



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 中国政法大学教授莅临北京京平律师事务所举办讲座
- 02 京平团队获赠锦旗“维护公平，捍卫正义”
- 03 京平团队介入江苏盐城市拆迁维权案

新闻报道

- 01 扬州庭审纪实：一次意外结束的庭审
- 02 致谢信：感谢赵健律师团队，被拆迁人不在受黑社会骚扰！

京平点评

- 01 京平视角：林地征收补偿问题探析
- 02 京平视角：拆迁律师眼中的《秋菊打官司》及其当前意义

以案说法

- 01 吉林拆迁系列：三个月雷霆维权喜获三倍补偿
- 02 重庆拆迁系列：企业拆迁遇难题，拆迁律师力撤违建处罚决定

律师支招

- 01 专访赵健律师 如何参加拆迁补偿的利益博弈



京平动态

中国政法大学教授莅临北京京平律师事务所举办讲座

2014年9月26日下午，中国政法大学卞修全教授莅临北京京平律师事务所举拆迁法律知识专题讲座。

卞修全教授任教于中国政法大学法学院，主要讲授行政法与行政诉讼法课程；同时，卞教授也是中国政法大学法学院土地与矿产资源流转问题研究中心主任，对土地管理、征收拆迁等问题有着深入的理论研究及丰富的实务经历。本次卞修全教授应北京京平律师事务所的邀请，特莅临京平律所举办讲座，主题为《国有土地上房屋征收与补偿相关法律问题研讨》。当天下午，除了京平律所律师之外，讲座还吸引了来自不同地区的被拆迁户积极参加。

当天下午一点半，讲座如期开始。卞教授首先对全国目前的土地征收和房屋拆迁现状进



行总结，指出包括集体土地在内的土地征收与房屋拆迁存在的问题。随后，卞教授分别就2001年《城市房屋拆迁管理条例》和2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》中的征收拆迁程序进行梳理、比较，并指出其中存在的深层次问题，逐一进行剖析。最后，京平律师就征地拆迁维权案件办理过程中遇

到的实务问题与卞教授进行了交流；在场的被拆迁户也踊跃提出自己的问题，卞教授一一作了详细解答。

本次讲座系北京京平律师事务所第52期“京平大讲堂”拆迁法律知识培训，未来京平律所还将继续举办更多的讲座培训，进一步推广征地拆迁法律知识、提升被拆迁户法律素质，敬请关注。



京平团队获赠锦旗“维护公平，捍卫正义”



委托人邓玉新在吉林省梅河口市的合法房屋面临征收。2014年1月3日，梅河口市政府对其作出了房屋征收补偿的决定，由于补偿过低，2014年2月特委托本团队代理拆迁维权。本团队介入后，成功为委托人多争取几十万补偿，特赠送锦旗。

新闻报道

扬州庭审纪实：一次意外结束的庭审

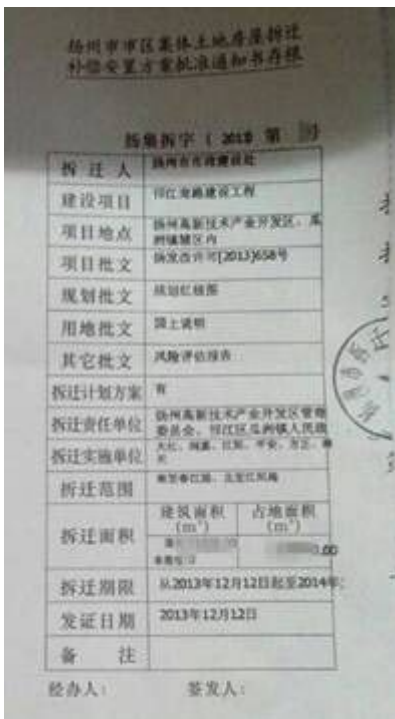
——完美质证尽显拆迁律师专业功底

【基本案情】

邱女士和孟先生夫妇(化名)在扬州市邗江区汉河街道某集体土地上有合法的私房一套，多年来，夫妻二人以该房屋经营酒楼为生，由于夫妇二人善良淳朴且经营有方，酒楼生意非常红火，一家人可谓安居乐业、其乐融融。谁知2013年风云突变，当地政府启动了一项所谓的重点工程，相关单位要在该区域地块进行项目建设，邱女士家的房子面临拆迁，随之而来的还有无穷的烦恼。拆迁方不仅不肯出示证明拆迁合法性的相关批文，在拆迁补偿上更是霸气十足，完全不考虑当事人合法进行商业经营的事实，拆迁补偿只根据拆迁方的单方方案进行，邱女士一家显然是不能接受的。于是，各种骚扰、恐吓、威胁轮番上阵，酒楼经常有成群的人来吃饭却不给钱，半夜还有不明身份的人砸门撬锁，拆迁方还时不时地让亲戚传话

说要强拆，一家人整天提心吊胆地生活，最关键的是他们深深感受到在他们最无助的时候英勇的人民警察似乎完全保护不了他们，每次报警，要么蜗牛式出警，要么干脆不出警，邱女士觉得这样下去不是办法，必须要用法律武器保护自己了，她开始在网上咨询律师，经过服务态度、专业水平、办案效果、口碑评价等多方面比对筛选，他们一家人一致同意选择北京京平律师事务所为自己维权。经过与京平律师的面谈，听了律师的分析讲解，邱女士更加下定决心走法律维权的道路，当即便签订了委托代理协议。

京平律师介入该案后，由资深首席顾问赵健律师、经验丰富的资深主办黄爱华律师和李霞律师一同负责该案。三位律师经过案情讨论分析，迅速部署了维权方案。俗话说知己彼



方能百战不殆，在没看到任何官方文件的情况下，我们首先要进行的便是法律调查，于是，专业拆迁律师提起了全面法律调查程序，由当事人向各个重要的政府部门发出。经过反馈得知，邱女士家房屋所在集体土地征收为国有没有任何的征地批文，建设项目也没有任何的规划许可手续及立项文件，该项目唯一一份具备的法律文件就是在当事人提出申请后3日内作出的一份选址意见书。同时，通过调查取证，还从拆迁管理办获悉了扬州市住房和城乡建设局于2013年12月12日给拆迁人扬州市市政建设处颁发了《扬州市市区集体土地房屋拆迁补偿安置方案批准通知书》(扬集拆字[2013]第XX号)，批准同意扬州市市政建设处实施包括邱女士家房屋在内的房屋拆迁工作。于是，律师商议之后，首先将扬州市房管局送上了邗江区人民法院的被告席。2014年9月19日，律师赶赴扬州，来到了即将上演唇枪舌剑之战的第八法庭。

【精彩回放】

本案中，法院追加了拆迁公司和市政建设处作为第三人。被告和第三人共提交了八大组共计二十几份证据，在开庭之前，律师已经一一对照仔细研究了每一组证据，结合相关的法律规定和被告所依据的扬州市政府第59号令，找出每个证据的违法点，因此，律师在开庭之前已经是信心满满、胸有成竹。法官开始庭审后，果然，被告将这二十几份证据全部托出，

每个证据仔细介绍，似乎还底气十足的样子，律师耐心地听完被告的陈述，到了律师发表质证意见的时候，律师首先要求查看被告提交的全部证据的原件，这一看很关键，看出了很多的问题，很多所谓的原件并不是原件，而是高新区管委会盖章的复印件，律师结合之前所做的开庭准备，将全部八组证据，逐一进行了反驳，或是真实性或是合法性或是与本案的关联性，一气呵成将所有证据推翻，庞大的证据军团被律师解说的体无完肤溃不成军。被告的代理律师见其证据一一被驳倒，先是否认被告颁发“批准通知书”的行为是行政许可，而是政府的一种管理手段。京平律师毅然反驳到，正是因为被告给拆迁人颁发了该“批准通知书”，拆迁人才能够对当事人的房屋实施拆迁，这不是行政许可是什么，而且行政许可本身就是政府部门为了实施其管理职能而使用的一种手段。被告代理人没有可辩驳的竟然开始东拉西扯，不知所云，作为行政机关的代理律师竟然说 59 号文件中并没有详细说到底满足什么条件才可以颁发“批准通知书”，所以，政府的会议纪要、相关部门的情况说明已经满足了这些条件，企图以此来混淆概念代替法定的许可条件。京平律师怎能容他胡搅蛮缠，即刻以法律规定和被告所依据的 59 号令的相关规定予以回击。而且律师还义正辞严地指出，作为国家行政部门，如果不能依法行政，依据法律规定完成自己的职能工作，那不如撤销该部门算了。被告代理人立刻被京平律师说的无话可说。此时第三人又向法庭提交了两份证据，证明自己实施的拆迁行为是经过区发改委的批复，即合法的。在律师查验原件后很快就发现了问题，第三人所提供的证据，并非是发改委出具的立项文件，而是关于立项之前，项目选址意见和可行性研究报告的批复，这本是在项目立项之前核准工作的一部分，而这两份文件做出的时间均是 2014 年 2 月份，而被告颁发“批准通知书”则是在 2013 年 12 月 12 日，此时，这两份证据恰恰说明了，被告“先上车后买票”的违法之处。



件才可以颁发“批准通知书”，所以，政府的会议纪要、相关部门的情况说明已经满足了这些条件，企图以此来混淆概念代替法定的许可条件。京平律师怎能容他胡搅蛮缠，即刻以法律规定和被告所依据的 59 号令的相关

规定予以回击。而且律师还义正辞严地指出，作为国家行政部门，如果不能依法行政，依据法律规定完成自己的职能工作，那不如撤销该部门算了。被告代理人立刻被京平律师说的无话可说。此时第三人又向法庭提交了两份证据，证明自己实施的拆迁行为是经过区发改委的批复，即合法的。在律师查验原件后很快就发现了问题，第三人所提供的证据，并非是发改委出具的立项文件，而是关于立项之前，项目选址意见和可行性研究报告的批复，这本是在项目立项之前核准工作的一部分，而这两份文件做出的时间均是 2014 年 2 月份，而被告颁发“批准通知书”则是在 2013 年 12 月 12 日，此时，这两份证据恰恰说明了，被告“先上车后买票”的违法之处。



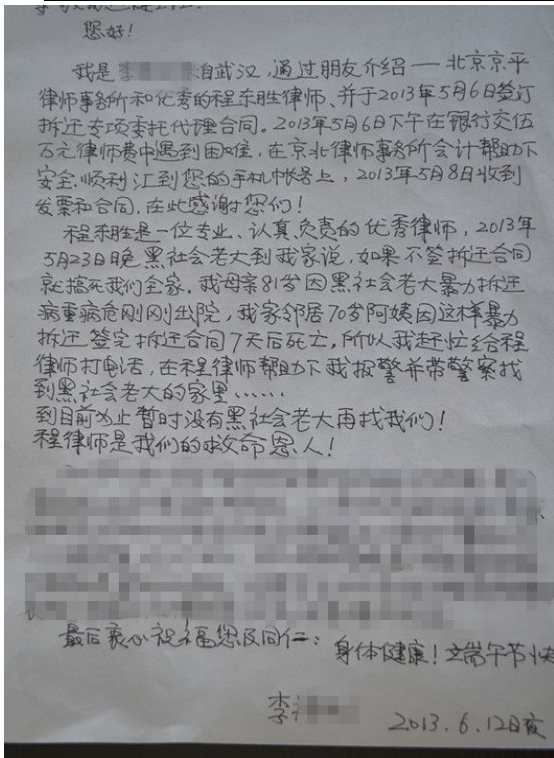
精彩的质证不知不觉在多个来回中经历了将近 2 个小时，而京平律师凭借认真踏实的准备、精准有力的攻击和良好的应变能力无疑在这个不见刀枪的战场上占了上风，被告颁发“批准通知书”的违法性在律师的质证下已是一目了然，也许是在座的三位法官实在听不下去了，正当律师还在仔细听着对方代理人的陈述准备着接下来的辩论阶段时，法庭突然宣布，今天的庭审就到这里吧，改天再通知双方另行开庭继续审理。律师很清楚，不管后边还会有不会有继续的庭审，当事人的案子已经看到了结案的希望，这就意味着能够拿到合理补偿的日子不远了。就在律师收拾文稿稍微轻松一些的同时，住在扬州的几位本庭旁听的老百姓似乎意犹未尽，情绪高涨地跑到被告代理人那里，大声地说“你们就是违法的，什么会议纪要什么情况说明啊，都是借口，违法就是违法，你们也就骗我们老百姓还行”。继而又转过身来，对着京平律师竖起大拇指说“你们太专业了，果然厉害，佩服”，“我们下一步也想告房管局的，看来我们自己办还是不行，还得请你们这样的专业律师啊”，京平律师淡然地微笑以对。

【编后感】

我国的行政执法程序制度建设伴随着《行政诉讼法》、《行政处罚法》、《行政许可法》等法律的颁布实施而不断发展，行政实体法基本框架已经形成，然而，在行政执法过程中的混乱与无序依然存在，尤其在征地拆迁案件中，征收方的违规操作引出了很多的社会矛盾，而且严重侵害了被拆迁人的合法权益。但是，大多数的被拆迁人因为不懂得征地拆迁相关的法律规定而有苦难言，但是，这不代表被拆迁人就要“任人宰割”，面对不合理补偿和违法拆迁，可以寻求专业拆迁律师的帮助，所谓“术业有专攻”，专业的拆迁律师可以从实体和程序上找到拆迁方的违法点，以法说理，用最站得住脚的方式帮助被拆迁人争取最大的利益，本案就是专业律师专业优势的良好体现，通过专业知识进行了质证，将被告提供证据的违法点一一数说，面对如此严重的违法点，法院不秉公审理都没有任何理由，很明显法官已经意识到这点，所以，庭审进行到一半就无法再审下去了，虽然律师充分的准备工作没有了用武之地，但是，换来的必定是拆迁方积极主动地协调和被拆迁人获取合理补偿的希望。

致谢信：感谢赵健律师团队，被拆迁人不在受黑社会骚扰！





2013年6月17日，赵健律师团队收到委托人致谢信。在团队程东胜律师代理的湖北省武汉市拆迁维权案中，拆迁方不仅压榨委托人的拆迁款、不予公平合理的补偿，还不断找社会上的闲杂人等来家中进行骚扰威胁。本团队程东胜律师了解后，立刻指导当事人采取措施积极应对，现已没有任何黑社会骚扰行为，委托人为表感激之情，特向本团队发来致谢信。

一心一意只为被拆迁人服务，是本团队忠贞不渝的使命！感谢委托人对本团队的认可，本团队会继续努力，鞠躬尽瘁，为委托人争取最大的利益！

京平点评

京平视角：林地征收补偿问题探析

近年来，我国的经济的发展势头可谓蒸蒸日上，城镇化进程也是日新月异，高铁、公路、机场与港口等重大基础设施如雨后春笋般拔地而起。在多数情况下，上述设施往往远离于城市的中心地带，因而其建设有时会占用数量不等的林地。众所周知，我国是一个少林的国家，为保护来之不易的森林资源，党和政府一向对涉林征收较为慎重，林

地征收补偿方面的法律问题也成为热点。

几乎所有的土地征收都需要对附着于其上的附属物进行某种性质或用途上的改变，这些附属物包括住宅、厂房、养殖场、围墙、道路，等等，它们都具有一定的经济价值，因而土地征收行为基本上都会涉及补偿问题。显然，仅就土地征收本身而言，林

地征收与其他类型的土地征收并无多少不同之处。林地征收之所以特殊，就在于附着于其上的林木与其他土地附着物相比具有特殊性，而为解释这种特殊性，我们就必须首先弄清楚一个概念，它就是所谓的“外部性”问题。

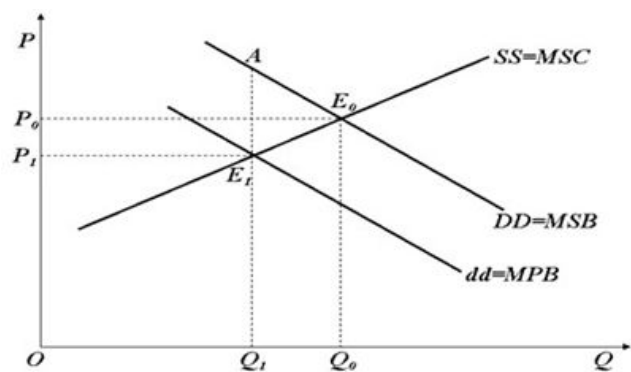
外部性这一术语源自经济学，它的基本含义是指某一或某些人的行动使得另一或另一些人的利益受损或受益，但这一过程却没有被充分纳入市场化体系，即某一或某些人行动的成本与后果并未由他们完全承担。

外部性通常分为两类，即正外部性和负外部性。

由于外部性是一个比较专业的概念，一开始就给出一个学术上的解释可能会让人一头雾水，甚至丧失接着读下去的兴趣和信心。考虑到这一情况，这里先讲一个比较通俗的例子，以此来形象地说明外部性的含义是什么。在接下来的两个段落中再进行学理论证。由于它需要一定的数学思维，如果读者对此不感兴趣，或者理解起来稍有困难，可以跳过这两个段落，直接进入本文的结论部分。

假定在某县城内的一个胡同里，住着很多人家。其中，王老汉家是比较富裕的，他们有一个宝贝女儿，长得很好看，正在上初

三。人所共知，面临中考的孩子们学习必定是紧张的，每天要补课，回来得很晚。但不知是什么原因，胡同口并没有路灯，王老汉家的宝贝女儿每次放学时走过胡同时都很害怕，而王老汉夫妇又不能每天都在这个时段到胡同口去接她。思来想去，王老汉决定自己掏钱在胡同口安装一个路灯，这样他们的女儿不用害怕了。不过，在王老汉家的宝贝女儿不用再担惊受怕的同时，所有住在这个胡同里的人也都跟着受益了。灯光是不可分割的，在王同学享用的同时并不妨碍其



他人的享用，但其他人并没有为此“付费”，因而王老汉安装路灯的行为不仅影响了他女儿的福利状态，这种影响也外溢到胡同里的所有住户，这就是所谓的外部性问题，并且其赋值是正的。

在对外部性概念有了一个直觉认识之后，现在开始对林地的正外部性问题进行学理论证。如左图所示，横轴代表林地提供的效益数量，纵轴代表相应的价格。其中，

SS=MSC 是林地建设活动(广义)的社会供给曲线, dd=MPB 是该活动的个人需求曲线(即实际需求曲线), DD=MSB 是该活动的社会需求曲线, 由于正外部效应的存在, 现实的需求是 E1, 但对于社会而言, 最佳的需求应为 E0, 由此就产生了曲线 DD=MSB 和 dd=MPB 之间的缺口, 该活动的供给可能会出现短缺的情况, 导致无法提供对整个社会而言最优的数量。从另一个方面来看, 这一缺口也代表着社会整体本应补偿给林地所有者或经营者, 但在事实上通常没有补偿的正外部性效益产出。



由于林地正外部效应的存在, 尽管林地所有者或经营者在管理林地的过程可能收获了一定数量的收益, 如苹果、梨、杏、桃、椰子、李子等林木果实, 以及各种烧材、木雕、桌椅家具、烤炭等林木本身利用。然而, 林地在产出上述经济效益的同时, 它同时还具有涵养水源、保持水土、防风固沙、吸收 PM2.5、释放氧气、杀灭病菌、维护生物多样性等等。这些生态效益、社会效益、政治

效益和文化效益等加起来事实上远远超过了单纯的经济价值。但到目前为止, 诸如生态税之类的森林正外部性补偿机制却迟迟未能出台。换句话说, 几乎没有什么人为林地所具有的正外部性效益向林地所有者或经营者“付费”。

从上面的分析中可以总结出林地外部性概念, 它的核心之处就在于, 林地被征收人的所拥有的林地不仅可为权属人带来各种经济收益, 同时它也为该林地所涉及的其他人群带来各种收益, 主要是生态收益。正是在这一点上, 它与那些几乎只涉及被征收人自身利益的其他房地产征收问题区别开来。

尽管如此, 一些与林业相关的法律已经开始注意到这个问题, 并做出了相关规定。例如, 在《中华人民共和国森林法实施条例》第十五条第三款中, 规定“防护林和特种用途林的经营者, 有获得森林生态效益补偿的权利。”虽然它的补偿资格主体范围仍比较狭窄, 但无疑已在正确的道路上迈出了第一步, 成为维护林地所有者或经营者权益的法律利器。

由于林地征收法律问题中存在所谓的“外部性”问题, 这就为理解林地征收法律问题的实质, 以及探索林地征收法律争议解决机制提出了新的课题, 并为参与此类法律



博弈的被征收人及其代理律师一方昭示了新的解决思路。也就是说，充分认识到这一法律博弈过程的与众不同之处，就成为被征收人及其代理律师赢得林地征收案件的重要法宝之一。

首先，对于被征收人来说，由于国家长期以来一直没有对林地的正外部效应予以补偿。更直白地说，无论是国家、社会还是邻近的群体都没有为此支付享受良好生态效益的“费用”。那么，至少在征收的时候，受益人群及其代表——国家，应给予必要且合理的补偿。

其次，对于代理律师而言，这样一个强大的辩护利器是不应被忽视的，更不应将其束之高阁。在具体的代理过程，可依据被征收林地的实际情况，运用合适的计算与统计方法，把该林地的外部效应计算出来，给出一个定量的数值，让数字来说话，无疑会大

大增加论理上的说服力。

第三，由于林地正外部效应的客观存在，林地本身的存在与否不仅影响到林地所有者或经营者的利益，它也关涉众多的第三方群体利益。认识到这一点，被征收人及其代理律师可适当运用第三方群体的力量，让他们发出适度的声音，以保持对征收人的舆论压力，从而为自己争取到更大的合理利益。

最后，对于政府来说，正是由于人类生活中广泛存在的所谓外部性问题，政府本身的起源与存续才有了坚实的法理基础。而在现代社会中，为了维护这一理论上的执政基础，几乎所有政府都需要为自己的政策进行辩护。因此，林地的被征收人及其代理人在与政府打交道的过程中可以适当运用这一说理工具，从而增强自己的谈判筹码。



京平视角：拆迁律师眼中的《秋菊打官司》及其当前意义



《秋菊打官司》是一部拍摄于上世纪 90 年代初的影片，剧本改编于陈源斌的小说《万家诉讼》，张艺谋执导，巩俐主演。该片大获成功，先后获得第 49 届威尼斯电影节金狮奖、第 13 届金鸡百花奖最佳故事片以及温哥华国际电影节最受欢迎影片奖等。更重要的是，自该片公映以来，挺着大肚子的“秋菊”这一栩栩如生的女性形象早已深入人心，成为中国人权利意识与法治意识逐步苏醒的象征，在世纪之交的中国法制现代化转型过程占有一席之地。

毋庸讳言，这部电影已经是 20 多年前的事了，现在再把它摆上桌面并进行一番评头品足，多少有点炒冷饭的嫌疑。尽管如此，鉴于以下三点重要理由，我们仍有必要以一个专业拆迁律师的视角重新审视这部成名已久的影片，以期从中获得有益启示。

首先，这部影片蕴含着丰富的征收拆迁法律议题，然而至今尚未有人对此进行较为详尽的专业分析，这不能不说是一大遗憾。举例来说，影片中的耕地用途改变、宅基地现状改变、私自搭建辣子楼以及由此衍生的一系列行政法争议等都与征收拆迁法律领域密切相关。

其次，该片公映时的中国经济发展水平还比较低，征收拆迁问题还没有成为社会热点。20 年过去了，征收拆迁案件与日俱增，近年来一直居行政诉讼案件前 3 位，2013 年更是达到了创记录的 8600 件(最高人民法院统计)。毫不夸张地说，几乎每一个中国人或其亲友都曾经历过这样那样的征收拆迁问题，该片在今天与征收拆迁法律问题产生迟到的共鸣，也就成为一件顺理成章的事情了。

最后，该片观众数量庞大，片中浓郁的乡村气息更为许多农村观众所津津乐道。如今他们多已步入中老年，正是目前受征收拆迁大潮冲击最大，对相关法律问题最为关注的群体。通过对他们耳熟能详的影片进行深度的法律解读，无疑会对这部分受众带来事半功倍的征收拆迁普法效果。

影片的大致情节是这样的。秋菊家想在自家承包地里种辣子，需在地里盖一座辣子楼。这事被村长发现了，他认为这是不合法的，需要拆除，就与秋菊的丈夫发生了争执。盛怒之下，村长一脚踢中她丈夫的要害，导致后者卧床不起。秋菊这时已有 6 个月的身孕，见到丈夫吃了亏，便找上门去与村长说理。但村长也不是吃素的，他死活不肯认错，秋菊认定得有个说法。于是，她便挺着大肚子，风尘仆仆地来到乡政府告状。经过李公安的调解，村长答应赔偿秋菊家的经济损失。不过这时又出了幺蛾子，当秋菊过来拿钱时，村长的轻漫之举激



怒了秋菊，她又一次踏上了漫长的告状之路，先后来到了县里和市里寻求法律帮助。结果秋菊并没有等来村长的认错，却在一脸茫然中看到村长被公安局拘留了起来。

一千个观众就有一千个哈姆雷特，秋菊在中国人心目中的形象也是横看成岭侧成峰，远近高低各不同。不过，在专业拆迁律师的眼中，在秋菊身上我们可以发现中国人的心态缩影，其中既有需要反思的地方，也有值得称道之处。大致说来，主要有如下几点。

一、**我的土地我说了算**?所有看过这部电影的人都知道，整个情节的展开都是围绕着秋



菊家搭建辣子楼开始的。同大多数纯朴的中国农民一样，他们对于土地所有权和使用权并没有一个准确的法律概念，或者即使听闻过类似的说法，但在现实中的法律认识并不清晰。这就导致了他们认为只要是“自己”的土地，我在上面盖什

么都可以，别人管不到。

事实上，土地在中国从来都不是个人所有的，这一点直接体现于现行的《中华人民共和国宪法》。第十条第二款规定：“农村和城市郊区的土地，除由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，也属于集体所有。”第五款规定：“一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”另外，现行的土地相关立法对此进行了更具体的规定。例如，《中华人民共和国土地管理法》第三十六条第二款规定：“禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。”

从以上法律规定来看，秋菊家在耕地上搭建辣子楼显然是违法的，耕地性质的改变必须经过批准。秋菊家后来又在自家院子里搭建，这也是违法的，它涉及到宅基地的使用权法律问题。秋菊家应当首先向当地的村委会提出申请，然后村委会召开会议，或村代表会议，同意后，报乡镇政府同意，再向更高一级的政府，即县政府批准。显然，秋菊家并没有履行这些必要的手续。

二、**不蒸馒头争口气**?直到 20 年后的今天，秋菊挺着大肚子颠簸在凹凸公路上的画面依然停留于我们的脑海之中，不禁仍为她的执拗捏一把汗。中国人好面子，讲名声，这种面子



文化已经成为一种文化基因，绵延了数千年之久，深深地镌刻在中国人的行为模式之中。秋菊不依不饶，只是为了争口气，村长死不认错，因为认了错就在村子里再也抬不起头。

这种人情与事理的冲突在征收拆迁案件中并不鲜见，在极端情况下甚至可能酿成人身伤亡重大事件。一些被拆迁人执拗于所谓的“一口气”，对可能赢得的实在利益视而不见。房子没有被拆之前不假思索地一口回绝或开出让让人无法接受的天价，导致谈判直接破局。房子一旦被拆之后更是哭天喊地，要让青天做主还他一个房子，喋喋不休地围绕着房子被强拆事实本身四处哭诉，却很少琢磨运用什么方法拿回合理的补偿。

“天下熙熙，皆为利来；天下攘攘，皆为利往”，这句话用在我们的日常人际交往中可能俗不可耐。但如果一个人在面临征收拆迁之时，就有必要认真而严肃地对待它了。象秋菊那样执着于一个所谓的说法，轻忽已经被人答应现实补偿，实在不是一个明智而可取的做法。

在近年来的拆迁征收案例中，许多被拆迁人生活在农村或城乡结合部，文化教育水平有限，自我保护意识和受害者情结过强，很容易引起过激反应。情绪化的语言和行为常常遮蔽了主要诉求，找不到合理、合法和进退有据的维权的方式。可以说，这种秋菊心态十分不利于城镇化进程的快速推进，更对和谐社会的构建造成负面影响，成为中国现代化转型过程中亟待解决的社会议题之一。

三、咱也过把“律师”瘾？不能说秋菊一点也不懂法，但由于自身的法律知识欠缺，她的许多做法与其初衷可谓南辕北辙。例如，她一直让村长赔礼道歉，这也是她想要的“说法”。但她却一直奔波于各级行政机关，甚至还在对市公安局不服时提起了行政诉讼。实际上，秋菊完全可以采取民事诉讼的途径来达到她的目的，也就是说，她可以直接把村长告上民事法庭。当时《民法通则》已经施行了好几年，其第一百三十四条明确规定了赔礼道歉的条款。

征收拆迁类的法律实务经常牵涉到“民告官”问题，由于信息占有的不对称，老百姓单凭自身的能力很难在与官方的法律对抗中赢得胜诉机会。因此，在这类案件中聘请专业律师就成为一个明确的选择。然而，在现实中经常遇到一类拆迁户，他们在自学了一些法律知识，



包括通过互联网从网上律师那里获得一些相关咨询，然后就自负地认为已经可以全盘掌控自己的案件进程。

事实上，由于经济社会的发展，社会分工越来越细。法律事务就属于这样一种专业极强的社会事务，律师们的最低学历要求是大学本科，而北上广等一线城市的新晋律师多已具有硕士学历，至于博士律师甚至博士后律师也并非罕见。相对于当事人来说，他们精通法律规定，熟悉各种诉讼程序，处理法律事务得心应手。特别值得一提的，现在律师界内部也已因术业有专攻的不同，不同方向之间甚至也有隔行如隔山的感觉，专业的拆迁律师就是其中一个典型例证，他们对征收拆迁方面法律事务的把握能力不是读几本征收拆迁法律书籍就能获得的。

不仅如此，当前某些国人对律师怀有敌意，认为只要律师收费就不是好律师。在他们心目中，律师似乎是活在真空中的，不食人间烟火，可以风为餐，以露为饮。在二十一世纪的今天，仍然有人持有类似的观念，这是令人不可思议的。他们甚至还不如 90 年代初的秋菊，至少她到了最后阶段还知道聘请吴律师来为她提供帮助。许多人不知道的一个事实是，自从 2000 年左右我国对律师制度进行了改革，国办所已经基本消失，取而代之的都是自负盈亏的合伙所、个人所或公司制所等，国家不仅不会提供一分线的支持，每年还要律师和律所交纳数量不菲的会员费和各种税费。律师中不乏勇于伸张正义之士，但首先要解决的是生存，如果生存都成了问题，又拿什么来奢谈正义。

四、只见树木怎能见到森林?在当前的征收拆迁案件中，还是有一些当事人是比较明智的，他们知道聘请律师来维护自己的合法合理权益。如果选择得当，他们的最终结果也往往与那些独自与拆迁方缠斗的拆迁户大相径庭

尽管如此，其中一些人仍存有较大的理解误区，这与秋菊在维权行动中所犯的错误如出一辙。由于他们对征收拆迁案件的特殊性了解不够，他们的目光往往局限于法庭上的局部得失。如果律师在某一个别环节败诉，他们就武断地认为律师水平不行。轻则拉下黑脸，重则要求更换代理律师。他们固执地要求律师打赢每一个司法环节，要给他们出气，每当看到拆迁方在某一环节败诉后他们就兴高采烈，而自己一方输了一个回合就垂头丧气。当然，如果能在每一环节都赢得胜利，最后也拿到了满意的补偿，这是最好的结果了。然而，考虑到当前的中国司法现状，毫不讳言地讲：理想很丰满，现实很骨感。如果一味地执着于这一念头而拔不出来，那就必然是只见树木，不见森林，捡了芝麻却丢了西瓜。



近年来，在一些优秀律师代理的征收拆迁案件中，形式上输了官司，但实质上为被拆迁人拿到了满意的补偿，这种案例是举不胜举的。出现这种结果的秘诀就存在于律师卓越的法律技巧，他们对整个案件有一个宏观的整体考量，事先做好了各项功课，并对某一环节可能败诉后的应对措施早已未雨绸缪。只有达到这一境界，才能最终为客户提供一个令人满意的法律结果。

通过以上四点，本文以一个专业拆迁律师的视角对《秋菊打官司》进行了法律解读。除此以外，这部影片还涉及多方面的法律实务和理论问题，它在中国法学界所引起的回应也是相当热烈的，这在很大程度上归功于北大法学院前院长苏力的《秋菊的困惑和山扛爷的悲剧》等著述。限于本文的篇幅和主旨，这里就对该片法律问题的其他层面不做过多赘述了。



以案说法

吉林拆迁系列：三个月雷霆维权喜获三倍补偿

【关键词】房屋征收补偿决定 公租房 房屋市场价 住改非

【基本案情】

肖先生(化名)在吉林省长春市南关区拥有合法住房,该房屋乃是当地一所大学的职工住宅,肖先生因是该大学的老师,在被拆迁房屋生活居住多年。2012年12月,长春市人民政府审议确定了房屋所在地块被纳入市重点旧城区改造地块,肖先生居住多年的房屋面临拆迁。该房屋虽然是单位的公产房,但是在拆迁时肖先生已经提交了房改申请表,房屋已经进入房改程序。而且多年来,肖先生的家人利用该房屋从事了一定的经营活动,经营手续齐全,



经营收入是家人生活收入的重要来源。但是拆迁方在协商补偿协议之时，不仅不考虑当事人的经营因素，就连房屋的补偿也非常低，当初的报价是六千元左右每平米，可是周边的市场价都一万多一平米。面对拆迁补偿极不合理，肖先生一家当然不能签订补偿协议，可是，拆迁方拆迁的脚步是不会放慢的，2014年3月，长春市南关区人民政府给肖先生下发了房屋征收补偿决定书，肖先生立刻警觉起来，虽然他不知道这个文件到底是为啥来的，但他已经隐隐地感觉到危险，虽然肖先生提起了行政复议，但是对法律略知一二对拆迁几乎不懂的他心里始终不踏实，于是，他拨打了北京京平律师事务所赵健律师的咨询热线……

【维权亮点】撤销房屋征收补偿决定 依据市场价补偿 充分考虑营业损失

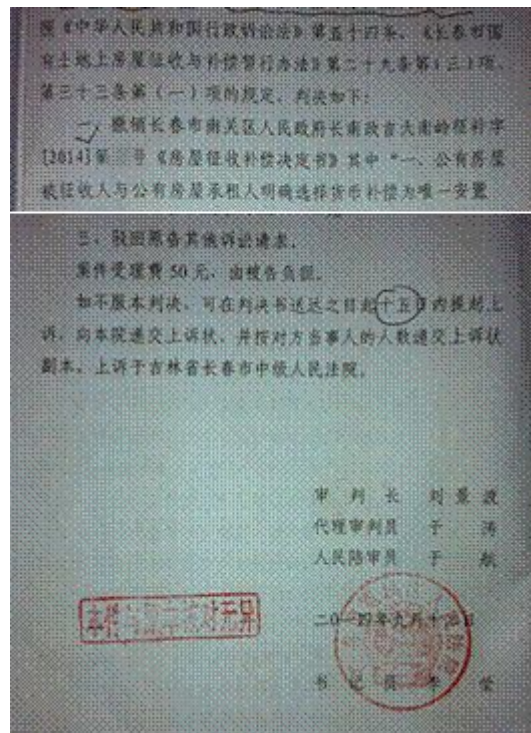
【精彩回放】

经过律师的讲解，肖先生恍然大悟，原来手上这份房屋征收补偿决定书已经将自己送进了强拆的大门，如果在一定的限期内不主张自己的权利，即将会被申请法院进行司法强拆。顾不上后怕的肖先生，毅然聘请了北京在征地拆迁领域享有盛名的北京京平律师事务所的律师介入。本案最终由资深首席顾问赵健律师、资深实力派主办律师曹星、刘大伟律师共同代理。经过与当事人一番详谈，几位律师已然对案情有了基本的把握，很快便制定了最佳的维权方案。

第一步，深入了解、全面掌握，做好维权准备

对于拆迁律师而言，之所以可以用自己的专业运作帮助被拆迁人拿到合理补偿，不仅是基于自己的专业技能和经验技巧，很重要的一个平台就是拆迁方在拆迁过程中的违规操作或者说征收方的违法征收，那么为了更好地为被拆迁人获取利益，调查取证工

作是必不可少的。知己知彼方能百战不殆，胸有成竹方能运筹帷幄。律师首先提起的是政府信息公开程序，从建设项目的立项、征收决定等重要文件入手进行调查，期待着从调查结果中找到违法点。



第二步，步步为营，架设坚固的维权阵垒

拆迁维权程序，从来都不是靠单打独斗取胜的，对拆迁律师的考验也绝不仅仅是一个程序的应诉工作可以完成的。征收行为，从有权机关作出征收决定到拆迁部门完成实施，中间要涉及到很多的审批手续，自然，拆迁维权程序也要涉及到多个部门多个程序，这是一个系



统的缜密工程，优秀的拆迁律师是可以根据具体的案件实际情况，对维权程序做最佳的排兵布阵，这些程序的启动就像悬在征收方头顶的一把把利剑，维权效果好的甚至都不用开庭，仅仅靠程序上的合理布阵就已经为当事人争取了很大的谈判筹码。本案中的几位律师不仅启动了相关的调查程序，针对相关部门未依法公开相关信息的行为提起了行政复议，还针对长春市南关区人民政府作出的征收土地决定和征收补偿决定违法提起了行政诉讼……在律师紧锣密鼓的安排下，一个系统的维权程序已然设置到位，层层相连，环环相扣，这些程序将成为被拆迁人取得满

意补偿的保护阵垒。

第三步，釜底抽薪，依法撤销征收方作出的房屋征收决定

在调查程序刚刚启动后，当事人针对收到的房屋征收决定自己申请的行政复议有了结果，复议机关予以维持。律师抓住时机，不必多言立马提起诉讼程序，律师以最快的速度起草了起诉状，将长春市南关区人民政府送上了长春市中级人民法院的被告席。后长春市中级人民法院受理本案后移送长春市宽城区人民法院管辖。庭审之日，京平律师一改往日温文尔雅的书生气息，以理智而霸气的强大气场，将长春市南关区人民政府作出房屋征收决定在实体和程序上的违法之处一一数说，例如，补偿决定中房屋补偿未按照市场价格给予合理补偿，而且未考虑当事人经营因素，原产权方第三人某大学未发表意见之前就针对当事人作出征收决定违法等等，狭路相逢勇者胜，在为当事人争取权益的战场上京平律师从来都毫不犹豫，

对被告的辩解之词针锋相对，对被告提交的证据精准打击，京平律师以严谨的质辩思路、准确的法律依据、激昂的临场发挥完美地完成了开庭任务。

终于，2014年9月12日，宽城区人民法院作出行政判决，依法撤销了长春市南关区人民政府作出的房屋征收补偿决定书。

此判决一出，吃到苦头的征收方很快又找到当事人去协商补偿，在律师的指导下，当事人趁势追击，底气十足地直指征收方的诸多违法点，最终以近两万元一平米，高于当地市场价的价格签订了补偿协议。事后，当事人为了表达满满的感激之情，还给几位办案律师送来大红锦旗一面。

【律师说法】

在如今经济迅猛发展的现代化进程中，地方政府为了本地经济的快速发展，而不断开展招商引资、旧城翻新、基础工程项目的建设本无可厚非，这些惠民的举措都会受到广大老百姓的大力支持。但是在巨大利益的诱惑下，有些地方政府人员就迷失了自己，这些惠民工程的目标也逐渐变得不清晰，补偿不合理、违法拆迁等引发的社会矛盾不断涌现，这些惠民工程往往最终变成了害民工程。政府的拆迁速度掩盖了民众的真正利益、真正诉求，淹没了真正的社会公平。正如本案中肖先生所遇到的那样，拒绝接受不合理补偿，便会被拆迁人用尽招数，意欲强拆。幸亏当事人及时聘请专业律师介入，扭转乾坤，以满意补偿华丽转身。因此我们呼吁有关政府部门以公平之尺为度，依法拆迁、和谐拆迁的同时，更要提醒广大的被拆迁户，千万不要小视任何一个法律文件，一纸文件往往剥夺的不仅仅是合理的补偿，还有你本应享受的合法的权利。



企业拆迁遇难题，拆迁律师力撤违建处罚决定

问题提示：拆迁过程中，以行政处罚的方式“责令限期拆除”是否合法？

【要点提示】

“责令限期拆除”性质上属于行政强制措施，而不是行政处罚，依法应该按照行政强制措施的程序作出，而不应当以行政处罚告知书的形式作出，否则属于适用法律错误、程序违法。

【案例索引】

重庆市大足区规划局足规撤(2014)第X号《撤销行政处罚决定书》

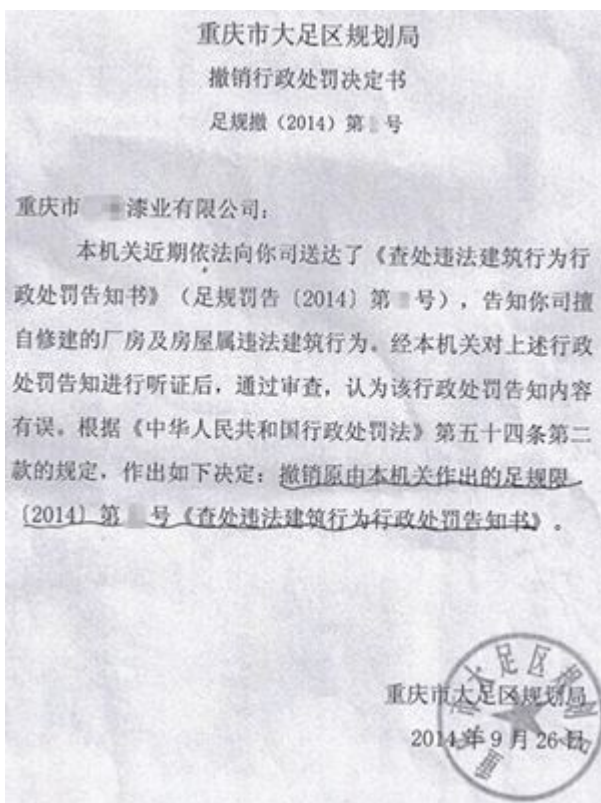
【案情】

申请人：重庆市某漆业有限公司(以下简称某公司)

承办律师：北京京平律师事务所张波律师、李利律师、曹星律师

被申请人：重庆市大足区规划局(以下简称区规划局)

某公司创建于2000年初，经营厂址位于重庆市大足区万古镇，经营厂房占地面积约8000平方米，建筑面积约4000平方米。因重庆市大足区万古镇政府城镇规划、建设项目的需要，该公司厂房面临拆迁，但拆迁双方就补偿安置问题始终未能达成一致。由于征收拆迁关系到公司的正常经营以及员工生活保障，在协商未果的情况下，该公司负责人决定通过法律途径维权，几经考虑和选择，公司负责人与北京京平拆迁律师团队取得联系，并签订了委托代理合同。京平拆迁律师团队介入本案后，指派张波、李利、曹星三位律师



负责全权处理某公司的拆迁补偿维权事宜。2014年6月，区规划局向某公司送达了足规罚

告[2014]第X号《查处违法建筑行为行政处罚告知书》(以下简称处罚告知书),告知某公司擅自修建的厂房及房屋属违法建筑,责令某公司限期自行拆除。三位律师随即协助某公司针对该行政处罚依法申请听证。

【审理】

听证会上,三位律师指出,某公司在厂房建造之初曾履行了相关报批义务,且在建房之初由于厂房建造行为已经遭受过相关单位的罚款处理,并非属于处罚告知书中声称的“违法建筑”,该处罚告知书认定事实不清;况且,“责令限期拆除”应理解为行政强制措施,而不是行政处罚,依法应该按照行政强制措施的程序作出,而不应当以行政处罚告知书的形式作出,该处罚告知书适用法律错误、程序违法。

听证会结束后,区规划局经审查认为:该行政处罚告知内容有误。2014年9月26日,区规划局作出《撤销行政处罚决定书》,决定撤销原由该机关作出的足规罚告[2014]第X号《查处违法建筑行为行政处罚告知书》。

【评析】

本案中的突出问题在于“责令限期拆除”的性质界定。

国务院法制办在对四川省法制办《关于“责令限期拆除”是否是行政处罚行为的请示》(川府法〔2000〕68号)作出的答复中明确提出:根据《行政处罚法》第二十三条关于“行政机关实施行政处罚时,应当责令改正或者限期改正违法行为”的规定,《城市规划法》第四十条规定的“责令限期拆除”



不应理解为行政处罚行为。既然责令限期拆除这种行为不是行政处罚,则不应按照行政处罚程序,以行政处罚告知书、行政处罚决定书等行政处罚法律文书的形式作出。

《行政处罚法》第二十三条规定,“行政机关实施行政处罚时,应当责令改正或者限期改正违法行为。”“责令改正”不属于行政处罚,而是行政机关在实施行政处罚时必须采取的行政措施。对于行政管理相对人实施的违法行为,行政机关应当追究其相应的法律责任,

给予行政处罚，但不能简单地一罚了事，而应当要求当事人改正其违法行为，不允许其违法状态继续存在下去。“责令限期改正”，是指除要求违法行为人立即停止违法行为外，还必须限期采取改正措施，消除其违法行为造成的危害后果，恢复合法状态。

而“责令限期拆除”是违法建设无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，由主管部门通知有关当事人，在规定的期限内无条件拆除违法建筑物。它是一种行政强制措施，是指行政主体为了维护和实施行政管理秩序，预防和制止社会危害事件与违法行为的发生，依法对特定的行政管理相对人或特定的物作出的，以限制权利和科以义务为内容的、临时性的强制行为。采取行政强制措施不是以制裁违法行为为直接目的，主要在于查明案件事实，为保障其他具体行政行为(如行政处罚)的顺利作出或者实现所采取的行政手段。因此，行政强制措施是对权利的一种临时约束，而不是对这种权利的最终处分。

可见，行政处罚和行政强制措施有着本质的区别，两者不能混为一谈，本案中区规划局把本属于强制措施范畴的“责令限期拆除”当作行政处罚，并按照处罚程序作出，当属违法。

诸如此类的问题，涉及较为精深的法律知识，一般的律师也需要经过深入研究后才能知晓，至于不具备法律知识的普通人，恐怕则比较难以理解，因此，处理拆迁案件，“知法”只是最基本的要求，“懂法”和“用法”才是拆迁律师的真正过人之处

律师支招

专访赵健律师 如何参加拆迁补偿的利益博弈

在全国经济快速发展的时代趋势下，各地方征收土地及房屋进行开发建设的浪潮此起彼伏。如果你是一名即将面临拆迁或者正在协商拆迁补偿的被拆迁人，你是否已经准备好了去参加这场你与拆迁方之间的利益博弈？拆迁相关的法律规定你是否已经了解？你又是否懂得在这场博弈中如何增加自己的谈判筹码拿到谈判的话语权，从而

可以实现法律保护范围内的合理补偿？记者就相关问题采访了北京专业代理征地拆迁维权案件的知名律师—北京京平律师事务所主任赵健律师。

记者：赵律师您好，我们了解到您在征地拆迁领域可谓是资深的首席顾问了，那么根据您的工作经验，被拆迁人遇到土地被征



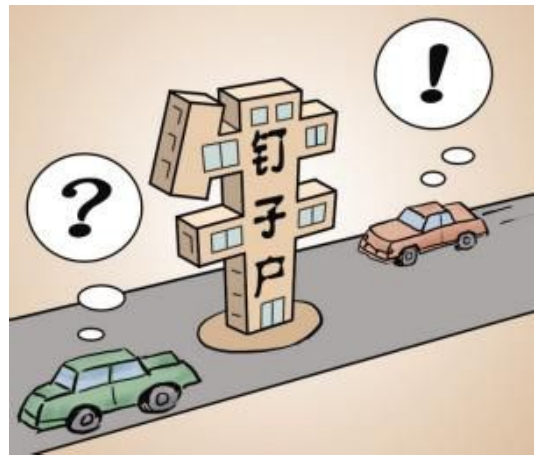
收或者房屋被征收的情况，应当从哪里入手呢？

赵健律师：通常来说，如果遇到自己的土地或者房屋被征收，首先应当弄清楚是谁主导的，谁要拆，因为什么项目拆，这都很重要。如果是政府主导的，必须是为了公共利益的需要，是政府征收行为，那么这种拆迁就带有一定的行政强制性，也就是说这种情况一般是反对不了的，只能争取合理补偿。如果拆迁不是政府主导的，是纯粹的商业性土地交易行为，被拆迁人的主动性就很大，不同意就可以不拆迁，补偿不满意就可以不拆迁。当然，要注意，很多的征收行为并不是地方政府冲在拆迁第一线，而往往是拆迁公司或者开发商或者拆迁办，有时甚至是村委会、居委会的相关人员在动迁，因此，不能简单以对方谈判的人而妄下定论，而是应当要求拆迁方出示相关的文件来判断拆迁的性质。切记，集体土地要进行开发建设必须先由政府征收为国有土地。因此，实践中大多数情况都是政府征收行为而导致的拆迁。

记者：那么在面对征收补偿的谈判时，应该谁去谈判？或者说补偿到底应该谁拿呢？

赵健律师：概括地说，拆迁补偿是给房屋的产权人或承租人的。有产权证的依产权

证上登记的产权人为准，没有产权证的，依出资或者其他可以证明产权的书面文件确认产权人。要注意一点，对于集体土地上的房屋拆迁，其实并非是直接征收房屋，而是征收集体土地导致的房屋拆迁，房屋也是作为地上附着物来补偿的。因此，这类征收就涉及到宅基地的权属问题，宅基地上房屋的拆迁补偿要综合考虑土改证、宅基地使用证、建房用地审批等文件上核定的所有人，以及房屋新建、翻新、改扩建等情况而定。另外，不管是自己的房屋还是合法承租的房屋用于经营的，因拆迁而产生的停产停业损



失是受法律保护的，持有营业执照(及租房合同)者可以向拆迁方主张该部分补偿。

记者：征收土地而拆迁或者直接征收房屋，法定的补偿方式都有哪些？被拆迁人有选择的权利吗？

赵健律师：《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条明确规定了“被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调

换。被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。”由此可见，法定的补偿方式有两种，货币补偿或者房屋产权调换。至于地方政府钟爱的按照人头或者户口本进行补偿的方式是没有法律依据的。

记者：拆迁补偿久谈不妥，拆迁方有权利进行强拆吗？

赵健律师：我们所说的强拆有两种，一种是按照法律规定进行的，由作出征收决定的市县级人民政府确定的部门下发补偿决定书后，被拆迁人不复议也不起诉，经过一定期限又不搬的，该部门可以申请法院进行司法强拆。当然，如果房子被相关部门认定为违章建筑，行政部门则有权进行强制拆除，但是认定违建甚至拆除也要依照法定的程序进行，而不能仅以口头方式作出认定。而且实践当中确实存在很多政府为了达到低成本拆迁的目的而给被拆迁人扣上违章建筑的帽子。还有一种是暴力强拆，就是什么程序都没有，一批不明身份的人强行拆除，毋庸置疑这是违法行为。综上所述，如

果被拆迁人觉得补偿不合理，不签补偿协议是对的，可是不启动法律程序只是等待的话，最后的结果必定是被强拆，因为拆迁方要用地，和被拆迁人谈不下来就会想办法强拆，有点法律意识的拆迁方会走法律程序强拆，没有法律意识的拆迁方则是进行暴力强拆，当然，在强拆之前，各种骚扰、恐吓、威胁、停水停电、围堵等逼迁手段也会陆续上演，应对不好的话还可能引发流血伤亡事件。

记者：拆迁房屋到底应该如何补偿，法律上的标准又是多少呢？

赵健律师：这个问题恐怕是所有被拆迁人都想知道的问题。而实践中，往往是没有答案的。征收补偿标准，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。如果是国有土地上的房屋征收，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，必须按照市场价补偿。而集体土地上拆迁，目前并没有直接的法律依据，主要依据《土地管理法》和《土地管理法实施条例》。此外，《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》中已经就集体土地上房屋补偿适用问题作出了规定，“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”。因此，问题就出现了，国有土地上的房屋虽然是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依据市场价评估确定，可是实践中评估机构的选择往往是政府指定的，自然，评估结果是被拆迁人所不能接受的。而集体土地上房屋的补偿“参照”的结果也是普遍偏低差强人意。那么面对法律规定的模糊和现实补偿的不合理怎么办呢？这时被拆迁人就需要律师的帮助了。政府征收也要合法才行，要严格依照法定的程序和补偿标准来进行，不是任由当地政府胡乱来的，只有找出政府的违法点并进行法律责任的追究，被拆迁人才能够在这场利益博弈中占据上风。很多咨询的当事人一张口就是“拆迁方说他们是依据政府的相关文件规定拆迁的”、“他们说我们这政策就是这样”……要明白，征收行为要以法律为依据，地方政策不代表就是法律，而且地方政策更不能违反法律规定。地方政府在征收中制定的安置补偿方案不一定就合理，再加之实践

中当地政府和开放商勾结动用黑社会或者社会闲散人员进行非法逼迁的现象时常出现，严重时还出现政府直接滥用公权力，所以，只有使用法律武器才可以保护自己，而被拆迁人对拆迁相关的法律几乎是不了解的，对自己在征收事件中享有的权利和政府的违法之处完全处于无知状态，这样的话被拆迁人在补偿的谈判中怎么可能有话语权，又怎么可能拿到合理的补偿呢？因此，如果被拆迁人依靠自己没有办法获取合理补偿或者已经开始遭遇非法的逼迁手段，建议及时地请律师介入，不仅对自己的人身财产有很好的保护作用，更重要的有助于获取一个合理的补偿。

记者：好的，非常感谢赵健律师的专业解答，听了您的讲解，原本心中关于拆迁的疑问都找到了答案，相信听到您解答的被拆迁人现在都能够沉着冷静地去迎接与拆迁方的博弈了。那么我们此次的访谈也要结束了，最后预祝赵健律师团队能够不断壮大，使得更多的被拆迁户可以在你们的帮助下获取合理补偿





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

