



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE

目录

京平动态

01 热烈祝贺北京京平律师事务所荣获“十大网络口碑律所” 库建辉律师荣获“网络公益爱心律师”

02 热烈祝贺北京京平律师事务所乔迁新居



京平时评

01 莫让“误拆”成借口

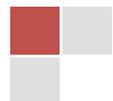
02 赵健律师——评拆迁补偿的“高”与“低”

新闻热点

01 全国人大拟重解城市土地归国有

02 “形象” 拆迁与拆迁形象

03 西环铁征地拆迁仅用1个月 实现零上访



以案说法

吉林省企业拆迁维权案

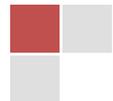


律师支招

- 01 公民拆迁中如何确定补偿权利人？
- 02 拆迁当事人对估价报告有疑问该怎么解决？
- 03 行政复议六大问题
- 04 房屋征收补偿标准

京平动态

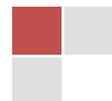
热烈祝贺京平律师事务所荣获“十大网络口碑律所” 库建辉律师荣获“网络公益爱心律师”



9月14日中国网律大会在穗召开，共有全国34个省市500多名律师参与此次盛会。本届网律大会诞生了“十大网律”、“网络公益爱心律师”、“网络诚信律师”、“十大网络口碑律所”等奖项，并邀请嘉宾对获奖个人及单位颁奖，此举旨在对互联网方面的先进网律工作者和网律律所进行表彰。

北京京平律师事务所在中国网律大会上被高票评选为“十大网络口碑律所”。网律大会奖项评选是法律互联网行业最具影响力、最具专业精神的一项大型评选活动。这次京平能够斩获此项荣誉是京平的团队共同努力奋斗的结果。北京京平律师事务所专业从事于拆迁案件，以“专业、专心、专注”为核心的价值观，以过硬的专业技能倾尽心血专注于每一个案件，以当事人的满意作为目标。此次评选是广大民众对京平的肯定，也更加坚定了我们捍卫法律维护民众利益的决心。

北京京平律师团高级合伙人、京平公益基金会会长库建辉律师在此次大会上荣获“网络公益爱心律师”，这是多库律师多年来从事公益爱心事业的一个积极支持。在拆迁维权中对生活困苦的被拆迁人给予各方面的照顾，这是京平律师团从事拆迁维权必须遵守的理念，库律师更是其中的代表，“想人之所想，急人之所急”；库律师积极资助贫困山区儿童接受教育，近期热心关注对云南失学儿童的教育问题，并寄去多笔爱心资金。京平公益基金的目的就是为贫困人士和被拆迁人提供服务，向他们伸出一份援手，如果被拆迁人确有生活困难的，律师团可以免费为其服务，费用由公益基金会承担。”



热烈祝贺北京京平律师事务所乔迁新居



鉴于律师事务所业务量不断攀升、执业律师队伍不断壮大，原位于北京市海淀区知春路的旧办公地址已无法满足办公需要，为更好的为客户提供优质的法律服务，自2013年10月19日起搬迁新址。

新址：北京市海淀区中关村南大街9号理工科技大厦1702室

邮编：100081 传真：010-68945339

联系电话：010—63797888 56225888

乘车路线：北京站乘坐地铁2号线，西直门站倒地铁4号线，魏公村站D口即到；北京南站乘坐地铁4号线，魏公村站D口即到；北京西站乘坐地铁9号线，国家图书馆站倒地铁4号线，魏公村站D口即到。

地点在变，京平维护您权益的决心不变，在法制的道路上京平与您同行！

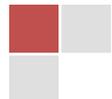
新闻热点

全国人大拟重解城市土地归国有

随着十八届三中全会脚步的临近，备受瞩目的土地制度会否有大动作，成为各界期待。对此，相关业内人士认为会有所创新，但不会有大动作。

中国房地产报获悉：全国人大常委会全面否定了《土地管理法（修订案）》，包括《土地管理法（修订案）》的第47条，正在研究重新解释《宪法》第十条中的“城市的土地属于国家所有”条款，为重新修改《土地管理法》做铺垫。

“国务院提交给全国人大常委会的《土地管理法（修订案）》仅仅修改了第47条，即修改土地补偿标准，但这一修改是逾越了土地界限而做的修改，所以是不成熟的修改。”全国



人大代表、清华大学人文社会科学学院经济学研究所副所长蔡继明告诉记者。

在被问及令人期待的土地流转在十八届三中全会上是否会有突破时，国务院法制办一位人士向中国房地产报记者分析道：“实践中滞后的土地制度改革形式，让十八届三中全会土地制度创新不容乐观，十八届三中全会只会深化十七届三中全会土地改革精神，即继续要求鉴定征地范围，而令人期待的土地流转也仅仅是在现有法律法规基础上进行改革，并不会会有较大的突破。”

解释《宪法》第十条

“全国人大常委会准备对《宪法》第十条进行解释。具体来说就是对宪法第十条进行一个静态和动态的解释，1982年的宪法是由当时的历史背景决定的，其中第十条‘城市的土地属于国家所有’已经不符合现在的情景，我们正在探讨相关理论，‘城市的土地属于国家所有或集体所有’或是未来发展方向，具体还未决定。”知情人士告诉记者。

2004年3月14日，第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》中第十条内容是：“城市的土地属于国家所有，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”

“非公益性用地怎么办？若采取补偿的形式来征收非公益性用地，不符合宪法。若直接允许非公益性用地进入市场，这与《宪法》的城乡二元制二律背反。《土地管理法（修订案）》仅仅是着眼于补偿标准，并且这个补偿标准还是没有厘清公益性用地与非公益性用地，所以目前全国人大常委会是从原则上否定了《土地管理法（修订案）》。”蔡继明告诉记者。

2012年11月28日，《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》（以下简称“《修正案》草案”）在时任总理温家宝主持的国务院常务会议上通过，并随后提请全国人大常委会审议。《修正案》草案的修订主要集中在第47条，即对农民集体所有土地征收补偿制度做了修改。

“现实中征地的主要矛盾是征地范围过宽，即突破了法律所赋予的公共利益范围，而要缩小征地范围，就涉及集体土地如何入市的问题，这是目前改革的难点。如果这一点不能突破，那么就只有退而求其次，完善征地补偿标准。”中国农业大学土地资源管理系主任朱道林对记者表示。

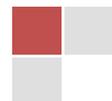
当前缩小征地范围的关键在于征地制度改革，但难点在于农村集体土地使用制度改革，这两项改革是一个问题的两个方面。“鉴定公益性用地与非公益性用地是修改征地补偿标准的必要条件之一，如果这个不修改，如何完善征地补偿标准呢？下位法《农村集体所有土地征收补偿安置条例》又如何突破？”蔡继明分析到。

土地制度创新暂不会突破

“这种改革的发展过程正好和十七届三中全会的城乡一体化是一致的。只有公益性用地和非公益性用地界定完毕，才可以讨论补偿标准，只有确立好征地范围，才能谈论征地补偿标准。被人寄予厚望的土地制度改革，在十八届三中全会上并不会会有新的动作，仍然会延续过去5年的改革路径。农地流转并不是关注的重点。”知情人士告诉记者。

不过业内人士仍然对土地制度改革持乐观态度。

“全国人大拟准备对《宪法》进行重新解释，如果这一决定能够真正执行，将‘城市的土地归国家所有’重新解释为‘城市的土地可以归国家所有或集体所有’，那么这将是土地制度改革的一大创新点，也是改革的起点。”一位分析人士称。



“形象”拆迁与拆迁形象

江苏南京某商业地产项目在启动之际，隔壁酒店尽管不在其获批拆迁范围内，但地产开发商认为该酒店有碍其开发之“整体推进和形象进度”，因此欲将其拆掉。该地产项目所在街道办为此向上级递交拆迁申请，区政府随后批复“同意以环境整治名义启动拆迁程序”。

拆迁是中国城市化快速推进过程中一道抹不去的特殊风景，拆迁所演绎出的无数爱恨交加、喜忧参半的故事注定将烙上深刻的历史印记。拆迁所伴随的公权与私权博弈、私权与私权的纷争，不仅极大推动了国人关于财产权利、正当程序、公权边界等法律知识的认知，而且深刻地促进了拆迁的制度变迁和制度省思。

2004年“公民合法的私有财产不受侵犯”进入宪法修正案，2007年《物权法》颁布施行，2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》正式实施，从某种意义上来说，拆迁所引发的诸多问题是其背后重要的推手。惜乎纸上的法律并未完全成为人民权利保障的坚盾，法律愈多秩序愈少的悖论如果持续上演，则法律权威将荡然无存。

上述事例关涉拆迁程序、拆迁补偿、财产权利、规划控管等诸多法律问题，本文限于篇幅无法一一叙及，仅就所涉“整体推进和形象进度”能否构成正当拆迁事由略作评论。

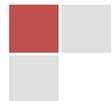
人类自从发明法律作为正义与利益的保护利器后，便面临涵摄事实的法律规范用语所呈现的高度概括性和不确定性问题。破解不确定性难题的方式有：立法致力于详尽规定、及时跟进的立法解释及具体个案下的司法权衡等。

本案如果最终形成具有可诉性的个案，则其争议的消弭应当交由独立的法庭斟酌事实、依循法律进行裁量。法庭裁量面临的最大难题是如何界分“整体推进、形象进度”，并在此基础之上权衡各方的权利、义务主张。“形象进度”作为一个过渡口语化的表达，并不完全适合进入法律类型学的畛域而建立起相应的制度框架，也许更为合适的话语转换是土地开发利益中的审美保护。

中国现行规划立法体系日益彰显对审美价值的关照与追求。2008年1月1日施行的《城乡规划法》第一条将“改善人居环境”作为立法要旨纳入立法目的之表达条文中。该法第四条对制定与实施规划提出了一系列实质要求，“保护耕地等自然资源和历史文化遗产，保护地方特色、民族特色和传统风貌”赫然位列其中。在近来各地制定的地方性规划条例中，“城市景观规划”“城市形象规划”都被纳入《城市总体规划》的重要内容。

国内城市管理立法虽不属于规划法体系，但事实上具有限制公民、法人土地或其他财产使用的法律效力。在此类城管立法中，市容市貌是其非常重要的关切。国务院制定的《城市市容和环境卫生管理条例》对城市建筑物及设施提出了更为明确的美观要求。2009年5月1日，住房和城乡建设部制定的《城市容貌标准》，除了在具体美观要求上有进一步的规范，还将严禁设置“妨碍居民正常生活，损害城市容貌或者建筑物形象”的广告纳入“强制性标准”。

在美国，土地规划管制被视为各州固有的警察权的一部分。警察权的行使，必须服务于



保护公共安全、健康、道德和基本福祉之目的。制定法律规划土地用途，作为各州警察权行使的一种方式，其本质是对个体自由和财产权的一种限制，而后者恰恰是受到美国宪法强力保障的基本人权。故土地所有人或使用人挑战规划条例之合宪性案件层出不穷。

其中各州的市、镇制定的分区规划条例，经常会包括一些基于审美考虑而提出的土地使用限制。于是，美国联邦最高法院和各州的法院不得不面对大量的针对此种限制提出的合宪性挑战。

审美需要能否成为可以动用警察权予以保护的社会公共利益？土地规划法如何去保护具有强烈主观向度的审美追求？美国联邦最高法院和地方法院历时态表现出从否定到高度肯定的过程。1913年伊利诺伊州最高法院宣布一项“非经相邻业主多数同意则不可在居住区开设零售店的规定是违宪的”，并称，“不管是州的立法，还是市政社团的立法，如果构成对私有财产和个体自由的侵犯，则不能仅系于审美的目的。保护个别或少数过分讲究的人免受视觉美观上的不适，并不是一项社会利益，并非如此强大以至于需要对个体自由作出限制。”

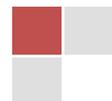
1954年，美国联邦最高法院在伯尔曼案中，明确支持一项涉及贫民窟的清除的城市改造计划的有效性。判决意见明确阐明：“公共福祉是一个含义广泛、包容性强的概念。公共福祉所体现的价值追求，既有物质性质的，也有精神气质的；既包括审美价值，也包括金钱利益。社区应该美丽而健康，宽敞而清洁，既有匀称的布局，也有谨慎的巡逻，这些决定的作出属于立法机构的权限范围。”审理伯尔曼案件的道格拉斯大法官自称“接受了一种现代的观点：美观本身就足以政府管制提供正当理由”。伯尔曼案之后，美国法院开始全面认可“审美需要是一项独立的公共目的”。

美国人颇为另类的做法，是将建造建筑物、构筑物或者其他利用，视为一种“言论”，而求助于美国宪法第一修正案的保护。因此，基于审美考虑的规划限制，就在私人财产权之外，又与美国宪法着力保护的言论自由发生冲突。1956年—1961年间，斯托夫夫妇因对所居住城市的高额税收不满，在自家前院不断晾晒旧衣服和旧抹布，以示“和平抗议”。在遭市政管理当局禁止后即向法院提告，但纽约上诉法院并未支持斯托夫夫妇的诉求。法院认为，仅仅基于审美考虑的规划是容许的，即使侵入言论自由的领地，也是合理合宪的。

基于审美考虑的规制，可能为公共社区提供某些必然会发生的利益。比如，财产价值的保护、旅游价值的提升、健康与安全的间接保护、社区个性和完整性的保存，以及社区居民的舒适感、幸福感和情绪稳定性的提升。

但如此叙说，并非意味着对上述南京酒店拆迁案官方行动的背书。在有限的信息中，地产商的动机和区政府的批复均存有诸多可疑处，非司法化的处理方式更会遭受运动员和裁判员角色混同是否正义的究问。本案的是非曲直暂且不论，但其所开启的问题则可以无限延展地讨论开去。

作者为武汉大学教授



西环铁征地拆迁仅用 1 个月 实现零上访

人民日报海口 10 月 17 日电(记者陈伟光、丁汀)“征地拆迁,天下第一难事。”这是时下基层干部的共识。然而,刚刚启动建设的海南西环高铁项目,从下达拆迁征地通知到土地清基完毕,仅用了一个多月,共完成征地 2.5 万亩,拆迁房屋 34 万平方米,而且做到“零投诉”、“零上访”。

海南西环高铁项目是海南“十二五”期间的一号重大基础设施工程,全长约 345 公里,南起三亚北至海口,途经澄迈、临高、洋浦、昌江、东方、乐东等西部市县,建成后将与东环高铁连接形成完整的环岛高速铁路。9 月末,西环高铁海口至三亚凤凰段全线进场开工。

征地拆迁为何能化难为易?答案是,切实维护群众利益,真诚相信和依靠群众。

制定政策充分考虑群众切身利益,是征地拆迁工作顺利完成的重要前提。征地为啥?依据在哪?怎么征?解释清楚这些问题,百姓的思想就能通一半。

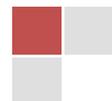
儋州市是西环高铁途经线路最长、面积最大的市县之一,涉及 6000 多户、4 万多人。征地补偿在政策范围内就高不就低,补偿款立即发放到户,儋州征地清表只用了十几天时间。

征地拆迁工作难做,难在群众利益诉求复杂。宅基地搬迁需要安置,失地农民需要养老,搬迁村民孩子需要就近入学等,一个问题处理不好,整个项目都会受到影响。乐东黎族自治县坚持把为群众解决实事放在首位,干部先后走访了 2367 户 7532 人次,为群众解决了低保、就业和小孩上学等问题共 300 多件,赢得了群众的理解和支持,仅用了 18 天就顺利完成 52 个自然村的征地拆迁任务。

许多基层干部自身或亲友也涉及拆迁问题,如果他们能守住“公心”,处处带头示范,拆迁工作就会事半功倍。临高县临城镇调俗村党支部书记王述奇、村委会主任王学都有个人林地在征地范围,他俩二话不说,率先签订协议,配合清点青苗、清基。村民们纷纷响应,两三天就完成全村的征地任务。

征地拆迁任务重、时间紧,儋州国土局干部几乎全在基层,自带铺盖干粮,吃住在村。一个多月,副局长王波就从白面书生变成“黑脸包公”,“之所以顺利,跟基层干部带头示范、作风清廉分不开。干部作风转变了,群众的态度也跟着转变。”

——摘自《人民日报》





京平时评

莫让“误拆”成借口



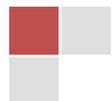
一、由一起“误拆”引发的讨论

近期，沪杭高速嘉兴段一个“政府偷拆房子，何时还我”的户外广告牌，引来不少网友关注。据报道广告制作人是张海山，他的房子在四年前租给拆迁办作办公用房，岂料被“偷拆”，一直未获赔偿。南京鼓楼区副区长沈吉鸿回应称，广告牌内容不实，房子并非“偷拆”，而是“误拆”。

对于是不是“误拆”，网民们对此议论纷纷，鉴于此前发生的数起以“误拆”之名，行“强拆”之实的拆迁事件，大多数网友表示不信服，希望南京政府可以早日将问题解决，还张海山一个公道。对此，《楚天都市报》发表评论称，何必纠结于偷拆还是误拆，只要是犯了错，就应该赔偿。《新京报》也发表载有某媒体人的评论，称“纠结于偷拆还是误拆，其实意义并不大，反正都未经房主的同意。事实上，强拆打着误拆的旗号在现实中已经屡见不鲜。”一些网友也留言称，“不管是偷拆还是误拆，只要政府合理赔偿就行了。”

二、“偷拆”和“误拆”的区别

对于这种只看赔偿结果，不问事件缘由和经过的维权心态不免令人担忧，特别是一些媒体的推波助澜，只会使所谓的“误拆”越演越烈。二者虽一字之差，主观过错上却有明显的区别，法律责任和处罚明显不同。南京政府若是误拆，说明工作人员工作不够用心，出现了疏忽大意的过失，应早日进行补救，保障被“误拆”人的权益。但如果是强拆，政府人员应



该好好检讨，自己的工作思想和作风是不是出了问题，法制观念是不是有待加强。政府故意违法拆除公民的房屋，这种严重违法违纪的行为，必须受到严惩，偷拆行为触犯刑法第二百七十五条“故意损坏公私财物罪”的，要依法追究相关人员的刑事责任。对违法行为的处罚，不能仅以受害人的权益是否得到救济为标准，法律制裁不仅是对受害人权益进行救济和安慰受害人，也是为了震慑潜在的违法行为人，防止类似行为的发生，起到预防的作用。

三、莫让“误拆”成借口

法律对二者的不同评价和处罚，已说明二者的社会危害性明显不同，须查清事实，认真区别对待。将“偷拆”当成“误拆”，从而减轻处罚，这种震慑力就会减弱，可能会助长“误拆”之风的蔓延。同时，它也违反了法律责任认定的公平原则，将导致法律条文的适用与客观事实相冲突，“以事实为依据，以法律为准绳”，事实调查如果是“和稀泥”，法律适用又如何正确？若不问缘由，法治的精神将在该案中荡然无存。

“浊其源而望清流，曲其形而欲影直”，混淆“偷拆”和“误拆”，当事人的权益就很难得到根本保障，试想，如果连违法行为的性质都无法查清，那么当事人又如何会受到合理的补偿。欲制止以“误拆”之名，行“强拆”之实的违法拆迁，惟有从源头入手，及时查清事实，依法制裁才能真正给当事人以公平，只有这样，才能真正杜绝屡屡发生的“误拆”。

——赵健律师

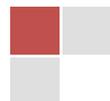
2013年10月8日

赵健律师——评拆迁补偿的“高”与“低”



“给我们的就几万，政府转手就卖几十万，明显不公平，按政府给的补偿价在附近买房，根本没人愿意卖，大家都觉得房价还要涨”，一位被拆迁人面对律师这样说道。

这句话道出了现在大多数拆迁人的心声，政府给的补偿款太低，被拆迁人无力买房，拆迁对他们来说，成了“折腾”和“劫难”的代名词，由此引发的暴力拆迁、血拆也是屡见不



鲜。

不可否认，还有一部分老百姓则是期盼拆迁的到来，高额的补偿款成就了他们“一夜暴富”的美梦，眼看周围的邻居因拆迁或腰缠万贯，或搬进高楼，他们期盼在未来的某一天，拆迁公告出现在自己的小区里。

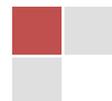
相较于以往，人们对拆迁补偿过低的愤慨和不满，现在一些人也开始思考补偿款过高的问题，凤凰网上有一篇报道称，拆迁要价过高给城镇化埋隐患，认为随着失地农民和拆迁户所得补偿的显著提升，补偿要求过高成为矛盾主要方面的几率正同步提升。一些新闻报道中，某些被拆迁户漫天要价的报道也不少见。

在此前引起微博热议的歌手左小诅咒在住房被拆迁时，索要天价补偿款事情受到一些网民的指责，近日山东平度陈宝成事件中，也有人指出拆迁协议之所以谈不成，实因为陈宝成要价极不合理。事实真的如此吗？在网上铺天盖地的报道被拆迁人在拆迁过程中的血与泪时，这样的异议也日渐受到重视。

那么，这种拆迁补偿要价高的现象违法吗？实则不然，房屋作为公民的个人财产，公民依法享有其物权，补偿协议的签订需双方协商一致，公民对自己房屋价值和其他损失的估量可以自己认定，协议协商不成，房屋所有权人不承担法律责任。从这一点来说，对房屋拆迁补偿的数额，公民当然有发表自己意见的权利，也具有不签订协议的自由。

另外，房屋拆迁补偿在保障公民财产权利和生活水平的基础上，也应给予被拆迁人一定的奖励和补助，让拆迁变成“共赢”，让参与拆迁的各方都因此而受益。因此，被拆迁人因拆迁而享受房屋地价升级的好处无可厚非，法律充分尊重和保护公民的权利和自由，这也是法治精神的重要体现。何况，中国的老百姓有一种天然畏惧政府的心理，只要补偿款合理，他们就会接受拆迁。更重要的是保障那些未得到合理补偿的被拆迁人的利益，在事实面前，被拆迁人利益受损和暴力拆迁的事件仍然占据了人们大部分眼球，在这一点上，还需要律师和大家的不断努力。

实际上，现在的《拆迁补偿条例》针对漫天要价的情况也做了限制，条例第二十八条规定：被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。只是片面的强调拆迁补偿中的部分现象，甚至做出“补偿要求过高”成为隐患，这只能说是“个人意见”。法治社会，缘法而行，依据法律对拆迁进行补偿才是正理，被拆迁人的权益得到真正的保护才是法治追求的目标。维权被拆迁人的合法权益，仍是京平拆迁律师事务所全体律师不断追求的目标。





以案说法

吉林省企业拆迁维权案

库建辉律师



前言：

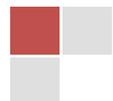
荆号（化名）在吉林市昌邑区站前街中康路开有一家大宾馆，大约 1000 多平米，由于紧靠吉林火车站，地理位置优越，生意

一直比较红火，由于这几年吉林市房地产行业大涨，再加上这块土地的位置优越，早已被开发商盯上了这块肥肉，终于 2012 年，当地政府终于开始了拆迁工作，宾馆面临拆迁，由于拆迁部门给出的拆迁补偿价格远低于荆某的损失，双方一直没有达成协议。今年 3 月份，拆迁部门就双方拆迁补偿纠纷申请吉林市城乡建设委员会进行了裁决，并且在此后拆迁公司又给他断水断电，想要逼迫他们从这里搬走。荆号在当地也是有头有脸的人物，怎么能咽下这口窝囊气，经过甄选不远千里来到北京找到了京平拆迁律师团队，希望律师团凭借专业的知识帮助自己讨回公道，团队派出库建辉律师、程波律师和李利律师联手负责此案，维权诉讼的大幕就此拉开。

办案实录：

第一步：兵出多路，打下胜利基础

律师团接手此案后，凭借专业知识，立即分兵数路，从多个方向对这次裁决进行



围剿，这些努力也会以后的诉讼的胜利提供了良好保障。

“知己知彼，百战百胜”，拆迁律师团首先针对政府信息进行法律调查，查清拆迁信息，为拆迁维权提供保障，紧接着，又对拆迁许可证提起复议，在着手应对行政裁决的同时，主动发起进攻，针对拆迁许可证的违法展开凌厉攻势。

做完以上安排后，律师团这才正面对决行政裁决，在庭审中，直指对方诸多违法之处，如该立项审批文件不是由发改委作出的，而是市棚改办，明显的主体不合格，针对房屋的价格的评估不能反映其实际价值，明显存在弄虚作假的情形，评估方法上也存在错误，显然以“好”充“次”，故意压低房屋价格。

可以说，经过京平律师团的调查和论证，吉林市城乡建设委员会在进行裁决时，是非对错，一目了然，城乡建设委员会却置法律与事实不顾，下达了明显错误的“行政裁决书”。面对这样的情况，律师团不是第一次碰见，律师们早有准备，维权之路只是刚刚开始。

第二步：致命一击，维权漂亮收官

到了今年六月，双方经过短暂休整后，对决再次展开。拆迁部门又一次挑起事端，依据吉林市城乡建设委员会下达的“行政裁决书”，申请当地法院强制执行拆迁，欲强制拆除委托人的宾馆，紧接着委托人便收到法院出具的行政裁定书，强制拆迁迫在眉睫。

根据《城市房屋拆迁管理条例》第十七条，被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定

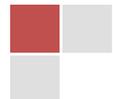
的搬迁期限内未搬迁的，由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。表面上看，征收部门似乎是于法有据，先前的“行政裁决书”更是为他们增加了不少底气。

孰不知，这早已落入律师团的计算之中，一拿到这份法院出具的“行政裁定”，律师团立即向法院申请复议。复议过程中，律师团在前面所做的铺垫终于开始发力。该案之外，针对拆迁许可证的诉讼和针对先前建设委员会的复议正在进行；该案之内，律师团据理力争，指出对方的违法之处，如被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，征收部门才可以提强制执行，但我方已经就先前的裁决提起复议且正在进行，行政机关没有履行告知义务等。

“利剑出鞘，终于建功”，在律师团的案多方维权下，判决结果尚未出来时，房屋拆迁部门就主动找到了委托人，答应限期解决委托人先前的要求，拆迁补偿最终提高了200多万，政府对宾馆的拆迁提供方面，委托人才在补偿协议上签字。面对拆迁部门的妥协，律师团最终扬眉吐气，为委托人争取到满意的结果。

律师说法：

拆迁维权要成功，就要做好打持久战的准备，从全局统筹安排，把握时机，提前做好筹划，才能最终一击制胜。要做到这些，就需要专业的拆迁律师介入，通过详细的计划安排，凭借专业的知识和丰富的经验，赢得最后的胜利。本案之初，虽有波折，但也不出律师团所料，律师们精心布局，抓住机遇，“扬眉剑出鞘”，一招制胜，最终打了一个漂亮的维权案例，正是对维权策略和律师作



用的最好阐释。另外，被拆迁人也要敢于维护自己的合法权益，面对拆迁中的不公，要依法维权，相信法律和律师，通过律师们的维权操作，定能为他们讨一个满意的结果。



库建辉律师

联系电话：13810752869

联系邮箱：kujianhui@163.com

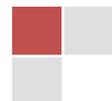
执业证号：11101200910808872

简介：

库建辉律师，中华全国律师协会会员，

北京律师协会会员，北京京平律师事务所合伙人。毕业于南昌大学刑法学专业，秉着“专业、专心、至诚、至信”的执业理念，库律师在办案过程中力争完美无憾，尽自己最大的努力为当事人争取最大的利益，怀着对法律执着的追求和信仰，库律师在办案过程中严于律己，以自身胆识和知识力求实现司法公正、实现当事人利益。自执业以来库律师一直专心研究房地产拆迁法律事务，在拆迁领域，库律师独创“国有土地征收程序图”、“集体土地征收程序图”使被拆迁人详细了解拆迁流程，督促行政机关依法办案，增强当事人法律意识，能够及时拿起法律武器保护自己的合法权益。

执业理念：专业、专心、至诚、至信。



律师支招

公民拆迁中如何确定补偿权利人？



公房，是我国以前特殊住房体制下遗留下来的特殊房屋所有权形式，现较多的存于全国省会城市、较大市以及地级市中，由于现在国家正处于城市化进程发展的大潮中，这些公房的存在，在拆迁或财产分割等过程中就出现了大量的纠纷。那么早年这些公房在涉及拆迁利益时，应该如何确定补偿权利人呢？

一、什么是公房

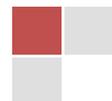
我国目前现存的公房性质有：直管公房和自管公房。直管公房，是指由政府公房管理部门或政府授权经营管理单位依法直接进行经营和管理的国家所有房屋，其产权直接归国家所有。自管公房：是指由机关、企业或者事业单位享有产权并由其自身进行管理的房屋产。二者之间只是所有权主体不同，在法律性质上都属于非私人享有所有权的房屋。在公房的使用过程中，房屋所有权人和房屋的实际使用人之间是房屋租赁的关系，使用权人实质上就是公房的承租人，定期向所有权人缴纳房租。正是由于房屋的所有人和使用人不同，才酝酿着公房拆迁过程中所必然导致的权益纠纷。

二、受补偿对象即承租人的确定与变更

通常意义上讲公房承租人就是与单位或者房管部门签订承租协议的人，但是通常实践中会有许多未依据情势变更而发生承租人变更的情况，比如：

1、原承租人仍然健在且一直未变更过承租人姓名，那么承租人当然还是原承租人。

2：原承租人已经死亡，但是其生前承租的房屋还一直由其家人或亲人居住，且已经变更承租人姓名，此时的承租人自然是变更后的承租人。这里面一般情况下，公房的承租人都与原单位具有某种工作关系，基于此而获得了公房的承租权，公房承租人对于所承租的公房的权利也不能以继承的方式转由其继承人享有，只能通过变更的方式转由符合条件的继承人或其他共同生活的家庭成员享有。公房承租人也不可以遗嘱的方式对所承租的公房作出实



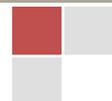
体的处分。所以，依据北京市有关变更承租人的规定和原单位的规定，只有原承租人死亡或者生前外迁后符合一定条件才允许承租人变更，变更以后的承租人自然是权利的享有者。

3：原承租人死后或者生前外迁后未依法变更，公房由其共同生活的部分家庭成员继续居住并交纳房租，按规定早就应当办理变更手续，但基于种种原因并没有及时办理变更承租人手续，还是原承租人的名义。这种情况一遇到拆迁补偿就会出现很大问题，拆迁补偿的巨大经济利益使得整个家庭、亲人间反目成仇，其原因在于没有及时明确新的公房承租人。以北京为例，这种情况下，根据北京市相关规定，申请变更为公房承租人的须满足以下基本条件：原承租人死亡或外迁；与原承租人为同一户籍；是原承租人的家庭成员；与原承租人共同居住一年以上；没有其他住房。另外，满足条件的当事人还须写出书面申请，出租人同意并办理变更登记后方能成为合法的公房承租人。由此应不难看出，承租权只能依法变更，不能进行继承，所以，出现上诉情况时，就要结合未办理变更手续之前房租的实际缴纳人以及对于房屋日常管理的情况来确定实际的承租人，从而确立拆迁补偿过程中的权利人。

4：以北京为例发生上述纠纷时的处理依据

《北京市高级人民法院关于因直管公房租赁引发纠纷的受理问题的意见》（京高法发[2003]350号）中明确指明：直管公房承租人、承租人的共同居住人与政府公房管理部门或直管公房经营管理单位发生的以下纠纷，由于涉及政府公房管理部门或直管公房经营管理单位依据其房管职权审查当事人承租资格问题，具有行政管理性质，双方法律地位不平等，应作为行政案件立案受理：（一）直管公房承租人死亡后，承租人的共同居住人对政府公房管理部门或直管公房经营管理单位依职权变更直管公房承租人不服提起的诉讼；（二）直管公房承租人或承租人的共同居住人认为符合直管公房租赁变更条件，请求政府公房管理部门或直管公房经营管理单位变更直管公房租赁。

以上就是在拆迁中应如何确定补偿权利人，且一些地方法规政策的处理依据，希望能给公房承租人在遇到此类问题时带来清晰的认定与帮助。

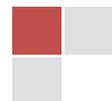


拆迁当事人对估价报告有疑问该怎么解决？



房地产估价对象房地产估价的对象就是房地产。从实物形态上来看，房地产存在三种形态，即单纯的土地、单纯的建筑物以及房地合一的复合房地产。另外，房地产估价是评估待估房地产的一定权益的价格，因此，估价对象也涉及到物权。依据房地产估价的需要及其特点，这里将按用途将评估对象划分为居住、商业、工业、其他用途房地产及土地五种类型，并分别介绍它们的估价特点、常用方法及主要注意事项等。基于我国目前的住房制度与政策，住宅价格的市场价与国家指导价并存。前者为商品化价格，由生产过程中消耗的物化劳动的转移价值和活劳动创造的台播协构成；后者会成本价格与不完全成本价格。

拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的，该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起5日内给予答复。估价结果改变的，应当重新出具估价报告；估价结果没有改变的，出具书面通知。拆迁当事人另行委托估价机构评估的，受托估价机构应当在10日内出具估价报告。拆迁当事人对估价报告有疑问的，可以向估价机构咨询。估价机构应当向其解释拆迁估价的依据、原则、程序、方法、参数选取和估价结果产生的过程。估价专家委员会应当由资深专职注册房地产估价师及房地产、城市规划、法律等方面专家组成。受理拆迁估价技术鉴定后，估价专家委员会应当指派3人以上(含3人)单数成员组成鉴定组，处理拆迁估价技术鉴定事宜。鉴定组成员与原估价机构、拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的，应当回避。应当回避而未回避的，其鉴定意见或者估价结果无效。估机构费用由拆迁人支付，从根本上就把中介机构的公正性作了一个不公正的安排。是否可以调整为双方共同出资，来从根本上确定独立公正。这种尴尬就像财务审计公司一样，从来没有真正独立公正过。评估的科学性受到质疑，比如在老住地，居民的生活习惯已经形成，成本会达到最小化，情感最大化，评估是基本不会予以考虑。



行政复议六大问题



一、行政复议的受理，行政复议机关应该出具受理通知书；不予受理的，应该出具不予受理书面通知

《行政复议法》明文规定：行政复议的受理，行政复议机关应当出具受理通知书；对不予受理的行政复议申请，行政复议机关也应当书面告知申请人。然而笔者在承办北京市拆迁维权案件的过程中多次发现：北京市政府及有关部门受理行政复议案件后，不给申请人任何的书面材料；不受理行政复议的，也拒绝给申请人出具书面通知，致使申请人无法进一步行使自己的救济权利。北京市政府及有关部门的这种做法给复议申请人造成诸多不便，直接影响了政府的形象。

二、行政复议案件的受理和审理应该分开

根据《行政复议法》的规定，行政复议案件的受理和审理应该分开，实行受审分离制度。也就是说，行政复议案件的受理和审理由两个不同的机构来完成，就像法院的立案庭和具体的审判庭一样，避免审理人员在受理过程中对案件先入为主，从而使得案件的审理更加客观。

三、行政复议期间的计算应该从行政相对人知道其权利或者复议期限之日起计算

《行政复议法》规定申请复议的期限是，自知道该具体行政行为之日起 60 日内。实践中，一些行政机关作出具体行政行为，不制作或者不送达法律文书，或者不告知、不正确告知其权利和申请复议期限的现象时有发生，所以，法律应当明确规定，行政机关作出具体行政行为时，未告知相对人权利或者期限的，期限从其知道或者应当知道其权利或者复议期限之日起计算。

四、应该建立听证制度

行政复议原则上采取书面审查的办法，但并不排除复议机关可以采取组织有关当事人面对面辩论、举证、质证的调查方式。建立行政复议中的听证制度便于复议机关查明事实，正确适用法律，有利于增强复议工作的透明度，充分体现行政复议的公正、公开原则。对于案

情复杂重大的案件，尤其是一些拆迁案件，涉及申请人和利害关系人的利益比较大，建立听证制度的必要性更为明显。

五、复议决定书存在的问题

现阶段，大多数复议机关所做的复议决定书不能完整体现复议活动的全过程，一些行政复议决定书甚至对申请人何时申请行政复议和被申请人何时提交答复书、证据依据都不作交代，还有的则对超期复议、延长复议期限事由交代不明或者干脆不交代，反映不了行政复议的公开性和透明度。

此外，复议决定书中的说理部分基本都太过抽象，大多套用一些法律术语和习惯用语，如认定事实清楚、证据确凿、适用法律正确、程序合法、内容适当等，缺乏个案的针对性、适用法律依据的法律分析等重要内容。

六、重实体、轻程序

在实践中，我们有时会遇到复议决定书中出现既认定具体行政行为的作出存在违反法律程序的地方，又最终以没有影响到申请人的实体利益为由裁决维持具体行政行为的矛盾体。这显然是违反了行政复议法的规定，也显示出我们的复议机关对法律程序的轻视，直接侵犯了申请人的合法权益。

房屋征收补偿标准

一. 房屋征收补偿标准的具体规定

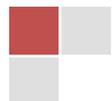
《征收条例》以及依据此条例而制定的《国有土地上房屋征收评估办法》是城市房屋征收补偿中房屋价值评估的依据所在。

《征收条例》第 19 条明确规定，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。条例第 17 条第 1 款在确定征收补偿的内容时，以房屋价值为基础进行设计；第 18 条住宅被征收的，被征收人可以优先获得住房保障的规定；第 21 条关于被征收可以选择房屋产权调换补偿方式的规定等，在一定程度上以房屋置换的方式整体补偿了被征收人所受的全部损失。《国有土地上房屋征收评估办法》第 30 条指出，被征收房屋的类似房地产是指被征收房屋的区位，用途，权利性质，档次，新旧程度，规模，建筑结构等相同或者相似的房地产，被征收房屋类似房地产的市场价格是被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格，确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当考虑偶然的和不正常的因素。

《征收条例》第 19 条规定，被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。相对于过去的《拆迁管理条例》，征收条例对补偿制度作了重大完善，从而使搬迁更加公平。以市场价格作为补偿标准，不仅包括对房屋的补偿，也包括对土地使用权的补偿，对保证被征收人的居住条件、生活水平具有重要意义，使得被征收人的基本利益得到保障。

二. 《征收条例》规定的补偿标准应当注意的问题

《征收条例》在房屋征收补偿标准的确定上，也存在亟待商榷之处。



首先，征收个人住宅时，优先给予符合住房保障条件的被征收人住房保障，这一规定旨在给予被征收人一种生活住房保障权，并非免费给予其住房。被征收人必须按照统一购房价格向政府买房。由此《征收条例》第 18 条只是赋予了被征收人一种优先购买权。至于被征收人在房屋被征收之后能否买的起住房，则取决于其所能获得征收补偿额或其经济能力。在此情况下，被征收房屋的补偿标准则成为被征收能否实现优先购买权的关键。

其次，《征收条例》第 21 条虽然规定“被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换”，但从其第 2、3 款的规定看，无论是因旧城区改建征收个人住宅，还是因其他情况征收个人住宅，市、县级人民政府虽然应当提供用于产权调换的房屋，但其可与被征收人计算、结清被征收房屋价值用于产权调换房屋价值的差价。这说明房屋产权调换作为一种征收补偿方式，同样要以被征收房屋的价值评估和补偿为基础。

《征收条例》概括规定了被征收房屋价值补偿的标准的确立，具体规定了被征收房屋价值的评估者、评估办法、对评估结果异议存在异议时的复议、鉴定制度。这些程序性的规定固然必不可少，但被征收房屋价值的补偿标准则最为重要。

三. 《征收条例》关于补偿标准的不足之处

由上述补偿方式可以看出，被征收房屋价值的补偿标准是房屋征收制度能否正常运转的轴心，也是《征收条例》第 2 条规定的“公平补偿”能否得到实现的关键。《征收条例》19 条第 1 款规定的补偿标准，即“不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格”，笔者认为至少存在以下三个不足之处：

(一) 未将“被征收房地产的市场价格”作为补偿标准

房屋征收补偿是为了弥补被征收人因丧失权利所遭受的损失，征收补偿因此应当以被征收人所失不动产价值确定。不动产因其区位而往往具有独一无二的特性，其价值与其所处城市区位，所在建筑区划、所有通风与采光状况及自然或者人文环境密不可分。严格的讲，一幢建筑一个价格，不同房屋的价格各不相同。房屋所有权人购买特定房屋时是这种情况，当该特定房屋被征收时也应如此。。

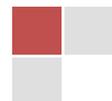
(二) 未明确以“地”还是以“房”为基础来寻找“类似房地产”

在房屋买卖或房屋所有权转移中，决定房屋价值的不是房屋自身，而是房屋所占用范围内的规划土地。城市中心的简陋房屋甚至是危房的价格优势也远远高于城市郊区新房价格的事实，即为明证。

(三) 未对住宅性房屋与非住宅型房屋在补偿规定上作区分

非住宅性房屋是(如商厦、写字楼、娱乐场所等)虽然在造价上会高于一般住宅，但由于现行建设用地使用权续期制度所决定，住宅建设用地使用权的法律地位或价值要远远优越于非住宅建设用地使用权。《征收条例》除在第 23 条对非住宅性房屋因征收造成的停产停业损失的补偿作出特别规定外，并没有体现出住宅性房屋与非住宅性房屋补偿标准上的不同。

总之，《征收条例》关于征收补偿标准的规定，仅仅顾及了城市房屋征收中的突出问题，并没有针对不同的征收客体，在系统把握现行不动产法律制度的基础上，对征收补偿标准作出系统和细致的规定。



主 办：北京京平律师事务所

编 委 会：马芳（助理）、赵燕（助理）
高鹏超（助理）

网络支持：王忠贵

联系电话：010-63797888

传 真：010-68945339

地址：北京市海淀区中关村南大街9 号理
工科技大厦1702 室

本报刊部分文章转载于“京平拆迁律师网”
(<http://www.jinglawyer.com>)

