

房地产拆迁征收矛盾激化的预防和化解

课程背景：

《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施已经八年，《行政诉讼法》修改实施后的也三年多了，而《土地管理法》自十年前个别条款修改后的大修一直在路上。因此，我国的房地产征收拆迁制度在全面推行依法治国的大背景下没有重大进步，征收拆迁领域仍然是社会矛盾激化的热点领域。预防和化解征收拆迁矛盾，防止其激化是建设法治国家与和谐社会绕不过去的坎，也是我们当前急需解决的问题。

需要听课人群：

- 1、房地产企业总裁、总经理、副总经理等公司经营管理决策层
- 2、地方政府、房屋征收行政机关、法务人员、法律顾问、代理律师等等

课程时长：半天或一天

主要内容：

一、房地产征收纠纷不能一劳永逸，而需要持续的重视矛盾激化的预防和化解。

(一) 矛盾激化的动力强大

近几年来，国内的房地产市场继续在调控之中，但一些城市的征收拆迁领

域却进入矛盾加剧状态，其特点一是城市建设容易见政绩；二是大拆大建仍然是拉动住房消费乃至 GDP 的动力之一。

- 1、房地产投资有较大增长。
- 2、地方政府与土地收入难舍难分
- 3、部分公民有被拆迁的需求

(二) 矛盾形式多样化

拆迁领域历年积压的纠纷尚未有明显化解，新的矛盾又因为暴力拆迁手段更剧烈而呈激化趋势，而且是“棚户区改造”、“城中村改造”、“新农村建设”等领域均有发生。

- 1、跨地域的拆迁人员是矛盾激化的主力。
- 2、隐藏的拆迁血案更有危险。

(三) 矛盾化解缺少动力。

- 1、信访化解矛盾仍然不畅。

近几年来，有两个有争议的措施需要引起社会各方面的高度重视：

一是由地方公检法联手打击“非正常上访”行为。2017 年初开始，各地以扰乱秩序或诈骗的罪名抓捕、起诉、审判上访者的案件急剧上升，有关消息频

繁见诸于媒体，据有关机关已达××××件。

二是一些以“截访”为业务的单位与外地的一些地方政府合作，实施非法“截访”造成了恶劣影响。这种委托式“截访”方式并非个案。

2、法律救济途径仍不畅。

在妥善审理征地拆迁等案件中，最高法院配合推进行政机关负责人出庭应诉等工作，促进行政争议实质性解决方面做了一定努力但由于多种原因效果有限。存在的主要问题是大多数征收拆迁案件还仅仅是走了程序，实质性化解矛盾的案件比例还有待提高。

3、问责不到位

不能回避的问题是近年来各地法制环境相差较大的重要原因是当地的主要官员的法律意识参差不齐，一些贪官酷吏滥用职权导致拆迁血案的发生，而这些贪官酷吏很少受到法律的的追究。例如郑州的吴天君、昆明的仇和等等，皆是因贪污受贿而倒台，其任上的滥用职权非法拆迁引起社会矛盾激化的问题并未追究。

二、不动产征中矛盾的预防和化解要抓住补偿方案这个“牛鼻子”。

预防和化解房屋征收纠纷，是法律人的责任。在实务中，矛盾千头万绪，但是呢，主要还是集中在补偿是否公平，因此正确的制订和审查房地产征收补偿方案(以下简称方案)是依法行政和维权的中心环节与途径，是预防和处理征收纠纷的“牛鼻子”。

(一)，如何复议与起诉方案？

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条规定：“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。”

根据这个规定，方案是征收决定的组成部分，利害关系人对方案有质疑的，可以在对征收决定申请复议或直接起诉时一并提出，从而启动对方案的审查。

(二)，对方案如何审查？

当事人、代理人，复议机关，法院在不同的阶段审查方案，都可以从实体和程序两个方面入手。

第一，实体的审查重点

第二，程序方面的审查是针对政府行为是否依法行政。

上述问题在方案公布前发现的，政府应该在充分尊重民意予以修改，在公布后发现，当利害关系人提出复议或诉讼时，复议机关和法院应该依法纠正。

(三)、依法实质性解决问题

当前的拆迁矛盾突出的有三个问题需要引起我们的重视认真加以解决：

1，司法不公既不公平也没有效率。

最高法院公布的典型案例改变了过去公布的以被告胜诉为主的惯例，八个案件6个是被告败诉，以此警告违法拆迁行为。虽然相比较我们上面评出的十大典型案例，最高法院这八个案件显得有点小，矛盾也相对平和，但是最高法院在公布的态度方面有了重大变化，对违法拆迁的评点基本到位且态度明确。

我们认为这是个进步，未来的行政诉讼会有更多的公平正义，能更有力的监督行政机关依法行政的趋势值得期待。

2，违法建设处理问题

(1)， “拆违代拆迁”

(2)，拆“危”代征收。

三、“木桶理论”与预防和化解征收拆迁领域矛盾的策略。

一个木桶装水，尽管木桶是圆的，但如果组成木桶的木板高矮不一，那么它的实际容量不是由这个木桶中最长的木板来决定的，而是由这个木桶中最短的木板决定的，这在管理学上又被称为“短板效应”。由此分析房屋土地征收拆迁领域预防和化解矛盾工作，是否存在“短板”以及其的长度是决定工作能否正常进行的关键。

预防和化解矛盾，防范恶性事件的发生以实现社会有序文明进步才是上上策。对此，积我 20 年从事不动产维权之经验，归纳了以下十二个方面但不限于以下十二个方面。

(一)， “木桶理论”的宏观运用。

(二)， “木桶理论”的微观运用。

(三)， 行政决策要注意惠及民众。

(四)， 化解矛盾要讲究方式方法。

(五)， 防范风险要因地制宜。

(六)， 社会稳定工作要及时抓住重点。

(七)， 防范风险要认真作好风险评估。

(八)，风险防范要避免无用功

(九)，矛盾激化的防范和化解需要各方面的相互配合

(十)，风险防范要有厚度

(十一)，风险防范要重视基层。

(十二)，风险防范需要有忧患意识。

结束语：依法治国已经是历史的唯一的选择，依法预防和化解不动产征收拆迁中的矛盾是所有人应该有的愿望。

讲师介绍：

王亮老师

律师、行政法学者

房屋拆迁纠纷处理实操专家

现任[中华全国律师协会](#)行政法专业委员会副主任、中华全国律师协会发展战略委员会委员、北京航空航天大学法学院、中国人民大学律师学院兼职教授，中国建设管理与房地产法研究中心执行主任。

多年来王老师潜心从事法学研究，多次参加国家立法，参与和配合[中央电视台](#)等新闻单位对湖南嘉禾拆迁等重大事件的调查和报道，出版有《产品质量法案

例评析与实务》、《最新公司法实务大全》、《购房陷阱防范法律实务》、
《房屋拆迁实务》、《房屋拆迁纠纷焦点释疑》、《房屋拆迁纠纷难点处理》、
《拆迁管理与纠纷处理操作指南》等法学著作。