



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 “京平律师杯”北京高校中文谈判大赛成功举办
- 02 《拆迁维权实务及案例解析》出版发行

新闻报道

- 01 拆迁律师关注：景区改造，农村拆迁 10 年未安置，苦不堪言
- 02 拆迁律师评：将正睡觉的孕妇拉出 强拆房屋

京平点评

- 01 京平视角：抢建“积木房”不代表可以获取更多的拆迁补偿
- 02 京平拆迁律师评：农村拆迁后久住简易窝棚

以案说法

- 01 辽宁农村拆迁案例：房屋拆迁裁决被判违法
- 02 四川农村拆迁案例：《责令限期搬迁通知书》是否可诉？

律师支招

- 01 2014 年房屋拆迁补偿标准的整理



京平动态

“京平律师杯”北京高校中文谈判大赛成功举办

2014年11月30日晚，由北京京平律师事务所、北京大学谈判协会共同举办的“京平律师杯”第四届北京高校中文谈判大赛总决赛在北京大学英杰交流中心阳光大厅成功举办。

经过前期的校内选拔以及初赛、复赛的激烈角逐，北京大学、中国人民大学、中央财经大学共3支代表队伍从北京大学、北京交通大学、北京林业大学、北京科技大学、北京师范大学、北京外国语大学、对外经贸大学、清华大学、外交学院、中国人民大学、中国政法大学、中央财经大学12所高校共24支代表队中脱颖而出，相遇于决赛现场，进行最终的三方对决。在历届会长的祝福视频中，本次谈判大赛拉开序幕。北京大学谈判协会会长庄斐雯上台致辞，真诚表达了自己对于谈判的特殊感情以及举办谈判大赛的初衷，并对各位来宾及北京京平律师事务所代表的到来表达了衷心的感谢。

本次比赛于2014年10月20日开幕，2014年11月1日，十二所高校的晋级队伍云集北京大学展开校际初赛争夺战当天，邀请到北京京平律师事务所主任、著名拆迁律师赵健亲临北京大学，为十二所北京高校参赛精英开课讲授谈判技巧；继



谈判培训后，2014年11月30日总决赛当晚，主办方再次诚邀赵健律师赴北京大学担任本场决赛评委。激烈的比赛结束后，赵健律师对三支队伍的不同谈判风格进行了精彩点评与肯定，其他几位评委也分别发表了点评。最后，在各位评委的专业评审下，北京大学代表队获

得最后的冠军，中央财经大学代表队及中国人民大学代表队分获亚军和季军，赵健律师为获得冠军的代表队颁发荣誉证书及奖品。

在总决赛现场，北京大学谈判协会特别邀请赵健律师作为协会特约顾问，并与北京京平律师事务所缔结合作伙伴关系，由北京大学元培学院学工办主任沙丽曼老师授予北京京平律师事务所合作伙伴牌匾，未来双方将展开更加深入全面的合作交流。

赛后，评委与选手们合影留念，大赛在热烈的氛围中圆满落幕。

《拆迁维权实务及案例解析》出版发行

北京京平律师事务所主任赵健律师编著的《拆迁维权实务及案例解析》一书，近日由中国法制出版社出版发行。

作为征地拆迁维权领域的领头律所，北京京平律师事所在事务工作中积累了丰富的征地拆迁维权经验，并摸索出一整套成熟的维权方案。为推广普及征地拆迁法律知识，律所主任赵健律师亲自主笔，将多年来的征地拆迁维权实务研究撰写成书，内容全面深入，包括拆迁的程序、补偿安置、评估、强制拆除、被拆迁人行政救济，以及拆迁住改非房屋、违法建筑等常见纠纷专题解析，并结合办理的真实案件，对该领域中涉及的法律及实务问题进行深入浅出的剖析。

本书是北京京平律师事务所“京平说拆迁”系列丛书的第一册，旨在为身处征地拆迁困境的人们提供来自维权最前线的宝贵知识，堪称被拆迁户拆迁维权宝典；同时，本书也是办理征地拆迁案件的法律工作者包括法官、律师的办案宝典；对于相关政府部门及征地拆迁实施单位而言，通过研读本书亦可以达到提高依法行政、依法实施征地拆迁的意识和能力的效果。

本书将于近日在全国各地新华书店以及当当网、京东网、亚马逊网等各大书店上市销售，有购书需求者也

可直接联系本所购买，图书定价为人民币 48 元，将为购买者提供免费寄送；同时，通过本所



销售的图书，每售出 1 本，本所都将捐出 10 元购书款作为京平公益基金，用于支持被拆迁户维护合法权益。



新闻报道

景区改造，农村拆迁 10 年未安置，苦不堪言

拆迁律师简读：在大多数被拆迁人群中，大家最但是的就是农村拆迁后的补偿安置问题，拆迁补偿问题是其次，只要要求合理拆迁单位也不会拖欠补偿款，最让人不能接受的便是安置问题，拆迁一家安安逸逸的住着房子，拆迁时拆迁单位答应给予安置房屋，拆迁后就各种接口无法安置，让被拆迁人无房可住“流落街头”，这种口头上的应许，大部分是加快拆迁进度避免在拆迁之前跟被拆迁人有任何纠纷摩擦，所有事情等拆完房子就好弄了，那就是拖拖拖，是迟早会给你安置，但是等多就就不知道，这一等就是 10 年，让被拆迁人受多少苦，叫天天不应叫地地不灵，无数次的协商没有结果，拆迁律师感叹真是物是人非，这也是大多数人宁做钉子户也不被拆的理由。

这样的事情发生对谁都没有好处，受苦的是老百姓，也希望各地政府能妥善安置后再拆迁，给百姓一个顺利又和谐的农村拆迁过程。

拆迁律师评：拆完不维权，换来苦等安置 16 年



近日，家住峨眉山景区的居民似乎少了些悠哉多了些烦恼。据当地村民介绍，“清音平湖”这一处景点，是大约十年之前开发的，当时涉及到多家在湖水淹没区域的住户需要搬迁，可是对于一直居住在当地、靠摆小摊维持全家生计的杨秀彬一家来说，这一搬，是十年的无处可居。

最初兴建清音平湖时，峨眉山景区管委会与涉及拆迁的几家达成的协议是给被拆迁户拆迁补偿款，随后 2007 年根据实际情况，与部分家庭签订了新的拆迁协议。协议中写明，被拆迁户将拆迁补偿款退回，甲方也就是峨眉山管委会在安置点为其建造面积、装修标准相同的房屋。但是这么多年来，其他人的新家陆续建好，但是杨秀彬一家却迟迟没有得到安置：

杨秀彬：我们这里管理部门，他们的理由就是，这个土地他们屡次去协商但协商不成，意思是他们是尽力的，就是没协商好。

杨秀彬一家平日里就靠在峨眉山上摆一个摊位过活，由于家中经济条件无法负担起重新找地方建房的开销，这十年来，一直处于居无定所的状态：

杨秀彬：以前至少还一个摊点，就是卖工艺品，纪念品。我们就是搭棚子嘛，以前把我们安置在对面家，对面修了宾馆之后，叫我们搬出来，我们去找政府，找管委会的时候，他说你们村来解决，找村里，他们说谁叫你拆的房子你就找谁，我们就只能在桥旁边搭个棚子（住）。



峨眉山景区管委会规划建设局局长张桥承认，杨秀彬家十年未能安置的现象的确存在，但仍然称，最大难度还是在于在当地找不到合适建房的土地：

张桥：不同的情况，不同土地涉及到的当事人不同，工作开展就不一定进度是一个水平线。他家宅基地落实起来比较困难，我介入后从去年到今天到今年都在协调。他家宅基地涉及到的面比较多，村组协调一直没停。

对这一说法，杨秀彬家表示不理解——原先他们家的自留地，在拆迁中被村委会收回，直到去年开工建设了三幢别墅，至今未启用——为何就腾不出一块地方能给他们建自己住的房？

拆迁律师评：将正睡觉的孕妇拉出 强拆房屋

2014年10月27日，网易新闻转载了《华商报》的一则新闻，题为《将正睡觉的孕妇拉出 强拆房屋》。报道称，10月24日上午8时30分许，一辆挖掘机开到陕西省汉中市南郑县汉山镇村民张建林的房屋门前，准备强拆房子，而当时张建林23岁的女儿张女士已经怀孕两个月，事发时正穿睡衣在家睡觉的她，被几名男子强行拉到房外，很快，她家的房子被强拆了。25日中午，南郑县汉山镇南一环路路北，一间残破不堪的房前，46岁的南郑人张建林一脸茫然，房子被强拆，家具什么的全被埋进废墟。如今陪他的，只有借来的一个钢丝床和一床被子，而女儿张女士则因为穿着睡衣被几名男子拉到外面，觉得受辱，当时就跑了，现在也没联系上。

尽管笔者在代理征地拆迁案件的过程中，已经接触过无数强拆房屋的情况，包括上述新闻提到的事例，也早已经是屡见不鲜，实际上也远远不是最令人发指的；然而，每天从新闻报道中看到诸如此类的事件，笔者仍然难以抑制心中的怒火，也为征地拆迁中的各种违法乱象感到深深的担忧。



暂且不说强拆的问题，实施拆迁的几名男性工作人员，将身穿睡衣、尚在睡梦中的年轻孕妇强行拉到屋外，这是什么样的行为？这些拆迁人员既不是法院工作人员，也不是公安机关人员，甚至连城管人员都不是，而仅仅是开发商工作人员，显而易见，在法律上他们如此

赤裸裸的野蛮暴力行径纯粹没有任何法律依据，严重侵犯了公民的人身权益，理应受到法律的制裁。

将身穿睡衣的孕妇拉到屋外，目的是实施强拆，而强拆的理据何在？25日中午，开发公司——江西高安市鸿圣房地产开发有限公司南郑分公司负责人称，24日，他们确实对张建林家的房屋进行强拆，之所以强拆，是因为张建林违约在先。开发商出示的房屋拆迁协议写着：张建林在15日之内自行拆除房子，逾期不拆，将由开发公司自行处理。协议时间为2014年9月19日，协议上还有张建林签名、手印。对于“强行将在家中睡觉的女士拉出房外，并且未搬出家具等就强拆”的问题，该负责人坦言：有些过分，但他们是按照协议办事的。

在拆迁人员看来，似乎有了拆迁协议，就等于有了强拆的“尚方宝剑”，就可以不顾公民的人身权和财产权，随心所欲地实施暴力强拆，还能美其名曰“按照协议办事”，最多是“有些过分”。面对这样的强盗逻辑，笔者不禁感叹拆迁方开发公司人员的法律素质之低下，真不知道法律意识如此薄弱的开发商是如何顺利拿到拆迁项目的。针对这份协议，张建林说，字是他签的，但却是开发公司逼他签的。暂且不说协议是否自愿签订，即便是合法有效的协议，一方当事人不予履行的，也绝不等于说另一方就有权直接强制履行，否则人民法院岂不是形同虚设？



《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第二款规定：“补偿

协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。”实际上，无论是国有土地上的房屋征收，还是集体土地上的征地拆迁，乃至其他的协议，一方违约的，另一方有权起诉追究违约责任，如果想要达到履行协议的效果，也应当通过向法院提起诉讼、在获得支持履行的生效判决之后，违约方仍然没有在法定期限内履行的，另一方才有权申请法院强制执行。但无论何时何地，开发商都无权自行使用暴力手段，强行拆除公民的合法房屋，更不要说强行将在家中睡觉的年轻孕妇拉出房外，并且未搬出家具等财产就强拆了！

拆迁律师常说的一句话是：“别人违法，不代表你也可以违法”，而在这一一起强拆事件中，被拆迁户最多只是违约，甚至连这个问题都尚且存在疑问；而作为强势方的开发公司，擅自使用暴力手段强拆房屋，本身则是毫无疑问的违法行为。可悲的是，在我国目前的征地拆迁现状下，诸如此类的强拆可谓比比皆是。往往也正是因为拆迁方无视法律，才会有诸多拆迁乱象。在此，笔者也提醒广大被拆迁户，如果对拆迁补偿不满意，那么请一定不要轻易签订协议，如果被迫签字，也千万不要因为是被迫签订就不以为然，而是应当及时通过法律程序维护自身合法权益，以免授人以柄。



京平点评

京平视角：抢建“积木房”不代表可以获取更多的拆迁补偿

2014年10月24日，网易新闻转载了荆楚网(武汉)上一则题为“房主为了多捞拆迁补偿款 楼顶建起‘积木房’”的报道，由此引起广大网友的关注。记者在拆除现场看到，该违建房位于7楼楼顶，有百余平方米，是用隔热板 and 水泥做起的简易房屋，拼接处的混凝土还未干透。拆违队员说，这样的房子搭起来很快，就跟“拼积木”一样，很快就能成形，“这样做无非是想多要拆迁款”。笔者已经不止一次看到类似的新闻了，广大的被拆迁人一听到要拆迁的风声，便以迅雷不及掩耳之势立刻开始造房行动，怎么面积大怎么盖，怎么快怎么盖，完全不考虑房屋的质量、美观、实用等要素，因为，这些房子并不是用来住人的，而是



为了获取更多的拆迁补偿款而建的，这样的房屋大多数在短短几日之内便可完工，像垒积木一样容易。这种造房行动往往还具有很大的感染性，出于惟恐自己的拆迁补偿款拿少了的心理，大家很容易跟风造房，甚至有一些人造房的理由仅仅是“别人都盖上了”，可是这样做到底有啥用？是否能够达到预期的目标却无人问津。

拆迁补偿是指拆迁人对被拆除房屋的所有人，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定给予的补偿。拆迁补偿的方式，可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换，被拆迁人可以选择。而对于集体土地来说，征收的主要目的是要土地，房屋是作为地上附着物来进行补偿的，当然了，不管是哪种土地上的房屋，因征收而拆迁的，则必须依法进行合理补偿，而补偿的前提就是，被拆迁的房屋是合法的。合法房屋自然是指有产权证明的房屋，按照我国土地及房地产管理法律、法规规定，要取得房屋产权证，必须三证齐全，一是土地使用权证，二是土地规划证，三是城市建筑规划许可证，没有这三证便不能取得房屋产权证，当然了，很多集体土地上的房屋虽然是合法的，却因为历史遗留原因或者其他原因没有取得房产证，这种情况在拆迁补偿中自然是另当别论的，但是我们可以肯定的一点是，即使是在自家的土地上，不管是翻建还是扩建，都应当经过当地管理部门的批准并获得相应的规划许可后才可以进行，否则，就是违建，而违建是不予补偿的。



依据我国《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条的规定“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。”

因此，上述新闻中抢建的行为可谓是“白忙活”，这些为了多拿补偿款而赶制出炉的“积木房”根本就是违章建筑，甚至很多抢建的房子连地基都不打，有的房屋根本就不具备居住条件，可以说连常规的违章建筑都算不上，这些抢建房纯粹就是为了多拿补偿款而胡乱建造出来凑数的，这样的房屋法律

规定是不予补偿的，而对法律规定完全模糊的人，竟还争先恐后地热衷于简易房的抢建，殊不知，这样跟风的结果也只是“竹篮打水一场空”。城管部门一旦对这类“积木房”作出违建认定，就会限期自行拆除，如果不自行拆除的，城管部门会组织工作人员进行强拆。拆迁补偿理应在国家法律规定的范围内，按照合理的标准去主张，而不能报以侥幸心理，靠抢建去增加。本应得到的拆迁补偿如果不合理，可以采取法律途径维权，这是理所应当，可是跟风违建，则是搬起石头砸自己的脚，也许拆迁方正好以此大作文章，拆除违建的时候很可能将原有的合法房屋一起拆除，还可以自圆其说是“误拆”。因此，跟风抢建不仅不能增加拆迁补偿，反而可能将自己置于十分被动的局面，建议广大被拆迁人三思而后行。

京平拆迁律师评：农村拆迁后久住简易窝棚

2014年11月19日，一则配图新闻吸引了广大网友的眼球，图片上显示的是一个在山坡上搭建的简易窝棚，用木头、桔干、稻草、油布等材料搭建的窝棚面积大概几十平米，杂物家什凌乱的摆放在里面，地面非常潮湿，这是某村民一家5口居住的地方。新闻中称，巴中市巴州区水宁寺镇红栋村、佛龛村几百名村民因政府项目实施房屋拆迁一年多后安置房迟迟不动工、数次变更修建地址及政府承诺修建安置房（巴山新居）变更为51楼房问题等得不到解决，质疑当地政府不作为，联名要求当地政府兑现拆迁初期的承诺。据悉，2013年初规划占地3000亩的“佛龛农庄”项目落户水



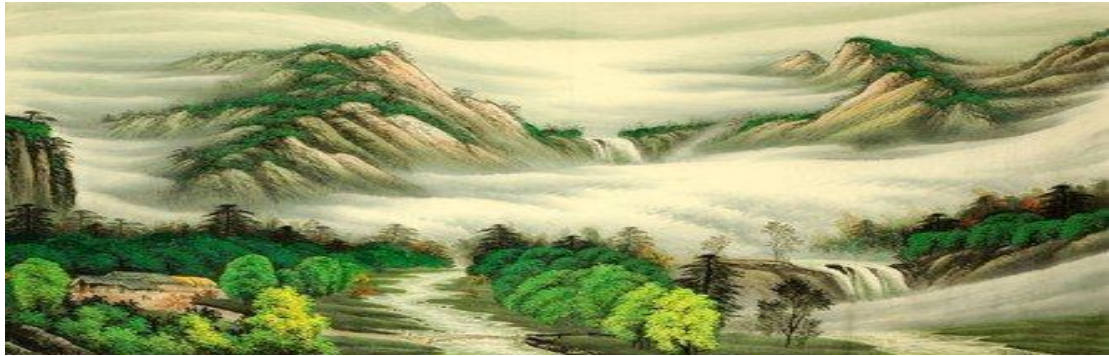
宁寺镇，红栋村、佛龛村数十户村民土地流转及房屋拆迁。据村民介绍，当地镇政府主要干部在拆迁动员会上言之凿凿地称，要给老百姓带去实惠，要让他们过上好日子、住上好房子。

然而，房屋拆迁后，村民们所期盼的巴山新居迟迟不动工，村民一部分借宿亲友家中，一部分则搭建了这样的简易窝棚解决住宿问题。

看了这则新闻，大家也许会感叹，又是拆迁惹的祸。多年来，拆迁这个字眼因为和太多的暴力、血腥联系在一起，使得广大人民群众已经不自觉地给它涂上了一定的负面色彩。究其原因，无非是地方政府追求政绩和发展而在征地拆迁的过程中，没有保护好广大被拆迁人的利益，没有严格按照法定的程序来实施相关的征收和拆迁工作。在记者调查过程中，水宁寺镇回复称，村民搭建简易窝棚是因为部分村民节约租房费用所致，目前安置房正在修建，预计2015年村民将能住上安置房。而对巴山新居变更为51楼房，回复称是按照市委提出的“三个集聚”的产业发展思路，即人口向场镇聚集，土地向园区流转，这同时也是水宁寺镇的地理条件和土地现状所限制，该区域没有足够土地修建独栋居民住房，符合国家节约利用土地原则。政府也是本着从群众长远利益出发，创新土地流转模式、盘活农民土地资源、提升农民财产性收入，该种做法已得到省市各级领导认可。多么冠冕堂皇的说辞，多么理直气壮的辩解，然而作为一名长期从事征地拆迁维权案件的律师，凭直觉便可以判断出一些问题。首先，这些被拆迁人一定缺乏相应的法律常识，拆迁补偿安置协议签的一定是有问题的，导致了他们的权益没有得到有效的保障，其次，当地这个一改再改又迟迟不动工的“佛龛农庄”项目必定在法律程序上存在违规操作或者至今还没有办理好相应的建设手续，因为一旦有相应的征地批文和规划又怎么可能随意地改来改去。在征收拆迁实践中，对征收程序基本上一无所知的被拆迁人，总是轻信拆迁方口头的承诺，听的稀里糊涂，但也懒得去把事情弄清楚，浑浑噩噩地就被安置了，但是补偿兑现不了或者醒悟出自己吃亏后，再去反映情况上访信访，已经于事无补，在政府、开发商、拆迁公司之间被踢来踢去，却没有人站出来解决问题。上述新闻中也一样，老百姓淳朴善良的本性和对政府的信任又一次变成了地方政府追逐经济发展和某些政府官员与开发商利益输送的牺牲品，这样的安置补偿肯定是有问题的，如果过渡费给的合理，又有谁为了节俭而让一家老小在这样的“窝棚”中一住几年呢？这不得不让我们深思，政府征收、农民上楼，对普通老百姓来说到底是好还是坏呢？政府征收行为中的服务职能是否又应该大于管制和建设职能呢？政府最重要的资源是人民，政府只有为人民服务，并得到人民的认可，才能为自己的执法建立合法的基础。政府行政机关在本质上是社会服务机关，这不仅取决于国家的性质，也取决于公共权力的目的与性质，政府不仅是



单纯的管制部门，而是为社会和公众提供服务的部门，是兴利除弊的部门，是满足人民各种需要的部门，希望在党的十八届四中全会唱响了“依法治国”的嘹亮口号后，各地政府能够真正地审视自己的行为，更好地发挥服务职能，为广大的被拆迁户解决实际困难。



以案说法

辽宁农村拆迁案例：房屋拆迁裁决被判违法

问题提示：如何处理欠缺依据的《房屋拆迁裁决书》？

【要点提示】

房屋拆迁裁决是强拆的前奏，征收拆迁部门作出裁决应当严格遵守法律法规的相关规定，欠缺充足依据而草率作出的《房屋拆迁裁决书》应当予以撤销，在法律上也应确认作出裁决的行为违法。

【案例索引】

一审：大连经济技术开发区人民法院(2014)开行初字第X号行政判决

二审：大连市中级人民法院(2014)大行终字第XXX号行政裁定

重审：大连经济技术开发区人民法院(2014)开行初字第XX号行政判决

【案情】

原告：裘先生



承办律师：北京京平律师事务所赵健律师、张波律师、曹星律师

被告：大连金州新区土地房屋局

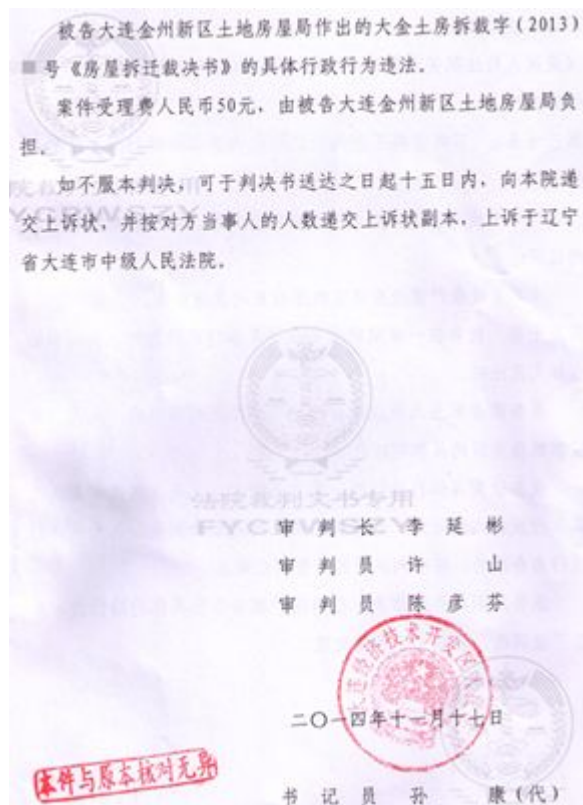
第三人：大连经济技术开发区湾里街道办事处

裘先生是大连经济技术开发区湾里街道某村的村民，在该村集体土地上合法拥有3间房屋。2011年2月14日，大连金州新区土地房屋局下发了大金土房动通[2011]X号《动迁通告》，对裘先生房屋所在区域实行拆迁，拆迁单位为湾里街道。裘先生认为湾里街道提出的安置拆迁补偿条件不合理，双方未能达成协议。2013年6月20日，大连金州新区土地房屋局依据《大连市经济技术开发区农村住宅拆迁管理办法》等文件作出大金土房拆裁字(2013)XX号《房屋拆迁裁决书》，单方确定标准，并限定裘先生在15日内搬出原房屋。北京京平拆迁律师团队介入本案后，指派赵健、张波、曹星三位律师负责全权处理裘先生的拆迁补偿维权事宜。三位律师协助裘先生提起诉讼，请求确认大连金州新区土地房屋局作出上述《房屋拆迁裁决书》的行为违法并予以撤销。

【审理】

一审大连经济技术开发区人民法院经审理认为：案涉土地已于2010年征为国有，大连金州新区土地房屋局具有作出本案裁决的职权，依据有关证据判定具体行政行为适用法律、法规正确，符合法定程序，判决维持大连金州新区土地房屋局作出的大金土房拆裁字(2013)XX号《房屋拆迁裁决书》。

京平律师随即指导裘先生向大连市中级人民法院提起上诉。二审过程中，律师指出裘先生房屋所涉土地性质为集体土地、湾里街道没有向法庭提供拆迁许可证、没有法定评估报告等上诉理由。



二审大连市中级人民法院经审理认为：本案当事人未向法院提交拆迁许可证，未提供案涉土地已征收为国有的相关证据，未向法院提交相关评估报告，故一审法院的认定属于事实不清。2014年8月28日，大连市中级人民法院裁定撤销大连经济技术开发区人民法院(2014)开行初字第X号行政判决，并将本案发回大连经济技术开发区人民法院重审。

本案发回重审后，2014年10月28日，距离本案开庭仅有三天时间，大连金州新区土地房屋局作出大金土房发[2014]XX号《关于撤销大金土房拆裁字[2013]XX号〈房屋拆迁裁决书〉的决定》，以发现申请人提交的房屋估价材料不符合相关规定要求为由，撤销了上述《房屋拆迁裁决书》，并以此劝裘先生撤诉。京平律师经研究后，建议裘先生不予撤诉。

重审中，大连经济技术开发区人民法院经审理认为：大连金州新区土地房屋局没有被拆迁房屋的评估报告，作出裁决的程序违法。2014年11月17日，大连经济技术开发区人民法院判决确认大连金州新区土地房屋局作出大金土房拆裁字(2013)XX号《房屋拆迁裁决书》的具体行政行为违法。

【评析】

本案经一审、二审、重审，最终峰回路转，不仅大连金州新区土地房屋局主动撤销了《房屋拆迁裁决书》，法院最终也判决确认其作出裁决的具体行政行为违法。

不过，本案中重审判决确认上述裁决违法的理由主要是大连金州新区土地房屋局没有被拆迁房屋的评估报告，实际上这只是该裁决行为的诸多违法点之一，而且并不是本案最大的争议。无论是在此前的一审、二审，或是在本次重审中，京平律师首先指出的质疑都是裘先生房屋所涉土地性质为集体土地，针对集体土地上的征收拆迁，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条第三款明确规定：“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，由批准征收土地的人民政府裁决。”大连金州新区土地房屋局作为金州新区管委会下设的土地房屋管理部门，显然不具备作出本案行政裁决的资格。二审法院应当说采纳了上述意见，判决指出大连金州新区土地房屋局未提供案涉土地已征收为国有的相关证据。然而，在重审中，法院对这一重要问题的处理似乎有欠妥当，虽然最终判决确认该大连金州新区土地房屋局的裁决违法，但却认为大连金州新区土地房屋局具有作出本案裁决的职权，仅仅是因为欠缺被拆迁房屋的评估报告而违法。



当然，法律上的这些细节问题在专业拆迁律师看来非常值得深入探讨，但从结果上看，对于被拆迁户而言，无论如何，在京平律师的专业运作下，被拆迁户取得了胜诉判决，成功保住了房屋，确认了相关裁决的违法性，这对于征收拆迁方无疑是一记有力的打击，对整个维权进程的推进也具有重大意义。

四川农村拆迁案例：《责令限期搬迁通知书》是否可诉？

行路难，行路难，多岐路，今安在。长风破浪会有时，直挂云帆济沧海。

——李白《行路难》

拆迁维权对于普通老百姓来说可谓是一件难事，也正因为如此，很多人固守着“民不与官斗”的思想，丝毫不敢迈进维权大门半步，可是，胆怯与忍让并未换来真正的尊重和合理拆迁补偿。而正是那些勇于反抗强权并挑战“民告官”的“刁民”，虽然在维权的道路上艰难前行，饱尝了行政部门的冷眼和法院的刁难，但是他们据理抗争的决心和百折不挠的斗志却让拆迁方退避三分，在他们不懈的努力之后，一次次看到的便是照亮他们前行道路的曙光。

【关键词】责令限期搬迁通知书 不予受理裁定书 撤销 立案受理

【基本案情】

委托人汪先生(化名)在四川省攀枝花市仁和区前进镇某村拥有合法房屋，2013年11月，攀枝花市国土资源局仁和区分局给其下发了一则《责令限期搬迁通知书》，要求自行拆除地面附着物及构筑物。汪先生虽然不懂这个通知书应该由哪个部门又应该如何作出，但是他可



以肯定的是，这个文件已经使他离强拆不远了。于是，汪先生果断进京寻找到在征地拆迁领域享有盛名的京平律师团队，向专业律师进行了一番咨询后，果然验证了他的想法，拆迁方这是要走强拆的一步险棋，因为照拆迁方的思路，在这个《责令限期搬迁通知书》后边，必

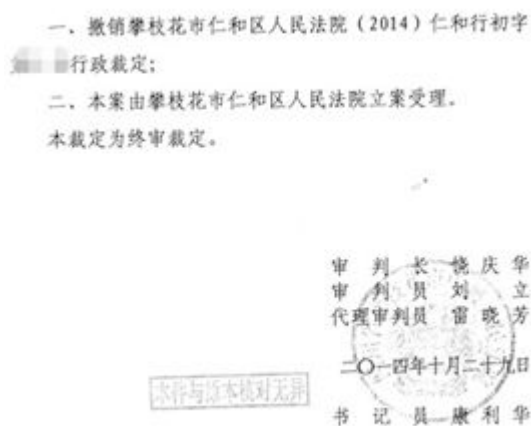
然将是强制搬迁的通知和随后的强制搬迁行动，然而，专业律师也告诉汪先生，攀枝花市国土资源局仁和区分局给其下发的《责令限期搬迁通知书》存在违法点，如果及时启动法律程序是完全可以将被动局势扭转的。听了拆迁律师的分析，汪先生更加坚定了法律维权的决心，当即便办理了委托代理手续，和京平律师一起走上了法律维权的道路。

【维权亮点】一审法院以《责令限期搬迁通知书》不具有可诉性不予受理，维权律师及时上诉，精准打击，获二审胜诉，带领委托人顺利进入法院审判的大门。

【精彩回放】

京平律师团队介入后，由团队中经验丰富能力极强的梁开贵律师、顾冬庆律师一起代理此案，两位律师经过对案情的仔细分析，决定同时启动多个程序进行维权，当务之急自然是先将这个《责令限期搬迁通知书》撤销，阻止拆迁方妄想强制搬迁的企图。律师立即起草了法律文书，指导当事人向攀枝花市仁和区人民法院申请立案，诉请撤销该《责令限期搬迁通

知书》。拆迁案件的立案可谓是一座高山，多少被拆迁户就是因为无法攀爬至顶峰而失去看到山后风景的机会，汪先生虽然因为有律师帮助而底气十足，可是在等待立案的日子里也是心中在打鼓，就在当事人苦苦等待着受理通知的时候，仁和区法院便送来了一纸行政裁定书，打开一看，法院认为攀枝花市国土资源局仁和区分局给其下发《责令限期搬迁通知书》是基于前



进镇普达村集体土地的征收而作出，在土地征收的各个环节，行政机关都给予了相对人的诉权保障，而且该通知书要求当事人自行拆除并不必然引起强制拆除的后果，因此，该《责令限期搬迁的通知书》不具有可诉性，法院不予受理。汪先生愤愤不平地告诉了律师，办案拆迁律师却表现的极为淡定，这些基层法院基于行政管辖权而不能独立审判作出的不公结果对他们来说早已经是家常便饭，没什么大惊小怪的了。律师做的是迅速起草了上诉状，上诉至攀枝花市中级人民法院。在二审法院开庭审理中，律师直指该《责令限期搬迁通知书》对当事人的权利义务产生了直接影响，属于具体行政行为，而且在作出《责令限期搬迁通知书》

的过程中，并没有给予行政征收相对人必要的诉权保障。攀枝花市国土资源局仁和区分局作出该《责令限期搬迁通知书》没有任何法律依据，不符合国土资源部发布的法律文书格式规范，应予撤销，而一审法院对当事人的起诉裁定不予受理，属于适用法律错误，应予纠正。在京平律师掷地有声的激辩和据理力争的主张下，最终二审法院采纳了律师的观点，不仅撤销了攀枝花市仁和区人民法院作出的不予受理的裁定书，而且指定攀枝花市仁和区人民法院立案受理。

【律师说法】

“蜀道之难，难于上青天”拆迁维权亦如此，面对强势地位的政府，任何一种说词都可以成为迫使维权脚步戛然而止的利器。本案中一审法院毫无掩饰地表露出一对政府违法行为的偏袒，他们的理由虽然能堵住老百姓之口，可在专业律师的眼中却是那样的牵强，普通的被拆迁人遇到这样的阻力恐怕早已被拦在诉讼大门之外，庆幸的是，汪先生在京平律师团队的帮助下逆转局面，冲出重围，终于打开了行政诉讼的大门。单单就这一个撤销《责令限期搬迁通知书》的维权程序尚且如此曲折，可想而知，被拆迁人经过多个维权程序最终获取合理补偿的过程中还会遇到多少阻碍，作为被拆迁户的你，以自己的力量能走到哪里？因此，律师不得不提醒各位被拆迁人，不是你们不够聪明，而是对手太狡猾，拆迁维权仅仅靠一腔热情和英雄胆魄恐怕是不行的，只有依靠经验智慧和法律的透彻解析才能战胜强大的对手，最终获取合理的拆迁补偿。



律师支招



2014 年房屋拆迁补偿标准的整理

对最近拆迁律师发现很多人都在网上查找国家房屋拆迁补偿标准。而且在网上咨询某地方拆迁补偿标准的也非常多。拆迁律师给大家讲解一下，实际上这个拆迁要划分为国有土地上的房屋拆迁和集体土地上的房屋拆迁。针对不同性质土地上的房屋补偿标准产生了差异。拆迁律师整理了国有土地上房屋征收补偿和集体土地上房屋征收补偿两种情形。

国有土地上房屋征收补偿标准

《国有土地上房屋征收与补偿条例》对国有土地上的房屋征收的补偿做了比较完整的规定：

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 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。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。



第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 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。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

集体土地上的房屋拆迁补偿标准

到目前，我国尚无专门法律对农村集体土地上的房屋拆迁问题进行调整。虽然物权法第四十二条提到“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”但并没有就拆迁程序、补偿原则、公民和法人的实际利益如何救济等现实问题做出具体规定。所以在拆迁实践中，农村房屋拆迁普遍以被拆除房屋的建筑面积为安置补偿基础，即“拆一还一”，这是目前比较公平的一种计算补偿的标准。

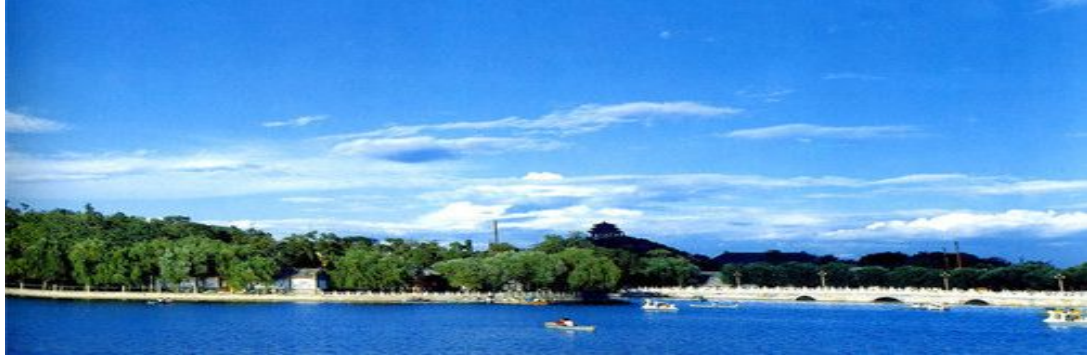
在这个标准下，集体土地上的房屋拆迁补偿的方法主要有三种：

（一）是回迁安置，即按照被拆除房屋的建筑面积把被拆迁人安置到乡（镇）土地利用总体规划确定的安置房内。

（二）是货币补偿，即按照相应补偿标准将被拆迁房屋折合为货币支付给被拆迁人，由被拆迁人自行选购房屋。



（三）是另行审批宅基地与货币补偿相结合，能否另行审批宅基地，要根据当地具体情况。



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

