违法建筑强拆的程序

1、催告义务；

2、陈述、申辩；

3、经催告，不履行且无正当理由的，作出强制执行决定；

4、公告，限期当事人自行拆除；

5、当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，行政机关可以依法强制拆除。

违章建筑拆除的程序

第一步，立案

发现违建。可以是执法机关自己发现，也可以有人或者单位举报发现；但要注意哪些行政机关有权立案查处违章建筑：

一是规划局或者规划委员会。这是法定部门，城市里的违章建筑由它来管。

二是城市管理综合行政执法局。也就是城管，城管有没有权利来管违章建筑，主要看它是否得到省级政府的授权。

三是乡、镇人民政府。它的执法范围是乡、村庄规划区范围内，简单讲就是在农村的违章建筑由它来管。

注：除了上述部门，其他部门都没有权利查处违章建筑。实践中有国土局或者国土所、住房和城乡局、房管局等来查处违章建筑的，这是错误的。

第二步，调查程序

在调查中，应当注意以下几点：

第一、调查人员不得少于 2 个人，调查时应主动出示执法证件。

第二、在被询问以及在签署笔录时要谨慎。在行政执法中，常见的笔录有《现场检查笔录》、《现场勘验笔录》《调查笔录》，调查主要内容如下：

1、调查违建当事人的基本情况。包括姓名、性别、年龄、职业、家庭人口状况(每个成员的基本情况)、主要经济来源，除修建的违法建筑外，是否还有房屋，住房面积多大、违法建筑的用途(出租、自用、自住)等。

2、现场勘验记录。违法建筑座落位置、面积、结构、修建时间。同时制作执法影像证据。

3、调取城镇建设总体规划和控制性详细规划，确定规划区到房管部门查询该建筑的登记材料。

4、出具书面案件调查终结报告(包括当事人的基本情况、违法事实、处罚依据、处罚建议等)。

第三步，作出行政处罚告知书并送达

1、拟作出责令限期拆除决定的，应当作出《行政处罚告知书》，告知当事人相关的事实、理由和依据以及所享有的陈述、申辩权利。

2、当事人在如果在《告知书》规定的期限内提出陈述、申辩的，拆违实施部门应当听取其意见，并做好记录。对当事人提出的事实、理由及其证据，拆违实施部门应当在二十

日内进行复核。当事人提出的事实、理由成立的，拆违实施部门应当予以采纳；规划部门不予采纳的，应当说明理由通知当事人。

3、当事人未在规定期限内提出陈述、申辩，或者当事人提出的事实、理由不成立的，规划主管部门应当作出责令限期拆除的书面决定。

第四步，制作责令限期拆除决定书并送达

执法机关如果决定要进行处罚，会作出并向被处罚人送达《责令限期拆除决定书》，送达应注意：

1、到场下达执法文书的人员，必须两名以上持有行政执法证件的人员。

2、对当事人不配合、不签收的，一是到场工作人员要在回执签字，并注明当事人拒签字样；二是将执法文书张贴于违建当事人的门上或所修建的违法建筑物明显位置，并通过影像资料锁定证据；三是邀请当地村组负责人到场见证送达情况。

3、若是未找到违建所有人则通过公告送达。

注意：只有在《责令限期拆除决定书》发生法律效力时，才可以依法拆除违章建筑。《责令限期拆除决定书》发生法律效力有两种情形：一种就是你不进行行政复议也不进行行政诉讼，过了三个月，处罚决定书就发生法律效力了;另一种是你在两个月内提起行政复议，接着又提起了行政诉讼经过一审二审后就发生法律效力了。只有在这两种发生法律效力的情形下才可以拆除违章建筑，

第五步：作出《限期拆除催告书》催告当事人履行拆除义务。催告期 10 个工作日；

第六步：执法机关制作强制拆除决定书并送达；

第七步：制作拆除方案并公告

市或者县(区)级人民政府责成有关部门强制拆除违法建筑的，应当在强制拆除的七日前发布通告。

第八步：实施强制拆除

由政府法制部门审查后以县(区)政府的名义责令城乡规划局或城市管理局组织强行拆除。

乡镇人民政府查处的违法建筑由乡镇人民政府依据《城乡规划法》第 65 条的规定，自行决定组织强拆。