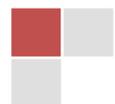




**北京京平律师事务所**  
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



## 目录

### 京平动态

01 热烈祝贺京平拆迁律师网上线

02 美国明德大学留学生来我所采访



### 以案说法

江苏省住改非拆迁案

### 新闻热点

01 国土部将推动农村集体土地入市流转

02 专家称近年政府卖地拿走农民 30 万亿

03 郑州中院副庭长拆迁不立案是中国特色



### 律师支招

01 怎样避免行政裁决及强拆

02 公房拆迁安置款是不是遗产

03 宅基地可否继承

04 房屋被拆迁人所享有的权利有哪些

### 京平时评

01 简评“广东新策”

02 赵健律师看 2013 年中央一号文件



# 京平动态

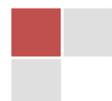
## 热烈祝贺京平拆迁律师网上线



2013年3月15日 我所门户网站 北京京平拆迁律师网 (<http://www.jinglawyer.com>) 正式上线。

作为专业的拆迁网站,京平拆迁律师网为您提供最新的拆迁新闻、法律法规资讯,并且,网站设有专门的互动版块,可以通过门户网站与我们的专业咨询团队进行交流,在线及时为您解决遇到的拆迁难题。

京平拆迁律师网的上线,让京平在为大家提供更优质、更专业的服务的同时,也为广大拆迁人搭建了专业的维权平台,祝贺京平拆迁律师网上线,祝愿京平的明天更美好!



## 美国明德大学留学生来我所采访



2013年3月19日，美国明德大学学生 Katrina. Abe (安怡娜) 和其中文老师钱铂来我所进行采访和交流。就中国法律制度和公民权、律师制度和律师的作用、实践中典型的案例等问题与我所程东胜律师及律所三位律师助理赵燕、刘绪光、丁林肖进行了有益探讨和交流，思想的交流、智慧的碰撞，会议室里热情洋溢，交流在融洽祥和的氛围中结束。

## 新闻热点

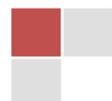
### 国土部将推动农村集体土地入市流转

博弈5年，《土地管理法》修订草案再进入全国人大常委会“一审”后暂被搁置。

在十二届全国人大一次会议举行的第二次全会上，吴邦国向大会作人大常委会工作报告提出，抓紧制定五年立法规划，继续审议土地管理法修正案草案等。

曾多次参加《土地管理法》修订草案讨论会、全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明接受本报记者独家专访时透露，“草案延期的主要原因就是存在征地范围过宽、征地补偿标准设定缺乏细化等问题。”

在其看来，提高征地补偿标准只是征地制度改革中的一部分，更重要的是界定征地的范围、明确征地的主体、改变征地的方式等等，以确保农民更好的获取土地增值收益。



本报记者进一步获悉，延期修改的“草案”除了要缩小征地范围，预计在农村集体土地入市流转这块也将有突破，国土资源部部长徐绍史告诉本报记者，《土地管理法》未来的修订立法工作，将考虑推进农村集体土地入市流转。

#### 再修征地范围

继2008年，《土地管理法修正案》被列入全国人大修法计划至今已耗时5年，直至去年年底，土地管理法修正案（草案）提请十一届全国人大常委会第三十次会议作初次审议。

“初次审议中，部分人大代表提出，草案还存在征地范围过宽、征地补偿标准设定缺乏细化等问题。”蔡继明表示，也因为此，草案不得不暂时搁置，全国人大法制办等将基于“缩小征地范围，以确保农民获取增值收益”等方面对草案进行进一步修改。

据悉，此次提交全国人大常委会的草案的修改主要集中于第四十七条，即删除了30倍的补偿上限，在补偿内容上，将住宅补偿从原来地上附着物上分开等。

国务院发展研究中心农村经济研究部副部长刘守英表示，草案的最大意义在于将现有的“按原用途补偿”原则变为“公平补偿”原则，但有关如何细化补偿标准，以更好的确保公平尚不清晰。

“在取消征地补偿30倍上限的背景下，土地价值挂钩城市规划，而从从目前的情况看，各地区的土地征收补偿费用差别非常大，土地的稀缺程度在各地不同，多少才是公平、合理的补偿，很难确定，仍需细化。”全国政协委员、中央农村工作领导小组副组长陈锡文表示。

蔡继明表示，更重要的是界定征地的范围、明确征地的主体、改变征地的方式等等一揽子问题，“如果公共利益界定不清，集体土地不能直接入市，草案只简单提高补偿标准，很难对现行僵化的集体土地管理制度有所触动。”

#### 农地流转或入法

除了缩小征地范围以外，徐绍史告诉本报记者，《土地管理法》未来的修订立法工作，未来将考虑推进农村集体土地入市流转。

徐称，农村集体土地入市流转的大思路，是“缩小征地范围，规范征地程序，提高补偿标准，多元安置保障”。

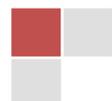
实际上，记者采访了解，去年开始，国土部就已经在四处调研、编制有关农地改革的相关文件，其中有望就土地利用规划城镇建设用地范围以外的经营性集体建设用地的有偿出让、交易方式、收益分配方式等方面作出具体规定。

这一动向也在年初全国国土资源工作会议上释放，徐绍史表示，土地管理制度改革方面，具体包括研究出台集体经营性建设用地流转指导意见，部署开展宅基地制度改革试点，总结推广农村土地股份制改革经验和做法等。

与此同时，今年中央“一号文件”也提出，要用5年时间基本完成农村土地承包经营权确权、登记、颁证工作，并且明确2013年国土资源部的重点工作之一就是制定《农村集体所有土地征收补偿安置条例》。

对此，国土部咨询研究中心的一位人士介绍，目前多项土地改革均是为推进农地改革铺路，农地制度上的突破由于涉及到敏感的小产权房问题，以及各地城镇化的布局，需要谨慎推进。

蔡继明亦表示，作为《征地补偿条例》出台的法律依据，《土地管理法》修订草案未能顺利通过全国人大常委会审议，《条例》的颁布也将相应被延迟。



## 专家称近年政府造城卖地拿走农民 30 万亿

3月24日上午，中国发展高层论坛2013年年会在北京开幕。中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽出席开幕式并致辞。财政部部长楼继伟、发改委副主任朱之鑫等部委官员，以及来自海内外知名专家学者与会。论坛议题涉及中国改革方向、推进城镇化、房产调控等。

土地征购价格与批租价格存很大的差距

此次论坛上，城镇化成为改革的一大热门话题。

新加坡国立大学东亚研究所所长郑永年在会场说，推进城镇化的关键是土地制度。郑永年说，现在的农村土地制度是集体所有制，在集体土地所有制下，农村集体拥有土地，“土地表面上看是农民的唐僧肉，谁都想吃，地产商、地方政府想吃，上级政府想吃，但是主人——农民吃不到。”郑永年分析，“土地产生的利益一直被分配，重新分配，利益分配会产生很多冲突。”

经济学家、国务院发展研究中心研究员吴敬琏同意郑永年的意见，他认为，旧型的城镇化造成了很多问题，在这个过程中，大多数经济学家认为土地产权制度是首先要解决的问题，“因为旧型城镇化整个是由赚取土地差价推动的。”吴敬琏说，“这些年来，大概从这个差价得到的收入有不同的估计，最低的估计30万亿。”

吴敬琏指出，城镇化造成“运动”就是利用土地差价导致的。1982年宪法加上一条规定：城市土地国有。以前没有这个规定。当一个土地要变成工商业用地或者住宅用地、城市用地时，政府要征购，而这个征购价格和土地批租价格中间有很大的差距。

“为什么城中村发生了大问题？就是农民不愿意用征购价格卖给政府。”吴敬琏说，“像深圳这样的城市，如果把城中村都能利用起来，土地是完全够的，但是因为这样一个分割的产权制度，就造成农民不愿意把土地让出来。”

吴敬琏分析，深圳已经在做一些改革试验，譬如让一种共赢的公司来开发城中村，把它建设成为能够给工商业、城里的中产阶级所用的住宅区，“这种实验我们希望能够得到实现。”

中央财经领导小组办公室副主任杨伟民说，现在对中国来说如何提高城镇化的质量是关键。“1.6亿多农民工没有真正融入城市生活，人口是半城镇化的。”

如何选准农民工市民化的路径？杨伟民认为，仅靠解决农民工在城市的住房问题，难以让农民变市民。

“北京、上海、深圳这都是农民工最多，房价最高，需要很多保障房，”杨伟民分析，“这些地方开发强度已经超过了50%，如果再继续摊大饼，这些地区环境的改善很难实现。”

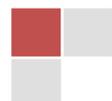
30万亿土地价差何来？

30万亿元巨额土地价差，从何而来？我国城镇化近年来快速推进，2011年的城镇化率已达到51.27%。“土地价差”，则是不少地方造城收获的“第一桶金”。以农业用地价格征收、以建设用地价格出让，一进一出差价悬殊，获利丰厚。

根据土地管理法，征收耕地的补偿费用主要包括土地补偿费和安置补助费，“两费”总和不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍。

即使是按照最高30倍的标准，以一亩农地每年产出2000元计，最高也不过6万元。而随着房地产市场的快速膨胀、房价与地价的互推互涨，被征用的农地转化为建设用地后，其拍卖价格可达到每亩数十万元乃至数百万元。除去土地补偿、农民安置、土地整理等成本，不少土地出让可谓“一本万利”。

相关调查显示，耕地征用之后土地增值部分的收益分配中，投资者和当地政府拿大头，



村级组织留下两三成，农民拿到的往往不到 10%。国务院发展研究中心研究员刘守英说：“现行征地制度，很大程度上将不少农民排斥在土地增值收益分配体系之外。”

另一方面，地方政府对“土地价差”的依赖性越来越高。以地价快速上涨的 2010 年为例。中国房地产数据研究院提供的数据显示，当年各地都迎来“土地盛宴”，不少城市土地出让金收入创下新高。比如，大连当年的“卖地钱”达到 1157.75 亿元，相当于财政收入的 231.2%！

除了直接卖地，地方政府还通过土地抵押贷款获取“造城款”，这方面的冲动也难以遏制。国家土地总督察办公室 22 日发布的《国家土地督察公告》显示，对全国 36 个市（区）的土地抵押融资情况开展督察发现，943 个项目涉及违规抵押贷款 1039.22 亿元，涉及土地面积 29.63 万亩。

悬殊的土地价差，催生了新的社会不公。在南方某城市，200 多亩土地，村民拿到的补偿及奖励款等累计不过 2400 多万元；而经地方政府“预征”、储备十几年后，出让的价格却剧增至 20 多亿元。百倍“价差”，让村民们难以接受，遂以上访等手段表达诉求。这样的土地纠纷，在近年来农地征补过程中层出不穷。

“下一步推进城镇化过程中，要让更多的‘土地价差’惠及于农。”上海社科院经济所所长左学金说。

## 郑州中院副庭长：拆迁不立案是中国特色

南都讯 记者韩福东 因自己经营的公司被要求强制拆迁，拆迁补偿协商未果，河南郑州中牟县企业主史国旗多次起诉，但诉讼请求要么被驳回，要么根本不被立案受理，而且法院不出具任何书面文字。去找法官说理，迎接他的是一连串的雷人话语。北京大学政府管理学院前日下午召开“行政权力规范与法治政府建设研讨会”上，史国旗提供的今年初的视频对话中，曝光了法院人员的雷人话语。

“拆迁案子法院不立案”

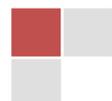
在史国旗提供的视频对话中，郑州市中级法院立案庭副庭长李小青说，是市委领导不让立案，“现在拆迁案子都归市里面管”，“政府它（拆迁）存在一些问题，他们也说了通过自己的渠道解决”，“这种事就是立了案，法院也管不了”，“你也体谅我们下级的难处”。

在交涉中，史国旗对此表示质疑。李小青说，“这种情况，是咱们中国特色”，“我也可想给你立案，这种拆迁案件太多了……按照正常的，这种案件肯定能立，现在不是非正常状态么？现在不都是中国特色了么？”史国旗索要市委领导不准立案的文件。李小青回答说，她这个级别看不到，而且在市委领导下达通知后，不准立案的决定是郑州中院审判委员会做出的，不是她个人刁难史国旗。

视频中，李小青还表示，这是全国统一的不让立案。当史国旗的爱人质疑她说话不负责任时，李小青说，在司法实践中贯彻的精神就是这样，拆迁案子法院不立案。接下来，她建议史国旗夫妇“去找市信访局”。

“领导说这些写上去没法判了”

史国旗因拆迁补偿问题提起的诸多诉讼中，唯一被受理的一件，也被郑州管城区法院驳回了他的诉讼请求。史国旗曾找到主审法官袁全旺，质疑为何没在判决书中列出原告理由：政府拆迁没有征收决定书、超期举证、没有评估报告书等。在他提供的视频中，袁全旺说，他写的判决书原本写了史国旗没收到征收评估报告等内容，但领导说这些都写上去就没法判



了，“你这叫谁胜诉？”

南都记者昨日联系上袁全旺，他未对此做出具体回应，仅表示要请示领导才能回答记者问题。截稿时，记者尚未联系上李小青。

在前日举办的研讨会上，原全国人大常委会夏家骏、最高法研究室原副主任张泗汉等人都对郑州市党委与行政机关干预司法的行为进行了批评。全国人大常委会法制工作委员会研究室原副主任郭道晖说，从现有的证据看，郑州市委相关领导的行为明显违法违宪。

——引自《南方都市报》

## 京平时评

### 简评“广东新策”



据悉，广东省近期出台了《广东省城镇化发展“十二五”规划》，《规划》提出广东省城镇化率保持年均0.8%的增长率，到2015年达到70%左右，值得关注的是《规划》允许农户出让宅基地和土地以获得财产权益。

在城镇化的大潮下，像广东这样开放较早的省份，推动城镇化的动力终端已经显露疲软之势，究其原因，不外乎是知识分子、技术人才等城市化的高端引入渠道已经逐渐饱和，而“农民工进城”这一“后城市化时代”的生力军受到国家相关土地法规的限制等原因。广东省出台的这一措施，可谓是为农民工进城的步伐解开了枷锁，这一措施的出台是空穴来风，2013年2月1日中央一号文件正式发布，文件鼓励农村土地合法转让，广东作为试点省份，必然作为发轫之始，但是，一号文件也强调了，禁止改变农业土地用途。并且，按照《物权法》和《土地管理法》规定，城市土地属于国有，被国家征用为建设用地后方可上市流转；农村土地属于集体所有，只能在农村机体内部流转，禁止转让给城市居民。虽然在大背景下，广东省出台的这一规定，在法理上还是非常敏感的。不止这些，笔者认为，《规划》背后，还有几点问题值得思考，首先，集体土地属于集体所有，村民个人仅作为使用权人有处分的权利吗？其次，假设集体土地可以流转，收益该如何和村集体分配？

广东又一次站在了中国改革的风口浪尖，相较于第一次的在迷茫中摸索前进，这一次至少明朗了许多，但在真正试行前，还需要理清产权，使其能够与现行法律法规体系相衔接，这样方能有据可循。

——赵健律师  
2013年3月23日

## 赵健律师看 2013 年中央一号文件



农业乃百业之本，为全面贯彻落实党的十八大精神，坚定不移走中国特色社会主义道路全面建成小康社会，我党始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。2013年2月1日，《中共中央国务院关于加快发展现代农业进一步增强农村发展活力的若干意见》（以下简称中央一号文件）正式公开发布。

在中央一号文件中，第三条意见“创新农业生产经营体制，稳步提高农民组织化程度”明确提出了引导农村土地承包经营权有序流转，鼓励和支持承包土地向专业大户、家庭农场、农民合作社流转，发展多种形式的适度规模经营的要求，“家庭农场”的概念首次出现。

纵观发达国家的农业生产模式，集约化、专业化经营已成为普遍现象，这样不仅大量解放了农村劳动力，还提高了农业的现代化水平，并且便于从源头上控制农产品的标准化生产，在我国食品安全问题日趋尖锐的形势下，提出这样的要求，其另一层面的含义也不言而喻。实现“家庭农场”式的农业集约化经营，对农业机械化水平、农业专业知识水平都有很高的要求，需要大量的资金投入，即便国家在政策上提供支持鼓励的情况下，仅仅依靠农民的个人承包是远远不能实现的，这样，外部资金的介入似乎是水到渠成了。近年来，在一些农业大省，工商业资本投资农业也并不是什么罕见现象，但是真正投资于农业生产的产中环节并实现盈利的，还是很罕见的，《时代商报》引沈阳市农村经济委员会种植业处处长高峰语：“资本下乡的最大机遇其实并不在产中，而在产前和产后。”古语有云：“羊群逐草，商人趋利。”当然，不能排除部分商人眼光独到看到了商机，或是真心响应党和国家的号召服务三农，但是，农业生产的中产环节利润并不高，那么到底为什么有那么多工商业资本竞相下乡呢？这其中有何玄机？

按照《中华人民共和国土地管理法》的相关规定，只要满足发包方和承包方双方合同约定、不得擅自违背或变更土地用途的基本前提，土地流转一直是允许的，现阶段，法律上并无对“家庭农场”经营主体的明确限制，也就是说，无论是农村户口或是城市户口的居民，都可以按规程对土地进行租赁和后续操作。所谓：“醉翁之意不在酒”，此中玄机正在于此，许多企业千方百计或是租赁，或是承包到土地，但他们租到土地并不为全心全意搞农业，而是日思夜想期待农转非，这样不仅违背了中央政策的初衷，对农业发展、农产品供给不利，无疑也侵害了广大农民朋友的切身利益。

笔者认为，中央一号文件的提出是中央惠农、利农，全力建设社会主义新农村的大手笔，但是，在鼓励工商业资本投资农业、农村的同时，也要用心引导，对于“挂羊头，卖狗肉”

侵害农民利益、损害农村土地权益的行为要及时制止，立法部门以及农业管理部门也要抓紧制定相关政策法规，规定相关的准入门槛和监管办法。农民朋友在遭遇土地被非法转化、占有的情况时，一定要勇于拿起法律武器，捍卫自己的权利。

## 以案说法

### 江苏省住改非拆迁案

黄爱华律师



#### 前言：

因瑞里·名城国际项目建设，2012年5月9日，东海县瑞里房屋拆迁有限公司在该县划定的范围内进行拆迁。年界8旬的丁老在位于该拆迁范围内有临街房产，常年用于租用，以满足一家老小的基本生活。经拆迁评估，丁老所获补偿款远低于房屋市场价值的评估结果。丁老一家断然拒绝按照评估价格签订《拆迁补偿协议》并于2012年6月底委托了北京专业拆迁维权团队代理其房屋拆迁补偿的有关事项，为其争取合理的补偿数额。历经不到一个月的法律大作战，北京京平律师事务所赵健律师团队的黄爱华律师通过制定游刃有余的维权方案，在整个

作战过程中，充分把握维权的维度，始终做到紧中有松，松中有紧，涓涓细流让对手摸不到头脑，紧锣密鼓打他个措手不及，最终达到了超预期的结果。看到丁老终于舒展开的笑容，拆迁团队坦然打道回府，为下一个当事人的利益制定谋略……

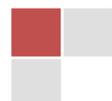
#### 办案实录：

##### 开篇：只为居者有其屋

在黄爱华律师的办案生涯中，这次给他触动最深的不是案子本身，而是这个眼前年界8旬，同时有着残疾军人、光荣离休老干部、享受处级政治生活待遇等多重身份的老人。丁老于1932年4月，于1947年8月入伍，并与1984年参加潍县战役阻击增援部队被弹片崩伤，造成身体残疾。看到丁老拖着残疾的腿在前面蹒跚行走，说到动情处老爷子几度凝噎。忆往昔，看今朝，辛辛苦苦打下的天下，别说居者优其屋，现在竟是居者有其屋也已是无力回天了。黄爱华律师抬头看看这位风烛残年的老军人，只能暗暗地发誓，一定要为丁老争取他应得的利益，让我们的元勋乐享晚年，只有积极地为老人争取更大的利益，才能安抚丁老内心的创伤。

##### 中篇：揭露违法行径

黄爱华律师了解到由于该处房产原属民用住宅，但由于临街较好的位置，所以常年用于出租，各租户的生意兴旺，所以也使得丁老一家过的富足安康，但是机器的轰鸣声打破了安宁的生活。由于丁老的房子是属于住改非，所以该案还是存在一定的难度，相对于黄律师多年办理的拆迁案子而言又



是比较典型的。所谓“兵来将挡，水来土掩。”赵律师团队旋即启动了维权的序幕——向连云港市住房和城乡建设局提交了一份《行政复议申请书》，请求确认东海县住房和城乡建设局于2009年12月7日向江苏瑞里置业投资有限公司核发的第320721200900032号《建设用地规划许可证》的行政行为违法。在复议申请书中，黄律师直指核心：被告东海县住房和城乡建设局做出被诉许可时未能尽到法定审查义务，且关系到申请人重大利益的情况下，没有依照《行政许可法》第36条和47条相关规定向申请人送达和告知相关内容，也未进行立项许可听证，实体和程序均违法。这一根据代理行为空间最大化的原则实施的复议行为悄然拉开了战争的序幕。

### 下篇：紧锣密鼓，步步为营

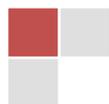
就在黄爱华律师以委托人的名义对涉案项目拆迁许可证申请行政复议后，桀骜的拆迁人也不甘坐以待毙，遂以丁老为被申请人，向东海县政府房屋征收办公室申请拆迁裁决，县政府受理了该裁决，并向丁老送达《东海县政府房屋拆迁行政裁决答辩、调解通知书》，要求丁老到现场拆迁办公室进行答辩、调解。观世道之变化，蓄能量以待发，赵律师早已预料到此，遂连夜伏案准备材料。翌日，二位律师一路赶赴现场，但是没有急于进行答辩，而是在第一时间提交了：一、《重新委托评估或专家鉴定申请书》——拆迁评估报告时拆迁裁决的主要事实依据，现有裁决是拆迁人单方委托的评估机构的所为，且评估金额完全违背了市场价格，显失公平，遂依法申请重新委托有资质的评估机构按照市场比较法进行重新评估或者申请专家评估委员会进行鉴定。二、《终止裁决申请书》——丁老以对涉案拆迁项目《拆迁许可证》提起复议程序。拆迁许可是拆迁裁决的前置程序和基础，其结果直接关系到拆迁人能否作为拆迁裁决申请主体以及本案裁决是否具有事实依据，依照《城市房屋拆

迁行政裁决工作流程》的有关规定，本案裁决程序应当予以中止。这一招，打了对方一个措手不及。

同时，黄爱华律师也紧锣密鼓进行全方位的工作：①向县发改委、市发改委、省发改委提出书面公开瑞里·名城国际项目申请报告、企业投资项目核准申请表、城市规划意见、项目用地预审意见、环境影响评价文件的审批意见等信息；②向县发改委、市发改委、省住建厅提出书面公开项目申请报告、企业投资项目核准登记申请表、城市规划意见、项目用地审批意见、环境影响评价文件的审批意见等建设项目的选址意见书及申报材料、建设用地规划申报材料和许可审批文件、建设工程规划申报材料及许可批准文件等信息；③向县政府申请公开建设项目用地国有土地使用权审批文件及该区域国有土地使用权收回文件等政府信息。④向县国土局、市国土局、省国土资源厅申请公开建设项目的用地国有土地使用权批准文件、及建设项目用地呈报说明书、红线图等信息。⑤同时针对东海县公安局对于报案置之不理的行政不作为行为向连云港市公安局进行行政复议。种种程序以迅雷不及掩耳之势迅速同时启动，各种反馈结果也是更加有利于丁老一方。等到对手欲待反击之时，已然四面楚歌。对手不得不收起自己嚣张的气焰，重新把丁老邀请到谈判桌上解决问题。最终丁老同意自己的住改非住房以营业用房的市场价格进行补偿，再安置新的回迁房。至此，丁老欣然同意签订拆迁补偿协议并撤回拆迁许可复议，战争的硝烟未起，已是安然。

### 律师说法：

回顾本案，二位律师颠覆了拆迁案件维权耗时长、官司一个接一个的恶性循环。对于该案，丁老的房产原属住宅用房，原本应当按照住宅用房拆迁的政策进行补贴。但是考虑到该房产由于临街常年用于租赁以满



足丁老全家生活所用，若按照住宅用房进行补贴将给丁老带来很大的损失。黄爱华律师毅然选择按照营业用房进行利益的争取。这种主张虽然障碍重重，但是经过拆迁团队各队人马的积极合作，环环相扣的提起各种行政复议和政府信息公开等形式，使得对方完全陷入被动的局面。对方深知持久战于己的弊端，所以选择和丁老进行和平的磋商，最后使丁老的住宅用房按照商业用房进行补偿，实现了丁老利益的最大化，使丁老一家人免除了房屋被拆迁后生活质量得不到保证的后顾之忧。

对于现实生活中的住改非拆迁问题，若只按照住宅用房对当事人进行补偿将大大降低房主的生活水平，国家对于拆迁安置补偿群众的指导政策是拆迁安置后不能降低原有的生活标准。所以黄爱华律师维权同时也兼顾了国家政策的落实。这次维权的成功之处当然也离不开当事人的坚定意志。丁老不畏强权，不为恶势力所退却，虽年事已高，却也思路清晰，决然拿起法律的武器，选择专业的办案人员，来保证自己权益的实现。法律最大的作用是在对其运用中体现出来，其赋予律师的使命就是运用专业知识维护社会的公平正义，保证社会主义社会和谐稳健发展。



### 黄爱华律师

联系电话：13520672879

联系邮箱：[13520672879@163.com](mailto:13520672879@163.com)

执业证号：11101200810402330

### 简介：

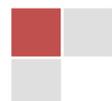
黄爱华律师，毕业于北京大学法学院，2006年通过全国统一司法考试。现为北京市京平律师事务所高级合伙人，拆迁征地部专业律师。执业证号：11101200810402330。

黄爱华律师执业以来，凭借其深厚的法律功底，丰富的实战经验，娴熟的法律技巧，卓越的见地，以及与生俱来的责任心、使命感，对房屋拆迁、征地法律问题进行了深入细致的研究，多年来一直致力于拆迁、征地法律维权的第一线，竭力维护被拆迁人、被征收人的合法权益，黄爱华律师在企业厂房、农村养殖场拆迁维权领域颇具建树，并逐渐形成了针对这类案件独创的专业维权方案。

黄爱华律师秉承诚信、负责、严谨的办案理念，代理的维权案件遍及北京、天津、河北、山东、湖北、浙江、江苏、安徽、四川、重庆、内蒙古、辽宁等20多个省市，业务范围包括企业厂房拆迁诉讼、农村养殖场拆迁诉讼、城市房屋拆迁诉讼、农村土地征收维权诉讼、小产权房拆迁维权诉讼、违法建筑拆除救济诉讼、城中村改造维权诉讼等。黄爱华律师在办案过程中，曾实现为被拆迁人提高80万元补偿金额；在委托人房屋被强拆后，仍为委托人提高70万元的补偿；仅通过听证程序即为委托人提高20多万元的赔偿金，后调解结案等诸多经典案例，这样的案例数不胜数，并且都实现了被拆迁人、被征收人的利益最大化，捍卫了委托人的合法权益。

### 执业理念：

以信为根、以诚为本、以民为先、以法为尊



## 律师支招

### 怎么样才能避免行政裁决及强拆



首先，不能无理取闹。对于合法有序、补偿标准又合理的拆迁，只是想通过无理取闹多占便宜，这是不可取的。作为被拆迁人，一定要依法维护自己的权利。否则一旦行政裁决做出并进而强拆，将是一个谁也不愿看到的结果。因此，被拆迁人只有在补偿标准不合理或者拆迁违法的情况下才能够拒绝签订拆迁补偿协议。而对于违法拆迁，一定要及时提起诉讼。一旦提起诉讼，由于拆迁的合法性还未确认，因此不能进行行政裁决；已经进入行政裁决程序的，也应当中止裁决。显然，问题的关键在于拆迁是否合法以及补偿标准是否合理合法。

#### 一、拆迁是否合法

有许多人认为，只要是国家建设，尤其是国家重点工程，特别尤其是发放了拆迁许可证的工程，拆迁一定是合法的。其实这是误解。工程项目合法，并不意味着拆迁合法。事实上很多的违法拆迁都是合法的工程项目，而且取得了拆迁许可证。审查拆迁是否合法有以下几点：

1、工程项目是否合法。有时很大规模的工程项目也可能是违法工程，比如没有用地规划许可证、建设规划许可证等，甚至有的工程项目本身就是擅自违法进行的，就更别说什么批准证书了，根本不可能具备。工程项目是否违法到有关政府机关网站上可以查询，也可以直接到有关部门查询。

2、是否具备拆迁许可证并发布拆迁公告。拆迁许可证一定是有权部门（通常是建委或者房管局）发放的；拆迁公告也一定是有权部门（通常是建委或者房管局）发布的。没有拆迁许可证或者没有发布拆迁公告就是对不能实施拆迁的，否则即属严重违法。很多拆迁项目没有拆迁许可证也没有进行公告；有的只是拆迁单位、村委会等进行的公告，这是无效的。对此一定要认真审查。

3、拆迁许可证的发放是否合法。这是一个十分关键的问题。许多项目具备拆迁许可证而且其中有不少是依法发布了拆迁公告的。这时重点要审查的就是拆迁许可证的发放是否合法。并不是说有权部门发放的拆迁许可证就一定合法，不排除拆迁人弄虚作假或者发证机关审查不严的情况存在。实践中有不少拆迁许可证发放不合法的实例，违法发放拆迁许可证也是拆迁过程中最常见的诉讼纠纷。审查拆迁许可证是否合法，主要审查以下方面：是否有用地批准文件；是否有用地及建设规划许可证；是否有拆迁计划与拆迁补偿方案（要经有关部门审查）；是否有补偿资金到位证明；集体土地是否经过征用手续；等等。尤其拆迁计划与拆迁补偿

偿方案，实践中不少项目中都缺失。

4、审查有关文件的合法性。有了有关文件，发放拆迁许可证就是合法的，但有关文件有时是不合法的，只要确认了发放拆迁许可证所依据的有关文件不合法，拆迁许可证的发放也就失去了合法的依据。如用地批准文件是否合法；是否立项以及立项是否合法；用地及建设规划许可是否合法；等等。

5、审查拆迁许可的范围与实施拆迁的范围是否一致。实践中也出现过被拆迁人的房屋不在拆迁许可证载明的拆迁范围之内先例，也应当予以充分注意。

## 二、拆迁补偿标准是否合理

一般来说，补偿标准不管是否合理都不影响强拆的进行。但如果标准明显不合理，要适时采取果断措施，拆迁人也常常会考虑推迟强拆的进行。而且强拆也有法定的程序，也要经有关部门批准，被拆迁人及时采取有效措施也会影响到有关部门的批准行为。被拆迁人的行为对拆迁人是否申请强拆及有关部门是否做出强拆决定影响很大。

另外，即使强拆最终得以施行，但被拆迁人及时地采取措施对日后行政复议或者诉讼过程中争取最大利益也是极其有利的。

总之，拆迁过程十分复杂，作为被拆迁人，要支持国家建设，配合拆迁工作，同时也要睁大眼睛，维护自身合法权益，防止有些别有用心的人混水摸鱼，借拆迁之机谋取私利，损害国家利益和被拆迁人合法权益。

## 公房拆迁安置款是不是遗产？



法院给出明确意见，公房拆迁款系遗产，应按法定第一继承顺序继承。

众所周知，公房是不能作为遗产来继承的，那么公房的拆迁安置款能否作为遗产来继承呢？近日，天津市和平区人民法院对鲁氏三姐妹起诉同胞兄弟鲁某继承案件的判决对此作出了明确的答复。

邢某生前与早年去世的老伴鲁老先生共有四个女儿和一个儿子。多年来邢某一直承租一间公房。2004年9月底楼房拆迁，邢某的儿子鲁某代母亲与拆迁安置部门签订了房屋拆迁补偿安置协议，并领取了拆迁部门给付邢某的房屋安置补偿费13.87万元。国庆节期间鲁某用13.2万元置换了一套公房，房屋承租人写在了自己的名下。12月初，邢某病故。由于对房屋拆迁补偿安置款的处理意见不一，邢某的三个女儿把自己的同胞兄弟鲁某告上了法庭，要求依法继承母亲邢某名下的房屋拆迁补偿安置款。邢某的另一个女儿明确表示放弃继承权。原告在法庭上气愤地表示，鲁某私自处分母亲的拆迁款，用母亲的钱“购买”房屋，承租人

还写在自己的名下,在母亲尚未过世的情况下就剥夺了母亲的住房权利,违背了母亲的意愿。她们认为,母亲既然已经去世,房屋拆迁安置补偿款作为母亲的遗产,她们当然有权依法继承。

邢某的儿子鲁某在法庭上解释说,他母亲生前多次向兄弟姐妹们表示,鲁家只有他这一个儿子,她再买房子就要买到儿子家的附近,买了房子也直接“落”在儿子名下,省得百年之后再过户又花钱又麻烦。所以,母亲才将住房手续全部交给他,让他全权处理拆迁及购房等事情。为了使母亲能够住上冬季供暖的房屋,他领到拆迁安置补偿款后,就迅速置换了一套公产楼房,并按母亲的意愿由他来承租,目的就是让老人家生活得舒适、温暖。只可惜母亲病故,未能住上所买的房屋。鲁某据此辩称,母亲在生前就已经处置了房屋安置补偿款,所以自己的姐妹所主张的继承标的并不存在。况且母亲承租的是公房,产权不属于个人,那么基于房屋租赁而产生的房屋使用权自然不能列入遗产,由公房拆迁而产生的货币补偿金也不应列为遗产。为此,鲁某要求法院查明事实,尊重老人的真实意思,驳回三姐妹的诉讼请求。

法院一审判决认定:被继承人邢某名下承租的公房经拆迁所得安置补偿费应属邢某生前的个人财产。由于邢某已经死亡,对于她所遗留的拆迁补偿费 13.87 万元,应作为遗产由其主张继承的子女按法定第一继承顺序继承。三原告与被告作为第一顺序的法定继承人,应在扣除被告为邢某支付的医药费及丧葬费近万元后,余额由双方共同等额继承,被告鲁某给付三姐妹继承款各 3.25 万元

## 宅基地可否继承



根据法律规定,宅基地是不能作为遗产继承的。

《物权法》规定:“宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定。”而《土地管理法》第 6 条规定:“城市市区的土地属于全民所有即国家所有。农村和城市郊区的土地,除法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于集体所有。”根据法律规定,公民使用的宅基地,所有权属于国家或集体,国家及集体所有的土地是可以依法确定由个人使用的,即公民对宅基地有依法使用的权利。遗产必须是公民合法拥有的财产,所有,公民是不能将宅基地作为遗产继承的,而只享有使用权。宅基地为居民、村民各户使用,包括屋基地和院落地,长期不变。宅基地的所有权和公民私房的使用权是分离的,宅基地的所有权属于国家或集体,私房的所有权属于私房产权人。宅基地的使用权不属于遗产,不能被继承,但公民继承了房屋,宅基地的使用权也就随着房

屋而转移给新的所有人，这也只是具体执行国家的行政法规，而不是继承的结果，所以，中共中央、国务院在(中发(1997)11号)中规定：“农村居民每户只能有一处不超过省、自治区、直辖市规定标准的宅基地，多出的宅基地，要依法收归集体所有。”

房产是可以继承的，也是可以过户的，费用也不高，但前提必须是宅基地的“集体土地使用权证”要办理下来。

## 房屋被拆迁人所享有的权利有哪些

我国法律规定房屋被拆迁人享有的权利有：(1)被拆迁人可以按照拆迁文件规定要求拆迁人给予补偿安置；(2)被拆迁人与拆迁人在房屋拆迁公告的搬迁期限内达不成补偿安置协议的，被拆迁人可以申请裁决；(3)拆迁人未按照房屋拆迁补偿安置协议补偿安置的，被拆迁人可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院起诉。

相关法律知识：

《中华人民共和国合伙企业法》中有关内容的规定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- (一)国防和外交的需要；
- (二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- (四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- (五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- (六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

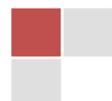
因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 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。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。



房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

主 办：北京京平律师事务所  
编委会：丁林肖（助理）、赵燕（助理）、  
刘绪光（助理）

