



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 京平团队获锦旗“法律卫士社会良心，扬善退恶仗义执言”
- 02 京平团队获锦旗“捍卫法律尊严，维护百姓利益”
- 03 京平团队介入江苏盐城拆迁维权案

北京京平拆迁律师团
010-63797888

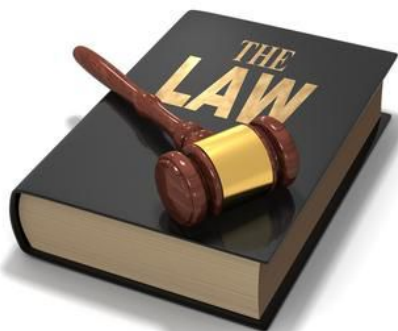


以案说法

- 01 律师完美开庭，助当事人多获近 30 万的拆迁补偿
- 02 没有相关文件不代表可逃避信息公开职责

新闻报道

- 01 多地居民面临变相逼迁 律师：断水断电不是灵丹妙药
- 02 京平视角：浅谈泸水县暴力强拆迁事件



律师支招

- 01 赵健律师与被拆迁人就有关房屋拆迁维权的咨询对话

京平点评

- 01 责令交出土地行政强制中若干法律问题探析



京平动态

北京京平律师团队获锦旗

——“法律卫士社会良心，扬善退恶仗义执言”

四川省宜宾市的李女士和何女士各自拥有的门面房和住宅被政府征收。但是补偿过低，李女士和何女士没有在补偿协议上签字。为了拿到合理的补偿，维护自己的合法权利，两位女士找到了京平拆迁律师团队，委托了赵健、库建辉和李利三位律师代理自己维权。经过三位律师的代理维权，李女士和何女士最终每户提高了 25 万多元的补偿。为了表达自己的高兴和感激之情特订做了一面锦旗送到了所里



北京京平律师团队获锦旗

——“捍卫法律尊严，维护百姓利益”

周江苏常州金坛市的黄女士的房屋在拆迁中评估面积被严重缩水且生活受到不法人员骚扰。随后找到京平拆迁律师团队的赵健律师、黄爱华律师、谷美玲律师代理自己维权。三位律师通过依法启动一系列的法律维权程序，顺利的为黄女士争取到了满意的补偿。事情圆满解决后，黄女士特赠送锦旗一面以示感谢。



京平团队介入江苏盐城拆迁维权案

委托人曹一(化名)等 12 人, 在江苏省盐城市盐都区新区万胜村拥有合法房屋, 房屋所在小区乃是拆迁安置的新小区, 居住未满 10 年, 可是, 2013 年 7 月, 地方政府以规划“城中村”改造项目将小区内 247 套小别墅全部拆迁。拆迁方不仅未向包括委托人在内的被拆迁户出示任何证明其拆迁合法性的政府批文, 还采取了野蛮、恐吓、逼迁、欺骗等不正当手段进行拆迁。

为了维护自己的合法权益, 曹一(化名)等 12 人找到了北京以专业拆迁著称的京平拆迁律师团队, 决心依法维权。京平团队决定由赵健律师、黄爱华律师代理此案, 目前律师团队已经启动了相关法律调查程序。京平团队将依法办事、兢兢业业, 尽最大努力维护当事人合法权益。



新闻报道

多地居民面临变相逼迁 律师：断水断电不是灵丹妙药

近日, 家住朝阳区平房乡姚家园村四队的赵女士向媒体反映, 自己所居住的姚家园村一拆迁工地环境十分脏乱, 赵女士称该拆

迁工地原有的部分房屋已被拆除, 但房屋旧址上却是垃圾遍地、污水横流、白色的塑料袋到处飘。记者了解到, 该处拆迁已经进行



到一半，部分住户仍处在拆迁谈判过程中，而拆迁开始后，便再没有人来打扫卫生、清理垃圾，堆起来的黄土堆成了免费倾倒垃圾垃圾场，社会治安也出现隐患。

居民区一进入拆迁就成了无人监管之地，不仅环境脏乱不堪、无人维护，供水供电更是跟不上，这已经成为普遍现象。

2月，人民网一则题为《房屋拆迁监管不力 新疆和静副县长向拆迁户道歉》的报道反映了类似问题，报道称在房屋拆迁未达成协议的情况下，新疆巴州和静县一小区的供水和暖气却被断了，未搬迁的居民只好自己掏钱去租房子。 为何拆迁还未达成一



致，居民就面临被变相驱逐的风险？专注拆迁维权领域的泰斗——北京京平律师事务所赵健律师表示，这反映出拆迁区域的监管问题。

赵健律师称，对于拆迁区域而言，拆迁并不意味着环境卫生、社会治安、供水供电等都陷入监管真空，从来没有哪一部法律规定对于拆迁区域可以免去相关部门的监管

职责。一旦启动拆迁，拆迁区域内的环境卫生一般即由拆迁单位负责，但环卫部门同样应当加以监察；而对于社会治安和供水供电等，主要仍由公安部门 and 供水供电单位负责。以供电为例，《电力法》第二十九条第一款规定：“供电企业在发电、供电系统正常的情况下，应当连续向用户供电，不得中断。因供电设施检修、依法限电或者用户违法用电等原因，需要中断供电时，供电企业应当按照国家有关规定事先通知用户。”此外，《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十七条第三款明确规定：“任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。”

但是，拆迁项目大多蕴含着巨大的经济利益，地方政府和开发商一般都能从中有颇多获利，于是地方政府明知违法，依然将断水断电视为地方拆迁的灵丹妙药。

可见，对于利用环境卫生、社会治安、供水供电等不利因素来变相逼迁的行为，如果仅仅在法律上明令禁止，或者通过媒体曝光、个案纠正等，最终也只是治标不治本。

赵健律师认为，要从根源上杜绝此类现象的发生，还是应该回到问题的症结所在——利益分配。拆迁问题归根结底是一个利益

分配问题，拆迁项目大多蕴含着巨大的经济利益，然而从中获利的一般都是地方政府和开发商，至于被拆迁户，却往往连最基本的合理补偿都未能实现，因此才出现了众多的“钉子户”现象。如果在基本的利益分配上，能够给予被拆迁户应得到的合理补偿，又有

多少人会故意与政府作对？因此，从根本上完善整个拆迁补偿制度，实现经济利益的合理分配，这才是保护被拆迁户合法权益的治本之策。

京平视角：浅谈泸水县暴力强拆迁事件

云南网 2 月 13 日的一篇文章报道了一起发生在云南怒江州泸水县的强拆事件。文章中提到有腾讯网友通过微博爆料了这次强拆。微博的内容大致是“凌晨 2 点左右，在怒江州泸水县六库镇下赖茂村，发生了暴力拆迁事件。居民在睡梦中，被强行挟持后，非法拘禁十余人，其中有 4 名儿童。8 户居民家屋被夷为平地，其中包括裕祥鱼庄”。通过报道得知，这次强拆事件造成了 6 户农户的住房等建筑物被暴力强拆，造成严重的财产损失，另有 3 名群众受伤。

事件发生后，泸水县委、县政府高度重视，及时召开紧急专题会议，成立“2.12”事件处置工作领导小组，积极维护群众利益，并安排县领导带领相关部门立即赶赴现场进行处置。尽管如此，还是叫人对此事件感觉到痛心，因为暴力强拆伤人的事件完全不应该发生。根据我国《土地管理法》的规定，县级以上人民政府组织实施土地征收工作。泸水县政府，作为征地行为的组织实施者，对于所属工作人员在拆迁过程中行为应该做出严格的要求，必须依照法律、法规的规定进行拆迁。这种事件发生后才想起来维护群众的合法权益，有点假惺惺的感觉，不由得叫人怀疑泸水县政府为人民服务的诚意。

通过该事件的曝光，又一次引起人们对拆迁过程中存在的暴力强拆、偷拆等违法行为的反思。拆迁过程中的违法行为什么时候能够不再发生呢？

这些年随着拆迁运动在我国大地上愈演愈烈，各种骇人听闻的暴力拆迁等违法行为层出不穷，因此国家出台了一系列的法律、法规和文件，对这些违法行为进行制止。比如 2011



年1月21日公布生效的《国有土地上房屋征收与补偿条例》代替了原先的《城市房屋拆迁管理条例》。新的条例规定征收房屋的主体只能是政府，而且是为了公共利益，并且禁止建设单位参与搬迁等规定都有利于防止侵犯被拆人利益的出现。这个条例的出现确实是进步，但是集体土地上的房屋征收还没有一部专门的法律或者法规来调整或者规范。这种情况虽然不利于农村房屋征收工作的规范开展，但农村拆迁也不是无法可以的。公民的人身自由不受限制是《宪法》规定的基本权利，《宪法》、《物权法》对公民的财产权给予明确肯定，《行政强制法》对行政机关执行行为作了严格的约束等等，还有很多法律和法规都可以规范农村拆迁。如果严格的

依法拆迁怎么出现这些不和谐的事件。

可见，在拆迁过程总是出现违法行为并不主要因为有关法律、法规不完善，政府在征地拆迁过程中没有做到



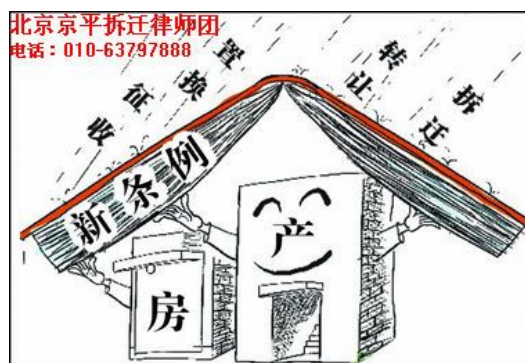
严格的依法拆迁，基层工作人员的素质还有待进一步提高也是重要原因。另外，除了前面两个原因外，很多被拆迁人面对政府在征地拆迁中的违法行为，没有及时的拿起法律进行反击，政府的许多工作人员才会越来越猖狂，越来越不把被拆迁人的利益放在首位。所以，要从根本上解决这个问题需要立法者完善立法，政府依法行政，人民守法用法才可以。

京平点评

责令交出土地行政强制中若干法律问题探析

我国《土地管理法实施条例》(以下简称《实施条例》)第四十五条规定,“违反土地管理法律、法规规定,阻挠国家建设征收土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地;拒不交出土地的,申请人民法院强制执行。”依据该条规定作出的“责令交出土地”决定,是目前征地拆迁领域中市、县级国有土地部门取得被征地拆迁人占有之土地最常用的行政手段。基于谋求行政利益等方面的考量,为达到低成本征地拆迁之目的,市、县级国有土地部门常常违背“确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的原则、给予被征地拆迁人很低补偿甚至不给补偿(以违法建筑之名行非法拆除之实);同时,不少地区亦普遍存在商业征收在政府的暗中支持和包庇下,无视国家法律规定的权限和程序,借公共利益的幌子以政府之手搞“联合拆迁”、“突击拆迁”、“节日拆迁”、“晚间拆迁”等损害群众利益的现象,使得广大民众面临遭受重大财产损失或者因拆迁而一夜赤贫、甚至无家可归等困境。当广大民众基于包括但不限于前述情形拒绝交出土地时,市、县级国有土地部门又以“违反土地管理法律、法规规定,

阻挠国家建设征收土地”为由,“责令”被征地拆迁人“交出土地”,再加上法院工作不到位,由此不断引发群众长期上访、集体上访等事件,甚至发生执法人员与民众肢体冲突,导致流血事件,影响社会的和谐与稳定。关于“责令交出土地”决定该等行政强制手段的适用问题,由于法律规定得过于原则,又缺乏配套规定,常为地方行政机关所滥用,笔者以为,有必要对采取该等手段的主体、前提条件、违法判断标准、责令交出时限以及责令交出土地行政强制程序等相



关的法律问题进行全面探析与系统研究。

一、关于决定主体的问题

根据《实施条例》第四十五条规定精神,作出责令交出土地相关行政决定的行政主体是“县级以上人民政府土地行政主管部门”,主要是指县、市、省国土资源局(或土地管理局),通常不会涉及国务院所属的国土资源部,但乡级政府的土地管理所等派出

机构等机关明显是不适格的。实践中，部分地方以乡级政府的土地管理所等派出机构、城市管理局、综合执法局、城建部门、规划部门、甚至成立的某某拆迁指挥部等临时机构乃至房地产开发公司的名义作出“责令交出土地”决定，存在行政主体不适格的问题，该等决定当然也应归于无效。由于《实施条例》第四十五条没有赋予“县级以上人民政府土地行政主管部门”对于被征地拆迁人“拒不交出土地的”强制执行权，“县级以上人民政府土地行政主管部门”属于《行政强制法》第53条规定的“没有行政强制执行权的行政机关”。根据《实施条例》第45条关于“…拒不交出土地的，申请人民法院强制执行”、《行政强制法》第53条关于“没有行政强制执行权的行政机关可以…依照本章规定申请人民法院强制执行”以及法释[2000]8号《最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释》（以下简称《若干解释》）第87条第1款关于“法律、法规没有赋予行政机关强制执行权，行政机关申请人民法院强制执行的，人民法院应当依法受理”的规定，即便该等部门有权作出“责令交出土地”决定，但对于该等决定的执行，也只能申请人民法院强制执行，而不能由其自决自执。在申请人民法院强制执行时，由于该等执行的依

据，只能是“县级以上人民政府土地行政主管部门”作出的“责令交出土地”决定。故在此便有一个行政强制行为合法性的司法审查问题，当然这也是作出“责令交出土地”这一决定的前提条件所需要探讨的问题。

二、关于决定前提条件的问题

关于“责令交出土地”决定的前提条件问题，《实施条例》第四十五条仅从被征地拆迁人的角度作出规定，确定了“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的”且“拒不交出土地的”这一前提条件，构成“责令交出土地”决定的一个要件；对于“县级以上人民政府土地行政主管部门”作出“责令交出土地”决定的前提条件则未置明文。法释[2011]20号《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》（以下简称《若干规定》）第十四条第一款规定，“县级以上人民政府土地管理部门根据土地管理法实施条例第四十五条的规定，申请人民法院执行其作出的责令交出土地决定的，应当符合下列条件：（一）征收土地方案已经有权机关依法批准；（二）市、县人民政府和土地管理部门已经依照土地管理法和土地管理法实施条例规定的程序实施征地行为；（三）被征收土地所有权人、使用人已经依法得到安置补偿或者无正当理由拒绝接受安置补偿，且拒不交出土



地，已经影响到征收工作的正常进行；（四）符合《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》第八十六条规定的条件。”从该条款文义来看，其第（三）项系《实施条例》第四十五条从被征地拆迁人的角度构成“责令交出土地”决定的要件予以具体化之规定，亦系从被征地拆迁人的行为角度设定合法性司法审查的条件之一；其第（四）项主要是对提出非诉行政执行申请的一般条件作出的集中规定，其第（一）、（二）项是从行政机关的角度设定合法性司法审查的条件。笔者认为，从立法精神上看，《若干规定》第十四条第一款第（一）、（二）项虽系《实施条例》第四十五条有关“县级以上人民政府土地行政主管部门”申请法院强制执行情形的具体申请条件，但也应视为“县级以上人民政府土地行政主管部门”在征地拆迁实践中作出“责令交出土地”决定前需要满足的前提条件。从这个方面来说，《若干规定》第十四条第一款第（一）、（二）项从“县级以上人民政府土地行政主管部门”角度，补充规定了“责令交出土地”决定的又一要件。

对于“责令交出土地”决定的上述两个要件，笔者予以具体阐释如下：

（一）基于“县级以上人民政府土地行政主管部门”角度关于“责令交出土地”决定

的要件

如前析，基于“县级以上人民政府土地行政主管部门”角度关于作出“责令交出土地”决定的要件有两个前提条件：一是征收土地方案已经有权机关依法批准；二是市、县人民政府和土地管理部门已经依照土地管理法和土地管理法实施条例规定的程序实施征地行为。详述如下：

1、征收土地方案已经有权机关依法批准

（1）征收土地方案的有权批准机关

从我国土地法律法规看，对于“征收土地方案”，《土地管理法》未予提及；《实施条例》虽规定了“征收土地方案”，但对其有权批准机关，却未作明确的划分。根据该等法律法规的条文规定，关于“征收土地方案”的有权批准机关问题，可以从三个方面进行推导：

1) 根据土地利用总体规划，土地利用总体规划编制方案批准机关是“国务院”、“省、自治区、直辖市人民政府”以及“省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府”。



京平-2014-04

《实施条例》第八条规定，“全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准。”“省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，由省、自治区、直辖市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，报国务院批准。”“省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。”“本条第一款、第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）人民政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府或者省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。”《土地管理法》第21条规定，“土地利用总体规划实行分级审批。”“省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。”“省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。”“本条第二款、第三款规定以外的

土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。”“土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。”

从以上两个法条文义来看，“征收土地方案”所涉及的土地利用总体规划内容，“国务院”、“省、自治区、直辖市人民政府”以及“省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府”有针对不同情况的批准权限。

2) 根据土地利用总体规划下被征收土地用途转化规则，农用地转用批准机关是“国务院”、“省、自治区、直辖市人民政府”以及“市、县人民政府”。

《土地管理法》第四十四条规定，“设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。”“省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由国务院批准。”“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由



市、县人民政府批准。”“本条第二款、第三款规定以外的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。”由于征收拆迁中的“征收土地方案”必然涉及农用地转为建设用地方面的内容，根据本条规定，关于被征收土地的用途转化问题，“国务院”、“省、自治区、直辖市人民政府”以及“市、县人民政府”有针对不同情况的批准权限。

3) 根据征地审批规则，区分被征收土地的性质和数量规定不同批准机关为“国务院”和“省、自治区、直辖市人民政府”。

《土地管理法》第四十五条规定，“征收下列土地的，由国务院批准：（一）基本农田；（二）基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；（三）其他土地超过七十公顷的。”“征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。”“征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。”由于征收拆迁中的“征收土地方案”

除涉及农用地转为建设用地方面的内容外，亦必然涉及被征收土地的性质和数量等方面的内容，根据本条规定，关于被征收土地的最终权限问题上，只有“国务院”和“省、自治区、直辖市人民政府”有针对不同情况的批准权限。

《物权法》第四十二条第一款规定，“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”结合本款规定并综合以上三个方面的推导，笔者认为，征收土地是国家为了社会公共利益的需要，将集体所有土地转变为国有土地的强制手段；根据《土地管理法》的规定，土地应由国家管理，实行土地用途管制，在合理划分征收土地审批权的前提下实行征收土地由国务院和省两级政府审批的原则。

（2）依法批准

在明确批准的“有权机关”之外，在“征收土地方案已经有权机关依法批准”这一项前提条件中，还有一个“依法”的限定条件。所谓“依法”，一是根据征收土地审批权限进行批准；二是根据征收土地的法定程序进行批准。对于征收土地审批权限问题，前已论及，不再赘述。

对于征收土地的法定程序问题，《土地管理法》、《实施条例》等未予明文，根据国发



[2004]28号《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、国办发明电[2010]15号《国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》以及国土资源部发布的《关于进一步做好征地管理工作的通知》(国土资发[2010]96号)等行政规范性文件规定,征收土地前需要履行的法定程序大体有四:①第一步,发布拟征地通告。即由市、县级国土资源局(或土地管理局)在拟被征收土地所在地的村范围内发布拟征地通告,告知拟被征土地的村集体经济组织和村民有关拟征地范围、面积、补偿方式、补偿标准、安置途径以及征地用途等信息。该通告后抢栽、抢种的农作物或者抢建的建筑物不列入补偿范围;②第二步,征询村集体经济组织和农民的意见。即由市、县级国土资源局(或土地管理局)会同所在的乡(镇)政府,就拟征地通告的内容征询村集体经济组织和农民的意见,有不同意见的应记录在案,根据村民委员会或村民提出的意见分别处理并协调解决。对补偿标准、安置途径、补偿方式有异议的,应告知拟被征地相对人有权提出听证申请,并依法组织听证市、县级国土资源局(或土地管理局)应将村民对拟征收土地的意见和听证的材料作为报批的必备材料归档上报。③第三步,地籍调查和地上附着物登记。即由市、

县级国土资源局(或土地管理局)会同拟被征收土地的所有权人、使用权人实地调查拟被征土地的四至边界、土地用途、土地面积,地上附着物种类、数量、规格等,并由市、县级国土资源局(或土地管理局)现场填制调查表一式三份,由市、县级国土资源局(或土地管理局)工作人员和所有权人、使用权人共同确认无误后签字。市、县级国土资源局(或土地管理局)应将所有权人、使用权人签字的材料作为报批的必备材料归档上报。④第四步,拟订“一书四方案”组卷上报审批。即由市、县级国土资源局(或土地管理局)根据征询、听证、调查、登记情况,按照审批机关对报批材料的要求拟订“一书四方案”即:“建设用地说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案、供应土地方案”并组卷向有批准权的机关报批。在上述四个程序中,前三个程序直接关涉到被征地拆迁人的切身利益。由于征地拆迁对被征地拆迁人的集体土地使用权、房屋及其不动产等根本利益将产生重大影响,强调被征地拆迁人在征地报批前的知情权、合理意见反馈权、听证权、财产确认权等非常重要,因为这不仅是行政机关依法行政的表现,而且将为后续征地拆迁工作打下良好的基础,确保社会关系的和谐稳定。实践中,由于土地管理部门工作不到位,相关省级政府把关



不严，征地报批前，未遵照前述程序履行或全面履行有关职责，既不通告以征询村集体经济组织和农民的意见，对于征地过程中农民提出的合理要求也不予以妥善解决，以至不得已强行实施征地，甚至肆意侵害被征地拆迁人的财产权甚至人身权利，很难认为这是按法定程序“依法”进行。对于此情形下后续作出“责令交出土地”决定，笔者以为应该给予否定性评价。

综上所述，对于“征收土地方案已经有权机关依法批准”这一项前提条件，应全面、准确地理解为：“征收土地方案”已经由“国务院”和“省、自治区、直辖市人民政府”根据《土地管理法》、《实施条例》等法律法规的规定，在履行了征地前法定程序后依其法定权限进行了批准。

2、市、县人民政府和土地管理部门已经依照土地管理法和土地管理法实施条例规定的程序实施征地行为

在征地获得批准之后，根据现行法律法规的规定，组织实施征地行为的直接行政主体为市、县人民政府，并由其土地管理部门负责具体实施。毋庸置疑，本项前提条件旨在突出征地实施行为的程序合法性问题。

《土地管理法》第四十六条规定，“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。”“被

征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。”

第四十七条进一步规定，“征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。”“征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的

北京京平拆迁律师团
010-63797888



安置补助费标准，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。”“征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。”“被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、

直辖市规定。”“征收城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。”“依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。”“国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。”《管理条例》第二十五条规定，“征用土地方案经依法批准后，由被征用土地所在地的市、县人民政府组织实施，并将批准征地机关、批准文号、征用土地的用途、范围、面积以及征地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等，在被征用土地所在地的乡（镇）、村予以公告。”“被征用土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书到公告指定的人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。”“市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征用土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征用土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征用土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县

人民政府土地行政主管部门组织实施。对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征用土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征用土地方案的实施。”“征用土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。”

根据上述法律法规条文并结合《征收土地公告办法》等有关条文规定，归纳起来，征地实施程序主要有如下六个步骤：

（1）征收土地公告

被征收土地所在地的市、县人民政府应当在收到征收土地方案批准文件之日起10个工作日内进行征收土地公告，并由该市、县人民政府土地行政主管部门负责具体实施。征收土地公告应当包括下列内容：①征地批准机关、批准文号、批准时间和批准用途；②被征收土地的所有权人、位置、地类和面积；③征地补偿标准和农业人员安置途径；④办理征地补偿登记的期限、地点。

（2）征地补偿登记

被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人应当在征收土地公告规定的期限内持土地权属证书等到指定地点办理征地补偿登记手续。被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人未如期办理征地补偿登记手续的，其补偿内容以有关市、



县土地行政主管部门的调查结果为准。

(3) 征地补偿安置方案制订、公告、听取意见(听证)并修改

1) 制订。市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门以被征收土地的所有权人单位在征收土地公告之日起 45 日内拟订征地补偿、安置方案。

2) 公告。市、县人民政府土地行政主管部门在征收土地公告之日起 45 日内公告拟订的征地补偿、安置方案，征地补偿安置方案公告应当包括下列内容：①本集体经济组织被征收土地的位置、地类、面积，地上附着物和青苗的种类、数量，需要安置的农业人口的数量；②土地补偿费的标准、数额、支付对象和支付方式；③安置补助费的标准、数额、支付对象和支付方式；④地上附着物和青苗的补偿标准和支付方式；⑤农业人员的具体安置途径；⑥其他有关征地补偿、安置的具体措施。

3) 听取意见(听证)并修改。拟订的征地补偿、安置方案公告后，市、县人民政府土

地行政主管部门要听取被征用土地的农村集体经济组织和农民的意见。若被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案有不同意见的或者要求举行听证会的，应当在征地补偿、安置方案公告之日起 10 个工作日内向该土地行政主管部门提出。市、县人民政府土地行政主管部门应当研究被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案的不同意见。对当事人要求听证的，应当举行听证会。确需修改征地补偿、安置方案的，应当依照有关法律、法规和批准的征收土地方案进行修改。

另外，根据国土资发[2010]96 号《国土



资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》第四条第(十一)项关于“简化征地批后实施程序”规定，“为缩短征地批后实施时间，征地报批前履行了告知、确认和听证程序并完成土地权属、地类、面积、地上附着

物和青苗等确认以及补偿登记的，可在征地报批的同时拟订征地补偿安置方案。征地批准后，征收土地公告和征地补偿安置方案公告可同步进行。公告中群众再次提出意见的，要认真做好政策宣传解释和群众思想疏导工作，得到群众的理解和支持，不得强行征地。”这一点需要引起关注。

(4) 征地补偿安置方案报批

市、县人民政府土地行政主管部门将拟订的征地补偿、安置方案或修改后的征地补偿、安置方案报市、县人民政府审批。报批时，应当附具被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人的意见及采纳情况，举行听证会的，还应当附具听证笔录。

关于报批时间问题，由于《征收土地公告办法》明确给予了被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人 10 个工作日的意见反馈或者听证要求的法定期限，即便在被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人针对拟订的征地补偿、安置方案不提出不同意见或者不提出听证要求的情形下，市、县人民政府土地行政主管部门也应该充分保证被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人的期限利益及相关权益。因此，启动报批程序的合理节点至少应确定在征地补偿、安置方案公告之日起 10 个工作日之后。

(5) 征地补偿安置方案批准

即由市、县人民政府对征求意见后的征地补偿安置方案进行审批。

(6) 补偿安置方案的具体实施

征地补偿安置方案经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。在组织实施中，下列问题需重点关注：

1) 市、县人民政府土地行政主管部门将征地补偿、安置费用拨付给被征地农村集体经济组织后，有权要求该农村集体经济组织在一定期限内提供支付清单，并有权督促有关农村集体经济组织将征地补偿、安置费用收支状况向本集体经济组织成员予以公布，以便被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人查询和监督。

2) 市、县人民政府土地行政主管部门应当受理对征收土地公告内容和征地补偿、安置方案公告内容的查询或者实施中问题的举报，接受社会监督。

3) 对征地补偿安置标准有争议的，由市、县人民政府协调；协调不成的，应由上一级地方人民政府裁决。根据《实施条例》第二十五条第三款规定，征地补偿安置标准争议由批准征收土地的人民政府裁决，即一律由批准征收土地的省级人民政府或者国务院裁决。2010 年 11 月 30 日修正的《征收



土地公告办法》第十五条规定，“因未按照依法批准的征收土地方案和征地补偿、安置方案进行补偿、安置引发争议的，由市、县人民政府协调；协调不成的，由上一级地方人民政府裁决。”但该办法系国土资源部的行政规章，据此而改变《实施条例》规定的裁决权主体，法律依据明显不足。为解决裁决机关层次过高、提高裁决效率问题，2011年5月18日，国务院法制办公室作出国法[2011]35号《关于依法做好征地补偿安置争议行政复议工作的通知》（以下简称《通知》）规定，“被征地集体经济组织和农民对有关市、县人民政府批准的征地补偿、安置方案不服要求裁决的，应当依照行政复议法律、法规的规定向上一级地方人民政府提出申请。”也就是说，自《通知》下发之日起，被征地集体经济组织和农民对征地补偿安置方案不服要求裁决的，不再向批准征收土地的省级人民政府或者国务院申请裁决，而是向批准征地补偿、安置方案的市、县人民政府的上一级地方人民政府申请裁决。

《通知》将原本由省级人民政府或者国务院行使的职权交由批准征地补偿、安置方案的市、县人民政府的上一级人民政府行使，实质是一种行政权力的下放。对这一权力下放行为，人民法院应当给予必要的尊重。

4) 征用土地的各项费用应当自征地补偿、安

置方案批准之日起3个月内全额支付。同时，要妥善解决被征地拆迁人的合理要求，同时要做到先安置后拆迁，坚决制止和纠正违法违规强制拆迁、暴力征地行为。

综上所述，对于“市、县人民政府和土地管理部门已经依照土地管理法和土地管理法实施条例规定的程序实施征地行为”这一项前提条件，强调征地拆迁行为应按照国家《土地管理法》以及《实施条例》规定的程序予以实施。《征收土地公告办法》第十四条规定，“未依法进行征收土地公告的，被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人有权依法要求公告，有权拒绝办理征地补偿登记手续。”“市、县人民政府土地行政主管部门未依法进行征地补偿、安置方案公告的，被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人有权依法要求公告，有权拒绝办理征地补偿、安置手续。”根据这一规定，在“未依法进行征收土地公告的”、“未依法进行征地补偿、安置方案公告的”情形下，征地拆迁程序瑕疵将直接导致征地拆迁不能。县级以上人民政府土地行政主管部门如果无视这一情形径行向被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人作出“责令交出土地”决定，就必然是违法的。更进一步言，既然未予以公告引致的“程序上的瑕疵”将侵犯被征地农村集体经济组



织、农村村民或者其他权利人的知情权，导致“责令交出土地”决定违法，那么直接剥夺被征地拆迁人对于征地补偿安置方案的意见反馈权、听证权以及前述征地前关于征收土地方案的合理意见反馈权、听证权和财产确认权等实体上的权利，根据“举重以明轻”的原则，在该等情形下作出“责令交出土地”决定也必然是违法的。

（二）基于“被征地拆迁人”角度关于“责令交出土地”的要件

如前述，《实施条例》第四十五条从被征地拆迁人的角度确定了“责令交出土地”决定的要件，即“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地”且“拒不交出土地”这一前提条件；对于这一前提条件，《若干规定》第十四条第一款第（三）项将其具体化为“被征收土地所有权人、使用人已经依法得到安置补偿或者无正当理由拒绝接受安置补偿，且拒不交出土地，已经影响到征收工作的正常进行”。无疑该项前提条件突出强调了征地拆迁行为应具有实质合法性以及被征收土地所有权人、使用权人抗拒或不配合征收活动已经达到了相当的严重程度，才可以启动“责令交出土地”决定的程序。现予以具体分析：

1、县级以上人民政府土地行政主管部门必须依法对被征地拆迁人安置补偿

国土资发[2007]112号《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国物权法〉的通知》第二条第（二）项规定，“土地征收补偿制度，关系人民群众的切身利益，关系社会稳定，关系和谐社会建设。《物权法》依据宪法，按照党和国家关于征地补偿安置必须保证被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则，对土地征收补偿制度进行了完善：一是《物权法》明确土地征收必须以保护耕地为前提；二是《物权法》明确土地征收必须具备法定条件，即：必须是为了公共利益的需要，必须依照法定的权限和程序，必须依法给予征收补偿；三是《物权法》明确了土地征收的法定补偿范围，包括：土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费和社会保障费用。”根据《土地管理法》、《实施条例》等法律法规规定和本条规定，县级以上人民政府土地行政主管部门对被征地拆迁人必须依法给予安置补偿，具体要求是：首先，征地目的必须是为了公共利益的需要；其次，安置补偿的程序必须合法，亦即必须满足前述基于“县级以上人民政府土地行政主管部门”角度述及的两项前提条件，避免程序违法或者存在程序瑕疵，并坚持先安置、后拆迁原则；最后，安置补偿标准的设定必须符合法律、法规的要求，房屋拆迁要坚持公平补偿原则，确保被征地拆迁



人得到妥善安置和保障，确保被征地拆迁人居住条件有改善、生活水平不降低、长远生计有保障、发展权益不减少。

在此，需要对征地补偿安置标准的问题作进一步的探讨。根据国土资发[2010]96号《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》等行政规范性的规定，征地补偿安置要在《土地管理法》、《实施条例》等规定的原土地用途下的产值倍数法的基础上，推进征地补偿新标准实施，以保障被征地拆迁人生产生活、解决好被征地拆迁人居住的问题。

北京京平拆迁律师团
电话：010-56225888



(1) 各类建设征收农村集体土地都必须严格执行省、自治区、直辖市人民政府制定的征地统一年产值标准和区片综合地价。对于新上建设项目，在用地预审时要严格把关，确保项目按照公布实施的征地统一年产值标准和区片综合地价核算征地补偿费用，足额列入概算。建设用地位于同一年产值或区片综合地价区域的，征地补偿水平应基本保持一致，做到征地补偿同地同价。各地应

建立征地补偿标准动态调整机制，根据经济发展水平、当地人均收入增长幅度等情况，每2至3年对征地补偿标准进行调整，逐步提高征地补偿水平。目前实施的征地补偿标准已超过规定年限的省份，应按此要求尽快调整修订。

(2) 要将被征地农民纳入社会保障。本着“谁用地、谁承担”的原则，鼓励各地结合征地补偿安置积极拓展社保资金渠道。各地在用地审查报批中，要对被征地农民社保资金落实情况严格把关，不得以新农保代替被征地农民社会保障。

(3) 对被征地拆迁人的房屋拆迁不再简单地按地上附着物补偿，要参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征补条例》）单例给予补偿，拆迁补偿既要考虑被拆迁的房屋，还要考虑被征收的宅基地。采取重分宅基地进行迁建安置的，房屋采取重置价补偿；对于不再分配宅基地的，则应当按照当地城镇居民的居住水平安置。

2、违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地且拒不交出土地

对于本项前提条件的认定，关键在于被征收拆迁人是否实施了“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的行为”以及“拒不交出土地”是否达到了严重程度。

对于阻挠行为的认定，根据《若干规定》第十四条第一款第(三)项规定，包括被征地拆迁人已经依法得到安置补偿且拒不交出土地的行为，以及被征地拆迁人无正当理由拒绝接受安置补偿且拒不交出土地的行为两种情形。对于后一种情形中的“正当理由”，主要是指被征地拆迁人不接受或难以接受补偿安置、拒绝交出土地具有合法、合理的理由，需要结合前文分析和“县级以上人民政府土地行政主管部门必须依法对被征地拆迁人安置补偿”进行综合考量，如前述市、县人民政府土地行政主管部门未依法进行征收土地公告，被征收拆迁人拒绝办理征地补偿登记手续进而拒绝交出土地；市、县人民政府土地行政主管部门未依法进行征地补偿、安置方案公告，被征收拆迁人拒绝办理征地补偿、安置手续进而拒绝交出土地；市、县人民政府土地行政主管部门直接剥夺被征收拆迁人意见反馈权、听证权、财产确认权等实体权利，被征收拆迁人拒绝接受安置补偿进而拒绝交出土地；被征收拆迁人对于征地安置补偿标准不服，依法提出异议，等等，即应视为“正当理由”。需要指出的是，由于《实施条例》第二十五条第三款规定“征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施”，故在征收拆迁人仅对征地安置补偿标准不服，依法提出异议的情形下，以

此为由拒绝交出土地，在现行土地法律法规体系下是不能得到支持的，但可通过司法阻却的方式以维护自身的合法权益。如果被征地拆迁人在未依法得到安置补偿或者基于前述“正当理由”拒绝接受安置补偿的情形下拒不交出土地，则不能将该等行为认定为被征地拆迁人实施“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的行为”。同时，就行为程度而言，“拒不交出土地”这一行为尚须以“情节严重”作为认定基础。何谓“情节严重”，应以“已经影响到征收工作的正常进行”为认定标准。当然，“已



经影响到征收工作的正常进行”是一项主观标准，由市、县人民政府土地行政主管部门自由裁量决定；如果市、县人民政府土地行政主管部门已向人民法院申请强制执行，则以人民法院的司法审查判断标准予以认定。综上分析，如果被征地拆迁人已经依法得到安置补偿，急于或者拒绝交出土地，或者不具有上述“正当理由”，以各种行为方式包括但不限于已经依法得到安置补偿或者无

正当理由拒绝接受安置补偿，公开抗拒交出土地，达到影响到征收工作的正常进行的程度时，市、县人民政府土地行政主管部门就可以作出“责令交出土地”决定并进而申请人民法院强制执行。

三、关于违法判断标准的问题

对于“责令交出土地”决定的违法判断标准问题，主要是考量和认定该等决定是否满足前面述及的前提条件；除此之外，尚需对实践中出现的其他各种违法行为予以规制。

《若干解释》第九十五条规定，“被申请执行的具体行政行为有下列情形之一的，人民法院应当裁定不准予执行：（一）明显缺乏事实根据的；（二）明显缺乏法律依据的；（三）其他明显违法并损害被执行人合法权益的。”《行政强制法》第五十八条第一款规

定，“人民法院发现有下列情形之一的，在作出裁定前可以听取被执行人和行政机关的意见：（一）明显缺乏事实根据的；（二）明显缺乏法律、法规依据的；（三）其他明显违法并损害被执行人合法权益的。”《申请执行规定》第六条第一款规定，“征收补偿决定存在下列情形之一的，人民法院应当裁定不准予执行：（一）明显缺乏事实根据；（二）明显缺乏法律、法规依据；（三）显不符合公平补偿原则，严重损害被执行人合法权益，或者使被执行人基本生活、生产经营条件没有保障；（四）明显违反行政目的，严重损害公共利益；（五）严重违法法定程序或者正当程序；（六）超越职权；（七）法律、法规、规章等规定的其他不宜强制执行的情形。”较之于《若干解释》第九十五条和《行政强制法》第五十八条第一款规定，《申请执行规定》

第六条第一款将违反《征补条例》中的“公平补偿”原则、《行政强制法》中的“行政目的”以及国务院《全面推进依法行政实施纲要》中的“程序正当”原则，规定为法院裁定不准予执行的重要依

北京京平拆迁律师团
电话：010-63797888



据，对被申请执行的具体行政行为的司法审查要件和标准进行了进一步的丰富和细化，有利于征收补偿工作稳妥进行，更符合非诉行政执行案件司法审查的实际，对于确定“责令交出土地”决定的违法判断标准，亦具有相当的参考借鉴意义。

换言之，对于“责令交出土地”决定的合法性，除满足前述两个角度的两个要件外，对其考量和认定，还可以参考借鉴《若干解释》第九十五条、《行政强制法》第五十八条第一款以及法释[2012]4号《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》（以下简称《申请执行规定》）第六条第一款的规定。下面予以详析：

1、明显缺乏事实根据

如实践中，不少地区存在着当地政府没有任何征地文件强制征收农民土地的现象。显然，在此情形下，县级以上人民政府土地行政主管部门对被征地拆迁人作出“责令交出土地”决定就存在“明显缺乏事实根据”的问题，被征地拆迁人拒绝交出土地当然就不能被认定为“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的行为”。

2、明显缺乏法律、法规依据

如我国许多地区存在由于历史原因造成的手续不全的建筑物、构筑物以及设施，

实践中，不少地方的县级以上人民政府土地行政主管部门不遵照国办发明电[2003]42号《国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》第4条确立的“实事求是”的原则，对该等建筑进行妥善处理，而是直接认定为违章建筑，一拆了之，并作出“责令交出土地”决定以行政强制手段迫使被征地拆迁人搬迁。这一具体行政行为“明显缺乏法律、法规依据”，直接侵害被征地拆迁人合法的重大财产权益。对于该等“责令交出土地”决定，被征地拆迁人拒绝交出土地同样不能被认定为“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的行为”。

3、明显不符合公平补偿原则，严重损害被拆迁征收人合法权益，或者使被拆迁征收人基本生活、生产经营条件没有保障

虽然我国《土地管理法》、《实施条例》等法律法规规定了“适当补偿”原则，但对于集体土地上房屋来说，必须按照公平补偿原则予以补偿。中纪办发[2011]8号《中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》第二条规定，“在《土地管理法》等法律法规作出修订之前，集体土地上房屋拆迁，要参照新颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》的精神执行。”《征补条例》第二条规定，“为



了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”因此，如前述，对被征地拆迁人的房屋拆迁不再简单地按地上附着物补偿，既要考虑被拆迁的房屋，还要考虑被征收的宅基地，对于该等房屋要参照《征补条例》单例给予补偿。对于集体土地上房屋，如果2011年3月17日以后继续按地上附着物予以补偿，严重损害被拆迁征收人合法权益，或者使被拆迁征收人基本生活、生产经营条件没有保障，则属于“明显不符合公平补偿原则”之情形，被征地拆迁人有权拒绝交出土地。

4、明显违反行政目的，严重损害公共利益

实践中，在征地拆迁中，为达到低成本征地拆迁的目的，县级以上人民政府土地行政主管部门常常打着认定和查处违法建筑的旗号，违反法律规定的程序随意认定被征地拆迁人房屋违建，勒令被征地拆迁人限期自行拆除，尤其针对所谓的“告状者”、“钉子户”或者“房屋数量较多、占地面积较大、补偿金额较大户”等被征地拆迁人予以重点打压，将其房屋直接作为违章建筑组织社会力量进行“强拆”、“偷拆”等，并强令被征地拆迁人交出土地，肆意侵害被征地拆迁人的合法权益。由于认定和查处违章建筑，在

任何时候只能是维护城乡协调发展的手段，而不能成为政府部门的行政目的，尤其是成为拆迁之目的。这种“形式合法、实质不合法”的做法明显背离了县级以上人民政府土地行政主管部门的行政目的，完全违反了政府部门应当严格执法和维护公共利益的精神，颠倒了城乡管理的目的和手段的关系，属“明显违反行政目的，严重损害公共利益”的滥用职权之举，不具有合法性。被征地拆迁人在该等情形下拒绝交出土地完全是正当的。

5、严重违法法定程序或者正当程序

所谓程序正当，是指行政机关实施行政管理，除涉及国家秘密和依法受到保护的商业秘密、个人隐私的外，应当公开，注意听取公民、法人和其他组织的意见；要严格遵循法定程序，依法保障行政管理相对人、利害关系人的知情权、参与权和救济权；行政机关工作人员履行职责，与行政管理相对人存在利害关系时，应当回避。关于基于县级以上人民政府土地行政主管部门“严重违法法定程序或者正当程序”被征地拆迁人拒绝交出土地的正当性问题，在前述“二、关于决定前提条件的问题”中已作详细论述，在此不再赘述。

6、超越职权

所谓超越职权，是指行政执法主体及其



工作人员所作出的具体行政行为，超越了法律法规所规定的权限范围，或者实施了根本无权实施的具体行政行为。如前述，征收拆迁补偿应遵循“确保被征地拆迁农民原有生活水平不降低，长远生计有保障”的原则，故县级以上人民政府土地行政主管部门在拆迁补偿过程中作出具体行政行为时，要兼顾行政目标的实现和被征地拆迁人权益的保护；如果行政目标的实现可能对被征地拆迁人权益造成损害，则这种损害应被尽可能地限制在最小的范围和限度之内。倘若县级以上人民政府土地行政主管部门违背比例原则或者禁止过渡原则而作出“责令交出土地”决定，则必然为“超越职权”之举，被征地拆迁人有权采取自救行为而拒绝交出土地。此外，由于根据《实施条例》第四十五条规定，作出“责令交出土地”相关行政决定的行政主体是“县级以上人民政府土地行政主管部门”，实践中由乡级政府的土地管理所等派出机构、城市管理局、综合执法局、城建部门、规划部门、某某拆迁指挥部甚至房地产开发公司等作出“责令交出土地”决定的，显系“实施了根本无权实施的具体行政行为”，当然无效，被征地拆迁人亦有权采取自救行为而拒绝交出土地。

7、其他情形

如采取中断供水、供热、供气、供电和

道路通行等非法方式迫使被征地拆迁人交出土地，采取暴力、威胁手段或突击、“株连”等方式强制被征地拆迁人交出土地行为，以及枉顾国家的三令五申仍组织实施行政强制拆迁并责令被征地拆迁人交出土地等等，对于在该等情形下被征地拆迁人拒绝交出土地，不能被认定为“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的行为”。此外，国土资发[2004]237号《国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》第二条第(十四)项规定，“农用地转用和土地征收批准文件有效期两年。农用地转用或土地征收经依法批准后，市、县两年内未用地或未实施征地补偿安置方案的，有关批准文件自动失效；两年内未提供给具体用地单位的，按未供应土地面积扣减该市、县下一年度的农用地转用计划指标。”县级以上人民政府土地行政主管部门依据该等失效的“农用地转用和土地征收批准文件”作出“责令交出土地”决定的，被征地拆迁人拒绝交出土地，同样不能被认定为“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的行为”。

四、关于责令交出时限的问题

在县级以上人民政府土地行政主管部门依法作出“责令交出土地”决定后，被征地拆迁人自行交出土地的期限应如何掌握，



是一个现实而具体的问题，这亦系被征地拆迁人寻求行政和司法救济的法定期限。如若该等期限届满后被拆迁征收人既不寻求行政救济或者司法救济，又不自行主动地交出土地，就得承担司法强制执行的不利后果。

《若干解释》第八十八条规定，“行政机关申请人民法院强制执行其具体行政行为，应当自被执行人的法定起诉期限届满之日起180日内提出。逾期申请的，除有正当理由外，人民法院不予受理。”《行政强制法》第五十三条规定，“当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政决定的，没有行政强制执行权的行政机关可以自期限届满之日起三个月内，依照本章规定申请人民法院强制执行。”在此“180日”和“三个月”系不同规定，笔者认为，根据新法优于旧法、司法解释应严格遵循法律规定的法律适用规则，在2012年1月1日《行政强制法》施行后，应当遵循“三个月”的申请期限；对于县级以上人民政府土地行政主管部门于“三个月”申请期限届满后再行向人民法院申请执行的，则可按照《若干解释》第八十八条规定“逾期申请的，除有正当理由外，人民法院不予受理”之规定处理。所谓“逾期申请”的“正当理由”，不应成为县级以上人民政府土地行政主管部门怠于作为或者不作为的借口，根据法律

精神应理解为“不可抗力或者其他特殊情况”。

五、关于责令交出土地行政强制程序的问题

关于“责令交出土地行政强制程序”的问题，《土地管理法》、《实施条例》、《若干规定》等法律法规以及司法解释未置明文。这里有两个关键问题需要明确：一是催告前置程序；二是强制执行主体。

关于催告前置程序问题，《行政强制法》第五十四条规定，“行政机关申请人民法院强制执行前，应当催告当事人履行义务。催告书送达10日后当事人仍未履行义务的，行政机关可以向所在地有管辖权的人民法院申请强制执行；执行对象是不动产的，向不动产所在地有管辖权的人民法院申请强制执行。”根据这一规定，县级以上人民政府土地管理部门向人民法院申请强制执行前，必须先履行催告前置程序，只有经向被征地拆迁人发出催告书，并自送达之日起10日后被征地拆迁人没有履行主动交出土地义务的，该土地管理部门方可向人民法院申请强制执行。在“责令交出期限”届满后催告期限内，如果被征地拆迁人对“责令交出土地”决定提起行政诉讼，人民法院是否应予以受理，对此《行政强制法》未予规定。笔者以为，应该分不同情形予以处理。《若干



解释》第四十一条第一款规定，“行政机关作出具体行政行为时，未告知公民、法人或者其他组织诉权或者起诉期限的，起诉期限从公民、法人或者其他组织知道或者应当知道诉权或者起诉期限之日起计算，但从知道或者应当知道具体行政行为内容之日起最长不得超过 2 年。”根据这一规定，如果县级以上人民政府土地管理部门在作出“责令交出土地”决定时，未告知被征地拆迁人诉权或者起诉期限的，在催告期限内，被征地拆迁人对“责令交出土地”决定提起行政诉

讼且起诉期限在三个月之内，人民法院应予受理；否则就应不予受理，除非具有“不可抗力或者其他障碍”之正当理由。

关于强制执行主体问题，司法实践中，人民法院一般会参照《申请执行规定》第九条规定，即交由“市、县级人民政府组织实施”，对于该等做法，最高人民法院也给予了充分肯定。尽管人民法院给出的理由是基于“裁执分离”的司法改革基本方向，但该等理由显然是不充足的，有推卸司法职责和减轻受案压力之嫌。

以案说法

律师完美开庭，助当事人多获近 30 万的拆迁补偿

——收到《限期交出被征收土地的行政决定书》并不可怕，怕的是不会应对

【案情简介】

当事人李女士和何女士均在四川省宜宾市翠屏区拥有合法房产。李女士的房屋建造于 1992 年，总面积大概 260 多平米，其中大约 90 平米是用于商业经营的，另外的面积为住宅。何女士的房屋情况与此类似。两位当事人均拥有集体土地使用证和村镇规划建设许可证，铺面有营业执照，别看铺面不大，可是他们每月的纯利润大约也有 8000 元左右，因此生活还算富裕。谁知 2012 年启动的天池公园升级改造项目工程使当事人的土地和房屋面临被征收，从此，当事人本来安逸舒适的生活便被打破。自 2012 年 10 月开始，拆迁人员多次找到当事人谈补偿的问题，但是在原本就很低的补偿标准上每次加一点价，像挤牙膏一样，并没有真正的诚意给与补偿，面对周围铺面目前 15000 元每平方米的价格，当事人自然没有签订补偿协



议。终于，拆迁方使出了针对“钉子户”惯用的狠招。2013年1月，翠屏区征地拆迁部门下发补偿到位通知书以及期限搬迁房屋通知，拆迁方认为当事人提出超越法律法规政策范围的要求，拒绝配合拆迁工作，严重影响了市政工程的有序推进，损害了社会公共利益。同年7月，宜宾市国土资源局向当事人送达了《限期交出被征收土地的行政决定书》。看到这些官方文件的当事人沉不住气了，虽然不知道这些文件意味着什么，后果又是怎样的，但是心中清楚的是对自己来说，这肯定不是什么好事。因此，当事人开始在网上找律师咨询，经过咨询才发现原来自己的要求是合法的，并且可以通过法律程序来维权，还知道了自己收到的这份《限期交出被征收土地的行政决定书》将会带来被强拆的危险，好在自己咨询的早，还有解决问题的时间。但是律师所说的那些程序可真够复杂的，自己听着完全是云里雾里，当事人毅然决定请专业律师来帮助



自己维权。经过仔细筛选，当事人最终选定了在征地拆迁领域口碑极好的北京京平律师团队。

【办案摄影】

当事人向京平律师团队详细叙述了自己的案件情况，团队研究后，决定由资深首席律师赵健律师、资深主办库建辉律师以及年轻有为的李利律师具体负责此案。几位律师在了解了案情后，立即根据掌握的情况和自己多年的办案经验制定了办案策略，并迅速启动了多个法律程序。充分的政府信息公开申请组成了一张法律调查网，针对征收行为的合法性展开调查。郑重而坚定的律师函向区、市两级政府表达了依法维权的决心。当地公安部门则收到了当事人的人身及财产安全保护申请书。更为重要且急需启动的一个程序，就是针对宜宾市国土资源局作出的《宜宾市国土资源局关于责令××户限期交出被征收土地的行政决定书》向四川省国土资源厅提起行政复议。随着众多程序的启动，律师们也忙碌了起来，针对不同的政府部门随后给出的反馈，随时作出不同的处理，提起相应的行政复议或者行政诉讼甚至查处程序。就在这时，四川省国土资源厅针对《宜宾市国土资源局关于责令××户限期交出被征收土地的行政决定书》的行政复议作出了决定。复议机关认为宜宾市国土资源局作出的《宜宾

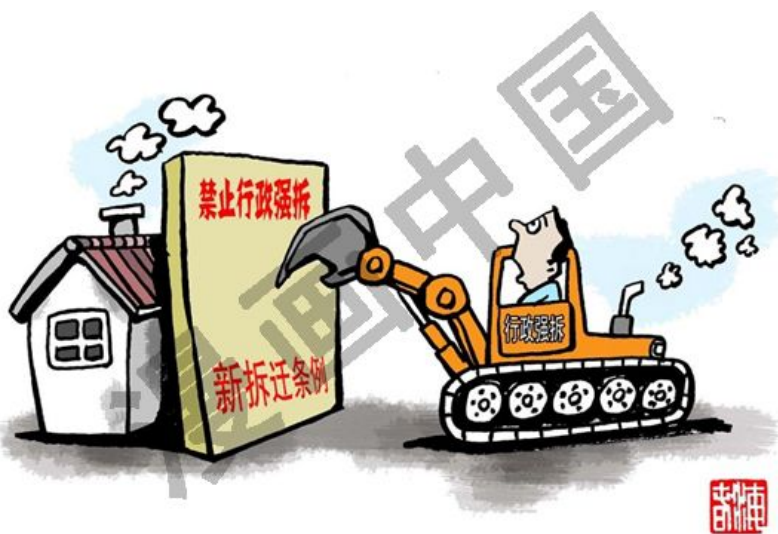
市国土资源局关于责令××户限期交出被征收土地的行政决定书》认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当。故而作出维持的决定。收到这一复议决定，当事人立即就被泼了一盆冷水，省政府都支持了市国土局的这个行为，自己的案子还有希望吗？怪不得人家都说不能和政府打官司，打也是要输的。律师面对这个行政决定却非常淡定，在他们眼里，这是很正常的事情，上级复议机关往往都会对下级部门的具体行政行为以各种理由认为其合理，从而做出维持决定。好在，法律还规定了相应的司法救济途径来保护被征收人的权益。在律师的指导下，当事人向宜宾市翠屏区人民法院提交了行政起诉状。一开始，法院不愿意给立案，当事人非常着急，经过律师的一番指点，并且向翠屏区人民法院的上级法院提交了立案申请书后，当事人又跑了两次的情况下终于攻破了立案难关，将宜宾市国土资源局推上了被告席。

当事人一路与政府部门斗智斗勇，克服了重重难关之后，终于盼到了开庭之日。办事沉着稳健的库律师与李律师带着自己充分准备的开庭材料与誓为当事人争取合法权益的坚定

信念，自信地走进了翠屏区人民法院。我们都知道在民事诉讼体系中，奉行“谁主张，谁举证”的举证责任分配原则；而在行政诉讼中，情况则有很大不同：

“被告对作出的具体行政行为负

有举证责任，应当提供作出该具体行政行为的证据和所依据的规范性文件。”，“被告应当在收到起诉状副本之日起十日内向人民法院提交作出具体行政行为的有关材料，并提出答辩状。”然而，在这次开庭前，被告宜宾市国土资源局只是提交了一份答辩状，在开庭时却浩浩荡荡地提交了 36 份证据。虽然律师对被告的这一故意刁难的做法非常鄙视，但是两位



律师仍然胸有成竹且掷地有声地当场进行了质证。对案件有着很好把握以及对相关法律规定耳熟能详的律师针对被告提出的众多的证据逐一进行攻破，分别从证据的真实性、合法性、关联性逐一找到每个证据对应的问题，一一给予否定。“编制委员会的文件不认可其合法性，在行政诉讼领域，行政管理类文件对人民法院审理案件不具有法律意义上的约束力。”“征收土地公告(2012年第15号)与本案没有关联性，公告的建设用地项目属于第七批次，而本案的[2004]19号批文属于第九批次。公告时间违法，依据《征用土地公告办法》第四条的规定公告应当于征地批文下达之日起10个工作日公告。公告主体违法，公告应由市县一级人民政府作出，翠屏区人民政府无权公告。”待出庭的库律师与李律师将所有证据都质证一遍后，便找不到被告可以支持自己作出的具体行政行为合法的依据了。当事人及众多旁听者听着律师条理清晰，有理有据地论辩，情绪高涨，在庭下议论纷纷，对被告指指点点，法官不得不依职权维持庭审秩序。最后，两位律师又沉着而有重点地对本案作出了总结性地陈述。

“首先，被告未提供证据证明原告在征收范围之内，作出行政决定所依据的征地批文也已经自动失效，行政决定因无合法性依据当然违法。其次，所有法律文书均未依法送达原告，被告作出的具体行政行为是在未对原告进行社会保障的情况下做出的，违法。再次，本案原告没有实施‘违反土地管理法律、法规规定，阻扰国家建设征收土地的行为’，不存在阻挠征地的行为，也未干涉征地过程。本案原告的情况不符合责令交出土地前提‘无正当理由拒绝接受安置补偿’的情况”，律师对被告的违法点精确地打击和铿锵有力地论辩，赢得了庭审论辩的胜利、当事人的大拇指以及旁听众人赞许的目光，虽然法庭没有当庭宣判审判结果，但是，输赢显然已经明了于众人心中了，此时，无论审判的结果如何，都已经不重要了。果然，没过几日，当事人那里便传来了好消息，政府主动找他谈征收补偿，而且态度也大转弯，在补偿数额上更是作出了巨大的让步。就这样，当事人以每户多拿了近30万的拆迁补偿而签署了安置补偿协议，两位当事人主动给三位律师送来了一面大大的红灿灿的锦旗，满满的感激之情全写在这面旗子上了。至此，李女士和何女士征收补偿依法维权案也华丽丽地落下了帷幕。



【律师说法】

在征地拆迁案件中，裁决程序针对的是《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称旧条例）之下的拆迁项目。自2011年1月21日起，《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称新条例）开始实施，旧条例同时废止，裁决程序也随之成为历史。也就是说，2011年1月21



日之前已经取得拆迁许可证的项目仍然适用行政裁决程序，自此之后的拆迁项目不再适用，取而代之的是补偿决定程序。“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。”“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。”同时，《土地管理法实施条例》第四十五条也规定了“违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。”

可见，当事人不管是收到了《补偿决定书》还是《限期交出土地的行政决定书》都是一件危险的事情，如果当事人不及时地启动法律程序，这些文件都将会导致拆迁方申请人民法院强制拆迁的结果。因为法律对这些程序规定的过于原则，又缺乏相应的配套规定，再加上拆迁方基于谋求行政利益等方面的考量，为了达到低成本征地拆迁之目的，这些“决定”便成了目前征地拆迁领域中市县国有土地部门取得被征地拆迁人占有之土地最常用的行政手段。在被拆迁人和政府信息不对称且地位不平等的情况下，当事人面对这些“决定”的时候往往处于一个手足无措，弱势被动的地位，因此，需要借助专业征地拆迁律师的帮助，来

扭转局面，通过律师对法律程序的启动和运作，使得当事人在强大的政府征收部门面前拥有话语权，从而进行一个平等的协商，最终获得公平合理的征收补偿。

没有相关文件不代表可逃避信息公开职责

【案情简介】

当事人李艳(化名)的房屋位于安徽省宿州市泗县，因房地产开发面临拆迁。在拆迁过程中，拆迁方没有提供任何有关征收或拆迁的政府批文或者法律文书，还利用其亲戚将李女士的丈夫骗至拆迁办，软硬兼施、连哄带骗地让其在一纸空白的拆迁补偿协议上签了字，随即赶到的李女士借看协议之机将空白协议撕毁。李女士的丈夫也立刻反应过来，这个事件的后果很严重，虽然拆迁方口头承诺的很好，可是为什么不写在协议上?而且见李女士将协议撕毁，非常慌张地抢回那份空白协议。这次协商未果之后，拆迁方竟然以双方已达成协议为名



强拆了李女士的房屋。自此之后，李女士每天都为此事犯愁，食而无味还经常失眠，弄得自己精神恍惚，记忆力严重下降。勤劳的李女士不仅要照顾自己幼小的孩子同时还经营着一家旅馆，自从房子被强拆以后她心烦意

乱，做什么事情都无法专心，生活和经营都受到极大的影响。后来邻居给她推荐了北京一位在拆迁领域口碑颇高的律师——赵健律师。李女士经过一番网上查询发现，原来赵健律师带领的是一个团队，他们专业代理拆迁领域的案件，似乎是看到希望的李女士，毅然下定决心要去北京见见这些律师。接待李女士的是京平拆迁律师团队中资深的王炳峰律师，通过交谈，李女士发现王律师确实非常专业，一开口询问她的全都是案件关键点所在，还仔细地将拆迁

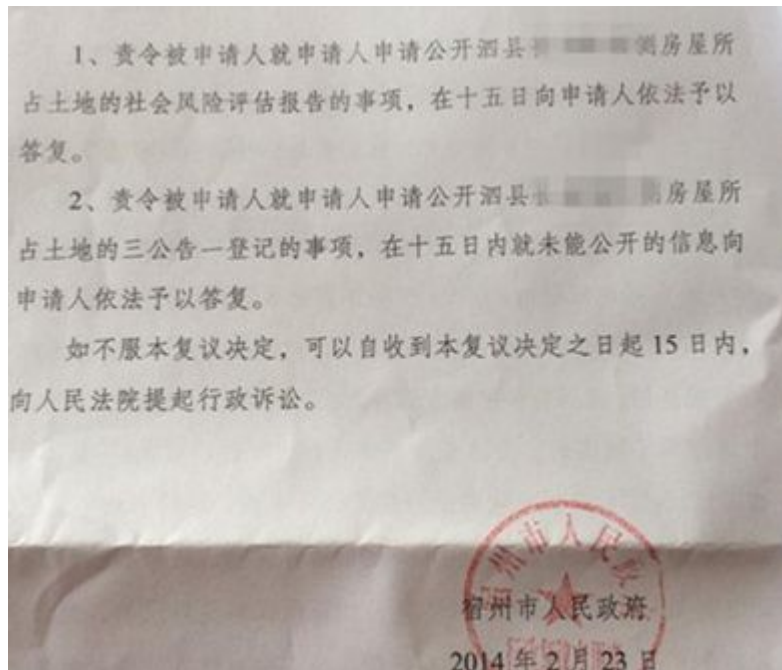
方的违法点和针对李女士的维权思路分析了一遍，听完之后，李女士已经下定决心要委托京平拆迁律师团队来代理自己的案子，为自己讨回一个公道。

【办案摄影】

京平团队介入后，决定由执业多年经验丰富的王炳峰律师、资深首席律师赵健律师和年轻有为的李霞律师具体负责此案。主办王炳峰律师与首席赵健律师经过对案件的认真研究和深入分析，立即开始部署启动调查取证程序。李律师则连夜起草了针对当事人房屋所在区域地块范围内进行征收和拆迁相关的审批文件制作了政府信息公开申请，并将这些为维权提供重要证据的十几份文件发给了当事人。第二天，这些申请文件便以 EMS 形式分别向市、县级国土、规划、建设等多家单位一一发送，其中，就征收当事人房屋所在土地的社会风险评估报告以及“三公告一登记”事项进行公开的申请，也被发送到了泗县人民政府。谁知，自泗县人民政府于 2013 年 11 月 25 日收到当事人的信息公开申请后，便没有了下文，日子一天一天过去了，可是当事人却没有收到任何信息公开的回复。突然有一天，当事人收到了一个电话，自称是泗县人民政府法制办的工作人员，告知当事人其申请的材料因为时间较长，无法收集到，如果了解什么，直接去政府办公室当面问吧。当事人按照律师的指点，要求其出具相应的书面答复，对方却开始吞吞吐吐，转而说了一堆顺服当事人不要请律师的话，这位同志竟然告诉当事人“律师都是骗钱的，律师给你随便弄两个文件，后边就见不到人了，到头来你的钱就白搭进去了。再说，你和政府打官司能有好结果吗？涉及征收的这些部门都是政府的，法院也只会站在政府这边，人家律师在北京，你却在本地生活，你把咱这的人都得罪了，以后你还怎么在这块地上活啊。”这位工作人员真可谓是苦口婆心，可惜当事人心里跟明镜儿是的，拆了我的房子一分钱不给我，还给我上起课来了，于是，这次通话不欢而散。事后，县政府也没有给当事人任何书面的答复。于是，律师决定马上启动复议程序，对这种行政不作为进行追责，一纸行政复议申请书，将泗县人民政府复议到了宿州市人民政府。过了几日，没见任何回复，当事人给律师打来电话问询，对这个程序的效果有些怀疑，当事人担心该不会真的像那个人说的那样，市政府也站在县政府一边，不管这事了吧。律师告诉当事人，按照法律规定，行政复议法定的答复期限是 60 日，所以，不要着急，只要启动了程序，总会有个结果的，当事人只好半信半疑地等待着期望中的这份复议结果。2014 年 3 月 10 日，当事人处发回反馈，已收到宿州市人民政府的行政复议决定书。确认泗县人民政



府未按法律规定的期限和方式给予答复，属行政不作为。并责令就征收当事人房屋所在土地的社会风险评估报告以及“三公告一登记”事项，在十五日内向当事人依法予以答复。果然，2014年3月19日，收到了泗县人民政府一份长达7页的答复材料。答复中称，该地块征收时未做该项要求，故该地块征收未做房屋征收社会风险评估报告。“三公告一登记”因征地时间已过7年，相关材料丢失。除此之外，县政府还主动将征地批准文件和相关国土部门制定的补偿安置方案一同发送给了当事人。当事人随即便给律师打来电话，激动地说，“征地批文上土地用途明明是工业项目，而土地出让合同上却是商业啊，这不是违法嘛，不调查我们老百姓又怎么会知道这些啊。”对此，律师却非常淡定，他们明白，其实，这份回复中可以用的信息远不止这些，存在的问题也不仅仅是这一个，而这些都将成为今后对政府追责



的证据。至此，调查取证阶段我们算取得了一个小小的胜利，这无疑为当事人依法维权奠定了更加坚实的基础。

【律师说法】

法律面前人人平等，可法律讲的是证据，不管你有多么悲惨的遭遇或者遭受了多么巨大的损失，没有证据在法庭上即使磨破了嘴皮，流感了眼泪，也是没有一点帮助的。很多当事人咨询律师的时候，第一句话就说，我这个应该给我补偿多少，我要三套房行不行？殊不知，这并不是事情的核心和关键点，最重要的不是你要多少？也不是应该给你多少？而是你怎么要！在通常情况下，被征收人和强大的政府是无法站在平等的位置上来协商补偿安置方案的，为了达到一个低成本征收的目的，政府通常都以自己制定的补偿方案“强买强卖”。因此，律

师介入后首先要进行一个法律调查程序，目的就是要先拿到维权的证据，再通过复议或诉讼的追责行为，让当事人不断增加谈判的筹码，扭转当事人在政府面前弱小而无力的局面，让他们由被动变的主动，借助法律规定的保护和律师的合理运用，取得平等的话语权，从而拿到一个公平合理的补偿。《政府信息公开条例》正好给当事人提供了依法调取对自己有利证据的法律依据，可惜的是，很多当事人到现在也不知道有这样一部法律可以保护自己的知情权。编者想借此案例再次告诉广大被征收人，再多的倾诉和抱怨都解决不了你的拆迁问题，及早地寻求法律保护，借助专业拆迁律师的法律专业知识和丰富的实务经验来帮助自己获取最合理的补偿才是正道。

律师支招

赵健律师与被拆迁人就有关房屋拆迁维权的咨询对话

本团队是专业为被拆迁户提供法律服务，专业只办拆迁征地维权案件，诸如非法占地、征地、房屋拆迁以及相关的刑事案件。我是从08年开始专业做拆迁征地维权案件，每天都会接待很多电话咨询或当面咨询，现笔者将咨询问题中具有重要性规律性普遍性的问题以对话的形式刊出，朋友在咨询前最好先仔细阅读本文，如果有其他问题然后再进一步咨询，这样方能收到更好的效果。

（一）我家房子被政府占用了，怎么补偿？

赵健律师：首先，要分清是国有土地上的房子，还是集体土地上的房子（注：中国的土地性质，目前只有国家所有和集体所有，没有私人所有！）。如果是国有土地上的房子，货币补偿最低是市场价；集体土地上的房子，货币补偿最低建筑成本价加上一块宅基地补偿或与之相当的货币补偿。房屋置换，均为同区位最低拆一还一。参考法条：《宪法》、《物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》等。

（二）、我的房子是营业性用房，一直在经营中，拆迁办却说房产证上写的是住宅，只按



住宅补偿，怎么办？

赵健律师：拆迁补偿，是根据房产证记载的面积性质、房屋实际面积、用途等综合确定，只要实际经营年限久，虽然房本上写的用途是住宅，但也不能忽略实际用途，完全可以主张按按营业用房补偿，营业损失补偿、搬家费等，都有补偿。

（三）、房屋征收程序是什么？

房屋征收，涉及多级政府、很多部门，为方便广大被拆迁户理解，本团队已结合法条和事实制定出集体土地上和国有土地上房屋征收简图，见网址：

http://www.zhaoj148.com/html/2013/villageremoval_0904/4592.html

http://www.zhaoj148.com/html/2013/cityremoval_0228/3734.html

（四）、拆迁办威胁要强拆怎么办？

赵健律师：一、现实中的偷拆或强拆，大多数都是先把被拆迁人及其亲属哄、骗、绑到其他地方，房子被拆后，大多都没人承认谁拆的，这样做好证据收集证据工作十分重要。建议：可在房屋内或附近，安装摄像头等设施，注意要安装的隐蔽，不要被人发现拆除；也可提前和邻里、亲朋好友沟通，如遭遇偷拆或强拆，帮忙在隐蔽的地方尽量多录像，拍照取证，而且主要拍领导。这样被偷拆或强拆时，可有证据证明是谁拆的，拆的过程等等，对后续启动法律程序，确认偷拆强拆主体、确认偷拆强拆违法以致申请国家赔偿，都是很有帮助，可做有利证据。

二、向公安机关申请财产保护申请。

（五）、房屋被违法偷拆怎么办？

赵健律师：被偷拆后，维权最大的困难就是确认强拆主体。

一、现场取证拍照录制视频等，证明房屋已经被强拆。

二、报警。很多人认为，报警也不会有什么效果，警察通常会不作为而不报警。这是十分错误的想法，警察处理不处理，是他们的事，报警不报警，是你被拆迁人的事。报警后警察不予处理，被拆迁人可以通过法律途径追究公安部门的责任，给公安局施压，在此法律程序过程中，往往会有很大收获，一、确认偷拆主体；二、公安机关居中协调。

三、录音取证。找拆迁办、村委会等部门谈判，最好引导其说出谁是偷拆的主体，切记做好录音工作。



四、立即请专业拆迁律师维权。房子已经被偷拆，不要奢望还有和对方友好协商谈判的余地，前期没有专业拆迁律师提起的法律程序做铺垫的话，维权的难度将增大很多，切记尽快，时间过的越久，维权越难。

(六)、拆迁办说我家房子是违章建筑，给了很低的补偿，怎么办？

赵健律师：1、08 年之前建的、没取得房产证或准建证的房子，实践中通常很难被认定为违章建筑，可以获得和有证房屋一样的补偿，实践中以违建之名行拆迁不给补偿或少给补偿之实的事件经常发生，譬如笔者曾代理的山东养殖场、江苏企业拆迁维权等案，此时一定要坚持住，不要被对方的“违建”名义吓住。

2、08 年以后建设没有申请合法审批手续的，不属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的抢建行为，最低建筑成本价补偿。

3、如果属于抢建的，那么就没有补偿或者补偿很少。

(七)、拆迁补偿协议是要拆迁前签订呢，还是拆迁后签订？

赵健律师：应该先签订拆迁补偿协议再拆迁房屋比较好。拆迁补偿是一种对房屋财产的处分行为，属于一种协议，当然在您和拆迁方没有达成协议的情况下实施了拆迁行为，会因为双方约定不明确而事后无法达成一致意见引起争议，侵害您的合法权益，而且这种情况在现实中经常发生，也是拆迁人侵害大部分被拆迁人权益的一种手段。因此，您作为被拆迁人来讲，一定要先签订协议后拆迁。

(八)、我们家房子拆迁，我们就因为迟点搬走，拆迁组就恐吓我们，他们应该受到什么样的惩罚？

赵健律师：拆迁人、接受委托的拆迁单位在实施拆迁中采用恐吓、胁迫以及停水、停电、停止供气、供热等手段，强迫被拆迁人搬迁或者擅自组织强制拆迁的，由所在市、县房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，并依法予以处罚；触犯刑律的，依法追究刑事责任。国家法律、政策规定的很好，希望各位利用好。

(九)、怎样才能得到高补偿？

赵健律师：据笔者多年的维权经验，可得出三种人可以得到高补偿：一、背景十分强大；二、不要命天天抱煤气罐的；三、请专业拆迁律师全程操作处理的。各位可对号入座。

(十)、拆迁维权，可以请本地律师么？



赵健律师：尽量不要请本地律师，理由如下：1、专业性不强。拆迁维权，需要很强的专业性，地方律师一年或执业生涯中也做不了几个拆迁案件，在专业性、实践性方面有很受约束。2、地方势力干预。拆迁涉及地方政府及开发商等的利益，地方律师生活、工作在本地，很难完全摆脱其影响。



(十一)、房屋还没有遭遇强拆和已经遭遇强拆的在补偿方面有什么区别吗？

赵健律师：从补偿标准上来说，房屋已经拆迁和还没有拆迁的没有什么区别，只要是列入拆迁规划中的房屋，补偿标准没有区别的，补偿标准只是针对住宅房屋和经营房屋有所不同，和是否已经遭遇强拆没有直接关系，

(十二)、经营性房屋遭遇强拆时的停产停业损失如何计算？

赵健律师：通常，经营性房屋遭遇强拆时候的停产停业损失包括租金和生产、经营预期收益等，具体的补偿计算标准要依据当地的法律规定。以北京市为例，《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》已于2011年11月18日生效，其中第4条规定：“被征收房屋为非住宅房屋的，由房屋征收当事人按照房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定停产停业损失补偿金额；协商不成的，由房地产价格评估机构评估确定”；第5条规定：“非住宅房屋停产停业损失补偿评估的计算公式为：停产停业损失补偿费=（用于生产经营的非住宅房屋的月租金+月净利润×修正系数+员工月生活补助）×停产停业补偿期限”。可见，关于经营性房屋遭遇拆迁时停产停业损失的计算是有明确法律规定的，如果补偿标准与法律规定的类别和项目不符，被拆迁人可以要求补充和修正。

(十三)、住宅性房屋从事生产商业经营活动时能否提起停产停业损失补偿请求？

赵健律师：遇到这样的情况是可以提起停产停业损失的补偿请求的。以北京市为例，《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》第8条规定：“用住宅房屋从事生产经营活动，按照实际经营面积每平方米给予800元至3000元一次性停产停业损失补偿费，

具体标准由各区县房屋征收部门结合本地区实际情况确定。被征收人对一次性停产停业损失补偿费有异议的，可以在规定期限内申请参照本办法有关规定评估确定。可见，对于这样的情况，全国各地的补偿标准还是不一样的，被拆迁人往往因为能力所限无法获取相应的信息，建议聘请律师进行维权，这样对被拆迁人合法利益的维护会更有成效。

（十四）、对房屋价值的评估结果不满意，该怎么进行维权？

赵健律师：根据《国有土地上房屋征收评估办法》第 19 条规定：“被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明”；第 20 条规定：“被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题”；第 21 条规定：“原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改



变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人”；第 22 条规定：“被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 26 条规定处理”。从以上规定可以看到，被拆迁人对房屋评估结果不满意的，可以申请复核，对复核结果不满意的还可以申请鉴定。现行法律赋予了被拆迁人宽泛的权利，其目的就是为了保障被拆迁人的合法权益能够得以最大化的实现。

（十五）、拆迁办公室是否有权力制定拆迁补偿标准和安置方案？

赵健律师：根据法律规定，无论是集体土地上的房屋拆迁还是国有土地上的房屋拆迁，拆迁办公室都无权制定房屋拆迁补偿标准和安置补偿方案。《国有土地房屋征收与补偿条例》



第10条规定：“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”；《土地管理法实施条例》第25条第3款明确规定：“市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施”。可见，除了国土部门和房屋征收部门外，任何单位和个人均无权制定拆迁补偿标准和安置补偿方案。

（十六）、国有土地房屋被拆迁人在拆迁过程中享有那些基本权利？

赵健律师：按照法律规定，被拆迁人享有以下权利：1、知情权，具体包括被拆迁房屋的权属调查结果、确定评估机构、补偿方案的修改、房屋征收决定、房屋补偿决定、分户补偿情况、审计结果等；2、选择权，具体包括选择评估机构的权利，就房屋补偿方式选择货币和产权调换的权利；3、参与权，具体包括对征收补偿方案提出意见以及对分户初步评估结果提出意见；4、救济权，具体包括对评估结果的申请复核和申请鉴定、对政府的征收决定提起复议或诉讼、对政府作出的补偿决定提起复议或诉讼等。可见，被拆迁人享有的权利还是广泛的，关键是适时提起维权措施，实践中，被拆迁人往往因为不懂法律而错过最佳维权时机，从而导致合法权益不能及时获得保护。



（十七）、如何理解土地征收和房屋拆迁中“公共利益”的概念？

赵健律师：根据我国现行的法律规定，没有对“公共利益”给予明确的界定，司法实践中以“公共利益”为由实施土地和房屋征收的行为广泛存在，这就要看具体的建设项目是否涉及到大多数不特定人员的根本利益，这是目前法律界定土地征收和拆迁工作是否符合“公共利益”的唯一标准。但在实践中，因为缺乏明确的法律规定，常常在认定中产生分歧。政

府以及相关拆迁部门往往打着“公共利益”的旗号来实施商业项目的征收，这就需要被拆迁人有清醒的认识和判断，并及时聘请专业律师进行维权和相关调查。

(十八)、违法建筑和违章建筑在补偿时候有什么区别？

赵健律师：2008年《中华人民共和国城乡规划法》实施后，我国才有了合法建筑和违法建筑的划分，并赋予城乡规划部门审查并核发建设规划许可证的法定职权，至于违章建筑的界定则较为宽泛，两种在补偿时候并没有明显的区别，按照国务院部门通知和行政法规的规定，对违法建筑的补偿也要依靠尊重历史、兼顾公平的原则来进行。但根据法律规定，在征收决定公告后抢建、新建的房屋一概不予补偿。

(十九)、租赁集体土地进行生产经营，遭遇拆迁时，承租人是否有权利获得拆迁补偿？

赵健律师：面对这类问题时，首先要看租赁合同中是否有关于拆迁补偿的明确约定，如果有，则按照合同约定来进行，如果没有则只能按照法律的规定来进行，按照法律规定，承租人是具有权利获得拆迁补偿的。

(二十)、公安干警参与强制拆迁我的房屋，我该怎么办？

赵健律师：法律明确规定，公安部门不能参与拆迁工作，如果遇到这样的情况，首先应该保存证据，包括对公安部门参与拆迁的过程录音、录像或拍照，其次向政府部门以及上级公安部门进行复议或控告，同时提起行政监察部门对公安部门的相关责任人员给予行政处分。

(二十一)、强制拆迁过程中，拆迁人将我打伤，并说我阻碍政府执行公务，我该怎么办？

赵健律师：遇到这样的情况，尽量保持冷静，防止自己受到进一步的伤害，同时及时报警处理，并对伤情进行鉴定，如果构成轻伤，则追究致害人的刑事责任，为防止损失进一步扩大，同时可以要求公安机关给予人身及财产保护。

(二十二)、拆迁办公室人员欺骗我签下了补偿协议，并且不给我协议，我该怎么办？急急

赵健律师：遇到这样的情况，被拆迁人往往就比较被动，但并非就是无法挽回，根据法律规定，签订协议后也可以申请人民法院或仲裁机关给予撤销，但要提供相关证据来证明协议的非法性，这样会加重被拆迁人的举证难度，建议大家在签订文件材料时候一定要慎重，这样对律师介入维权也会有很大的帮助。



(二十三)、为什么全国各地的拆迁补偿标准都不一样?我们这里的每户人家都不同, 为什么会这样?

赵健律师: 这样的情况我们经常也会遇到, 因为对土地以及房屋的拆除补偿标准往往都是由当地的国土部门根据当地的经济情况并参照省级部门制定的补偿标准来做出的, 我们国家地大物博, 各地发展水平参差不齐, 所以很难有统一的补偿标准。但对于同一地域的拆迁补偿标准应该是一致的, 如果出现问题中提出的情况, 在同一被拆迁地域中, 每户被拆迁人的补偿标准都不一样, 这种状况的出现肯定是不对, 遇到这样的情况时, 建议被拆迁人向当地的国土部门进行咨询, 要求给予解释。并可以选择聘请律师维权, 来更好的保护被拆迁人的合法利益。



主办单位: 北京京平律师事务所

电话: 010-63797888

传真: 010-68945339

邮箱: jingpinglawyer@163.com

网址: <http://www.lawyy.cn>

地址: 北京市海淀区中关村南大街9号理工科技大厦1702室