

## 关键词

### 导读

模拟拆迁，是近年来被拆迁人经常遇到的一个新情况。

4月份开始，各地今年的拆迁工作陆续启动。盛廷律师接到一些被拆迁人的咨询电话问：

模拟拆迁正不正规啊？

让签补偿协议必须要签吗？

对补偿不满意怎么办呢？

## 一、对拆迁方来说：模拟拆迁是新的拆迁工作方式

征地拆迁是老百姓个人及家庭对重大财产房屋的被动处分。

实践中，拆迁方有推进征收工作的压力，被拆迁人有获得合法合理补偿的需求，拆迁补偿本身又受诸多因素影响，因此产生了不少矛盾纠纷。

“模拟拆迁”是什么？

面对房屋拆迁、土地征收工作的困境，一些地方政府开始采用模拟征收或预征收的方式来解决困难、规避风险，也就是我们常说的模拟拆迁。

具体是怎么操作的呢？

在正式拆迁开始之前，拆迁方的工作人员就找到被拆迁人：

“我们先模拟一下，看要拆迁的话会遇到哪些情况……”

拆迁方通过这样的方式了解被拆迁人对拆迁的意愿、对补偿的预期要求等，谈得差不多了，更进一步就具体拆迁细节进行协商。

这个时候的协商，就是双方围绕具体补偿问题，试图达成一致的模拟拆迁协议。

大部分模拟拆迁协议本质上是附生效条件的合同，协议签订后不立即生效，而是约定了生效的条件，当约定的条件具备时，协议才具备法律效力。

比如：两种模拟拆迁的协议

1. 一些拆迁部门在拆迁方案中明确申明：“……（模拟）房屋拆迁协议为拆迁双方就房屋拆迁补偿安置等实体内容的经济约定，协议签订后暂不立即生效，暂不立即搬迁。”同时，在协议中约定：“待房屋拆迁协议全部签订时生效，或签订比例达到80%以上时，协议生效并发出搬迁公告。”
2. 一些拆迁部门在拆迁方案中载明：签订模拟征收协议时，被征收人应将《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》交征收方暂存；模拟征收结束（以规定的期限为标志），签约率达到95%以上，协议生效后，依法予以注销（两证）；签约率未达到95%以上，则二证退还给被征收人。”

对于拆迁方来说，提前与被拆迁人做工作，达成大部分协议，在正式开始拆迁后，就能更快速地推进工作，提高拆迁效率。

## 二、对被拆迁人来说：模拟拆迁无强制性，签约应谨慎

模拟拆迁是有风险的。

因为模拟拆迁是在正式拆迁前就协商、签订协议，相当于是改变了被拆迁人依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》所享有的知情权、监督权、参与权的先后顺序。

而且，这些“预”行为、“模拟”行为会在具备所约定的条件后转化为“正式”行为，即产生法律效力。对于被拆迁人来说，协议生效后再对补偿安置条款有异议，想要变更补偿安置的方式和标准就很难了。

因此，

- 一方面，拆迁方来做工作，被拆迁人可以配合，提出自己的意见和要求。通过积极有效协商，达成双方都满意的补偿安置协议，也是解决问题的一个好方法；
- 另一方面，在签订模拟拆迁协议时，要慎重，如果对协议不满意或是有异议，可以提出来沟通，可以拒绝签字，因为模拟拆迁的签订是没有强制性的。

### 三、签订“模拟协议”有风险：这4点需注意

签订模拟拆迁协议时，对以下几点事项加以注意，可以规避一些风险：

#### 注意事项

#### 1、协议上要注明“拟签约”

被拆迁人可与拆迁方协商确定协议的生效条件，等到条件具备时协议才生效。

比如，等正式征收决定发布后才生效。这样可以避免征收拆迁时补偿标准与现在的模拟拆迁有出入，如果正式拆迁的补偿标准更高，那么被拆迁人还可以有变更协议的机会。

协议上，一定要约定违约责任的内容。

比如，要对“如果出现违约情况，由谁来承担违约责任？”以及“违约赔偿如何规定？”这些问题做好说明，这样可以避免后续一些纠纷。

#### 2、房本原件不要轻易交出

有些拆迁部门在签订模拟协议时，会要求被拆迁人把房本交出来。被拆迁人要尽量提交房本的彩色复印件，自己保留原件。

如果对方坚持一定要房本的原件，要让对方在协议上注明：收走了什么文件、文件号是多少、返还日期是多久等信息。