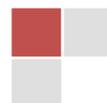




**北京京平律师事务所**  
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



## 目录

### 京平动态

- 01 发布《北京京平律师事务所 2014 年度十大拆迁案例》和《北京京平律师事务所 2014 年度大事记》
- 02 京平团队介入湖南永州拆迁维权案

### 新闻报道

- 01 河南南阳“艾滋病拆迁队”，炒作还是恐吓？
- 02 新浪网专访赵健律师：谈征地拆迁批文的效力

### 京平点评

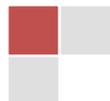
- 01 “有钱”不能“任性”，拆迁律师得找靠谱的

### 以案说法

- 01 江苏拆迁案例：房屋遭违法强拆，问责镇政府还是村委会？
- 02 山东拆迁案例：县政府注销土地使用证的批复被法院撤销

### 律师支招

- 01 北京京平律师事务所拆迁律师谈企业拆迁补偿



## 京平动态

### 发布《北京京平律师事务所 2014 年度十大拆迁案例》和《北京京平律师事务所 2014 年度大事记》

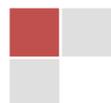
2014 年是北京京平律师事务所不平凡的一年，秉承“精与至臻、平于至善”的理念，坚持“敬律师之业、行律师之公、事辛苦之力、求法律之公”的精神，全所员工在律所领导层的带领下，运用法律武器为全国各地的广大被拆迁人维权，创造出的一系列优异战绩，已在首都同类律师事务所中占据领先地位。通过为客户提供优质法律服务，辛勤挥洒的汗水换来了丰厚回报，最令京平人欣慰的莫过于替被拆迁人维权成功后他们发自内心的喜悦笑容。回首 2014，京平人走过了崎岖的法律山径，在他们身后留下了一串串坚实而有力的脚印。

2015 年 1 月，北京京平律师事务所发布了《北京京平律师事务所 2014 年度十大拆迁案例》，这些案例是从本年度的诸多成功案例中精挑细选，撷取其中的 10 个代表性案例进行总结与评析，既以书面形式记录了一年来京平律师们辛勤劳动所迸发出来的业绩亮点，也是向一年来给予了京平所无限关心、信任、支持和厚爱的广大被拆迁人的一个年终汇报，也为那些可能、正在或曾经饱受非法征地拆迁之害的广大被拆迁人提供了解拆迁法律维权的机会，用事实告诉大家，拆迁维权不可怕。

此外，总结过去一年的工作成绩，北京京平律师事务所还发布了《北京京平律师事务所 2014 年度大事记》，记录了北京京平律师事务所一年来所参与的重大事件，体现了京平律师事务所在业务专长之外所承担的各种社会责任。

### 京平团队介入湖南永州拆迁维权案

郭先生等 8 人是湖南省永州人，在当地各自拥有住房，原先是破产企业的职工住房。由于企业破产，土地使用权转让，郭先生等人面临拆迁。郭先生了解到，破产企业的土地短短



的几年时间内进行了三次使用权登记，开发商至今尚未取得建设用地许可证、施工许可证等文件。在这种情况下，开发商于 2015 年 1 月份，给郭先生等人下达了通知，要求其 10 日内搬出住房，否则进行强拆。为了维护自己的合法权利，郭先生等 8 人找到北京京平拆迁律师团队，寻求法律维权。

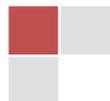
京平拆迁律师团队接到郭先生等 8 人的求助后，派出了赵健律师和王新亮律师负责此案。目前两位律师已经正式地介入案件。接下来律师们将会充分发挥拆迁律师的价值，依法启动法律程序，尽最大努力维护委托人的合法权利，解决纠纷。



## 新闻报道

### 河南南阳“艾滋病拆迁队”，炒作还是恐吓？

2014 年 12 月 23 日，来自《生活新报》的报道说，南阳市房地产市场为哄骗威逼住户搬迁，召集十多名艾滋病感染者组建拆迁队，扬言“不搬迁就感染你”。报道中的图片显示，多处白墙被人刷上了“艾滋病拆迁队”6 个红字，某处墙上还张贴着用白纸黑字打印的“艾滋病拆迁工程办公室”。虽说有图未必就是真相，但触目惊心的传闻还是给人提供了一如恐怖大片般的悬念。此新闻一出，迅速被国内各大媒体转载报道，网友对此也议论纷纷。如此荒诞的队伍是真是假？是仅作威胁还是真有其“兵”？如果是真，这支队伍的幕后主使是谁？



如果是恶意炒作，为何这么恐惧的标语能够无人出面干预？诸如此类疑惑，将人们带进了一个无限想象的空间。

如果说有人这样做纯粹是为了吸引眼球，为了炒作，这样以“艾滋病”为主题的玩笑是应当受到社会谴责的。南阳“艾滋病拆迁队”这个词的横空出世，拉起的已经不只是人们的恐惧，更可能会激发人们对艾滋病人群的反感与仇恨。将本来就为社会所敏感的艾滋病患者与被世人仇视的强拆逼迁行为联系在一起，不仅伤害了艾滋病群体的尊严，更加摧毁了人们对这个群体施以同情与关怀的善心与慈念。如果说这样做是拆迁方为了实现逼迁目的，恶意利用这一弱势群体让被拆迁人妥协，那拆迁方简直就是为了利益，已经走火入魔到了丧失人性的地步。



“艾滋病拆迁队”的成立，无非就是南阳相关方面利用世人对艾滋病的恐慌，利用可能因冲突感染艾滋病的风险，来催逼被拆迁户尽早按照拆迁者的意图来搬迁罢了。只不过，这种催逼拆迁的方式，更加利己，更加恶毒，更加无情，更加野蛮。南阳市组织艾滋病患者成立拆迁队，把本已经混乱的拆迁行业秩序践踏得更加不堪，让拆迁者经济利益因素考量更加露骨。“艾滋病拆迁队”，绝对不应该被纵容，艾滋病患者绝对不应该被当做拆迁方非法逼迁的武器。



拆迁过程中，因利益争夺，拆迁双方的对峙已经成为恒古不变的主题，一方想多要，另一方想少给，于是战争就这样开始了，不管是猫捉老鼠的游戏，还是流血伤亡的暴力冲突，拆迁方不达目的是不会罢手的，因为背后隐藏着的巨大利益让他们有无穷的动

力。虽然我国法律明文规定，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，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予

处分;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。但是现实中,停水停电围堵挖路已是家常便饭,更有甚者是各种骚扰恐吓、偷拆、强拆,现在竟然又出现了“艾滋病拆迁队”,这简直就是拆迁方打出的一道活生生的条幅“面对艾滋病拆迁队,你到底是要钱还是要命?”这对被拆迁人简直就是赤裸裸的敲诈和威胁,这样的行为给社会造成的影响是极其恶劣的,相关部门应该立刻有所作为,对如此恶行绝对不能坐视不理,追究并严惩这一行为者相应的法律责任,还世人以真像,还法治以尊严。

## 新浪网专访赵健律师：谈征地拆迁批文的效力

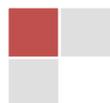
近日,北京京平律师事务所主任赵健律师接受新浪网记者采访,畅谈广大被征地拆迁关心的征地拆迁批文效力问题。赵健律师指出,征地批文的有效期是两年,两年内未实施征地或者未实施征地补偿安置方案的,征地批文自动失效。

采访稿发表在新浪网,并得到中国日报网、北京参考网等重要媒体的转载。相关链接如下:

<http://news.dichan.sina.com.cn/2014/10/14/1236402.html>

<http://china-civilization.com/News20141014150316062.html>

<http://www.bjcankao.com/index.php?m=content&c=index&a=show&catid=50&id=54465>



## 京平点评

### “有钱”不能“任性”，拆迁律师得找靠谱的

“有钱就是这么任性”是最新流行起来的网络用语，用来调侃有钱人令网友大跌眼镜的做事风格，然而说到打官司请律师，咱可就不能这么任性了，尤其是征地拆迁案件，这类案子的当事人大多数情况都是因为拆迁补偿不合理而起义，案件本身就是冲着“钱”去的，但是，找到一个好律师，通过法律程序的操作确实可以提高补偿，满载而归。可如果找不对律师，也很有可能是竹篮打水一场空，腿跑断、钱花完，事情还没办。所以，在请律师的事情



上必须谨慎，不是任性花钱就可以的，而是要真正地解决问题才行啊。最近，所里就有这样一位因请律师不成功而闹心的当事人，山东莱芜市某区的葛先生家中因征地拆迁闹翻了天，葛先生兄弟两个在农村各有两间住宅，因早些年家里穷，兄弟两个都到了成家的年龄，父母便在一套宅

基地上建了四间房，并给他们分家立户，一家两间，而且还办理了相应的宅基地证。多年后，葛先生夫妇外出打工，房子就由弟弟暂住，2013年当地政府规划修路，便要征收葛先生兄弟两的宅基地，没想到，其弟在拆迁方的鼓动下竟擅自签了四间房屋的补偿协议，葛先生知道后房屋已经被拆迁，而拆迁补偿却一分未见，愤怒的葛先生立刻咨询了当地律师，律师介入后起诉了其弟，可是葛先生发现，其弟从拆迁方那获取的补偿本就不多，再分一半给自己更是少的可怜，这个官司即使打赢了结果并不理想。后来葛先生又找到了京平团队，在京平律师讲解分析后葛先生恍然大悟，发现自己先前的思路确实有问题，幸好葛先生及时找到了我们，现在启动相应的法律程序还为时不晚。在征地拆迁案件中，能够用法律武器来维护自

己的合法权益的当事人是明智的,可是,到底该找一位什么样的律师来帮助自己解决问题呢? 高额的律师费又是否能够换来高效的回报?今天我们就和大家谈谈拆迁律师的选择。

### 选择拆迁律师要分地域

相信很多的被拆迁户在自己的土地或房屋所在地已经咨询过律师,而且应该还不止一家,但是大多数当地的律师会告之,这类官司不能打,甚至会告诉你这类案子法院根本不会受理,和政府打官司也赢不了,也许个别律师愿意接你的案子,但是绝不会启动行政诉讼程序,而是苦苦地将你置于和开发商的民事纠纷中,这种思路要想解决补偿不合理的问题,那是很难的,所以,你花的律师费很可能达不到预期的效果。因此,征地、拆迁案件,只能找北京的律师。对于本地律师来说,政府和开发商的支付能力显著地高于普通百姓,而且越是在经济较差、发展薄弱的二三线城市,政府和百姓之间的这种财富差异越是显著地决定了谁给当地律师提供了更多的营业额,本地律师为了一两个案子或者所谓的正义感,放弃了更有支付能力的客户和市场环境,对他们

来说影响是致命的。而且,本地律师执业还要受到当地司法部门的管辖,拆迁律师因为经常要与强权对抗,得罪政府各级部门是家常便饭,因此很容易遭到打击报复,而这种报复往往是通过不通过年检或者刑事案件来实现的。多数情况下,拆迁方都会与当地政府有比较深的交往,这就导致



在项目中为百姓维权的律师常常被当地司法局约谈,一旦律师的执业证也在这个区或者这个市,区司法局或市司法局就可以用不过年检相逼,要求律师退出代理。拆迁是政治案件,唯有北京有得天独厚的政治资源,在北京代理全国的拆迁案件都比较方便。所以,征地、拆迁维权,您就不得不请北京的律师了。

### 选择拆迁律师看专业性

中国实行改革开放以来,经济发展速度令世界瞩目,随之产生了国人对城市化的渴求,然而伴随着大规模的城市扩张和旧城区改造,各地动拆迁问题愈发凸显出来。这种矛盾的扩

大和激烈程度表明，动拆迁问题已不再是表面上的城市建设纠纷问题，实际上它已牵涉到法律、政府职能、公众权利等多个方面。就法律而言，房屋拆迁案件涉及到以行政法为主的多部门学科。由于“民告官难”的国民意识和现实状况所限，律师介入传统领域像民法、刑法、经济法的较多，占到律师总数的99%都不为过，而真正的行政法律师为数很少。因此很多公民一提到和政府打官司就垂头丧气，自认倒霉。政府方面，进一步说是基层政府的依法行政在我们国家还很不理想，甚至说是远远不够的。

而房屋拆迁案件中涉及到的公民私有产权保护、土地使用权的补偿、公开的司法裁决、政府文件的合法性等诸多问题违法操作是相到一些刑事犯罪。专业的拆迁的拆迁案件后，对行政法方面能力已经相当娴熟，再加上传统民、刑事领域理论房屋拆迁中遇到的同时在和政府协商解决问题上也有了足够的智慧。所以，征地、拆迁案件请选择北京专业的拆迁律师，可以说选择一位专业的拆迁律师，你的维权已经看到了一半的希望。



解决。专业的拆迁的拆迁案件后，对行政法方面能力已经相当娴熟，再加上传统民、刑事领域理论房屋拆迁中遇到的同时在和政府协商解决问题上也有了足够的智慧。所以，征地、拆迁案件请选择北京专业的拆迁律师，可以说选择一位专业的拆迁律师，你的维权已经看到了一半的希望。

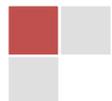
### 选择拆迁律师事务所看口碑

京城里大小的拆迁律师可谓是令人眼花缭乱，百度上随便一搜索，都能找出一箩筐来，再看看介绍，哪个都是身经百战、为民请命的好律师，选择哪个？这就需要被拆迁户擦亮眼睛了。到底哪个律师好，恐怕自己说了不算，委托过或者咨询过的被拆迁户才是最有发言权的，所以，律师的口碑在一定程度上能反映出一定的问题。好口碑就像产品的品牌，大家好才是真的好。另外，一个专注于征地拆迁案件的律师或者团队，其网站必定是充实而不断更新的。要知道一个案例好编，但是日积月累，成百上千的案例则是律师辛辛苦苦一点一点做出来的。专业的律师和团队，对征地拆迁领域的研究也必然是较为深刻的，对社会上发生的拆迁新闻和新生事物有自己独到的见解和观点，对法制建设和法律动态必定也是时刻关注的，这些都做到了，该律师和团队的网页上必定是内容丰富而富有深度的。冰冻三尺非一日

之寒，轻描淡写几句话描述的网页和栏目众多内容充盈的网页是不可同日而语的，相信广大的被拆迁人已然可以领悟其中奥妙。

### 什么时候请律师介入最好

目前的城市房屋拆迁大致分几个阶段，第一阶段是房屋拆迁的决定阶段，是由申请和许可构成，立项许可、规划许可、用地许可、方案和资金到位缺一不可。实践中很常见的是地方政府部门违规操作或者偷换概念，例如以某个意见代替相关许可文件，允许开发商“先上车后买票”，这不仅是对行政权力的亵渎，也对广大被拆迁人权益造成严重损害。第二阶段是房屋拆迁安置补偿的协商阶段。这个阶段主要就是协商安置补偿事宜，这是拆迁双方互相试探和摸底的阶段，被拆迁人如果有坚强的法律盾牌，自然胸有成竹不会心生胆怯，加上对拆迁方违法点的精准打击，是最容易获取合理补偿而顺利完成拆迁大业的。第三个阶段是房屋拆迁的裁决阶段。自2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施后，原来的裁决程序已经被补偿决定程序所取代，然而这两个程序在性质上是一样的，对方一发补偿决定书就意味着强制拆迁的来临，如果这个时候被拆迁人还是无动于衷，那就大错特错，而是应当抓紧时间提起复议或者诉讼程序阻止强拆到来。许多当事人不会用法律维护自己的合法权益，只会不收裁决书，不理拆迁人。殊不知这种的消极做法于事无补。如果在这个阶段仍然无为而治，就是在等待别人在拆你的房子。四是房屋拆迁的实施阶段，即强制拆迁阶段。到了此时，对于被拆迁户来说，已经是比较被动的时候了。但是，因为征收方在征收程序上往往存在违规操作，所以被拆迁人还是有机会扭转局面的。综上所述，不管在哪个阶段，都可以请律师介入维权，但是维权的效果和难度是不一样的，一般来说，在拆迁补偿的协商阶段请律师介入是最好的时机，越容易达成合理补偿而顺利搬迁。



## 以案说法

### 江苏拆迁案例：房屋遭违法强拆，问责镇政府还是村委会？

问题提示：在未达成补偿协议的情况下房屋遭遇强拆，追究相应的法律责任时，认定强拆主体为镇政府或村委会，具体有什么区别？

#### 【要点提示】

镇政府属于行政主体，如果实施违法强拆行为，那么应当依法承担相应的行政法律责任；而村委会作为基层自治组织，一般没有实施行政行为的主体资格，如果违法强拆行为最终被认定为仅仅是村委会所实施，那么相应的行政法律责任将难以追究，对违法强拆行为的打击力度也将大打折扣。

#### 【案例索引】

一审：江苏省靖江市人民法院(2014)泰靖行初字第XX号行政判决

二审：江苏省泰州市中级人民法院(2014)泰中行终字第XXX号行政判决

#### 【案情】

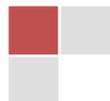
上诉人(原审原告)：张先生

承办律师：北京京平律师事务所库建辉律师、张波律师、曹星律师

被上诉人(原审被告)：泰兴市宣堡镇人民政府(以下简称镇政府)

原审第三人：泰兴市宣堡镇张河村村民委员会(以下简称村委会)

张先生是江苏省泰兴市宣堡镇张河村的村民，在该村拥有自己的房屋。2012年11月10日，镇政府发布《关于对古银杏森林风景区东大门地块实施动迁的通告》，将张先生等人的房屋划在了拆迁范围内。但是镇政府从拆迁开始就没有出示任何和征收相关的文件，并且想要以非常低的拆迁补偿标准进行拆迁。拆迁补偿标准的争议使双方迟迟没有签订补偿协议。2013年8月，张先生的上述房屋遭到强制拆除。京平团队介入本案后，指派库建辉、张波、曹星律师担任张先生的委托代理人，负责全权处理其拆迁补偿维权事宜。通过法律调查程序，



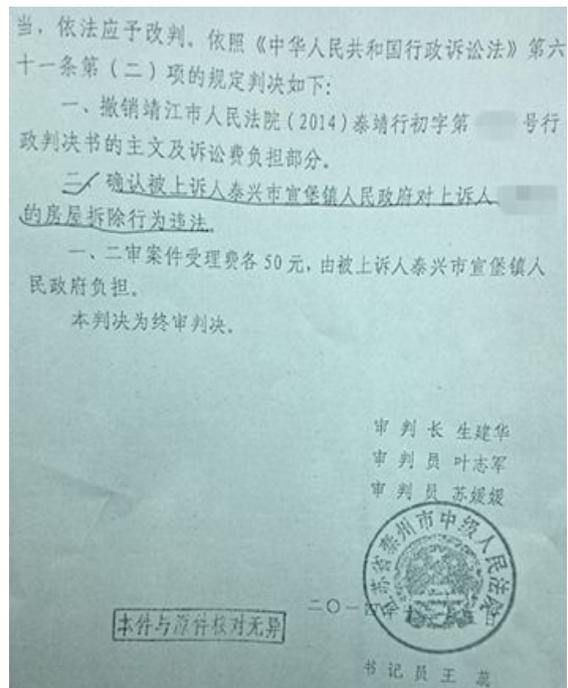
京平拆迁律师了解到，张先生等人的房屋所在地块上，并不存在土地征收批准文件。经过复议程序后，拆迁律师指导张先生针对镇政府的强拆行为提起行政诉讼，要求法院确认镇政府强制拆除其房屋的行为违法。

### 【审理】

一审江苏省靖江市人民法院经审理认为：镇政府否认其实施了强拆的具体行政行为，且提供证据证明房屋系村委会拆除，村委会也自认房屋系其找人拆除的，并愿承担相应的法律后果。结合法院调取的证据，尚不能认定张先生的房屋系镇政府拆除。原审法院遂作出(2014)泰靖行初字第XX号行政判决，驳回了张先生的诉讼请求。

一审判决作出后，京平律师随即指导张先生向江苏省泰州市中级人民法院提起上诉。

二审江苏省泰州市中级人民法院经审理认为：因该拆迁项目是镇政府所组织，即使是村委会实施了房屋拆除行为，也应视为受镇政府委托所为，故拆除张先生房屋的行为依法应认定为镇政府的行政行为。因镇政府不能提供对张先生的集体土地及附属物征收的合法批准手续，故镇政府对张先生的房屋拆除行为缺乏合法依据。2014年12月3日，江苏省泰州市中级人民法院作出(2014)泰中行终字第XXX号行政判决，撤销江苏省靖江市人民法院(2014)泰靖行初字第XX号行政判决，并确认泰兴市宣堡镇人民政府对张先生的房屋拆除行为违法。



### 【评析】

在违法强拆案件中，被拆迁户如果想要追究实施拆除一方的法律责任，首先需要面临的一个问题就是需要证明房屋是谁拆的，也就是确定责任人；至于强拆行为的合法性问题，由于此类案件中往往明显欠缺法定强拆手续，因此违法性比较明显。

本案中，镇政府之所以矢口否认其实施了强拆的具体行政行为，甚至不惜提供证据证明房屋系村委会拆除，而村委会也自认实施拆除行为并愿承担相应的法律后果，其中的奥妙就

在于镇政府与村委会之间的法律性质不同——本案中的镇政府属于行政主体，如果实施违法强拆行为，那么应当依法承担相应的行政法律责任；而本案中的村委会作为基层自治组织，没有实施行政行为的主体资格，如果违法强拆行为最终被认定为仅仅是村委会所实施，那么相应的行政法律责任将难以追究，对违法强拆行为的打击力度无疑也将大打折扣。具体到该起案件中，村委会实际上只是贯彻执行上级机关的指示和完成上级机关交付的工作，对于因此而实施的行为，其法律后果都应当由其在本案中的上级机关也即镇政府承担。

在征地拆迁实践中，在未达成补偿协议的情况下房屋遭遇强拆，对于被拆迁户而言应当说是比较被动的，如果操作不当，很可能陷入更加不利的地位；而在诸如此类的诉讼中，拆迁方的狡黠往往也展露无遗，正如这一起案件，如果没有拆迁律师的慧眼识珠、坚持不懈，恐怕维权将会是另一种结果。

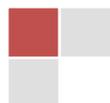
## 山东拆迁案例：县政府注销土地使用证的批复被法院撤销

【关键词】收回国有建设用地使用权 注销土地使用证 征收决定 征收补偿

【基本案情】

委托人常先生(化名)合法拥有的房屋位于山东省巨野县，常先生持有建设用地规划许可证、国有土地使用证、城镇私房所有权证等权属证明，房屋面积大约三百六十平方米。后来当地政府启动“旧城区改造”项目，拆迁方逐渐开始和常先生进行接触，但是常先生要求拆迁方提供征收的批准文件时，拆迁方不但不给予提供任何法律手续，给出的拆迁补偿更是让人无法接受，而且常先生还发现政府以旧城区改造的名义进行拆迁但实质上进行的却是商业开发。经过自己和拆迁方的多次交涉，常先生感觉到自己面对强大的政府实在是心有余而力不足，在补偿的协商上，自己完全处于一个弱势地位，一会是政策一会是规定，说的常先生无法反驳，但是他心中清楚的一点就是补偿是不合理的。面对自己的合法权益被侵害，常先生果断地选择拿起法律武器，寻找到京城专业代理征地拆迁案件的京平拆迁律师事务所，从此，踏上了一条法律维权的希望之路。

【维权亮点】针对调查结果，以征收决定作出的时间点和征收目的的违法性，精准打击



并一举撤销《巨野县人民政府关于同意收回国有建设用地使用权并注销土地使用证的批复》，从土地使用权上为当事人确权。

### 【精彩回放】

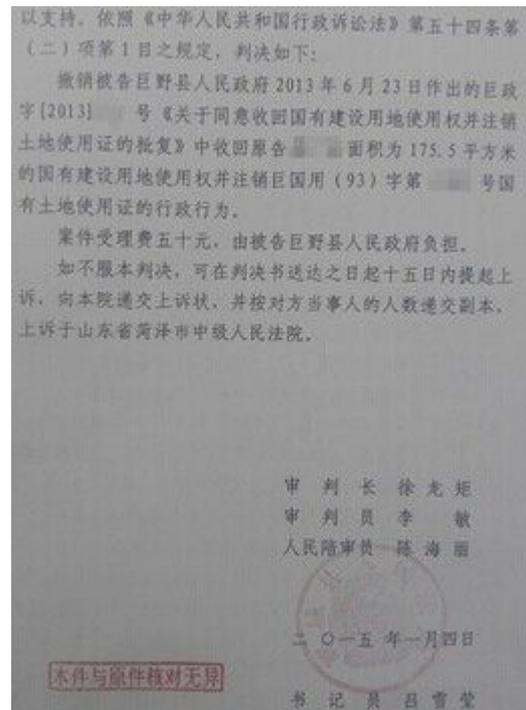
京平律师团队介入本案后，派出两位重量级人物——实力雄厚的资深首席顾问赵健律师、经验丰富办案细致入微的谷美玲律师两元大将具体负责此案。两位律师与当事人一番详谈后，立刻开始整理维权思路，为当事人量身定制办案计划。两位律师深知，征地拆迁维权案件，大多数都是被拆迁人面对补偿不合理走投无路才来找拆迁律师求助的，而这样的官司之所以难打，正是因为我们所要去实现的是和拆迁方进行的真金白银的争夺，面对态度强硬已成惯性的征收主体，如果不能从征收行为的合法性这一底线上去找找到足够的证据和瑕疵，并施以连贯的追责行动，是很难为当事人提高拆迁补偿的。正所谓知己知彼方可百战不殆，



出于这一点考虑，两位律师决定先不冒然出击，而是即刻着手对征收行为的合法性进行全面的调查。于是，一个个政府信息公开申请便成为了律师摸清敌方战况的有利工具，在找到众多的违法点后，拆迁律师才有针对性地进行出击。就在律师收到的反馈文件中，律师发现了这样一个事实。

2013年6月23日，巨野县国土资源局为了盘活国有存量土地，向巨野县人民政府呈送了建议依法收回位于青年路以北，麒麟大道以南，招商街以东，新华路以西内的215767平方米国有建设用地使用权，同时收回原国有土地使用证并注销土地登记。随后巨野县人民政府作出了《巨野县人民政府关于同意收回国有建设用地使用权并注销土地使用证的批复》，同意国土资源局的请示，而本案当事人持有的国有土地使用证，载明的土地位于该批复范围内。当事人见此批复立刻怒火攻心，自己手中所持的土地使用证竟然早已被政府注销，自己作为合法的权利人却还被蒙在鼓中，这事简直越想越生气，必须讨个说法。在律师的帮助下，当事人就此提出了行政复议申请，但是却被菏泽市人民政府予以维持。既然复议机关干当摆设，

对下级机关的违法行为视而不见，那么就让人民法院来主持公道吧。一纸诉讼，将巨野县人民政府送上了菏泽市中级人民法院的被告席。答辩中，被告摆出了自己的两点理由，其一是土地及地上建筑物、附属物已全部征收补偿完毕，无权属争议。其二，乃是根据巨野县国土资源局的申请而批，程序合法。这两点理由显然是不能说服办案律师的，经过充分地认真准备，在庭审中，律师针对被告的证据进行了充分地质证，首先，被告是2013年3月21日作出的证据证明土地及地上建筑物、附属物已全部征收补偿完毕，无权属争议，然而，此地块的征收决定是2014年3月21日才做出的征收决定，除非时间可以倒流，否则怎么可能还没有征收决定就已经全部征收完毕，谎言不攻自破。其次，国土局送批的请示要收回的土地并非为了公共利益而是商业开发，其收回的土地用途不符合土地管理法等相关法律法规的规定。最后，办案律师又详细地阐述了自己的观点，字字斟酌、句句给力，掷地有声地驳斥了被告，要求法院对违法批复予以撤销。在办案律师的据理力争下，郓城县人民法院最终采纳了京平律师的观点，撤销了巨野县人民政府《关于同意收回国有建设用地使用权并注销土地使用证的批复》中收回当事人的国有建设用地使用权并注销起土地使用证的行政行为。



### 【律师说法】

《增广贤文》中记载：“忍一时风平浪静，退一步雨过天晴”，后经进一步民间创作逐渐演变为“忍一时风平浪静，退一步海阔天空”，本意是教育人们不必太计较个人得失，尽量做到“与人为善”，这也和几千年来中国传统文化所倡导的中庸思想息息相关。但是，在如今这个经济社会飞速发展，开发建设遍地开花的当下，也许你辛苦劳作倾其所有而换来的栖身之所不知何时就会面临拆迁，而拆迁你房屋之人凭借着所谓的“公共利益”实则大搞商业开发，却对你的牺牲视而不见，拆迁补偿低到不能接受的时候，你还能忍到何时，你又能退到哪里呢？是至死不渝地坚持上访还是以暴制暴地拼命相搏？恐怕唯一正确的还是勇敢地

拿起法律武器保护自己的合法权益，本案中，正是专业拆迁律师的调查取证方才获取了拆迁方早已将当事人房屋所在土地使用权收回并且将土地证注销的事实，由此展开维权并最终撤销了巨野县人民政府《关于同意收回国有建设用地使用权并注销土地使用证的批复》中收回当事人的国有建设用地使用权并注销起土地使用证的行政行为。只要土地使用权还在当事人手中，开发商要取得这块土地自然在补偿上就要有个说法。而笔者不禁想到的是，那些因为没有启动法律维权程序至今还不知道自己手中的土地证已被注销的其他人，其合法权利又有谁能保护？这些人在与拆迁方谈判补偿的博弈中，显然早已失去了谈判的筹码，又如何能够取胜呢？

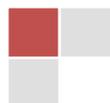


## 律师支招

### 北京京平律师事务所拆迁律师谈企业拆迁补偿

企业拆迁对于企业的生存和发展来讲是一件举足轻重的大事，拆好了，搬迁或重建后的企业如凤凰涅槃，焕发活力且蒸蒸日上；拆不好，那企业便是万劫不复，从此销声匿迹，更有个别企业主因前期投入无法收回而损失惨重。因此，企业拆迁补偿是否合理便直接关系到企业的命运，甚至直接影响到企业主的生活。今天，北京京平律师事务所便从专业拆迁律师的角度谈一谈企业拆迁。

#### 第一篇：企业拆迁对企业造成的影响



企业拆迁之所以复杂，因为其牵涉到的方面甚多，不像一个居民住宅搬迁那么简单。企业是用来经营的，而支撑经营自然会涉及到生产线、设备仪器、工人、仓库等等因素，这些还是看得见的，要知道一个企业的经营状况还会受到其他因素的制约，例如周边的环境是否形成行业聚集，交通是否便利，重新选址的风险成本，潜在客户资源损失等等这些都会对企业产生无形影响，而这些影响在拆迁时往往是被忽略的。因此，对于一个企业来讲，一次拆

迁就是一个生死挑战，不得不慎重对待。然而，目前我国关于企业拆迁的相关法律规定并不明确，全国各地对于企业拆迁的安置也各不相同，但总的来说，很少有拆迁方能够提供合适的土地或者厂房可供被拆迁企业继续经营的，大多数都是以货币补偿的方式



来让企业进行搬迁，而具体的补偿数额大多数都是较低的，甚至根本达不到一个合理的水平。自然，很多企业搬迁之后也就开始走下坡路了，也有一些企业干脆放弃原来的经营另谋生计。因此，在企业拆迁过程中有效维护好企业的合法权益，将关系到一个企业的兴衰和存亡。

### 第二篇：企业拆迁的补偿主要包括哪几部分

一是拆迁资产的补偿费用，包括：无法搬迁的土地、房屋、建筑物和地上附着物，以及因搬迁而发生损失的机器设备而生的补偿等。实践中，全国各地方的拆迁土地补偿，往往与房屋、建筑物补偿计算在一起，不明晰、不透明，这就使得权利人的权益无法获得相应的合理补偿。而房屋等地上建筑物的补偿又因为是由于生产经营的，并非像住宅那样存在一个普遍认可的市场价格，在补偿上是没有一个明确的标准。

二是停产停业损失，以实际情况而定，一般既包括实际经营损失也可酌情包括预期经营损失。停产停业损失往往是直接影响企业赔偿总额的部分，该部分也是法律实践中出现争执较大的部分，停产停业费用不仅应当包括原材料、半成品等物品的实际损失，还应当包括按照往年同一时期的实际销售额或利润额确定补偿数额。

三是拆迁补偿费用，包括搬迁前期费用和搬迁过程中发生的停工费用、机器设备调试修复费用以及物资的拆卸、包装和运输、解聘员工和停产造成的违约金等补偿费用。设备搬迁安装费用应当按国家和当地规定的货物运输价格、设备安装价格计算。机器设备分为两类：一类是可搬迁设备；二是不可搬迁设备。可搬迁设备因拆迁而引起的损失费又可分为实物损失费和功能损失费。实物损失费包括拆卸费用、运输费用、安装费用、调试费用等。功能损失费用包括搬迁引起的机器精度下降、不合格产品的增多。对于不可搬迁设备，拆迁会导致该设备的废弃，故应结合其成新和重置价，计算设备重置成新价，对所有人进行补偿。至于违约金的补偿，可以按照变更或解除合同的实际违约金额来计算。



四是基于拆迁政策发生的奖励费用，包括速迁费、拆迁奖励费等。拆迁奖励本就是政策性的东西，奖励的多少也是因地而异，但是，拆迁奖励无非都是激励被拆迁人尽早搬迁而制定的，而这块额外奖励的补偿和拆迁补偿本身相比是微不足道的，对于企业而言，有形资产及停产停业损失的补偿才是最重要的，而且，往往因为拆迁补偿协商不下而错过了奖励的时间点，因此，对于企业而言，拆迁奖励补偿完全可以忽略不计。

因此，对于企业而言，拆迁奖励补偿完全可以忽略不计。

### 第三篇：企业获取拆迁补偿面临的风险和困惑

首先，补偿标准的模糊，使得企业拆迁补偿没有明确的数额界定。

小的方面且先不论，单就说这企业的经营场地，一般是通过租赁得来，也有直接通过招拍挂或划拨的方式取得国有土地使用权的，总之需要较大的投入成本。租赁的土地分为租赁国有土地和租赁集体土地两种，企业拆迁必然会导致这种租赁关系的终止，根据《国有土地上房屋与补偿条例》规定，拆迁补偿对象是国有土地上的建筑物及附属物，对空地或净地的补偿，拆迁法规并没有做出统一的规定。对集体土地上的建筑物拆迁也没有规定。而对于合法取得国有土地使用权的，土地管理法中关于国有土地使用权收回方面，仅规定给予适当补偿，但没有详细的规定。因此，企业拆迁补偿很难有个补偿的标准，大多数情况下拆迁方则

会依据当地出台的一些政策来谈判，这种情况下，企业即使认为拆迁方给出的补偿不合理，但是因为自己缺乏相应的法律规定支持自己，所以谈判的结果往往是不欢而散。

其次，无形影响的补偿没有明确的法律依据而难于计算。

通常来说，拆迁方给予的补偿都是基于有形资产而言，例如土地、房屋、设备等，而对于停产停业损失的补偿多半都是靠争取的，对于无形影响的补偿就更是提也不会提了。然而对于企业来说，搬迁后重新选址重建或者因地理位置的差异要重新形成市场规模、宣传效果的投入，人力资源流失以及新招聘员工的培训投入等等无形因素的补偿，因为欠缺相应的法律依据而难于计算。

此外，因历史原因造成的土地使用权及地上物产权的名不正言不顺也阻碍补偿。

很多企业尤其是小规模企业当初设立的时候，都是出于地方政府招商引资所需，企业租的农村的



集体土地，也有个别是经过当地村委会或者乡镇政府之手而买到的地，但是这样的土地严格来讲根本就不是建设用地，当初用地的时候，地方政府为了促成引资会提供一切便利甚至帮助，可是一旦重新规划要征收土地的时候，企业所建房屋等地上物便会变为违法建筑，那么补偿自然也就低下来了。尤其是在承租关系中，企业因不是被征收人，其当初为了取得土地使用权而投入的成本利益是无法保障的。

#### 第四篇：拆迁律师的介入对企业拆迁的意义

正是因为以上种种现实原因，拆迁方以各种借口给予企业的拆迁补偿往往是非常低的，甚至根本无法达到合理标准，在这种补偿下，企业多半是要吃大亏的。也有企业面对不合理补偿采取了反抗态度，但是聪明的拆迁方则会另辟蹊径来达到他们的目的，这时候你会发现，企业的财务、缴税、消防等方面都会受到相关行政部门的“关照”，一旦被找出问题，那就会惹来更大的麻烦。还有许多被拆迁企业、承租企业在面临拆迁的时候，抱有一种“等”、“耗”、“拖”的态度。他们认为，只要我能拖得住撑得久，动迁组终会因为拆迁进度的压力而接受被拆迁人提出的补偿条件。事实上，这是一种非常错误的想法，尤其是承租企业，

在你消极等待的同时，拆迁方和被拆迁人也许已经达成了补偿协议，而一旦补偿款落实之后，你也只能是在拆迁方划定的盘子中去和被拆迁人通过诉讼手段分蛋糕，而如果你和被拆迁人当初签订的承租协议中本就有类似“遇到拆迁合同自动终止，出租方不承担任何补偿”的条款，那么你可以做的唯一一件事恐怕就只有后悔了。所以，企业拆迁一定要做好充足的准备，在自己不是很懂法律的情况下，应当请专业的拆迁律师介入，在律师的指导下积极准备对被拆迁房屋的产权关系证明、现有设备清单、劳动合同的备案核查、装修装潢费用支出等相关材料证明，理清拆迁中的各方利益主体的权利义务关系，还有最重要的那就是借助拆迁律师丰富的实战经验和深厚的理论功底，积极应对随时出现的复杂状况、合理地制定维权策略，以争取企业利益的最大化。



**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**

