



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 京平律所集体活动——怀柔野外素质拓展活动大记录
- 02 京平律师获胜赠锦旗——“捍卫正义，维护公平”

新闻报道

- 01 赵健律师出席第二届北京市海淀区律师协会第二次代表大会
- 02 北京京平律师事务所业绩跃居北京百强

京平点评

- 01 跟庭随笔：专业律师让暴力拆迁无言以辩，还法律以尊严

以案说法

- 01 贵州农村拆迁案例：民告官连续胜诉，高院判征收决定违法
- 02 四川农村拆迁案例：建设用地规划许可证被撤销

律师支招

- 01 合理争取拆迁补偿的五个小技巧



京平动态

京平律所集体活动——怀柔野外素质拓展活动大记录

北京京平律师事务所一年一度的员工野外拓展活动于五一前夕拉开帷幕，今年共有 23 名员工及家属参加本次怀柔雁西湖素质拓展 2 日游的实训活动。人的一生体会会有很多种，经过这两天的素质拓展活动，给我们带来很多的人生体会和宝贵经验，带着好奇与激动度过了短暂的两天，收获了无尽的感慨满载而归。

记得一位成功的企业家曾说过说过，“不要以为你什么都行，离开了团队，你可能一事无成；也不要以为你势单力孤，有了团队，你也许什么都行！”这次活动充分体现了这句话的真谛，也再一次证明了我心中的一个信念“我们是一个团队，一个出色的团队！”

活动的第一天，我们乘车来到了怀柔雁西湖风景区，伴随着久违的艳阳，游览着迷人的雁栖湖。美丽的雁栖湖位于京郊燕山脚下，北临雄伟的万里长城，南偎一望无际的华北平原，是一处风光迤邐的水上乐园。宽阔的水面，清澈的湖水，环境优美，景色宜人，这使每天都进行这紧张工作的律师们得到了久违的放松感。我们乘船游湖，纵横千米湖面，披波斩浪，尽情领略搏击风浪的情趣；我们登临望湖亭，领略湖光山色，尽情回归大自然的惬意。在大自然面前，我们彼此之间少了办公室的冷漠、不和意见的争吵，仿佛大家都是一家人，都是自己兄弟姐妹。就在大家沉浸在这一片热闹轻松的环境中，殊不知下午的真人 cs 野战赛正在悄然安排着.....

游完雁西湖风景区，我们在附近的渔家饭庄吃的午饭，这也是一直生活在都市的人们亲近自然、远离荤食的好机会。清炒柳树芽、小鱼贴饼子、鸡蛋花椒叶.....这些来自大自然的菜肴都是律师们只听其声，未食其味的，带着对美味的好奇和对大自然的热爱，大家大快朵颐，满足的吃了起来。就是一句话：渔家饭就是香。

接下来的活动便是这次野外训练的重头戏：真人 cs。怀着激动地心情，我们一群人驱



车来到了一个野外的真人cs基地，经过教练的简单培训，我们穿起战衣、拿起武器，仿佛就像真的军人一样，带着使命感向战场跑去。黑队和绿队便是这次战争的主体，俗话说的好，“事半功倍”，无论是防守方还是进攻方，拥有一个好的领导和一套完善的战略都是很重要的。面对着强劲敌人，每对的战士都群策群力，超乎想象的团结，“我进攻、你掩护”、“咱们集体先消灭一个”、“擒贼先擒王”这些经典的战术交流都是平时在办公室所无法实现的。经过了三局战斗，无论输赢，大家都酣畅淋漓、开怀大笑。看着鞋上的泥土、脸上的挂伤、脚腕的瘀伤、全身衣服的湿透，大家都露出了满足的微笑，这时需要的是大家的拥抱、肆无忌惮的歌唱以及你一口我一口的矿泉水。

用完精致又实惠的晚餐，下面的时间便是自由活动的时间了。有的人打台球，有的人唱歌，有的人在房间看电视，有的人斗地主，有的人睡觉……各自进行着晚上的悠哉时光。就在这精彩之夜，惊现了“台球高手”、“麦霸”、“睡神”，这些激动因子仿佛沉睡



了千年，在这一刻全部苏醒了。

第二天的活动就是素质拓展活动。第一个项目叫做“阿水的故事”。阿水是个神奇的人物，这个活动也让我们闻“水”丧胆，大家一听到“水”字，便用左手抓住左边人的右手，右手逃离右边人的左手，被抓住的人便要接受唱歌和改歌词的表现机会！这使平时害羞的同事们都自在的唱起歌来，大家都拍手鼓励着，心里由衷地感觉加入这个团队真好。第二个活动叫做“超音速”。这个项目提高了队员的组织、沟通和协作能力，在紧张比赛中，体现着团队的领导艺术和技巧，人力资源的合理分配和运用。大家激动地讨论和计划着赢得比赛的技巧，有条理的处理比赛中的问题，队员们增强了集体荣誉感，充分的培养着为团队勇于



奉献的精神。第三个游戏叫做“无敌风火轮”，教练只提供了报纸，剪刀和胶带。这要靠大家的智慧和团队的协作走完一段不容易的路程。两队通过对资源的合理配置，队员分工配合、积极主动的参与活动，大家对自己对领导都高度认同，明确自己团队的目标。最终两队都通过了终点，大家也一致感觉“友谊第一、比赛第二”。“真人cosplay”是这次活动的最后一个项目，这是一个个人要开发智力，团体群策群力的益智游戏。不断地让我们突破自我、增加着挑战困难的自信心与勇气。

两天的怀柔野外素质拓展活动就这样结束了，带着满足和疲惫，23人组成的队伍踏上了回家的路程。在这次活动有队员们的积极参与、有队长们的高瞻远瞩、更有组织者的辛勤付出。在大家都在放松谈笑的时候，组织者还在紧张的看着有没有什么差错，在大家大快朵颐的时候，组织者在注意着大家的口味和菜量是不是够足，也许参加者无意间的一句牢骚，组织者就会担心半天，他们付出了比参加者多一倍的精力，我们看在眼里，念在心里，大家对于这次活动都充满了感恩和满足。

野外素质拓展活动是一件有益于增强团队协作力的活动，经过了这两天的活动，让我们有足够理由更加坚信：我们京平律师事务所是一个团队，一个出色的团队！

京平律师获胜赠锦旗——“捍卫正义，维护公平”



黄先生位于湖南省宁乡灰汤镇的农家乐面临拆迁，建设用地使用证上：用地面积为：245.6平方米，建筑面积为：190.96平方米。而黄先生家实际用地面积为：450平方米，房屋面积为近1000平方米。因为拆迁，在2013年



7月宁乡国土局向其下发了《责令停止国土资源违法行为通知书》，要求拆除违法占地198.7平方米的土地上的住宅及杂屋。征地的补偿标准按长沙市103号文及宁乡县27号规定的标准补偿，即不考虑房屋的实际状况就按一般的农户标准给予补偿，全部给予60万元补偿款。

经过程波律师、王奇兵律师的介入，撤销了宁乡县国土资源局的责令停止国土资源违法行为通知，并对湖南省政府、宁乡国土资源局、宁乡县发改局提起了诉讼，经过宁乡县政府的协调，最终获得高出4-5倍的补偿款。



新闻报道

赵健律师出席第二届北京市海淀区律师协会 第二次代表大会

自执业以来，赵健律师严谨敬业，以精深的专业知识在拆迁维权领域成功的代理了无数拆迁维权案件，得到了委托人和各方的一致好评，在同行业内取得了较高的知名度。赵健律师积极践行中国特色社会主义法律工作者职责使命、维护当事人合法权益、维护法律正确实

4



施、维护社会公平正义，并关注律师行业发展、热心公益活动，具有无私的奉献精神。在社会各界高度认可下，经投票选举，赵健律师于2014年当选北京市海淀区律师协会第二届律师代表大会代表。

当选后，赵健律师积极履行代表职责，出席了2015年4月16日举办的第二届北京市海



淀区律师协会第二次代表大会。今后，赵健律师将继续致力于拆迁维权事业，继续提升自己和团队的价值，以帮助更多被拆迁人维护好自己的合法权利。

北京京平律师事务所业绩跃居北京百强

据北京市司法局消息，在2014年度的全市律师事务所业绩排名中，北京律师事务所一跃进入北京百强，位列第78位。

2014年度北京全市律师事务所总数为1924家，北京京平律师事务所业绩排名第78位，也就是排到了前4%。而京平律所在北京百强律所中会显得格外耀眼？原因就在于，北京京平律师事务所的业务范围与其他律师事务所相比，总显得有那么一点“与众不同”——京平律所从事的领域并不是远在云霄的私募股权、国际贸易等“多金”领域，而是实实在在“接地气”的征地拆迁领域。

随着我国城市建设、城乡一体化的进程不断加快，征地拆迁等社会矛盾日益突出，普通老百姓遇到拆迁难题怎么办？最有效的方法显然是求助专业拆迁律师，而目前全国从事征地拆迁业务的律师基本上集中在北京，并且专门承接征地拆迁案件的律师事务所也是屈指可



数，其中就包括了北京京平律师事务所。

京平律所秉承“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，维权业绩遍及全国 26 个省市自治区，已承办全国征地拆迁案件数千起，在业内树立了极高的口碑，全国各地的被拆迁户纷纷慕名而来，因此，京平律所的业绩不断攀升也属于理所当然。

专业，使京平律所在征地拆迁领域声名鹊起；专注，进一步推动京平律所的能量爆发。北京京平律师事务所始终践行“只为被拆迁户服务”的承诺，坚持“高精专”特色精品律所的发展道路，铸就京城百强律所的荣誉。

尽管北京京平律师事务所已经是目前北京乃至全国汇聚最多拆迁律师的律所，然而京平律所取得全市律所收入第 78 名的辉煌业绩，并不是拥有几百名甚至几千名律师的“宇宙大所”，而是仅仅凭借着五十多名京平人的辛勤劳动，因此从人均收入排名来看，就不仅仅是第 78 名，而是进入了前 50 名。

2015 年，京平律师会以更饱满的热情和更高的服务质量，继续服务和回馈社会和广大被拆迁户。



京平点评

跟庭随笔：专业律师让暴力拆迁无言以辩，还法律以尊严



2015年4月22日下午2:30,北京市房山区人民法院A310室第二十法庭,原告房山区某企业诉长阳镇人民政府非法强拆案开始审理。原告的代理律师程东胜、曹星两位律师胸有成竹地坐在了原告席上。

【案情简介】

刘某(化名)是房山区某企业的法定代表人,多年以前,该企业与房山区某村委会签订了承租土地使用权的协议,并在土地上兴建了厂房,占地约一万三千多平方米。由于刘某经营有方,企业规模不断扩大,企业效益蒸蒸日上。可是2012年,当地政府启动的一项开发建设项目使该企业面临被拆迁。双方在补偿数额上分歧较大,按照目前拆迁方给出的补偿标准,企业损失重大,而且很有可能无法再继续经营,当事人无法接受所以一直没有签订补偿协议。就在企业领导还在想着如何与拆迁方进一步谈判的时候,长阳镇人民政府将其厂房认定为违建,下发了《限期拆除决定书》,并在24小时后即强制拆除了该企业的所有房屋。当事人无法咽下这口气,决心请律师依法维权,于是找到了专业代理征地拆迁案件多年且口碑极佳的北京京平律师事务所,程东胜和曹星两位律师接受委托代理了这起和政府对抗的强拆案件。

【庭审回放】

庭审中,两位律师针对被告提交的证据进行了专业认真的质证,从证据的真实性、合法性、关联性等方面逐一给予否定,并且以严密的逻辑思维将相关的法律依据一一述说,将驳倒证据的理由充分而坚定地予以表达。听了两位律师的质证,可以直接感受到他们扎实的理论功底和对相关法律规定的娴熟掌握。到了法庭辩论阶段,律师首先指出:被告不具备实施强制拆除的职权,被告既无法证明原告房屋属于乡村规划区内,又无法证明其实施强拆措施是受上级政府委派,被告根据《城乡规划法》65条的规定作出拆除决定,并强制拆除原告的房屋属于超越法律职权的行为。其次,被告的拆除行为违反法定程序。被告在发布《限期拆除决定书》的1天后即强制拆除原告的房屋,既违反了法律的明文规定,又剥夺了原告享



有的合法救济途径权利，且缺乏依法公告、财务清单、现场笔录等法定程序。最后，办案律师强调：被告作为政府机关本应该“文明执法、透明执政”，被告竟然滥用行政权利，以身试法强制拆除原告的合法住房，被告的强拆行为不仅违背了其自身职责，而且严重违反了法律的规定，并严重侵害了原告的合法利益，在党中央国务院三令五申禁止“违法拆迁，暴力拆迁、强制拆迁”的情况下，被告仍然有法不依，滥用行政职权，无视百姓利益，被告的这种违法行为理应得到法院的纠正，民众的合法权益更应该得到法律的保护！办案律师思路清

晰，对镇政府的违法行为精准打击，动情动理，充分表达了人民对依法行政的期待，滔滔雄辩怎是一个“痛快”所能描述。就在法官要求被告发表辩论意见时，被告的代理人只说了一句话：没有意见。紧张的庭审节奏戛然而止。在律师看来，和以往强拆单位死不认账



胡搅蛮缠的情况相比，这个回答倒是让人心生敬意，可是从开庭任务的角度来说，失去了唇枪舌剑的对抗，这个无言以对的辩论意见着实让律师有种意犹未尽的遗憾。不管怎么说，到此为止，这场官司的结局似乎已经明了。

【随笔感言】

不管是构建和谐社会，还是倡导中国梦，本质上是要推动中国不断进步，首要前提是必须尊崇法治，政府部门尤其要率先垂范。征地拆迁中补偿协议的签订确实是一个痛苦的过程，可是因为拆迁关系着被拆迁人的重大利益，甚至是企业的生死存亡，自然不会轻易地作出妥协和让步。但是最终让被拆迁人低头的应当是神圣的法律和透明的程序，而不是地痞流氓式的暴力，更不是卑鄙地半夜下黑手。要知道，政府部门公信力不是靠弥补和狡辩能维护的。国务院及相关部门早就三令五申禁止非法强拆，如果各省、市政府部门继续置若罔闻，任由



非法强拆现象蔓延，甚至官商串通一气，那么整个社会就将如同患了恶性肿瘤一样不治，中国的进步将会变得遥遥无期。



以案说法

贵州农村拆迁案例：民告官连续胜诉，高院判征收决定违法

【案情简介】

征收拆迁协商未果，一纸征收补偿决定从天而降

年近八十的侯女士在贵州省安顺市镇宁布衣族苗族自治县城关镇某村的村民，在该镇拥有合法住宅，一家人过着平静和睦的生活。由于县政府拟在当地进行改造建设项目，需要占用侯女士家的房屋所在地块，这一突如其来的变故打破了侯女士一家的安宁。起初，县政府的工作人员找到侯女士一家协商征收拆迁事宜，虽说是打着“旧城区改造”的旗号，但在补偿安置方面给出的条件实在太低，双方迟迟无法达成一致。就在侯女士一家正在为此发愁的时候，2014年8月4日，县政府忽然向侯女士下发了镇府征补[2014]X号关于侯女士房屋的



征收补偿决定。

强拆迫在眉睫，慌乱之中申请行政复议

收到了征收补偿决定，意味着什么？侯女士的家人意识到事情可能要开始往另外一个方向发展，县政府显然也不会再与他们协商了，警觉的家人赶紧上网寻找对策。果然，经过一番研究，一家人得出了结论：县政府给侯女士下发征收补偿决定，这是要强拆的节奏！经四处求助，侯女士一家总算认清了事实，十分明智地决定拿起法律武器维权，但是家里也没有熟悉法律的人，眼看就要强拆了，这可怎么办？手忙脚乱之中，侯女士的家人通过在网上查找资料、研习法律，依葫芦画瓢起草了行政复议申请书，针对征收补偿决定向市政府提起行政复议。

维权路上心有余而力不足，当机立断聘请拆迁律师

和许多被拆迁户一样，一开始侯女士一家原本也打算尽量自己解决此次纠纷，然而在申请行政复议的过程中，仅仅是这一个程序，侯女士一家便深深地体会到自身能力的有限以及专业知识的匮乏，并隐隐约约地产生了一种不祥的预感。还没等复议决定作出来，内心的不按便驱使侯女士一家当机立断，决定趁一切还不是太迟，立即聘请专业的拆迁律师介入维权。经过多方打探、苦苦寻觅，2014年10月，侯女士的家人联系到了赫赫有名的北京京平拆迁律师团队。接到侯女士一家的求助后，京平团队十分重视，立即派出专业拆迁律师远赴贵州会见侯女士一家。经过与京平律师的深入沟通，侯女士及家人决定正式聘请北京京平拆迁律师团队代理其征收拆迁维权事宜。介入本案后，经集体开会讨论通过，京平团队派出了赵健、库建辉、魏巍三员大将具体负责办理侯女士的案件。



【办案掠影】

抽丝剥茧，起诉县政府，剑指征收决定

通过法律调查程序，京平拆迁律师了解到县政府曾于2011年4月15日作出镇府发[2011]X号关于XX地块改造建设项目房屋征收的决定，随即协助侯女士针对该征收决定提起行政诉讼。前面提到，在京平律师介入之前，侯女士一家针对征收补偿决定提起了行政复议，实际上，在起诉的同时，侯女士的家人就接到了市政府法制办工作人员的电话，说复议结果快出来了，维持征收补偿决定，等领导回来一签字就敲定了！当事人火急火燎地向京平律师汇报，心里那叫一个郁闷！不过，经验丰富的京平律师十分淡定地安慰道，律师对这种情况早就预料到了，提起征收决定诉讼的其中一个考虑因素正在于此！随后，戏剧性的一幕发生了，就在当天，律师指导的关于征收决定的行政诉讼成功立案，就这样，关于征收补偿决定的行政复议案件也因此中止，当事人心中不禁感叹——好悬……

法庭激辩揭开违法征收的面纱，中院判决确认征收决定违法

2014年11月27日，关于征收决定的行政诉讼在贵州省安顺市中级人民法院开庭审理，年迈的侯女士因为身体原因未能到庭，只好由侯女士的儿子参加庭审；当然，也少不了千里迢迢赶过来的京平律师。庭审中，京平律师一阵见血地指出征收决定的诸多违法之处，最为关键的问题是侯女士房屋所在土地属于集体土地，县政府根本没有权力作出征收决定！并且，京平律师通过调查发现，此次征收拆迁实际上是为了建设商业步行街，根本不是县政府声称的具有公益性的“旧城区改造”！经过一番激烈的法庭辩论，法官最终采纳了京平律师的观点。2014年12月9日，贵州省安顺市中级人民法院作出(2014)安市行初字第XX号行政判决，确认县政府于2011年4月15日作出的镇府发[2011]X号关于XX地块改造建设项目房屋征收的决定违法。

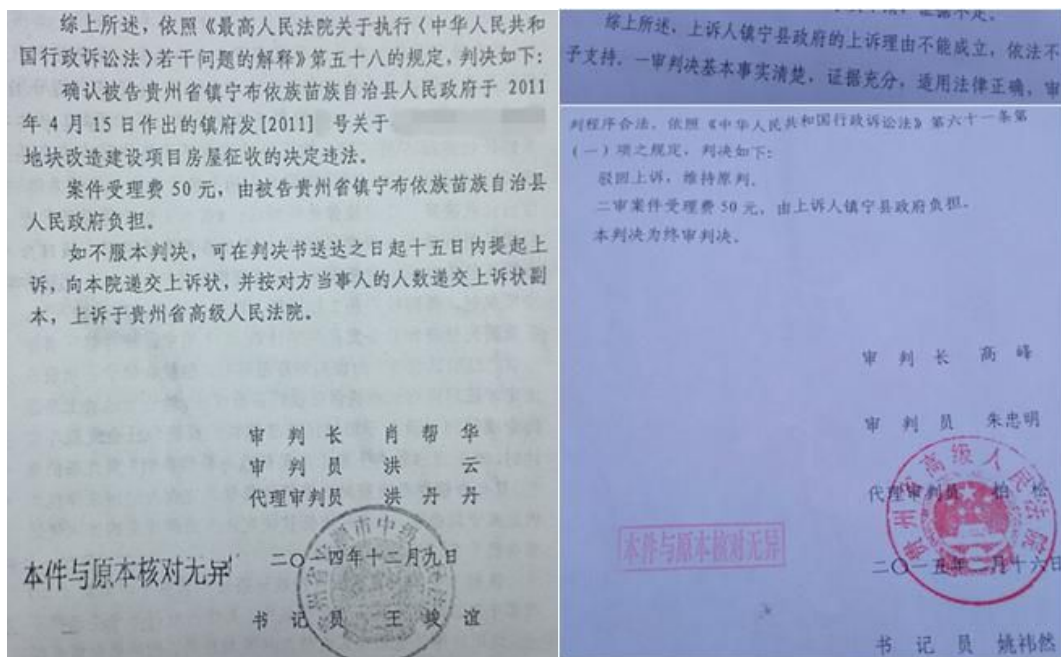
县政府上诉回天无力，高院判决民告官再次胜诉

正当侯女士一家沉浸于胜诉的喜悦之中时，不服败诉结果的县政府向贵州省高级人民法院提起了上诉，并提出侯女士的起诉超过诉讼期限等上诉理由。此时，侯女士一家心中不禁忐忑起来，生怕刚刚到手的胜诉判决就这么被推翻了。不同的是，京平律师对此十分镇定，通过对案件的分析，拆迁律师们胸有成竹地断定县政府的上诉理由在法律上根本站不住脚。在拆迁律师的鼓励下，当事人的信心也逐渐得到恢复。果不其然，2015年3月的一天，京



平律师接到了侯女士家人的电话，侯女士家人欣喜地告诉京平律师，高院的二审判决已经下来了，县政府的上诉被驳回，高院判决维持原判！

连续收到两份胜诉判决，侯女士一家对京平律师的敬佩之情油然而生，维权的信念也越发地坚定。



【拆迁律师说法】

征收拆迁案件涉及的法律知识比较复杂，许多时候当事人收到了一些关键性的法律文件，但由于缺乏专业的拆迁法律知识，即便通过自学的方式“临时抱佛脚”，依葫芦画瓢地启动一些法律程序，然而往往只知其一不知其二，很难起到精准有效的维权作用，因此难免底气不足。例如，本案中为什么当事人直接对征收补偿决定提起复议，而律师介入后却选择对征收决定提起行政诉讼？原因就在于，征收决定是征收补偿决定的前置法律文件，前者是后者的必要前提和基础，一旦征收决定被确认违法，那么征收补偿决定也就不攻自破了。然而，恐怕很多人连征收补偿决定和征收决定都“傻傻分不清”，对于二者在法律程序中的奥妙就更加无从知晓了！

实际上，法律维权是一项十分专业细致的活动，就像医生做手术一样，即便把手术的各个细节一一写在纸上，一般人也很难学得来。实践证明，在一知半解的情况下擅自启动法律程序，结果很可能起到反作用，而许多法律程序是不可逆的，一旦失败，无异于搬石砸脚。

本案中的当事人正是由于认识到了这一点，趁着为时未晚，悬崖勒马，及时地聘请了专业拆迁律师进行维权，从而力挽狂澜，成功地扭转了拆迁维权的局面，充分掌握了拆迁维权的主动权和有力筹码，而目前县政府的协调工作也正在紧锣密鼓地进行中，相信侯女士一家距离拿到满意的拆迁补偿之日已经不远了。

四川农村拆迁案例：建设用地规划许可证被撤销

【关键词】

拆迁补偿标准 建设用地规划许可证 行政复议期限

【基本案情】

征地拆迁，一般人都会认为是改善生活、走向经济富足的一条捷径。然而，对于某些被拆迁人来说，却没那么顺利，过程中充斥着政府的傲慢、拆迁补偿的不公以及长期的身体和心理上的折磨。家住四川省安岳县岳阳镇某村的刘某女士、李某某女士以及刘某某女士，就遇上了这样的烦心事。刘女士等三位当事人在某村拥有合法的房屋，由于当地要进行房地产开发，因此开始了征地拆迁的进程。刚开始，三位当事人还满心欢喜，盼望着能够住上崭新敞亮的安置房或者得到满意的拆迁补偿，可是在看到公布的拆迁补偿标准后，顿时心灰意冷。因为相关部门承诺的拆迁补偿标准实在太低，根本不足以补偿当事人因拆迁而遭受的损失，别说改善生活了，甚至连现有的生活水平都无法维持，所以一直未与政府部门达成补偿安置协议。但是，政府可不会因为不签订拆迁补偿协议就无所作为。于是在某一天毫无征兆的情况下，三位当事人分别收到县法院作出的三份强制执行的行政裁定书。这对于当事人来说无异于晴天霹雳，难道说不但拿不到拆迁补偿，就连家也要失去了吗？面对如此紧迫的形势，当事人通过网络了解到了专业从事拆迁维权的北京京平律师事务所。经过网络、电话沟通，当事人感觉京平律师业务专精、态度诚恳，于是在与律师面谈之后立即委托京平律师全权负责处理此事。

【拆迁维权亮点】



当事人的行政复议申请未被受理，因此向法院提起诉讼。在拆迁律师有力的证据面前，被告毫无招架之力。最后在法院调解下，被告受理了复议申请，然后原告撤诉。经过复议，建设用地规划许可证被撤销，当事人此役完胜。

【精彩回放】

接受委托后，京平律所安排两位得力干将——曹星律师和李利律师负责此案。两位拆迁律师认为当务之急是先要保住房子，于是首先针对三份强拆裁定书提起执行异议。同时，为了调查征地拆迁的相关手续是否合法、齐全，拆迁律师启动了多个相关的法律调查程序。正当没什么进展的时候，一天，当事人到法院复印案卷材料，偶然发现安岳县住房和城乡建设局曾经在2008年9月2日作出过《建设用地规划许可证》（地字第（2008）XXX号）这一具体行政行为，于是立即与律师取得联系。真是：山重水复疑无路，柳暗花明又一村。经过细致周密的调查，拆迁律师发现规划局作出的这一具体行政行为无论在程序上还是在实体上均违法，并且严重侵害了三位当事人的合法权益。随即，当事人向上级主管部门资阳市城乡规划管理局提出复议申请，要求确认该许可证违法，并依法撤销。

提出行政复议申请后，本以为依靠发现的违法点可以在复议审理中有所突破，然而一波未平一波又起，等来的却是上级主管部门的不予受理决定书。上级主管部门给出的主要理由



是，当事人针对建设用地规划许可证的复议申请已经超过法定的期限。面对这一新的打击，当事人和京平律师都没有也不会放弃，毅然向资阳市雁江区人民法院提起行政诉讼。

在诉讼中，作为被告的上级主管部门主张，县国土资源局和县房屋征收局征用土地获得审批后，

曾进行过公告、发布了相应的通知书、决定书、催告书，且县法院进行过双方协调，并作出



过准许强制拆除的法律文书，以此推理，原告就理应知道涉案土地作出过建设用地规划许可证的事实，因此，原告在几年后才对该许可证提出复议申请，显然超过了法定的期限。然而，这只是被告的误解。征地公告和建设用地规划许可证是两码事，有了征地公告未必就一定会有建设用地规划许可证，没有征地公告的情况下也可能会有建设用地规划许可证，总之，两者不能混为一谈，两者也不是前因后果的必然关系，原告知道征地公告并不一定就意味着知道有建设用地规划许可证。因而，并不能以政府部门发布过征地公告、通知书等文件，就推断原告知道建设用地规划许可证的存在。面对如此有力、逻辑严密的论证，被告理屈词穷。

最终，在法院主持的调解下，被告同意受理复议申请，原告于是撤诉。此一役，原告取得了重大的胜利，极大地提升了维权的信心和气势。

在随后的行政复议审理中，专业律师再接再厉，

乘胜追击，同样提出了强有力的证据。律师发现，建设单位凯发房地产公司取得的建设用地规划许可证上记载的用地面积与相关国有地使用权出让合同上的出让土地面积不一致，这样的许可证明显违法。而且，凯发房地产公司在办理完建设用地规划许可证后，未在两年内取得房地产项目的建设工程规划许可证。根据《四川省城乡规划条例》的规定，建设用地规划许可证自核发之日起二年内，建设单位未取得建设工程规划许可证的，建设用地规划许可证自行失效。因此，凯发房地产公司取得的建设用地规划许可证实际上已经失效。经过审理，上级主管部门作出决定，撤销了这一违法的建设用地规划许可证。

【拆迁律师说法】

这次拆迁维权过程，可谓一波三折，当事人的心情也随着程序的进行而时起时落，但是京平律师经过多年的打磨与淬炼，已经练就了处变不惊、气定神闲的超凡心理，因而能够在挫折和打击面前不乱方寸，冷静地作出准确而有力的回击。本案中，建设单位的建设用地规划许可证被撤销之后，征地行为的一个重要前提已经不复存在，征收部门面临着巨大的压

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条之规定，复议决定如下：

撤销被申请人作出的“地字第〔2008〕 号”《建设用地规划许可证》。

申请人如不服本复议决定，可以在收到本复议决定书之日起十五日内依法向人民法院提起诉讼。



力。这对于当事人来说是莫大的好事，对方的压力就是我方的优势和筹码。只有手上有了筹码，才具有谈判协商的资本，否则光凭一张嘴是无法提高拆迁补偿的。因为在征地拆迁过程中，政府是处于强势地位的一方，占据了话语权的制高点，而普通老百姓则是弱势群体，有时甚至连谈判桌都上不了，更谈不上提出和实现自己的诉求。本案当事人在面对强拆裁定的紧急形势之下，选择了正确的方式，那就是委托专业拆迁律师进行维权，因此才能够节节胜利。可见，在征地拆迁中如果遇到拆迁补偿不公平、不合理的情况，一定要及时向专业拆迁维权律师求助，切勿贻误维权的最佳时机。



律师支招

合理争取拆迁补偿的五个小技巧

技巧一：坚守阵地，表明决心

在拆迁实践中，拆迁方会时刻关注被拆迁人的一举一动，从而制定相应的拆迁策略。有些被拆迁人，一看到要拆迁了，认为原房屋处肯定会经常断水断电，影响正常的生产生活，而且拆迁开始后环境必定脏乱差，反正迟早要搬，不如趁早找到合适的地方重新开始生产生活，有这种想法很正常，但是这些被拆迁人往往只想到了自己的不便，而没有想到这样作可



能会对自己在拆迁中的利益争取造成严重的损害。因为一旦你轻易撤离，拆迁方可能会在你不知情的情况下，无缘无故半夜里把房子偷拆，由于家中无人，偷拆房屋的成本很低，拆迁方这个时候往往会利用这个时机，先把房子拆了，让你心理产生恐慌情绪，继而失去要价的本钱。而且如果被拆迁人轻易搬走，就会给拆迁方释放了这样一个信号：你没有坚决维护自己权益的决心，如果拆迁方一旦确认这一点，会直接导致给你的拆迁补偿报价大大降低。此外，由于被拆迁人搬了家，不在被拆迁地方居住，就失去了第一时间获取最新拆迁信息的机会，继而在拆迁谈判中陷入被动地位。

技巧二：誓死维权但决不作无谓牺牲

要想获取一个合理的拆迁补偿，首先要有一颗坚定的心，在拆迁中逆来顺受，缺乏斗争勇气的人是不可能拿到一个满意拆迁补偿的。但是，拆迁维权行动千万不要盲目进行，没有组织、没有策划的一味个人抵抗、暴力抵抗只是个人英雄主义的表现，并不是追求利益的最佳手段。在遇到拆迁方或者拆迁中的出租方要求你及时搬家或者侵犯你的住宅或经营场所时，尤其是在非法强拆的时候，大多数都是几十号甚至几百号人助阵，被拆迁人一定要稍安勿躁，切不可卵击石，进行无谓的抵抗，那样不但不能挫败对方，反而会给自己带来伤害。遇到这种情况应该第一时间减少损害，寻求保护，必要的时候可以报警或者提前启动相关的法律程序维护自己的合法权益。

技巧三：拆迁方送来的文件可以收但不随意签字

拆迁过程中拆迁方经常会向你送达有关资料和文书，比如：拆迁的通知、限期拆除的通知、补偿决定等等，这些文件有的只是信息传达的作用，可有的则会对你的权利义务产生实际影响，在你没有确认所收到材料的内容及签字可能产生的法律后果前，不要轻易在这些材料上签字。比如拆迁方给你送达评估报告，你没有看清楚，也没有对其中的具体内容一一进行核实就签字了，那么评估的程序对你来讲就已经发生效力了，一旦签字后再去质疑评估内容缺项漏项、面积不符等问题就会困难重重。此外，拆迁方还会根据你对评估报告的签字确认



去申请裁决或征收补偿决定，从而对你做出极低的补偿。所以我们在拆迁过程中倡导拆迁方送来的材料可以收，但是千万不要随便签字，不给对方以空隙。

技巧四：多听少说，不要轻易报价

拆迁补偿实质上就是拆迁双方的一种利益博弈，在没有拿到很好的谈判筹码之前，千万不要轻易报价。拆迁方往往第一次见面，在向你介绍完本次拆迁项目的相关政策后就会问你“你想要多少钱啊？给我们说说我们好给你去争取”等等之类的话。如果这时候你认为拆迁方是在和你讨价还价，那你就大错特错了，这只是为了打探你的心理价位，从而针对你的报价，来制定所谓的怎样对付你的策略。在这个时候如果被拆迁人简单的把自己的价报给了对方，

话一出口，你已经输了一半，因为拆迁方已经知道了你的底线。作为被拆迁人，尤其是对拆迁毫无经验对相关的法律规定有知之甚少的被拆迁人来说，面对拆迁方的说辞，一定要多听少说，冷静地判断其用意并沉着应对。关于拆迁补偿的报价一定要掌握时机和火候，必须



选择一个合适的时机才能报价，否则，价格报高、报低都会很被动。只有掌握合适的时机报价才不会因为为报价过低而后悔，也不为报价过高而早早的被拆迁方盯上，才可以让自己从容地在安全的范围内争取最大利益。

技巧五：原件握在自己手中

在拆迁过程中，房屋产权证、土地使用权证等重要的证件或者是可以证明自己合法权利的证明、协议等重要文件的原件，一定要留在自己手中。在拆迁实践中，很多被拆迁人稀里糊涂地就将这些原件交给了拆迁方，甚至是在签订了补偿协议之后，自己手中都没有该协议的原件，一旦发生纠纷或者需要法律维权，就会造成巨大的阻碍，有的被拆迁人甚至会因此而丧失诉讼的机会。实践中，京平律师一般都会建议委托人将这些重要的原件放在可靠的地



方，甚至是放在父母或兄弟姐妹家里，因为万一自己的房屋被非法强拆，这些重要文件就很容易丢失。拆迁过程是非常复杂的，而且经常会遇到一些突发性事件，所以，被拆迁人行事一定要小心谨慎，防患于未然。



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

