给予这些有人身依附关系的人居住的权利，目的仅在于满足其生存的需要，一旦其已有能力将居住权转让他人行使，即意味着不再符合法定享有居住权的条件。

4、居住权的客体限于房屋。基于居住权这一特定权利的基本内涵，可以明确其客体仅限于房屋，在其他物上不可能设定居住权。审判实践证明，真正用物权原理解决物权问题确实具有不可替代的优势：首先，确立居住权，是房屋作为不动产在财产体系中地位提高的必然反应。其次，确立居住权，有利于房屋效用的发挥。居住权的设立，可以为有效利用房屋提供途径。第三，居住权是发挥我国家庭职能的要求。家庭在我国目前及今后的一个较长时期内还或多或少的承担着一定的社会职能，居住权以其特有的物权效力确认了对房屋的使用权，可以解决现实中存在的问题。这尤其对于有再婚经历的人具有意义。第四，居住权有利于房屋利用的利益平衡。在居住权制度下，房屋所有权人可以将房出卖而自己保留房屋的居住权，并取得转让房屋所有权的价金，以获得生存的保障。通过居住权制度，可以使房屋的所有权人、居住权人、第三人的利益都得到最大的实现，将现实生活中物的效益予以最大程度的发挥及最合理的平衡。我国目前尚无物权法律制度，相关的居住权利亦没有明文规定，本文中所论述的共居关系应为居住关系的一种，即与所有权人共同生活，所有权人部分无法完全实现所有权权益的情形，故亦应在居住权的范围内确定权利义务的内容。由于物权制度本身即极具复杂性，故本文所讨论的内容仅是以居住类型中共居关系为中心进行讨论，并解决该居住关系在拆迁过程中

的均衡保护。笔者认为，如在拆迁过程中，共居人与所有权人就拆迁后的生活状态发生争议，则该类纠纷应按以下程序及原则做出司法解释：* 首先确认拆迁前，是否存在共居关系；* 现原共居人是否确实无力自行解决住房问题；* 确认原房屋所有人负有安置原共居人的义务；* 确认原房屋所有人对是否另购住房的优先选择权，如原房屋所有人选择另购住房，则只要所购房产面积相当于共居人在原房屋居住时的使用面积，位置不过于偏远，能基本满足共居人工作、生活的需要，即视为原所有权人已履行安置义务；* 如原所有权人拒绝购买房屋安置共居人，则应以区位补偿价为参照，比照按份共有的原则，分割区位补偿款，作为对于共居人的拆迁安置补偿。之所以形成以上的审判思路，主要基于以下理由：对于原共居关系的确认，实质是对此类纠纷当事人的资格审查。之所以将原共居人是否能够解决住房问题亦作为进一步审理案件的条件，主要是从维护所有权人的利益角度考虑。我国目前对于所有权的相关规定仅见于《中华人民共和国民法通则》等民事法律法规中，但从法制的发展趋势，对于所有权人的保护必将成为今后民事审判的立足点。共居人虽然长时间与房屋所有人共同生活，但该种对房屋的使用并非法定权利的体现。故应比照腾退房屋案件的处理原则，一旦居住人（即原共居人）已具备搬离条件，则应以所有人的意思表示为优先，充分保护所有人的合法权益。对原房屋所有人选择安置方式的优先权的确认，其目的亦系确保所有人的利益得以最大限度的实现。既然把安置共居人的义务确定由原房屋所有人负担，那么亦应给予相应的权利，以均衡对其的不利影响，达到公平、正义。对于共居人的保护目的，系维

持其正常的生存条件，故在达到目的的前提下，不应再强迫原房屋所有人采取意志以外的形式。对房屋的居住条件进行必要限定的原因主要有以下两点：1、解决纠纷应达到必要的效果。如果不对房屋的居住条件做出规定，该种解决方式一方面仅是形式解决，不能真正触及矛盾的实质；2、对于安置房屋的居住条件进行必要的限制，符合我国的立法精神。新《管理办法》第21条第3款规定：拆迁租赁房屋实行产权调换，拆迁人提供的产权调换房屋在规划市区内（在规划市区外的房屋拆迁除外）、与原房屋价格相当并且使用面积不低于原房屋使用面积的，被拆迁人、承租人应当服从。该项规定体现了立法者对于公平的理解，即主要从位置、价格、面积三方面综合衡量。鉴于承租人取得承租权的付出要高于共居人，且由拆迁人提供安置地点供所有人、承租人选择，比所有人自行解决安置地点要方便、省力得多，故在设定安置共居人的条件时，应较安置承租人所需具备的条件有所放宽，即以满足生存需要为主，兼顾安置的舒适与合理性。至于具体标准，如何确认原使用面积与合适的安置位置，则可作为法官自由裁量的内容。如果原房屋所有人拒绝选择以房屋实物安置原共居人，则为实现解决纠纷的目的，法院必须对拆迁款进行分割。故在没有拆迁单位明确的使用补偿作为基数的前提下，只能人为的选择价值参照。笔者建议以区位补偿价作为参照的基数，主要基于以下原因：1、以区位补偿价作为基数具有可行性，可以直接从拆迁补偿协议中获得，不需再行评估、鉴定；2、从立法、司法本意来讲并不主张分割拆迁款，故须通过该项对于原所有人不利的规定，以求达到督促原所有人尽可能以房屋实物作为安置方式的目的。随着人

们法制意识的提高，市场价值理念的深入，新类型案件会层出不穷，而成文法相对反应较慢的特性亦会在审判实践中逐渐突出，这就要求司法人员能够依现有的法律规定，依据法理自主探寻解决之路。笔者作为一名基层法院的法官，审判实践中已遇到两起诉讼，均按本处理原则通过调解解决，证明该原则可以得到当事人的认可，具备操作性。(中国律师\7)

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