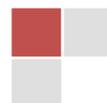




北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 北京京平律师事务所 2015 年新春贺词
- 02 京平律师在您身边，为您及亲人的合法权益保驾护航

新闻报道

- 01 北京京平律师事务所 2014 年年会暨优秀“京平人”表彰大会胜利召开

京平点评

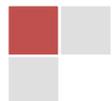
- 01 律师告诉您官司打不赢的十大原因

以案说法

- 01 辽宁拆迁案例：无补偿安置方案实施征地拆迁被确认违法
- 02 江苏农村拆迁案例：政府批准补偿安置方案被确认违法

律师支招

- 01 被征收土地农民享有十六项权利



京平动态

北京京平律师事务所 2015 年新春贺词

洋洋喜气热热闹闹喜迎新年，年年新春欢欢乐乐心想事成！值此 2015 新年来临之际，北京京平律师事务所全体合伙人及工作人员，向长期关心、支持我团队事业发展的客户和朋友们致以崇高的敬意和感谢，衷心祝愿大家在新的一年里身体健康、家庭幸福、万事顺意！

喜悦伴着汗水，成功伴着艰辛，不知不觉中我们已经走过了 2014 年，回首这一年的工作，北京京平律师事务所成绩斐然。团队规模日益扩大，优秀法律人才的不断加入使京平团



队已接近 50 人，在全国从事征地拆迁业务的各律师事务所中可谓占据了龙头位置；业务发展突飞猛进，2014 年京平所共代理全国各类案件近 400 件，已顺利办结的案件近 200 件，尤其在征地拆迁案件中为被拆迁人多争取到拆迁补偿共计约 12 亿元；专业水平日益提高，所里惯常的业务培训和研讨，为专职律师提供了共同学习、相互交流的良好平台，多年来的努力使律师队伍整体的业务水平和专业性又上了一个台阶；社会公益彰显责任，京平所不但一如既往地使用公益基金为贫困山区的孩子提供助学资金，为孤儿院的孩子送去关怀和温暖，2014 年还特地举办了“京平律师百城行，大型法律咨询服务月”活动，京平律师在全国二

十多个省市为被拆迁人提供免费咨询，深受全国各地拆迁户的好评。此外，京平所还荣幸地受邀参加了北京大学、中国政法大学等多所知名院校的校园活动，形成了校企强强合作的发展格局；京平所与法制晚报社合作成立了“法制晚报拆迁法律维权研究中心”，双方正式建立全面合作伙伴关系。2014年12月份，京平所总结一年来的工作成绩，陆续发布了《北京京平律师事务所2014年度大事记》、《北京京平律师事务所2014年度十大拆迁案例》、《北京京平律师事务所2014年度拆迁十大事件》，向社会交出了一份沉甸甸的答卷，我们以忙碌的工作和不懈的努力换来了这一年丰硕的成果。

回顾2014年，我们确实取得了辉煌的成绩，但过去的辉煌已成为历史，更重要的是可以大有作为的明天，2015年我们将踏上新的起点。展望未来，我们将继续秉持“敬律师之业，行仁义之德，执专业之长，明法律之公！”的理念，为客户提供优质、高效、专业的法律服务的同时，打造更加卓越和非凡、更加为广大被拆迁人认可和信任的北京京平律师事务所。所有京平人将以饱满的热情和昂扬的斗志与广大的被拆迁人携手并肩，在这条崎岖但终将光明的维权路上共同开创新的历史篇章。

京平律师在您身边，为您及亲人的合法权益保驾护航

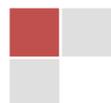
长期关注京平微信公众号，分享微信文章，尊享免费法律咨询！

抢！抢！抢！万元微信红包送大家！元宵佳节北京京平律师事务所推出的微信红包大派送活动正在火热进行，赶快加入抢红包群吧！还有更多惊喜等着您！

“相逢是首歌，歌手是你和我”，京平与您相识也许只是个巧合，然而，这份机缘也许会让成为好朋友，京平律师在您及亲友琐碎的日常生活中也许会帮助您排忧解难。来关注京平微信公众号吧，这里有丰富的经典案例展示，



关注京平公共微信平台，解决拆迁疑难！



有最新的新闻事件点评和法律维权视角，有实用的法律知识讲解。维护您的合法权益，美好生活，京平与您一路同行。

所有参与北京京平律师事务所微信抢红包的朋友，请保留并继续关注“北京京平拆迁律师团队”，分享京平订阅号所发文章，将有更多惊喜！现已加入的抢红包专用群，今后会根据京平订阅号文章的转发量，不定时发送红包哦！所有加入抢红包专用群的朋友还可以享受VIP 免费法律咨询服务。关注京平，让您拥有自己的法律顾问。

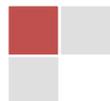


新闻报道

北京京平律师事务所 2014 年年会暨优秀“京平人”表彰大会胜利召开

骏马辞旧岁，吉羊迎新年。二〇一五年一月三十一日下午，北京京平律师事务所全体成员怀着喜悦的心情，欢聚在瑞麟湾温泉度假酒店，隆重举行律所二〇一四年年会暨优秀“京平人”表彰大会。律所主任、全体合伙人以及律师、行政人员齐聚一堂，共同分享过去一年取得的辉煌成就，学习优秀“京平人”先进事迹。

刚刚过去的二〇一四年，是全国各地征地拆迁纠纷频发的一年，在纷繁复杂的法律实务中，北京京平律师事务所的拆迁律师独占鳌头，凭借着超高的专业能力和丰富的办案经验，



在过去奠定的坚实基础基础上，进一步践行“敬律师之业，行仁义之德，执专业之长，明法律之公”的京平精神，继续为全国 26 个省市自治区的被拆迁户提供优质高效的征地拆迁法律服务，极大地维护了被拆迁人的合法权益，深受被拆迁户信赖，在业内赢得了广泛好评。在过去的一年里，也涌现出了一批兢兢业业、卓尔不凡的优秀“京平人”，成为京平拆迁律师的典范。



当天下午，伴随着热烈的掌声，光荣当选的优秀“京平人”一一揭晓，包括律师之星曹星律师、新秀之星赵现昭律师、奉献之星王冠华律师等，他们的优秀事迹也早已广为人知：

拆迁律师曹星曾任职公安系统，系法律专业出身，自执业以来善于运用法律的思维考虑和解决问题，多年的律师从业经验成就了吃苦耐劳，诚实稳重，诚信正直的品质，在工作中始终坚持以维护当事人合法权益为首要目标，其稳重扎实的理论功底和丰富的实践经验获得了众多当事人的高度认可。过去的一年，曹星律师在承办征地拆迁案件的过程中，成功地撤销了地方政府部门作出的补偿安置方案、房屋拆迁裁决书、强制拆除决定等，获得多项具有创造性的复议决定和胜诉判决，为被拆迁户提供了强有力的法律救济，也为拆迁律师树立了成功的榜样。

拆迁律师赵现昭加入北京京平律师事务所的拆迁律师团队后，便马不停蹄地奔波于全国各地，办理城区改造建设、农村土地拆迁安置、企业拆迁补偿、“违章建筑”拆迁等征地拆迁案件。赵现昭律师勤于思考、善于总结，擅长解决法律疑难问题；办案思路清晰、步骤明确，能以简单有效方法解决复杂问题；服务态度诚恳热情、积极负责，能够最大限度维护当

事人切实利益。经过一年的奔走忙碌，为被拆迁户提供法律咨询、参与征地拆迁案件庭审代理等，赵现昭律师成功为被拆迁户实现了提高补偿的目标，在全国被拆迁户当中广为人知，也成为京平拆迁律师团队中冉冉升起的一颗新星。

王冠华律师作为中国政法大学毕业的博士生，不仅在征地拆迁法律研究上颇有建树，更有一番维护弱者权益、实现中国梦——法治梦的志向，在京平多年办理征地拆迁案件期间，成功为许多被拆迁户争取到满意补偿，树立起京平“只为被拆迁人服务”的形象。二〇一四



年七月，王冠华律师怀揣法治梦想，毅然决然地加入二〇一四年“1+1”中国法律援助志愿者行动，不辞辛苦，远赴新疆从事为期一年的法律援助工作，为服务当地经济和社会发展、化

解社会矛盾，为构建社会主义和谐社会做出贡献，使“京平人”的专业奉献形象深入当地人民群众的内心，在偏远地区默默无闻地践行着京平精神。

过去的一年，北京京平律师事务所超额实现了业绩翻一番的目标，律所持续呈现跨越式发展，如此骄人的成绩一方面有赖于京平所各位专业拆迁律师的卓越表现，另一方面也离不开团队律师助理及行政人员的辛勤劳动。因此，在本次北京京平律师事务所二〇一四年年会暨优秀“京平人”表彰大会上，同时也为京平强大的后勤团队颁发了“助理之星”、“服务之星”等奖项，以感谢和表彰律师助理及行政人员在过去一年中的卓越贡献。

优秀“京平人”表彰大会在一片热烈的气氛中落下帷幕，而优秀“京平人”的精神则将代代传承，京平律师将竭尽所能，在维护广大被拆迁户合法权益的道路上再创辉煌。会后，当选本届优秀“京平人”律师之星的曹星律师专门赋词一首，与全体京平拆迁律师共勉：

《沁园春·年会》

瑞麟湾内，舞步悠扬，歌声绕梁。看我所同仁，笑语欢堂；颁奖台上，群星闪耀。觥筹交错，情深意长，樽满瓮空话吉祥。辞旧岁，亿匆匆甲午，别具沧桑。

京平健儿无双，令九州府衙齐断肠。品风流库黄，美艳红妆；幽幽清泉，翩翩程郎。燕霞携飞，三嵘昭江，无限登峰醉一场。君珍重，问明日何在，各赴他乡。



京平点评

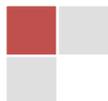
律师告诉您官司打不赢的十大原因

——曹星 律师

一、自作聪明

有些当事人，遇到纠纷之后，就在报纸、电视、网络上收集一些法律信息，有的当事人还买很多法律书籍看，一时间，认为自己把法律搞懂了，自以为是地打官司，结果是一错再错，本来是可以打赢的官司，结果输的一塌糊涂。可悲的是，这些当事人到最后还不知道自己是怎样输的官司。而且这样的当事人输了官司后总是迁怒于法官。

二、永远只说自己想说的



打官司，不是只说自己想说的和爱说的话，而是要说法官想听到的、对方不想听到且无法反驳的话。只说自己想说的话，往往是在帮助对方。这些当事人把打官司当成了吵架和拉家常。

三、用生活的经验代替法律的逻辑

生活和打官司完全是两码事，生活只要守住底线，人就是自由的，但官司，更多的是五花八门规则下的各种环节与程序，这种环节与程序稍纵即逝。官司不是一个饭局，今天不能来还可以下次再聚，官司是：你今天不来，你就输了。

笔者遇到一起自诉案件的当事人：老师将学生打得骨折，构成轻伤，老师面临坐牢失业的风险。事发后，老师吓得要命，给当事人下跪，镇教育站领导出面说情。作为家长的当事人自认为事实是铁定的，这场官司是赢定了，在没有请律师取得证据的情况下，用不扎实的材料向法院起诉。结果被告人和知情人结成联盟，全面反水，等他醒悟过来，取证的最好时机已过，再已无法取证了，他始终想不通，法院怎么可能一而再再而三地判他败诉，他的案子实在是太冤了！

四、到处咨询律师

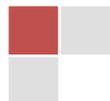
现在有这么一些当事人，遇到法律问题后，到处咨询律师，而且这种咨询往往是免费的。他们咨询之后，以为掌握了法律的技巧，其实不然。一个成熟的真正的律师，法律的技巧永远只会在他的内心而不是口头。

五、把希望寄托在关系上

一个官司打的面目全非，被对方完全占据了主动，这个时候，你找关系也没用了。其实所谓的“关系”并帮不了什么忙，最多只是个顺水人情。当你的官司被动得要输的时候，关系也帮不了你了。真正给你结果的是法院，现在，还有几个法官为了真心帮你而丢掉他的饭碗？甚至是坐牢？

六、找律师是为了让律师证明自己的观点是正确的

不少当事人找律师，不是为了听律师的建议，不是为了得到法律专家的帮助，而是为了找一个律师来赞同自己的观点，找一个专业人士来证明自己的想法是如何的正确。这样的当事人，我遇到了无数个，他们要委托我，我总是说：你没必要委托律师，因为你并不需要律师。



七、不愿意花钱请律师

有人认为花钱请律师没用，有人只愿意用廉价的钱请律师。我常说，在能力许可的情况下，不愿意花钱请律师请好律师，不是一个理智的做法。

八、不信仰法律

不信仰法律的人，从来打不赢官司。你要法律给你一个结论，你就要信仰他，你是真心向佛还是假意向佛没关系，但你必须要拜佛才行。

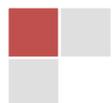
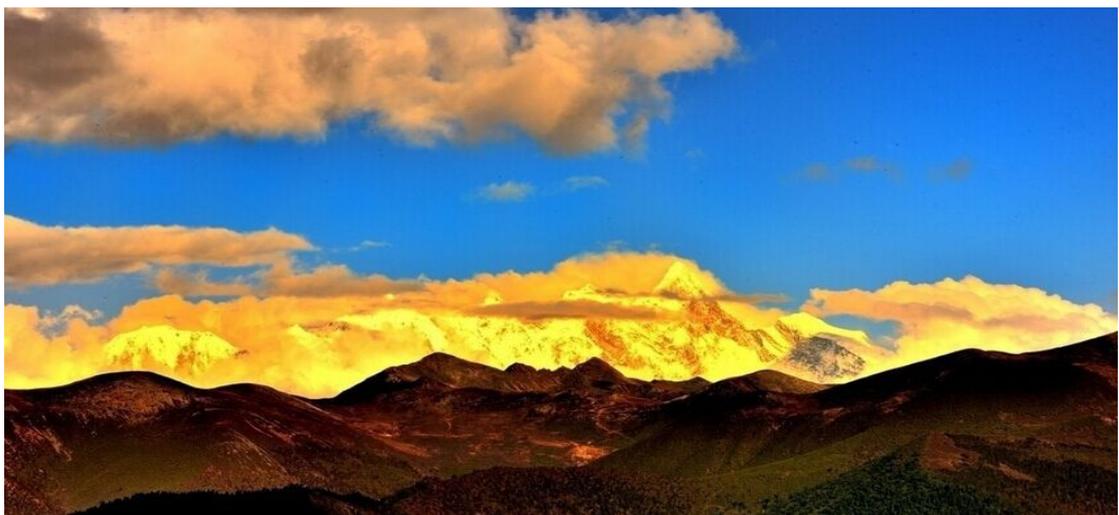
九、盲目信仰法律

对其他任何事物的信仰都可以是单纯的，唯独对法律的信仰需要技巧。法律通过程序才能实现公平正义，但程序其实就是技巧。忽视专业技巧就是轻视程序，轻视程序就是对法律盲目信仰，盲目信仰法律就要输官司。

十、不总结输官司的教训

有的当事人的官司一审败了，如立即总结教训是可以在二审中转败为胜的，但遗憾的是，这些当事人没有能力总结教训，而是愚蠢而固执地错误到底。更遗憾的是，他们永远以为自己是对的他人是错的，法官是糊涂的。

司法救济是弱势群体保护自己权益的最后一根救命稻草，作为律师不能让他们失望，不能让他们绝望地说：“冤死不告状，饿死不做贼。”要尽可能地帮他们找到公平。这也是每一位律师的使命！



以案说法

辽宁拆迁案例：无补偿安置方案实施征地拆迁被确认违法

问题提示：“补偿安置办法”与“补偿安置方案”是否等同？

【要点提示】

每一个征地拆迁项目都需要专门制定特定的补偿、安置方案，而可以反复适用的“补偿安置办法”等规范性文件，并不等同于“补偿安置方案”，以这种普遍适用的规范性文件充当补偿安置方案进行征地拆迁，违反了法律法规、规章的相关规定，也严重侵害了被征地拆迁方的合法权益，应当认定违法。

【案例索引】

大政行复字[2014]107号大连市人民政府行政复议决定书

【案情】

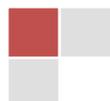
申请人：于先生

委托代理人：赵健，北京京平律师事务所律师

委托代理人：曹星，北京京平律师事务所律师

被申请人：大连花园口经济区管理委员会(以下简称区管委会)

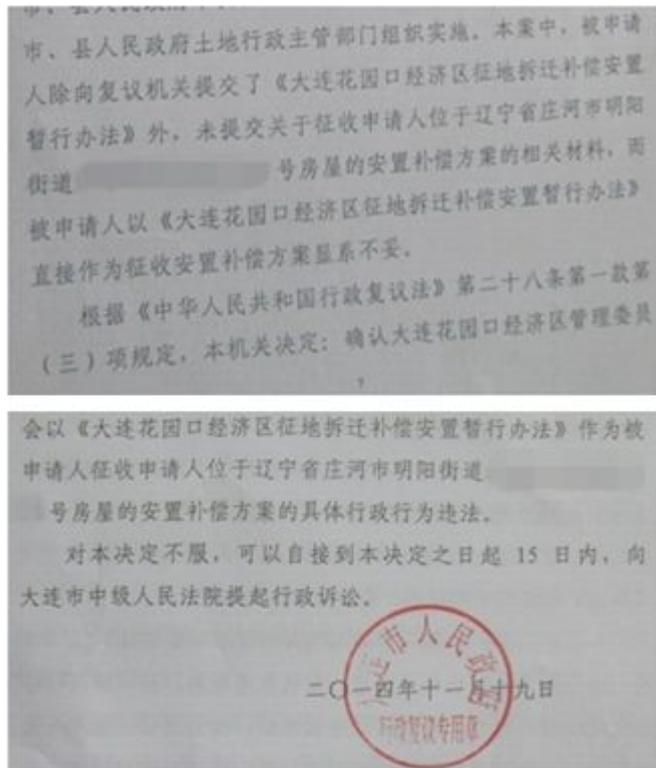
于先生在辽宁省庄河市明阳街道某村拥有合法房屋，2008年5月，于先生房屋所属区域划归区管委会管理。其后，于先生房屋所属地域面临大范围土地和房屋征收，但在拆迁补偿问题上征收拆迁双方始终未能达成一致，为了维护自己的合法权益，于先生聘请了北京京平拆迁律师团队代理维权。京平团队介入本案后，指派赵健、曹星两位律师担任于先生的委托代理人，负责全权处理其拆迁补偿维权事宜。在该范围的此次拆迁中，许多被拆迁户已经签订了协议，通过同村村民与区管委会签订的征地拆迁安置补偿协议书，两位律师了解到区管委会于2013年7月对于先生房屋及所属地域进行了征收，同村村民的协议书中载明征地拆迁补偿标准按《大连花园口经济区征地拆迁补偿安置暂行办法》补偿标准执行。2014年6



月，两位律师通过法律调查手段，确认《大连花园口经济区征地拆迁补偿安置暂行办法》系区管委会于2013年3月29日制定并实施；随后，在两位律师的协助下，于先生针对区管委会以该方式征收其土地和房屋的行为，将区管委会复议至大连市人民政府。

【审理】

大连市人民政府经审理认为：本案中，区管委会除了向复议机关提交了《大连花园口经济区征地拆迁补偿安置暂行办法》外，未提交关于征收于先生位于辽宁省庄河市明阳街道某村房屋的安置补偿方案的相关材料，而区管委会以《大连花园口经济区征地拆迁补偿安置暂行办法》直接作为征收安置补偿方案显系不妥。2014年11月19日，大连市人民政府作出《行政复议决定



书》，确认大连花园口经济区管理委员会以《大连花园口经济区征地拆迁补偿安置暂行办法》作为征收于先生房屋的安置补偿方案的具体行政行为违法。

【评析】

根据《中华人民共和国土地管理法》及《征收土地公告办法》的相关规定，征收农用地的，应依法先行办理农用地转用审批，依法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施；有关市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门根据批准的征收土地方案，在法定期限内以被征收土地的所有权人为单位拟定征地补偿、安置方案并予以公告，经听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见后，报市、县人民政府审批；征地补偿、安置方案经批准后，由有关市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。

显然，每一个征地拆迁项目都需要专门制定特定的补偿、安置方案，而本案中区管委会仅仅依据《大连花园口经济区征地拆迁补偿安置暂行办法》，试图将其等同于安置补偿方案

而进行征地拆迁，无疑违反了上述法律法规、规章的相关规定，也严重侵害了被征地拆迁方的合法权益。然而，由于征地拆迁涉及纷繁复杂的规定，对于征地拆迁方这种偷梁换柱的伎俩，老百姓往往很难识破，只有在专业拆迁律师的火眼金睛之下，违法征地拆迁行为才现出原形。

江苏农村拆迁案例：政府批准补偿安置方案被确认违法

问题提示： 征地补偿安置方案报批前，是否需要征求被征地村民的意见？

【要点提示】

征地补偿安置方案报批前，应当充分征求被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人意见，征求意见时间自征地补偿安置方案公告之日起 10 个工作日；公告之日起 10 个工作日后，市、县人民政府方可批准征地补偿安置方案，不足 10 个工作日而作出批准行为的，应当认定为违法。

【案例索引】

江苏省人民政府[2014]苏行复字第 XXX 号行政复议决定

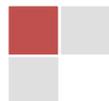
【案情】

申请人：孙先生

委托代理人：北京京平律师事务所赵健律师、谷美玲律师

被申请人：泰州市人民政府（以下简称市政府）

孙先生在江苏省泰州市高港区某村拥有房屋和宅基地，在该村拆迁过程中，孙先生的房屋所在地块被划入征收范围，但征收方在与孙先生商谈拆迁补偿事宜协议的时候没有出示任何的征收文件，补偿条件也有失公平。为了维护自身合法权益，孙先生决定通过法律途径解决该起征地拆迁纠纷。经人介绍，孙先生与北京京平拆迁律师团队取得了联系。京平团队介入本案后，指派赵健律师、谷美玲律师担任孙先生的委托代理人，负责全权处理其征地拆迁补偿维权事宜。经过一系列的法律调查，两位律师逐步收集了本次征地的相关法律文件，其中就包括关键的征地补偿方案等相关信息。根据掌握的信息显示，2011年3月31日，泰州市国土资源局作出了[2010]第XX号《泰州市国土资源局征地补偿安置方案公告》；2011



年4月2日，市政府批准刁家铺街道某社区征地补偿安置方案。两位律师经过审查后认为，市政府批准刁家铺街道某社区征地补偿安置方案的行为存在诸多违法之处，随即起草行政复议申请书，协助孙先生将市政府复议至江苏省人民政府。

【审理】

江苏省人民政府经审理认为：本案泰州市国土资源局于作出[2010]第XX号《泰州市国土资源局征地补偿安置方案公告》的时间为2011年3月31日，而市政府在该公告作出后的2011年4月2日即批准刁家铺街道某社区征地补偿安置方案，违反了《征收土地公告》第九条关于征地补偿安置方案公告之日起10个工作日内被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案有权提出不同意见或者要求举行听证会的规定，侵害了被征地集体经济组织和农村村民的权益。2015

第一款第（三）项规定，本机关决定如下：

确认被申请人批准刁铺街道[]征
地补偿安置方案的行为违法。

申请人如对本决定不服，可以在收到本决定之日起十五日
内依法向人民法院提起行政诉讼。

二〇一五年一月十九日

年1月19日，江苏省人民政府作出《行政复议决定书》，确认市政府批准刁家铺街道某社区征地补偿安置方案的行为违法。

【评析】

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条第三款规定：“市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。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。征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施。”

《征收土地公告》第九条规定：“被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人

对征地补偿、安置方案有不同意见的或者要求举行听证会的，应当在征地补偿、安置方案公告之日起10个工作日内向有关市、县人民政府土地行政主管部门提出。”

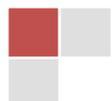
因此，本案中市政府应当在土地行政主管部门充分征求被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人意见，即征求意见时间自征地补偿安置方案公告之日起10个工作日后，方可批准泰州市国土资源局会同有关部门拟定的刁家铺街道某社区征地补偿安置方案。而事实上本案中市政府作出上述批准行为，与征地补偿安置方案公告时间的间隔仅仅2个工作日，显然违反了上述规定，侵犯了孙先生等被征地村民提出意见及要求举行听证会的合法权利。

当然，本案中江苏省人民政府虽然主要是基于市政府作出批准行为的上述程序性问题而作出确认其违法的复议决定，但市政府作出批准行为的程序违法仅仅是其诸多违法点之一，实际上在批准行为的实体上也存在违法之处。在我国目前的征地拆迁实践中，这种违法现象可谓比比皆是，然而对于获得批准的补偿安置方案，能够通过法律程序最终将其确认违法，也已经是凤毛菱角。



律师支招

被征收土地农民享有十六项权利



1、土地所有权及使用权：

维护农民集体土地所有权和农民土地承包经营权不受违法行为的侵害；

2、预征知情权：

在征地依法报批前，政府应将预征收土地的用途、位置、补偿标准、安置途径告知被征地农民；

3、调查结果确认权：

预征土地现状调查结果须经被征地农村集体经济组织和农户确认；

4、申请预征听证权：

经农户申请，国土资源部门应依照有关规定组织听证；

5、参与报批权：

被征地农民知情、确认的有关材料为各级政府在征地报批时的必备材料；

6、批复结果知情权：

土地征收批复文件下达后 10 日内，人民政府应将批复结果公告给被征收土地的农民；

7、土地补偿知情权：

土地补偿征收公告后 45 日内，由国土资源局对土地补偿、安置方案进行公告；

8、调查结果核准权：

办理征地补偿登记手续时，对土地行政主管部门的调查结果进一步核准。

9、补偿方案听证权：

对征地补偿、安置方案有不同意见的或者要求举行听证会的，应当在征地补偿、安置方案公告之日起 10 个工作日内向有关市、县人民政府土地行政主管部门提出；

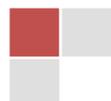
10、要求公告权和拒绝补偿登记权：

未依法进行征用土地公告的，被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人有权依法要求公告，有权拒绝办理征地补偿登记手续；

11、要求公告权和拒绝办理补偿、安置手续权：

未依法进行征地补偿、安置方案公告的，被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人有权依法要求公告，有权拒绝办理征地补偿、安置手续；

12、对补偿标准争议权：



因未按照依法批准的征用土地方案和征地补偿、安置方案进行补偿，有权提出协调申请；
有权提出裁决申请；

13、拒绝履行政令权：

土地补偿费未全额到位有权拒绝交出土地、有权阻止施工；

14、恢复耕种权：

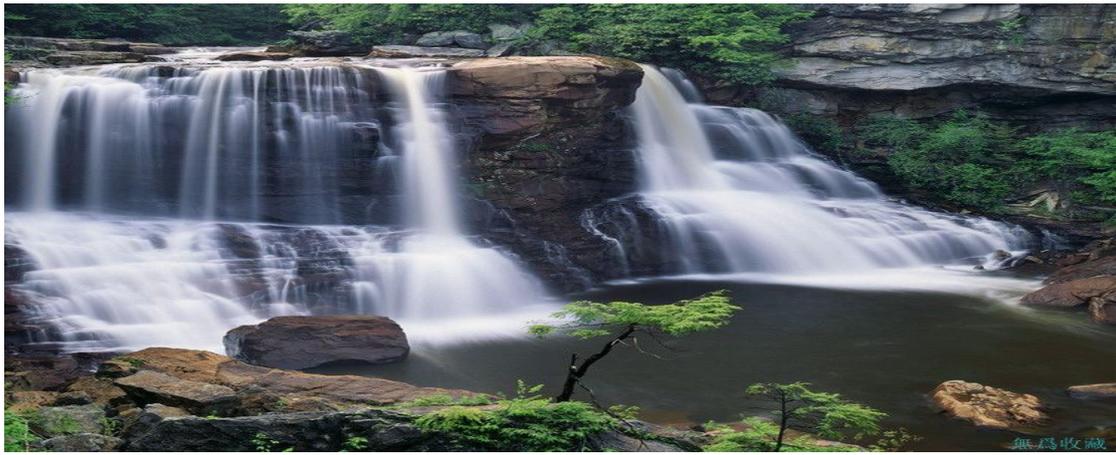
土地征收批复后二年内没有实施，造成土地荒芜的应由批准的政府批准收回，交由原集体经济组织恢复耕种。

15、违法举报权：

任何单位和个人对违法占用土地等行为都有权举报；

16、享受社保权：

征收农民土地的应保障农民的长远生计。



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

