



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 京平律所、法制晚报建立全面合作伙伴关系
- 02 北京市密云县河南寨镇拆迁维权案获胜赠锦旗

新闻报道

- 01 搜狐网记者采访北京最具实力的拆迁律师——赵健

京平点评

- 01 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 河北农村拆迁案例：发改委立项文件被依法撤销
- 02 安徽城市拆迁案例：四户被开发商起诉，为何三败一胜？

律师支招

- 01 农民房屋征用补偿存在的法律问题分折



京平动态

京平律所、法制晚报建立全面合作伙伴关系

2014年12月16日，北京京平律师事务所、法制晚报社在京平律所会议室举行合作签约、拆迁法律维权研究中心揭牌仪式。北京京平律师事务所主任赵健、合伙人库建辉、合伙人程东胜、管理顾问尹利生及法制晚报社专刊部主编王建琦、专刊部执行主编李奎作为代表参加了仪式。

经此前双方友好协商，北京京平律师事务所与法制晚报社正式建立全面合作伙伴关系。根据京平律师事务所专业做拆迁法律维权的特点，双方成立“法制晚报拆迁法律维权研究中心”



，定期开展研究活动，每年对研究成果进行整版报道；在法制晚报社报纸、新媒体微信等平台上，为京平律所提供媒体支持；聘请赵健律师为法制晚报法律专家顾问团首席顾问；同时，双方将不定期合办法治论坛、法律研讨会等。

仪式上，赵健律师表示：京平——法制晚报拆迁法律维权研究中心的成立，是中国行政法制建设道路上的一件大事，是完善我国拆迁法律维权体系的重要内容之一。京平律所维权足迹遍及全国26个省市自治区，承办征地拆迁行政诉讼案件数千起，不仅维护了客户的经济利益，更重要的是在一定程度上推动了中国依法行政的进程。相信通过双方此次合作，对中国拆迁法律维权理论与实践研讨，丰富、发展和完善本土拆迁法律维权工作的理论与实践知识体系，提高拆迁法律维权的问题解决和发展能力、引导舆论正确导向都有很多的帮助。

法制晚报社专刊部主编王建琦随后发表讲话：法制晚报社创刊十年，无论从内容、版面等，都是京城法制第一媒体。法制晚报社一直重视法律研究学术、实践水平，跟京平合作后，

希望可在学术研究等方面多合作，多创作理论与实践相结合的作品。在新闻报道方面，也希望京平律所可提供更多线索，法制晚报也会尽全力在新闻媒体上给予京平支持。

随后，赵健主任与王建琦主编签署合作协议，并共同为“拆迁法律维权研究中心”揭牌。相信通过此次合作，会进一步完善中国拆迁法律维权工作的理论与实践知识体系，维护更多被拆迁户利益。也希望更多的新闻媒体、社会团体同北京京平律师事务所、法制晚报一同，为中国依法行政的进程作出更多的贡献。



北京市密云县河南寨镇拆迁维权案获胜赠锦旗

本团队代理的北京市密云县河南寨镇纪先生房屋拆迁一案，经过赵健、张波、曹星三位律师的专业运作，北京市密云县人民法院判决撤销了镇政府对纪先生作出的强制拆除决定，使纪先生的房屋得以保全。纪先生对三位律师的出色表现十分满意，特向三位律师各赠送一面锦旗，以表谢意。



新闻报道

搜狐网记者采访北京最具实力的拆迁律师——赵健

近日，搜狐网记者采访了北京京平律师事务所主任赵健律师，详细地对赵律师的执业经历进行了了解。赵健律师自从介入拆迁维权领域以来，成功帮助了无数被拆迁人进行拆迁维权，取得了非凡的成就，成为北京最具实力的拆迁律师之一。

所谓“术业有专攻”，拆迁律师是一个有别于民事律师、刑事律师的群体，频繁发生的拆迁纠纷，催生了拆迁律师这一特殊的维权团体。他们在近年来我国城市化水平不断提高，城市建设用地不断扩张等大背景下，成功的维护了众多在被拆迁人的合法权益。北京京平律师事务所的主任赵健律师就是拆迁律师中的佼佼者，最具实力的拆迁律师之一，被广大被拆迁人誉为“拆迁维权第一律师”。

所谓“术业有专攻”，拆迁律师是一个有别于民事律师、刑事律师的群体，频繁发生的拆迁纠纷，催生了拆迁律师这一特殊的维权团体。他们在近年来我国城市化水平不断提高，城市建设用地不断扩张等大背景下，成功的维护了众多在被拆迁人的合法权益。北京京平律师事务所的主任赵健律师就是拆迁律师中的佼佼者，最具实力的拆迁律师之一，被广大被拆迁人誉为“拆迁维权第一律师”。

进入 21 世纪，随着经济的飞速发展，征地拆迁运动在全国蓬勃开展起来，出现了一些令人担忧的问题和现象。一些拆迁方，在征地拆迁过程中没有平衡好地方利益和被拆迁人的利益，使得广大群众的利益没有得到维护，造成因房屋拆迁发生的行政纠纷也逐渐增多，并呈现出极强的上升趋势。赵健律师认识到，在



“建设社会主义法律体系”的背景下，最佳的解决办法就是通过司法监督的方式督促依法拆迁、依法行政，减少甚至消除对拆迁户合法权利的侵害，才能维护好被拆迁人的合法权益。

2007年，赵健律师正式介入征地拆迁维权案件的研究和实务操作，并于2008年组建自己的拆迁维权律师团，从此率领团队致力于中国拆迁维权事业，成为了我国征地拆迁维权领域内最早的专业拆迁律师团队之一。2012年，赵健律师又率团队骨干律师组建了中国最强拆迁维权律师团队——北京京平律师事务所。目前，该团队中直接从事拆迁维权业务的专职律师已达30余人，并且团队还在不断的壮大中。在赵健律师的领导下，北京京平律师事务所已经成为了目前北京专业拆迁律师人数最多、实力最强的一只拆迁维权专业队伍。

赵健律师尤其擅长处理拆迁前维权的疑难复杂案件和突发案件，在代理维权的过程中开创了集体土地房屋拆迁提高15倍和一天为企业增加4000万元以及北京公租房每平米20万元的三项维权记录。鉴于赵健律师在拆迁维权领域的表现，其代理的案件很多都引起了各界的关注，其中昌平李某因地铁建设项目强拆案、武汉杨友德土炮维权案、绵阳赵某空中楼阁案等得到了《中央电视台》、《新京报》、《新浪网》、《腾讯网》、《网易》、《经济观察报》等国内知名媒体的关注及报道、采访和点评。此外，还有一些正在代理中重大案件，如2013年在全国引起轰动的广西南宁圣人湾强拆事件，赵健律师以团队的名义正式介入，目前案件进展顺利。

自2007年至今，赵健律师直接承办或指导的拆迁维权案件已经多达千余件。而每一案件涉及调查拆迁信息、代理复议和诉讼、同拆迁方进行协商谈判等一系列的操作，赵健律师几乎每个环节都做到全程参与，因为其深知“业精于勤”。所以，作为拆迁律师远比其他业务领域的律师要辛苦的多，赵健律师因为代理的拆迁维权案件多，一年中的绝大部分时间都是在开庭和去各地出差的路上渡过。然而这些困难都动摇不了其维护被拆迁人的合法权益的决心。“天降大任于斯人也，必先苦其心志，劳其筋骨”这句话就是对赵健律师多年来拆迁维权工作的真实写照。

赵健律师在巨大的拆迁维护权益实务工作之下，充分利用零碎的时间进行拆迁维权的理论研究。实践是认识的来源和发展动力，工作在拆迁维权一线的赵健律师积累了大量的素材，为理论研究提供了便利的条件。赵健律师通过分析每一个案件的办案过程，结合自己深厚的法学理论功底，独创了“拆迁维权三段论”，且理论的内容仍在不断的发展和丰富。这一理



论实现了为当事人增倍补偿的效果，并作为拆迁律师培训的必备教材。

凭借在实务和理论上的成就，赵健律师频繁受到全国性的立法活动的邀请。身为工作在拆迁维权第一线法律工作者，对于完善征地拆迁领域的法律完善赵健律师有着自己的独特见解，提出了很多有价值的意见。赵健律师在 2010 年参加了包括北京大学五大教授参与的关于城市房屋拆迁管理条例的研讨，2012 年又参加中国著名土地法和行政法教师姜明安、沈岍等专家组织的关于征地拆迁的立法研讨，2012 年起草《集体土地拆迁立法建议稿》提交到了全国人大常委会，2013 年参加法学会的中国城镇化改革关于土地改革的方向研究，2014 年派团队代表参加在北京大学召开的以《行政诉讼法》的修改为主题的研讨会。赵健律师始终以促进“依法治国”，建立和完善“社会主义法律体系”为己任，在参加的每次立法活动中积极献言献策。

正是赵健律师在拆迁维权领域的出色表现，2012 年获得“中国拆迁十佳律师”、“中国拆迁专业十强律师”称号，2013 年获网律大会“中国十大律师”称号，2014 年 4 月被中国政法大学聘为“学生职业发展导师”，2014 年 8 月被选为海淀区第二届律



师代表大会代表。在赵律师看来，这些荣誉称即是社会对自己以前工作肯定，更是对以后工作的鞭策，在以后的拆迁维权领域中应该追求更高的目标，为更多的被拆迁人争取合法权益。赵健律师内心始终坚守者“敬律师之业、行仁义之德、事辛苦之力、明法律之公”的执业理念。简短的 20 个字，全面概括了对于一名专业的拆迁律师各方面的严格要求。自从进入拆迁维权领域，来赵健律师始终严格的恪守自己确定的执业理念，对于自己团队中的每位律师也是以同样标准严格要求。此 20 个字现在不仅是赵健律师的职业理念也更是其拆迁律师团队——北京京平律师事务所的律所精神，激励着团队中的每一位律师在拆迁维权领域走向更高的成就。



京平点评

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，轻忽已经被别人答应过的现实补偿，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《秋菊的困惑和山杠爷的悲剧》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

河北农村拆迁案例：发改委立项文件被依法撤销

【关键词】发改委 备案证 依法撤销 举证期限

【基本案情】



陈先生的房屋位于河北省沧州市献县乐寿镇，占地面积共 454.18 平方米。因房地产开发建设项目，陈先生的上述房屋被列入征地拆迁范围。然而，拆迁方给出的补偿非常不合理，陈先生因无法接受而一直都没有签订补偿安置协议。随后，开发商直接向献县人民政府房屋征收管理办公室申请裁决，2013 年 2 月 4 日，献县人民政府房屋征收管理办公室作出了裁决书，裁决按照开发商的上述不合理条件进行补偿安置，并命令陈先生限期搬离，否则将申请法院实施强拆！眼看征收办和开发商沆瀣一气，司法强拆迫在眉睫，陈先生决心拿起法律武器，依法维护自身权益。陈先生慕名找到北京京平律师团队，希望借助专业拆迁律师助自己一臂之力。律师团队介入后，经研究决定派出所内资深首席顾问赵建律师和资深实力派战将黄爱华律师两位重量级人物共同负责此案。

【维权亮点】熟练适用法律规定，精准打击举证期限，使得被告无法自圆其说。

【精彩回放】

片段一：立案受阻，律师助力，立案难题迎刃而解。

两位律师在对案情进行了研究之后，根据陈先生目前所面临的实际情况迅速启动了系列维权程序，其中非常重要的一个程序便是对在当事人房屋所在土地上进行建设的相关建设项目的合法手续进行调查。经过一番周折，律师最终查获了同一建设项目的四个不同的立项备案批准书，并且确认了其中第 72 号备案证是当事人地块的立项文件。经验丰富的办案律师一看便看出了蹊跷之处，很明显，被告有意将同一房地产项目分拆成几个小的开发项目，使备案或核准机关的主体在县级发改部门，以此使自己满足形式上的职权，并省去必要的节能审查环节。在前期的法律调查程序获得一定成效的时候，两位律师本着为当事人利益着想的角度，决定乘胜追击。2014 年 3 月 10 日，两位律师以一纸诉状将献县发展改革局告上了法庭，要求确认被告献县发展改革局作出第 72 号备案证违法，并予以撤销。没想到献县人民法院对此案百般刁难，经过当事人多次沟通仍不肯立案，当事人面对立案难题非常沮丧，纵使自己有再大的冤屈，纵使行政机关有再多的违法之处，纵使聘请的律师学富五车口才极佳，可是连法院审判庭的大门都进不去，恐怕一切也是枉然。然而办案律师对法院不立案的事实表现的却非常淡定，在他们眼里，地方法院诸如此类的做法已是家常便饭，而法院想以此来包庇相关部门违法行为的小聪明在他们眼里简直就是掩耳盗铃的小把戏，办案律师不慌不忙地起草了一份向上级法院申请立案的申请，虽然当事人并不了解律师的用意，但是却坚信律



师的做法一定是有道理的，于是很好地配合了律师，及时将申请送达了沧州市中级人民法院。不久，当事人便收到了肃宁县人民法院的受理通知书，原来沧州市中级人民法院指定肃宁县人民法院管辖此案，虽然一路曲折，但是在律师的帮助下，当事人总算是盼来了开庭的时刻。

片段二：据理力争，精准打击，一举撤销被诉 72 号备案证。

开庭审理之前，办案律师做了充分的开庭准备并结合多年实战办案经验做好了对被告可能主张观点的应对。果然，庭审之时，被告当庭提交了大量的证据试图规避自身的违法点，

并且提出了多个论点，

第一，本案已超过行政诉讼时效，法院不应受理此案；第二，原告主体不适格；第三，被告作出备案行为是法律授权的，并且依照法定程序进行，因此是合法有效的。这些论点早已

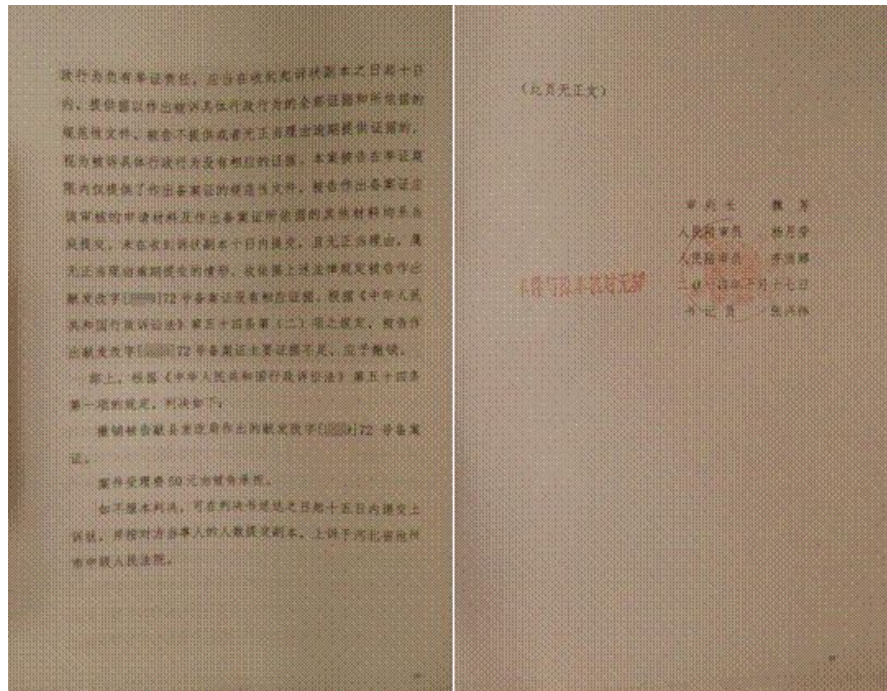


在开庭律师的预料之中，办案律师不慌不忙地一一予以驳斥，律师强调被诉 72 号备案证是原告通过政府信息公开途径取得，取得时间系 2014 年 1 月 21 日，原告于 2014 年 2 月 10 日提出行政复议，在 2 月 24 日复议机关作出维持决定后，随后就提起了行政诉讼向献县人民法院申请立案，而且出示了所有证据的原件，而这些证据又恰好证明了原告是本案的利害关系人，否则，相关部门就不会对政府信息公开申请进行公开，更不会受理其行政复议。而且原告的宅基地使用证正好在备案证范围内，更加说明原告具有主体资格。相反，被告作出 72 号备案证，没有通知原告，没有公示公告，也未提供证据证实 2009 年原告知道该备案证的存在，恰恰说明了被告作出该具体行政行为是违法的。律师还掷地有声地指出，依据《中华人民共和国行政诉讼法》和《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》中相关法条的规定，被告未在举证期限内提供据以作出被诉具体行政行为的全部证据和所依据的规范性文件，且无正当理由，应视为被诉具体行政行为没有相应的证据。赵建律师和黄爱华律师在法庭之上的雄辩滔滔和据理力争，对方也只能是节节败退。2014 年 10 月 17 日，肃宁县

人民法院作出行政判决书，完全采纳了律师的观点，最终将献县发展改革局作出的第 72 号备案证予以撤销。这是办案律师继撤销了献县人民政府房屋征收管理办公室裁决书后取得的又一个重大胜利，相信在律师的帮助下，当事人获取拆迁合理补偿已是指日可待的事情。

【律师说法】

征地拆迁大多数情况是因为政府规划后要在该土地上进行开发建设，而该建设项目要列入政府的社会和经济发展计划中，就必须经过项目实施组织决策者和政府有关部门的批准，并列入项目实施组织或者政府计划的



过程中，可以说，一个建设项目的立项文件是项目可以存在并且实施的根基，因此，在征地拆迁案件的维权中，能够撤销发改部门的立项文件是一件难度极大且罕见之事，本案的当事人之所以可以做到，就在于当事人及时借力于专业的拆迁律师来维护自己的合法权益。在征地拆迁案件中，作为个体的被拆迁人与手握公权力的政府谈判自然处于劣势，再加上中国人长期固守的“民不与官斗”思想作怪，很多被拆迁人在不懂法律的情况下被越拆越穷。有人说，中国之所以有这么多拆迁悲剧是因为中国的法律法规的严重缺陷，然而就此观点，笔者却不能苟同。笔者认为中国的法律体系已经是一个庞大而繁杂的系统，虽然尚需健全，但是对于维护公民的合法权益已经绰绰有余。当房屋被拆迁、合法权益被侵害时，最需要的是



安徽城市拆迁案例：四户被开发商起诉，为何三败一胜？

【关键词】阻止施工 开发商起诉排除妨害 赔偿损失

【基本案情】

当事人李艳(化名)的房屋位于安徽省宿州市泗县，因房地产开发面临被征收拆迁。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。后来李女士找到了在拆迁领域口碑颇高的北京京平律师事务所帮助自己维权。团队介入后由执业多年经验丰富的赵健律师、王炳峰律师和李霞律师具体负责此案。几位律师经过缜密分析，针对当事人目前面临的现状，迅速为其量身定制了一套最优的维权方案，应诉、起诉、调查取证等程序全面展开。

【维权亮点】律师介入本身就是最好的压力，面对开发商的起诉，拆迁律师专业应诉，见招拆招，完美胜诉。同样的情况，同样的诉讼，同样的审判，不同的结果。



【精彩回放】

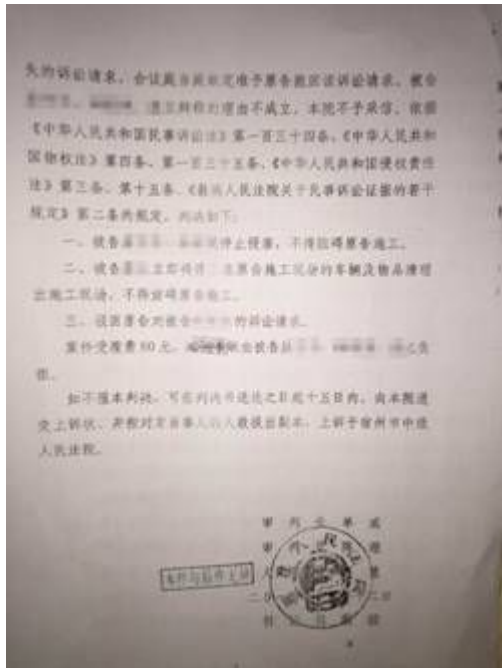
京平律师刚刚介入李女士的拆迁维权案件，当事人家中便收到了泗县人民法院的传票，原来，开发商将当事人的丈夫以及其他三户被拆迁人告上了法庭，要求几被告排除妨害并对阻碍开发商施工造成的损失各赔偿十万元整。当事人万分火急地告知律师，律师详细问了涉诉事件的经过，原来，因为征收补偿不合理，几户在签订拆迁补偿协议之前一直不让开发商施工，再对被拆迁人未进行合理安置的情况下，县国土局便与开发商签订了《国有建设用地使用权出让合同》，后又骗这几户签订了空白的拆迁协议，并以此为由对四户进行了强拆。这四户自然是满腔愤怒扬言誓不罢休，后开发商便以这几户被拆迁人不搬迁阻碍施工为由提起了诉讼。办案律师一听事情的来龙去脉，便已经猜出这是政府和开发商的惯用伎俩。政府征收土地应该对被征收人进行合理的安置补偿，但是因为补偿不合理而久久不能与被征收人达成补偿协议的时候，开发商往往就会出面诉讼，这一招对不懂法律甚至生平中还未当过被告的老百姓来说可谓是一针见



效的“万灵丹”，普通被拆迁人通常只会认为，在拆迁过程中，政府违规，开发商无良，自己的补偿不合理，谁知道明知自己有理的事情却遭遇“猪八戒倒打一耙”，所以在收到传票的那一刻他们的心里防线就开始崩溃，随后的日子里因为无法预测法律后果而提心吊胆，再加上征收方软硬兼施的迂回战术，被征收人就会对征收补偿妥协了事。你瞧，在拆迁方眼中难缠的钉子户就这样轻松被征服了，所以才说这是一颗“万灵丹”。见多识广的办案律师既然已经猜到这一纸诉状的来意，自然心中已经有了应对的策略，胸有成竹地准备参加庭审。

庭审之中，开发商当庭提交了大量书面证据，还申请证人出庭作证。作为被告的几户当事人，只有本案当事人的丈夫有律师代理，其他三户均亲自上阵。京平律师首先提出，不同意本案共同诉讼进行审理，要求分开审理，法庭如要驳回这一请求，应当下发裁定书。再者，

在本案开庭之前，当事人的丈夫也就是本案其中一被告已经向法庭提出了中止诉讼的申请，因为与本案相关的县国土局与开发商签订的《国有建设用地使用权出让合同》已经被提起诉讼



讼程序，尚在审理当中，法庭没有同意本身是不合法的。面对律师的指正，法官均沉默许久，之后，还是含糊其辞地继续开庭，面对开发商的证据和证人证言，其它三户可谓是心中万分焦急，嘴上却说不到点上。唯独当事人的丈夫稳坐泰山，其代理律师沉稳而淡定地对开发商提交的每一份证据从真实性、合法性、关联性等专业角度进行了一一反驳，而且，律师直指，不管是书面证据还是证人证言，都无法证明当事人的丈夫实施了阻止施工的行为，请求驳回原告的诉讼请求。2014年12月12日，安徽省泗县人民法院作

出一审判决，判决其他三户停止侵害，不得阻碍原告施工，而针对当事人的丈夫，则驳回原告的诉讼请求。

【律师说法】

拆迁本应是一件好事儿，因为拆迁本身意味着居住条件和居住环境的改善，使得居民生活质量得到提升，但是现实中因为征收方的与民争利，很多被拆迁人遭遇了不合理的补偿。房子毕竟是被拆迁人安身立命的重大财产，在为了所谓的公共利益而不得不搬迁的过程中，被拆迁人自然不愿意吃亏，想办法尽可能多的争取拆迁利益是本能的反应，但是缺乏法律知识和拆迁经验则往往会使自己走进误区。为了获取更大的补偿利益，仅仅去阻止施工，这个行为是不可取的，搞不好就会给开发商以借口使自己成为被告，而专业律师的介入不仅可以帮助你通过法律程序去提高补偿，更重要的是，在专业律师的支持下，你可以踏实地应对一切突发情况，专业律师对征地拆迁案件中征收方、开发商的惯用伎俩是非常熟悉的，所谓知己知彼百战不殆，有这样的军师在旁，自然是胸有成竹，以不变应万变。本案中，京平律师的介入本身就是最好的压力，面对熟悉征地拆迁法律规定的专业律师，当事人才能从被告席上全身而退，与妨碍施工的法律风险擦肩而过。



律师支招

农民房屋征用补偿存在的法律问题析

一、轻法律重规章：基本上采用一些应急性的行政规章，限制农民土地承包使用权和处分农民私有财产。

我国宪法规定了保护私有财产和征用补偿的基本原则，但是国家立法机关至今尚未制定关于农村征用补偿的专门法律，以调整征用补偿法律关系。土地管理法第四十七条涉及征用补偿问题，却没有对农民房屋等私产的补偿标准作出具体规定。在现行处理农民私产中除了极为少量的法律涉及此问题外，主要参照由国土资源部、建设部、各级地方政府部门发布的行政规章及文件干预处分在征用过程中涉及的农民私产。

二、轻私权重公权：在征用补偿过程中，政府行政行为缺乏法律边界，农民的公平受偿权利受到不当限制。

在法治社会，公权限制干预私权是必要的，但必须依法进行。征用补偿是典型的公权对私权的限制和干预。由于法律缺位，导致政府行为缺乏法律边界，行政权力在干预私权中过大且缺乏有效的监督制约，各级政府在征用补偿法律关系中，集规则制定者、参与者、裁判员与处罚机关等多种身份于一身，公平受偿权利至少从法律及程序上就受到不当限制。



1. 制定征用补偿标准的权力层层下放，各自为政，补偿标准高低无据，随意性极大

土地管理法第四十七条第二、三款对土地征用的补偿费、安置补助费的规定比较明确，有具体的计算标准。但对以房屋为主的农民私有财产权则采取忽略或放任态度，甚至根本就没有独立的房屋概念，房屋仅被包含在“附着物”之中。

在执行过程中，有些被授权的省级机构依法制定了补偿标准，如上海和北京两地。但有些被授权的省级机构并未制定相关的补偿标准，而是又将此项权力再度转授于下级政府，如某省人大常委会 1999 年 12 月 10 日制定的我国土地管理法实施办法中规定，地上附着物和青苗补偿费的补偿标准由市、州人民政府、地区行政公署制定，报省人民政府批准后执行。根据立法法第十条规定，被授权机关应当严格按照授权目的和范围行使该项权力。被授权机关不得将该项权力转授给其他机关。转授权力的结果导致征用补偿工作失范，本无权制定补偿标准的基层政府及有关部门以行政文件、命令、通知处分农民私产。

2. 非法剥夺了农民的私产所有权主体地位

由于缺乏法律对征用补偿法律关系的界定和规制，有的地方由镇政府与村组签订

《土地征用协议书》，协议中不仅处分了农民的土地承包使用权，而且“打包”顺代处分了农民的房产、树木、青苗等私产。这类协议的违法性显而易见。依照土地管理法确立的征用土地制度，实行由县级以上地方人民政府统一征地。镇政府不能充当征地方；同时，在征用补偿关系中，农民是房屋等私产所有权的主体，关于这部分财产的补偿协议应由他们与征地方签订，村组非经农民授权不能代理。

3. 非法剥夺了农民的诉权

依据现行诉讼程序法精神，被征用方与征用方就征用补偿有关问题达不成协议，对行政裁决又不服，可以向人民法院起诉。但有的地方却由镇党委、镇政府联合发文：要求党员、干部、人大代表在拆迁征用及补偿标准问题上，不得有任何异议。接踵而至的便是强制拆迁。

三、轻农村重城市

就目前所见的行政法规、规章的适用范围为国有土地上的城市房屋拆迁补偿，而对集体土地上房屋的拆迁补偿尚无规定，长期以来一直参照城市房屋拆迁补偿办理。国有土地和集体土地在所有权主体、性质及管理方法等方面存在诸多差异，致使农村集体土地房屋拆迁遇到一些难以解决的问题。因此，为加快农村各项建设的发展，规范征用



补偿行为，保护当事人合法权益，制定一部关于征收征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置法十分必要。



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

