



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE

目录

京平动态

- 01 京平律师团队介入四川雅安天全县拆迁维权案
- 02 京平律师团队介入安徽六安拆迁维权案
- 03 京平律师团介入吉林长春拆迁维权案

新闻报道

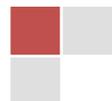
- 01 铲除了农民的地上物，不代表就征收了土地
- 02 征收补偿不应以鲜血和生命为代价

京平点评

- 01 京平视角：“短命工程”难逃频繁拆迁，城市规划岂同儿戏？
- 02 京平视角：被拆迁人应谨防征收补偿中“丢了西瓜捡芝麻”

以案说法

- 01 江苏拆迁系列：拆迁律师显身手，镇政府强拆被确认违法

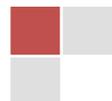


02 陕西拆迁系列：企业遭强拆起诉无门，拆迁律师破解立案难题

律师支招

01 拆迁补偿久谈不妥陷入僵局应积极通过法律途径解决矛盾

02 拆迁方说我家的房子是违法建筑，是否可以补偿？



京 平 动 态

京平律师团队介入四川雅安天全县拆迁维权案

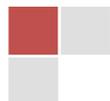
刘先生在四川省天全县城厢镇北城村合法拥有房屋，近期，相关部门拟刘先生该位置的房屋用于道路建设。但是在实施该征收拆迁项目的过程中，刘先生未见到任何征收决定或拆迁手续。相关部门找到刘先生协商补偿，但是承诺补偿标准实在过低，因为待拆房屋乃刘先生全家唯一的居住场所，失去房屋后，全家的生活将处于非常危险的境地，所以没有与政府达成拆迁补偿安置协议。为了切实解决自己面临的困境，刘先生经过多番考量，决定采用法律途径维权，并找到了北京京平律师团队。

经过和律师团队深入接触后，刘先生决定全权委托经验丰富的赵健律师、张波律师代理其拆迁维权。目前律师经过认真审查了委托人提供的相关材料，听取委托人对拆迁情况的陈述，已制定了一整套的拆迁维权方案。相信在专业拆迁律师的帮助下，委托人的合法权益能够得到保障。



京平律师团队介入安徽六安拆迁维权案

赵先生等4户都是安徽省六安市金寨县的居民，在金寨县都有自己居住的房屋。政府对



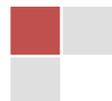
赵先生等人房屋所在地块重新进行了规划，赵先生等4户面临拆迁。政府为了降低拆迁成本减少对赵先生等人的补偿，想要以违法建筑的理由拆除部分房屋。赵先生等4户，不服政府的行为，想要拿起法律武器维护自己的合法权利。经人介绍，赵先生等4户找到北京京平拆迁律师团队，并且进行了详细的沟通。

经过几次详细的交谈，赵先生等人聘请了赵健、库建辉和刘大伟三位专业拆迁律师代理自己维权。三位律师现已正式介入案件，并在第一时间启动了维权程序。三位律师将会充分利用自己的专业知识和办案经验，为委托人争取到最高补偿，以维护委托人的合法权利。

京平律师团介入吉林长春拆迁维权案

马女士是吉林省长春市南关区人，马女士的丈夫、婆婆在南关区南岭街道有一套生活和居住了多年的房子。由于政府拆迁改，马女士家的房屋面临政府征收。在房屋补偿问题上，马女士家和拆迁方迟迟不能达成补偿协议。马女士家于2014年3月12日收到拆迁方的《房屋征收补偿决定书》。法律意识较强的马女士随即针对《补偿决定书》提起了行政复议。由于案件复杂，马女士经过一家人协商决定到北京聘请专业的拆迁律师代理自己维权。经人介绍马女士同北京京平律师团队取得了联系。

经过马女士和拆迁律师团队的律师多次深入的沟通，马女士聘请了赵健、曹星和刘大伟三位专业拆迁律师代理自己家的拆迁维权案件。现在三位律师已经正式介入案件，根据案件事实制订了详细的拆迁维权方案。接下来律师们将会依法启动维权程序，全心全意的为委托人的合法权利而努力。





新闻报道

铲除了农民的土地上物，不代表就征收了土地

2014年6月10日，楚天都市报上刊登了一则吸引读者眼球的新闻“一铲了事不能成为征地绝招”。原来，6月7日上午，家住黄陂盘龙城许庙村的杨凤珍，家中的4亩桃林在夜里被人用推土机挖毁，辛苦栽培的果树，眼看满树的桃子就要成熟了，却遭此劫数。该村村委会负责人称，这片地已被征用，开发商急着动工挖了果林。

且先不说开发商在农民的土地上动工是否有相关的审批手续，相应的项目立项及规划许可是否都齐备，单单就其直接将农民土地上的果树铲除本身就是违法的。农民的土地一般都是集体组织所有的，由集体组织分配给农民使用，基于这种合法的使用权，

农民在土地上种植的树木也好，青苗也罢，那都是农民的私有财产，更是他们维持生计的重要依靠，不管是政府征收还是开发商开发，在双方没有协商好补偿的时候，谁都不能去破坏，否则就是破坏他人财物，是犯罪。我国现行宪法明文规定了“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地施行征收或者征用并给予补偿”，同时也规定了“公民的合法的私有财产不受侵犯”，但是，宪法对征收补偿的要求却不明确，目前就只有《土地管理法》当中的“土地补偿费和安置

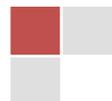


补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍”这个上限，这就留下了各地方依当地实际情况进行操作的空间。而且，从《宪法》、《土地管理法》和《物权法》等规定来看，对集体土地实施征收的前提有两个：一是要为公共利益的需要；二是要根据法律规定。由于公共利益目前法律既未直接界定，也未授权明确由谁来界定，也导致了集体土地征收中必然缺乏可操作性，而从我国现行法律体系看，对于集体土地征收的法定权限和程序，法律只是原则性的规定或者未作规定，更多地是依赖于国家政策、行政规章以及规范性文件。显然，目前在征收前提问题上，集体土地征收只停留在一个口号性规定中，这也是目前征收实践混乱的根源。

有些地方政府是真的不懂法而存在违法征收，而更多的则是钻法律的漏洞，在法律条文没有明确界定的情况下浑水摸鱼，加上广大被征收土地的农民法律知识缺乏，政府在征收过程中滥用公权力，对征收补偿的标准规定过低，严重损害了被征收者的宪法

权利，由此便引发了一些激烈的社会矛盾。媒体上频现的因征地拆迁而引发的暴力流血事件和各种罕见的抗拆招数不时地吸引着大众的眼球，这也使得全国民众对征地拆迁的关注度久盛而不衰。由此，修法的必要性就格外突出，但是一部法律的修订谈何容易，尤其是这样一部包括地方政府在内的各利益群体诉求博弈颇多的法律。今年，作为全国土地主管部门的国土资源部开展征地制度改革试点的工作部署，大概也是出于“远水解不了近渴”的考虑。不管怎样，广大的被征收人应当明白一点，政府的征收行为必须按照国家法律规定的程序进行。即使政府经过多次努力协商和被征收人确实无法达成一个一致意见，也应当是按照法定程序作出相关的征收补偿决定，达到法定的期限后申请法院进行强制执行，而上边新闻中这种为了征收土地，随便动用挖土机毁坏地上物的行为显然是违法的，而这种行为既触犯了国家刑法，更不等于已经征收了树木所在的土地，而这种违法行为也势必会得到法律的严惩。

征收补偿不应以鲜血和生命为代价



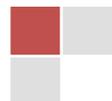
2014年6月25日，中国广播网上一则题为“山东多名拆迁户遭神秘人喷射‘毒气’ 4人重症”的配图新闻吸引了广大网友的眼球，并被国内各大门户网站转载。文中称山东聊城经济开发区的多个拆迁户接连遭到不明身份男子的袭击，面部被喷射“毒气”，目前4人仍在重症监护室治疗，事件疑与房地产公司在征地补偿问题上存在争议有关。据了解，该村村民发现房地产开发公司在村上的土地施工，因村民们没有拿到被征土地安置费，便上前阻止对方施工，结果被喷射有毒气体，后四十多位村民向聊城国土资源部门反映完开发商违规开发等问题返家途中又遭袭，还有村民是被人上门袭击。有录像显示，对村民实施喷射的人员乘坐一辆轿车，事发后快速驶离现场。

看了这则新闻不免让人“谈拆色变”，纵观全国不管是征收土地还是房屋，在征收过程中，征收方和被征收方对于补偿的争议是永远的主题，百姓认为“给钱不够，补偿不合理”，政府或房地产公司认为“百姓刁蛮，胃口太大，想靠着征收发家致富”，双方站在各自的立场上互不相让。通常来说，任何一户的征收谈判都不会一次成功，没有个三番五次的交手肯定是谈不出个结果的，更有所谓的“钉子户”经常屹立于“孤岛”或者路中间而成为媒体报道的热门。于是，各种变相的逼迁手段开始上演，轻则是几十号人轮番谈判，谈不出结果休想吃饭休想睡觉；或是社会闲散人员的恐吓、威胁；更有停水停电、挖路围堵。重则砸玻璃、砸门、扔爆炸物；上门打人、伤人、强拆，喷射毒气显然也是这些非法手段之一，目的无非



是要被征收人对补偿数额进行妥协。对老百姓而言，如果只有上述这些非法的逼迁手段并不可怕，可怕的是征收行为往往都是政府实施的，而政府手中的公权力是其可以随意支配的，被征收人在遭遇这些非法手段的时候，报警或者去相关部门反映情况一般都会吃

上闭门羹，这些公权力部门不但不对被征收人实施救助和保护，反而站在征收方的立场上对百姓多加劝阻、百般刁难。这不但严重损害了政府的公信力，也激化了百姓与政府之间的矛



盾。

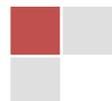
要化解目前征收实施中存在的这些矛盾，最根本的必然是依靠修法，从征收前提到征收标准，要明确，要细化，只有明确的法律规定才可以压缩各地依实际情况自主决定征收补偿的操作空间，也可以避免双方各执一词的补偿争议，但是，修法不是说一句话这么简单的事情，肯定要有个过程。因此，目前更有效的解决方法是补偿争议的双方要积极走上法治轨道，用一种文明的、理智的、有效的方法去解决争议。从被征收人的角度来讲，如果无法接受补偿方案，自己期望的补偿数额又无法取得征收方认可的时候，不要无理取闹，也不要誓死当钉子户，可以通过请律师介入来维护自己的合法权益。而对征收方来讲，如果认为补偿标准已经达到合理的界限，被征收方的要求不可理喻，同样也可以通过有权单位作出补偿决定等行政裁决程序来解决矛盾。只要有一方启动法律程序，将事情纳入法治轨道，另一方也必然会跟随法治的脚步，这样既可以解决双方的补偿争议，又可以避免流血伤亡等恶性事件的发生，何乐而不为呢。

京平点评

京平视角：“短命工程”难逃频繁拆迁，城市规划岂同儿戏？

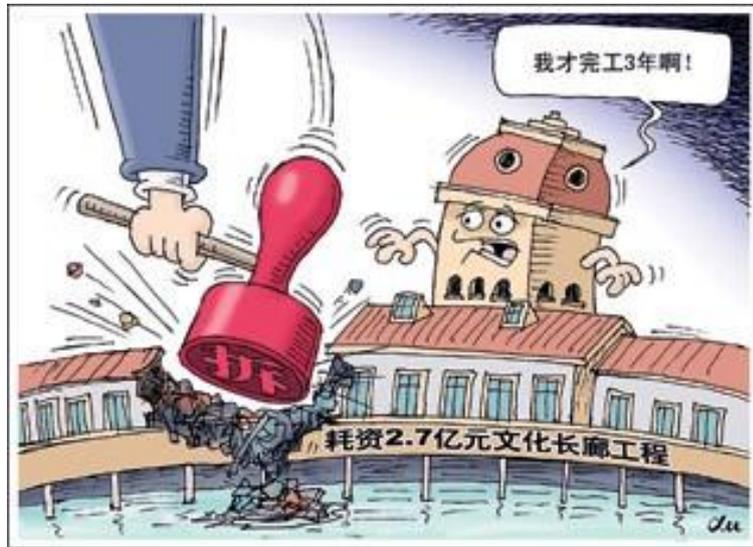
6月22日，新华网发布了一则题为《云南耗资2.7亿短命工程调查：100多套房屋待拆迁》的新闻，称云南省河口县滨江路沿岸耗资2.7亿元的“中国-东盟河口国际旅游文化景观长廊”建设项目仅仅建成3年之后又面临被大部分拆迁的命运。据报道，该项目从2009年11月项目一期开工建设，至2011年2月三期验收，建成后曾被当地誉为“边境明珠”；然而，这个刚刚使用3年多且运行状况良好的项目，却因一个政府文件而殒命，而拆迁费用保守估计要3亿元左右。

显然，这又是一个轰轰烈烈的政绩工程。实际上，此类“短命工程”在以往也常常见诸报道，例如：重庆市一投资千万元新修的殡仪馆没用过就废弃；成都市投资数10亿元3年2次



打造“非遗公园”；北京市一体育馆刚装修一新就要被拆除；福州市“史上最短命小学”投入使用仅1年多就面临拆迁；昆明市经济适用房还没有入住就面临拆迁的命运；河南省新野县投资千万元的公园为了给五星级酒店项目“让路”，尚未建好就被毁掉……

诸如此类的“短命工程”早已饱受诟病，但为何却仍然屡见不鲜？根据法律法规的规定，建设工程需要办理一系列的立项、规划等审批手续，这些工程如果注定“短命”，又是如何办下诸多手续，继而成功进行建设的？以云南省河口县的这个工程为例，我们还可以找到4年前工程建设时的相关报道，当时政府的说法是“结合城市特点，对红河河岸建设按照高



起点、高标准、高水平的要求进行规划……通过整合土地资源改造脏、乱、差、臭的环境顽疾，将红河河岸改造成为一道风光秀丽、景色迷人的风景线”，并将“拉动河口经济、造福子孙后代”；而在耗资2.7亿元建成该项目后，才过了短短的几年，却又要用3个亿来拆除改造遮挡河口口岸风景的商铺，还号称“还河于民，还景于民”。然而，即使打着光鲜的旗帜、喊着响亮的口号，也不得不令人质疑，究竟是为了人民，还是为了背后的其他东西？如此朝令夕改、劳民伤财，城市规划岂同儿戏？

作为一个城市在一定时期内的发展蓝图，城市规划应当立足长远，且不能频繁修改。根据《城乡规划法》的规定，城市规划方案的编制必须经同级人民代表大会常务委员会审议，并经上级政府审批；城乡规划报送审批前，组织编制机关还应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。而城市规划一经批准，即具有法律效力，未经法定程序不得修改。因此，地方政府频繁修改城市规划、频繁拆迁导致出现“短命工程”，无疑使得城市规划丧失应有的严肃性，变成“一届领导一套规划”，最终只能打造层出不穷的政绩工程、形象工程，制造更多的GDP泡沫，而实质上却是对社会资源的极大浪费！

京平视角：被拆迁人应谨防征收补偿中“丢了西瓜捡芝麻”

2014年6月24日南方日报上一则“待遇不如钉子户 洲头咀原拆迁户索补偿”的新闻报道，引起广大网友关注。文中称广州市建委月度接访日上，十几名在过去几年里已签订拆迁合同的代表集体上访。他们不满最近完成拆迁的住户获搬拆迁地附近的电梯房，而他们当年拿到的只是每平方米7500元的货币补偿或者只是安置了楼梯房。对此，市建委主任侯永铨表示，不可能拿现阶段的情况去套用以前的情况，建委将仔细研究拆迁户的诉求，如果诉求符合政策能补偿的范围将补偿，但如果政策没有相应规定，拆迁户只能去走法律途径解决问题。拆迁户代表提出，当年拆迁方曾许诺即使早签协议，万一后面的补偿有提升，他们能拿到提升的补偿费。所以，他们希望拆迁方能履行承诺。不过广州市建委现场并未回应是否有过类似承诺。

这类问题在征收拆迁领域是非常普遍的，说白了就是被拆迁人签了补偿协议又反悔的，之所以反悔是因为进行了比较后发现原本自认为是比别人多占了便宜的补偿到头来却是最少的，当初不管出于什么动机签

字，最根本的还是被拆迁人没有对征收补偿作出理性的判断，在欠缺考虑的情况下签了字。几乎所有的拆迁方在进行动迁的时候，为了缩短拆迁时间往往会抛出一些拆迁奖励政策，这些政策是出于对配合政府征收，积极搬迁的被拆迁户的奖励，小则几千，大则几万，还有的是以高于其他被拆迁户补偿标准为条件，这些奖励对被拆迁户来说确实具有很大的吸引力，很多被拆迁人就是在这些奖励的诱惑下，匆忙之中就在拆迁补偿协议上签了字，更有甚者拿着空白协议就签。在我们看来，这种事情是不可思议的，但是“当局者迷”，这样的被拆迁人当时眼睛只顾盯着这些奖励，耳朵里听的也全是拆迁方说的非常美好的许诺，笑逐颜开地取了奖励款，回头发现事先承诺的事情根本无法兑现，又或者像上边所述的被拆迁人，发现在自己之后签订补偿协议的安置条件都比自己好，这时候心有不甘再去找拆迁方理论，却发现已经非常难解决。问题的关键在于，很多被拆迁人在拆迁补偿没有达到合理



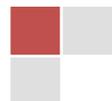
的标准下，为了赶快拿到拆迁奖励，就迅速签了补偿协议，这其实是一种很愚昧的小聪明，拆迁补偿才是真正的西瓜，那点奖励也只不过是芝麻粒，而这种为了奖励不顾补偿就自愿签协议的做法无疑是“丢了西瓜捡芝麻”。

征收补偿，目前我国法律只有程序上、原则上的规定，对具体标准并未制定，也不可能制定，因为各地经济发展状况不一致，被拆迁人的情况也各不相同，数字标准是不可能制定出来的。虽然国有土地上的房屋在征收时，可以直接依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定按照被征收房屋类似房地产的市场价格，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。但是评估结果往往是被拆迁人所不能接受的。而我国集体土地征收导致的房屋拆迁补偿目前并没有直接适用的法律依据，《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》中就土地征收补偿适用问题规定“可以参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的补偿标准予以补

偿”，然而参照的执行情况大多数也都是因补偿不合理而差强人意。由此，不管是哪种土地性质导致的征收补偿都是没有一个明确的数字标准的，所以在征收补偿的问题上才会出现一户一个价，争议不断的乱象，因此，被拆迁人一定要正视这种争议，不要不计后果只图眼前小利或者轻信拆迁方口头许诺，更不要随波逐流，看大家都签字了自己也签，如果补偿不合理，在协商不能解决问题的情况下，应及早地通过法律途径去解决，千万不要在签署了协议之后再去买后悔药吃。当然不能否认，个别拆迁过程中，拆迁方存在违法的逼迁手段，例如：恐吓、威胁、骚扰、破坏财产、停水停电、挖路围堵等，遇到这些情况更应当用法律武器来保护自己，而不是屈服于这些非法逼迁的手段去签订不合理的补偿协议。总之，签订征收补偿协议时一定要慎重，补偿内容、履行的期限等都要明确写在协议中，千万不要因图小利而随便签字，由此留下的问题恐怕将要花更多的时间和精力去解决。

以案说法

拆迁律师显身手，镇政府强拆被确认违法



【案件事实】

江苏宿迁某民办学校创办于2004年，是一所依法经过相关部门的批准成立民办学校。学校创办以后教学质量不断提高，先后获得市、区“民办先进教育单位”等各项荣誉。然而由于政府拆迁良好的教学秩序被打破。从2011年开始经常有不明身份人员的人员来学校滋事、骚扰学校的正常教学活动。学校大门前边被镇政府用做了垃圾处理厂更是严重影响了教学和生活。2013年7月5日，耿车镇城管环卫服务中心向学校下发《违法违规建筑限期拆除通知书》。2013年8月10日凌晨，拆迁方政府组织人员强行对学校实施强行拆除，导致学校的建筑部分被拆，大量财产遭到毁坏或者丢失。学校对强拆行为报警求助，宿城公安分局却迟迟不履行职责。强拆发生后学校聘请了律师，针对公安局不作为和宿迁市政府不履行查处违法强拆的义务提起了诉讼。遗憾的是没有达到维权的效果。但是学校并没有放弃法律维权，北上京城找到了专业拆迁律师团队——北京京平拆迁律师团。

【维权过程】

拆迁律师团队派出了专业知识过硬和办案经验丰富的赵健律师和张波律师代理该学校维权。经过同学校代表的详细沟通，律师们在充分了解事情经过以后，以最快的时间制定了具有针对性的拆迁维权方案。

本案中，拆迁方凌晨强拆学校房屋的行为明显违法。律师们特事特办，除了对政府征地拆迁行为的合法性进行调查，同时还提起了对镇政府违法强

拆行为的追责程序。因为律师们通过对学校提交给拆迁律师的资料进行分析发现，虽然在起诉宿城公安分局不作为的案件中败诉，却得通过判决到了确切的证据，实施强拆行为的确为耿车镇政府。在律师们的指导下，学校向宿城区人民政府提起了行政复议，请求确认耿车镇

本机关认为：被申请人耿车镇政府在拆除申请人[]学校位于耿车镇徐淮路南侧的部分房屋时，没有履行法定程序，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第三款第三项、《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十五条之规定，本机关决定如下：

确认耿车镇政府拆除[]学校部分房屋的行为违法。

如不服本复议决定，可自接到本决定之日起15日内依法向人民法院提起行政诉讼。



政府强行拆除学校部分房屋的行为违法。经过律师和委托人的共同努力，宿城区人民政府受理了复议申请并对案件依法进行了审理。审理过程中，耿车镇政府绝对不会轻易放弃替自己争辩的机会，拿出了学校违法用地的证据。可惜的是耿车镇政府，对自己违法强拆学校房屋的违法行为最终不能自圆其说。在事实和法律面前，宿城区人民政府依法做出了公正的复议决定：确认耿车镇政府拆除学校部分房屋的行为违法。

目前案件虽然还在继续，但复议耿车镇政府违法强拆的胜利确实维权过程中浓墨重彩的一笔。当然不只是鼓舞委托人维权的决心，打击拆迁方的气焰这么简单。更重要的是通过复议的胜利律师们成功的打开了维权胜利的大门，逐渐掌握拆迁维权的主动权。

【律师说法】

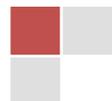
维权案过程中拆迁律师大显身，取得关键程序的胜利，推动了案件进展，鼓舞人心。总的来说有以下几个方面的因素：

一是，专业拆迁律师具备其他领域的律师不具备的更为丰富的拆迁专业知识，和更为宝贵的拆迁维权经验。有专业知识和办案经验的积淀，拆迁律师在办案的过程中才能灵活多变，程序具有针对性，准确的发现案件的症结所在，并且对症下药。

二是，委托人坚定的法律维权的决心。在团队介入前委托人就已经尝试过法律维权，但是由于种种原因没能够取得维权的效果。在第一次维权败诉后，委托人仍然坚定的选择法律维权，才能取得阶段性的胜利。

三是，委托人和办案律师之间的相互信任。委托人能够积极的配合律师的工作，按照律师的指导去完成律师交给的“任务”，使维权程序能够顺利的进行，并最终取得了效果。

总之，案件能够取得突破是拆迁律师和委托人之间相互协作、共同努力的结果，接下来案件一定能够取得圆满结局。





企业遭强拆起诉无门，拆迁律师破解立案难题

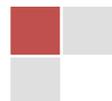
【案情简介】

尹先生投资2000多万元，在陕西省宝鸡市渭滨区马营镇某村承租了十几亩土地，经工商、税务，环保等各级政府部门审批，成立了某混凝土有限公司。然而到了2012年7月，该公司突然接到宝鸡市高新区拆迁办的电话通知，说公司所占土地已经被宝鸡市石油机械厂项目建设征用，要求该公司搬迁，却几乎不给补偿。在简单的电话通知后，尹先生的公司随即遭到断电断水，2012年8月16日深夜更是遭到封堵，公司人员上去交涉也被暴打。

最可怕的事情发生在2013年5月28日，

当天一支400多人的强拆队闯进该公司，短短的一天之内就将尹先生苦心经营的企业化作废墟。如此飞来横祸，对尹先生来说简直是灭顶之灾，2000多万的投資何止牵扯到一家的身家性命，当初借钱给尹先生投资的那几个家庭几十口人的希望都已毁于一旦，这是尹先生一辈子也还不起的债呀！无奈之下，尹先生赶紧联系律师求助，经多方打探，尹先生找到专业代理拆迁维权案件的北京京平拆迁律师团队，经过与律师的深入交谈，最终决定委托团队中办案经验丰富的王炳峰律师、黄爱华律师全权代理维权。

【办案掠影】



介入案件后，两位律师对案情进行了全面细致的分析，并制定了一整套完备的维权方案。很快，法律调查、查处、复议、诉讼等一系列的维权行动全面铺开。其中，针对企业房屋被已经违法强拆的事实，经过多方调查，办案律师敏锐地发现，实施强拆行为

2014年3月15日就已经收到当事人的起诉材料，根据《民事诉讼法》的规定，人民法院应当在收到起诉状之日起7日内作出是否立案的决定，然而渭滨区人民法院却迟迟没有作出处理，直到过了法律规定的7日期限后，才于2014年4月2日向当事人下发《民事裁定书》，裁定对本案不予受理。

本院经审查认为，本案起诉符合民事诉讼法第一百一十九条规定的条件，应予受理。经合议庭评议，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款（二）项、第一百七十一条、第一百七十五条的规定，裁定如下：

一、撤销陕西省宝鸡市渭滨区人民法院（2014）渭滨民立字第 号民事裁定；

二、本案由陕西省宝鸡市渭滨区人民法院立案受理。本裁定为终审裁定。

审判长 李黎明
审判员 王青
审判员 王志刚
二〇一四年五月十五日
书记员 孙业峰

本件核对与原件无异

合法财产遭到非法强拆，然而却起诉无门，这对当事人而言无疑是一记沉重的打击，不禁对人民法院的公正性充满质疑。不过，在久经沙场的办案律师看来，尽管区法院的刻意刁难明显不公，但也早已在意料之中，于是办案律师随即起草上诉状，指导当事人向宝鸡市中级人民法院提起上诉。在上诉状中，办案律师力斥区法院裁定超过法律

的主体既不是法院，也不是政府，而是宝鸡石油机械有限责任公司，这显然是违法的。根据本案的这种特殊情况，两位律师当机立断，决定暂时跳出以往拆迁维权案件的办案思路，针对这一情况指导当事人提起民事诉讼。

期限、违反法律规定进行实质审查等种种劣迹。终于邪不胜正，在办案律师的据理力争之下，宝鸡市中级人民法院于2014年5月15日作出《民事裁定书》，撤销渭滨区人民法院作出的上述裁定，要求渭滨区人民法院对本案立案受理。虽然本案的最终结果还没有出来，但是在律师的鼎力协助下，已经成功地开了一个好头，有力地打压了实施强拆者的嚣张气焰，为未来的维权之路做好铺垫。

于是，在两位律师的协助下，当事人一纸诉状将强拆其房屋的宝鸡石油机械有限责任公司起诉到宝鸡市渭滨区人民法院。然而，起诉之路并非一帆风顺，尽管当事人提起的是民事诉讼，但是因为涉及拆迁项目，同样遭遇了立案难题。渭滨区人民法院在

【律师说法】

拆迁维权案件错综复杂，每一个案件都

有其自身的特定情况，针对不同的案件采取不同的策略，这是专业拆迁律师与非专业人士的一大区别。也只有抓住每个案件的关键点，蛇打七寸，才能起到快速有效的维权效果。当然，由于拆迁案件的特殊性，维权行动的每一步都极有可能受到来自公权力的妨碍，行政程序如此，民事程序也是如此，

这就要求办案律师拥有丰富的办案经验和灵活的应变能力，针对实践中的各种维权障碍，采取对应的措施予以清除，为维权行动扫清道路。当然，其中不可或缺的是对法律和公正的信仰、对维权信念的坚持，这一点无论对于律师还是当事人而言，都十分重要。



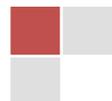
律师支招

拆迁补偿久
谈不妥陷入



僵局应积极通过法律途径解决矛盾

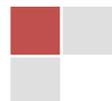
2014年6月12日上午，四川在线消息网上出现一则配图新闻——成都最牛“钉子户”续：拆迁工作遇阻 天丰路改造只剩最后一个路口。照片中半幅天丰路被“钉子户”腰斩，据说因为搬迁价格的原因，有几户居民仍然居住在里面导致公路在最后一公里变成“血栓”。这



组照片迅速在网上走红，成为各大门户网站转载的焦点，成都“最牛钉子户”也成了微博上的热词。有的网友在评论中力挺涉迁的居民：“是先有房子后有路，修路的时候就该规划好。”、“不应该直接把人家叫做‘钉子户’，人家没有钉在那里，人家本来就住那里。”另一方面，有网友也表示做“钉子户”要不得，“个人认为，遇到这样的钉子户，最好的方式就是绕着走。”

看到这则新闻，笔者想起了一篇名为《法治化处理拆迁矛盾》的文章，文章称，因拆迁所造成的社会矛盾成为当前中国为数最多的矛盾之一，法治化处理拆迁矛盾着力之一是在公平合理的补偿标准上下大工夫，核心是不让被拆迁的老百姓感到吃亏。文章中指出，百姓认为“给钱不够，参与不足”；政府或房地产公司认为“百姓刁蛮，不断加价，给多少钱也不卖，甚至卖了又后悔”，双方站在各自的立场上互不相让，但是，拆迁矛盾不是个死结，通过法治的途径可以得到解决。这也是笔者想要表达的观点。

自古以来遇到征收也好，拆迁也罢，百姓关注的往往都是自己的生存居住问题，而政府关注的则是项目建设进度，是执政业绩。两者之所以会产生矛盾，根源是政府给出的征收补偿并没有让被征收人满意，当然，我们不能否认个别人确实存在“靠拆迁发家致富的”心理，漫天要价，不可理喻，但是大多数情况还是补偿低的问题。不管政府出于什么理由对居民安身立命的家园施行征收，自然应当以最大的诚意给予补偿，居民之所以抱怨和不满，往往并不是因为征收行为本身，而是在这个行为下没有得到一个公平合理的安置，这才是问题的实质。那么我国法律规定的补偿标准到底是怎样的呢？这也就说到了问题的关键所在。2011年公布实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》明确规定“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。”同时，“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。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。”关键是，这个评估公司的评估结果，被征收人总是不予认可的。更加棘手的是，我国集体土地征收导致的房屋拆迁补偿目前并没有直接适用的法律依据，《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》中就土地征收补偿适用问题规定，“征收集体土地上房屋的补偿不能直接适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》，但可以参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的补偿标准予以补偿”，而“参照”本身就是个模糊的标准，这也就导致了征收实践中争议和对抗的出现，有时矛盾激化竟出现流血、伤



人事件。

其实，这完全是可以避免的，自从1999年依法治国入宪以来，我国法治化进程不断推进，法制环境也越来越好，公民的法律意识不断增强，因此，征收补偿的矛盾和争议也应当积极纳入到法律的轨道上来解决。从被征收人的角度来讲，如果无法接受补偿方案，可以通过法律程序来维护自己的合法权益，而对征收方来讲，同样也可以通过启动法律程序来解决矛盾。

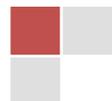
《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条明确规定“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。”当然，在启动征收补偿决定程序时，必须将被征收人提出异议的权利和相应的法律救济途径明确告知。总之，征收矛盾中的双方必须有一方先启动法律程序，才可以引导双方以一种理智的、文明的方式来解决，这也是法治国家应该积极提倡和不断追求的目标。



拆迁方说我家的房子是违法建筑，是否可以补偿？

近期，很多被拆迁户打来咨询电话，有的说“我家的房子已经盖好并且住了好几十年了，现在拆迁方说我们的房子没有房产

证，是违法建筑，给我们很低的拆迁补偿”，还有被拆迁人说“我这房子有一部分是有房产证的，可是后来我们扩建了一部分是没有

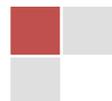


房产证的，现在拆迁方说我们扩建部分是违法建筑，不给补偿，这合理吗？”现在笔者就违章(法)建筑的认定、法律依据、适用条件做一个梳理，以此帮助广大被拆迁户正确应对在征收过程中遇到的上述问题。

目前我国法律并没有明确“违章(法)建筑”的含义，在学术界目前比较认可的一种说法是：违反《土地管理法》、《城乡规划法》等相关法律法规的规定而建造的建筑物和其他工作物。这个词之所以在拆迁过程中会频繁出现，主要是涉及到拆迁的补偿利益问题。征收实践当中确实有一部分被拆迁户抱着侥幸心理，在拆迁之前快速地新建、扩建部分房屋，在拆迁过程中想以此来要价获得更多的拆迁补偿款，殊不知，这是自欺欺人的小聪明，最后的结果必然是竹篮子打水一场空。因为现行《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条明确规定：“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。”然而，还有一种情况是，拆迁方为了达到一个低成本征收的目的，不管三七二十一上来先给你定个违章(法)建筑，将被拆迁人打懵，然后再用破例“适当补偿”让被拆迁人感觉是占了大便宜而顺利搬迁。此外，实践中还存在“小产权房”的提法，所谓小产权房，是指违反法律规定，通过租赁、

占用等方式在农村集体所有土地上建设的房屋，小产权房并非法律术语，它实际上就属于违章(法)建筑的类型，即没有取得建设用地使用权而建设的房子，面对这样的房子拆迁，拆迁方自然不愿意补偿，但如果站在被拆迁方的角度，对房子进行了较大投入后一分补偿没有必定是接受不了的。面对拆迁方的种种说法，广大的被拆迁人法律意识强的还知道咨询咨询律师，核实一下拆迁方的说法是否正确，但是更多的被拆迁人因为自身法律意识浅薄，也就稀里糊涂地被“拆”了，事后发现事情不对，再来咨询律师寻求法律帮助的时候，已然是十分被动了。那么，被拆迁人就要注意了，遇到拆迁方主张你的房屋是违章(法)建筑的时候，首先你要看看先以下几个关键点，判断一下你的房子到底是不是违章(法)建筑。

第一：时间节点。《中华人民共和国城乡规划法》是2008年才开始实施的，然而目前拆迁方对2008年以前的违章(法)建筑的认定基本都是依据《中华人民共和国城乡规划法》作出的，这显然就是有问题的。我国法律遵循“法不溯及既往”原则，对一部法律实施前的行为，是不能适用这部法律认定其违法的。因此，被征收人首先要想想自己的房子是哪一年建的，如果是在08年之前就修建好的，那么拆迁方以违反《中华人民共和国城乡规划法》为由认定你的房子是违章



(法)建筑就不能成立,至于拆迁方依据其他的法律法规认定违章(法)建筑的情况,就需要具体问题具体分析,由专业律师来帮你抗辩了。其次,08年以后建设的房子,即使是违章(法)建筑,也不代表在拆迁中就一定拿不到补偿,但这就要借助律师的专业技能去帮助你争取!总之,2008年是按照《中华人民共和国城乡规划法》来认定违章(法)建筑的一个重要的时间节点。

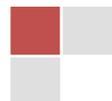


第二：认定主体及依据。违章(法)建筑的认定不是随便哪个部门都可以的,例如在实践中,很多拆迁公司或者拆迁办就直接说人家的房子是违章(法)建筑不予补偿,这是不对的,认定一栋房子是违章(法)建筑,必须是法律授权即有权的执法机关才可以作出,一般是县级以上人民政府责成建筑物所在地的相关部门来认定。那么违章(法)建筑的认定也必须有法律依据,没有相应的法律依据就作出认定肯定是不行的,目前实践中一般是以违反《中华人民共和国城乡规划

法》作出认定的居多,08年之前也有依据《中华人民共和国城市规划法》和《村庄和集镇规划建设管理条例》作出违法认定的。

第三：行政强制程序。《中华人民共和国行政强制法》第四十四条规定“对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的,应当由行政机关予以公告,限期当事人自行拆除。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。”这个法律条文就说明了,违章(法)建筑在相关部门认定为违章(法)建筑后,首先要公告,限期自行拆除,自己不拆除的,作出强制拆除的决定书,催告履行,最后才是相关部门进行强制拆除,针对这些环节,当事人都可以提起行政复议或者行政诉讼。当然,前提是你要正视这些文件,及时地请律师介入,如果一直盲目自信,对相关部门的法律文件无动于衷的话,肯定是要付出代价的。

分析了以上这三点,你就应该可以判断出自己的房子到底是不是拆迁方所谓的违章(法)建筑了,也可以发现在认定违章(法)建筑的过程中,拆迁方是否存在违法行为。要明白的很重要的一点就是:不予补偿的“违章(法)建筑”是指依照法律规定应当无偿拆除的建筑,而不能以是否具有产权证或者批准文件作为判断是否是违章(法)建筑的唯一标准。没有相关的产权证明很多时候



是因为社会历史遗留原因造成的，并不是产权人主观之过。经过以上的分析，如果你的房子事实上并不是违章(法)建筑，但是拆迁方就是给你定性为违章(法)建筑的时候，您

就不要犹豫也不要再浪费时间了，尽早请律师介入，帮助你去获取合理的拆迁补偿。如果确实是违章(法)建筑，也可以尽量争取补偿，当然，这个争取是需要专业技巧的。



主办单位：北京京平律师事务所

电话：010-63797888 010-56225888

传真：010-68945339

邮箱：jingpinglawyer@163.com

网址：<http://www.jinglawyer.com> <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

