



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为员工子女送上儿童节贴心小礼物
- 02 选择京平拆迁律师团队的五大理由

新闻报道

- 01 《法制晚报》专访京平拆迁律师赵健：要做当事人精神支柱
- 02 京平拆迁律师王冠华荣立个人三等功，并获荣誉勋章

京平点评

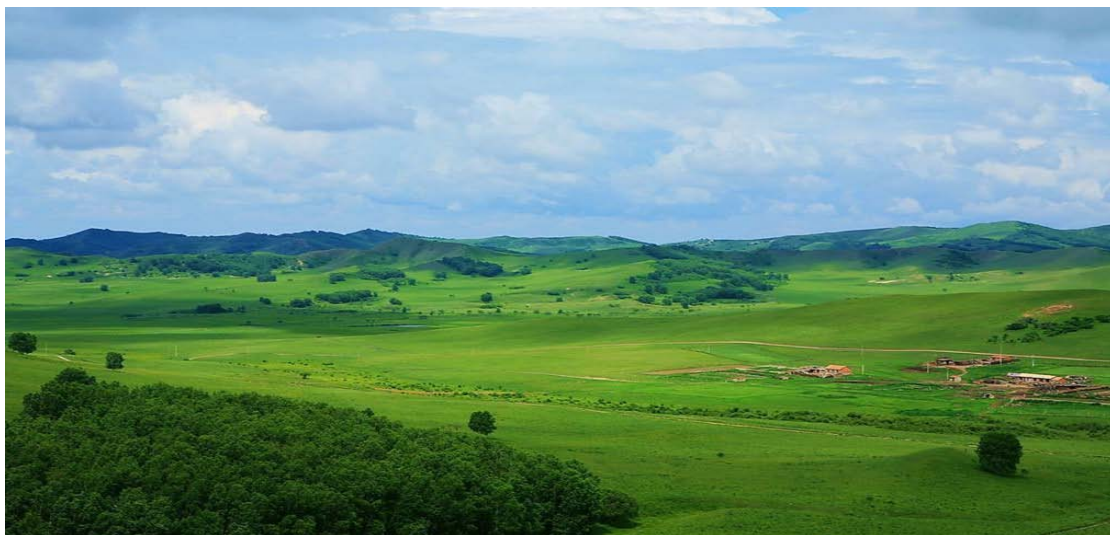
- 01 拆迁律师点评：错不在官员大笑，而在政府强拆

以案说法

- 01 湖南企业拆迁案例：遭环保名义逼迁，复议获胜
- 02 江西农村拆迁案例：复议后相关单位主动撤销“限期拆除通知”

律师支招

- 01 赵健律师：征收红线将房屋一分为二，该如何处理？



京平动态

北京京平律师事务所为员工子女送上儿童节贴心小礼物



弹去五月的风尘，迎来六月美好的时光，在这阳光明媚、鸟语花香的初夏时节，我们以喜悦的心情迎来了小朋友们最快乐的节日——“六一”儿童节。

每个孩子都是父母心中的天使，是他们生命中最珍贵的一部分，值此“六一”儿童节到来之际，京平律师事务所专门为员工子女准备了一份贴心小礼物——印章水彩笔。当小宝贝们来到世界上，第一次睁开眼睛的时候，这个色彩斑斓的世界便让TA充满好奇，随着年龄的增长，他们更是期待着用五颜六色的小画笔描画出自己心中的图案，描绘出TA眼中的世界。学习画画其实是一个学习观察生活的过程，家长虽然没办法教给孩子绘画的技巧，但是却可以引导孩子养成观察的习惯。京平律所的律师们因为平日工作非常繁忙而且经常出差，对自己宝贝的陪伴确实有所亏欠，这个贴心的小礼物，也是给员工一个“陪伴”孩子的机会，使他们在忙碌中享受与宝贝一起绘画的亲子时光，和他们一起画那憨态可掬的熊猫、翩然起舞的蝴蝶、神奇奥妙的太空……

京平律所祝愿所有的小宝贝都健健康康，平平安安，快快乐乐地长大，愿童年的欢乐载满孩子记忆的小舟，在这特殊的日子，祝他们儿童节快乐！



选择京平拆迁律师团队的五大理由

伴随着中国城镇化进程的推进，征地拆迁在中国已经不是稀奇的事情。而且，在拆迁律师队伍不断壮大的大背景下，鉴于征地拆迁业务的良好前景，从事此类业务的律师事务所如雨后春笋般涌现出来。然而，虽然相关律师事务所和律师数量急剧增加，但是也出现了鱼龙混杂的局面。一些原来和征地拆迁业务毫不相干的律所和律师团队，也开始打着专业拆迁律师团队的旗号大肆宣传。

由于信息的不对称，当事人很难了解到到底哪些律所和律师团队是真正专业的，也很难进行选择，这给当事人造成了不小的困扰，也给维权带来了另外一种风险。如果在律师团队的选择上出现问题，那么损失的将不仅仅是几万元的代理费，更重要的是很可能贻误了维权的最佳时机，可能导致土地被强征、房屋被强拆，而得不到应得的补偿，这样的损失往往是代理费的数倍甚至数十倍。

就像人生一样，选择往往比其他因素更加重要。因此，选择一家专业的律师事务所、一家高度负责的律师事务所，对当事人而言显得至关重要。为了让当事人规避这样的风险，有效地维护自己的合法利益，京平律师事务所在此为大家拨开重重迷雾，揭开鉴别专业拆迁律师团队的神秘面纱。



第一、细分专业 精益求精

在市场不断细分的环境下，律师行业已经发展出承办不同业务的律师团队，“万金油”式任何业务都接的律师已经不能胜任现今社会的需求。之所以这样说不仅由律师业务自身属性所决定，也与单个律师精力有限这一因素直接相关。而随着现今市场的充分发育，加之法规的日增繁杂，以及理论知识等业务技能的高端化要求，使得市场逐渐细化，律师业务的细化随之演变。而且，在各个专业领域不断深耕，可以让律师的专业知识更加扎实、丰富，可以做到精益求精。

征地拆迁是一个非常专业的业务领域，其中涉及到大量的专业知识、法律术语、复杂的法律关系，比如土地性质是国有还是集体，这是两种不同的征收类型，对征收过程所需的批准文件和审批、公告程序会产生截然不同的影响；比如针对集体土地及地上房屋的三公告一登记、一书四方案，以及针对城市房屋的征收决定、征收补偿决定；比如建设项目的立项批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；比如房子是否为违建，在征地拆迁时能不能补偿等等。这些不是一般百姓所能掌握的。即使是律师，如果不是专业研究这块业务的律师恐怕也未必能驾轻就熟。所谓隔行如隔山，没有金刚钻就揽不了这瓷器活，有些当事人不懂这块业务的复杂性，认为是律师就可以承接并解决他们征地拆迁的事务，有时可能是二次伤害。

第二、经验丰富 案例成功

法律的生命不在于逻辑，而在于经验。从掌握基本理论、专业知识、法律条文，到能够熟练运用，这中间的距离并非常人理解的那么简单，并不是说看一遍法律条文就能做律师。因此，要想成为一名合格的律师甚至是一名大律师，一是需要时间上的积累，二是需要案例上的积累。

农村拆迁案例	更多>>	城市拆迁案例	更多>>
江西农村拆迁案例：复议后相关单位主动撤销“限	15-06-26	山东城市拆迁案例：对非法通过视而不见的市政府	15-06-30
江苏农村拆迁案例：强拆违法 几经周折终胜诉	15-06-26	内蒙古城市拆迁案例：“无公开内容”不等于“无	15-06-26
浙江农村拆迁案例：区政府超越职权违法强拆、拆	15-06-24	山东城市拆迁案例：内容相同的信息公开申请，只	15-06-02
甘肃农村拆迁案例：无视复议申请，区政府二度败	15-06-24	内蒙古城市拆迁案例：市政府游说不作为被确认违	15-04-27
江苏农村拆迁案例：法院裁定驳回起诉 二审指令维	15-06-10	湖北城市拆迁案例：武汉市国土资源和规划局行政	15-04-22
山东农村拆迁案例：公安局不履行职责 被判败诉	15-06-04	河北城市拆迁案例：诉县政府强拆，一波三折终立	15-04-17
河北农村拆迁案例：拆迁律师以周路拆迁户获4倍补	15-06-03	山东城市拆迁：青岛市规划局逾期做出告知书被确	15-04-10
江苏农村拆迁案例：县行政执法局越权执法，行政	15-05-13	上海城中村拆迁案例：村委会以房屋买卖合同回拆	15-01-27
河北农村拆迁案例：政府无视复议申请，法院判决	15-05-12	贵州城市拆迁案例：拆迁律师面临征收补偿决定，	15-01-26
新疆农村拆迁案例：56份胜诉判决影响维权号角	15-05-05	山东城市拆迁案例：县政府注销土地使用的批复	15-01-26
企业拆迁案例	更多>>	商铺拆迁案例	更多>>
湖南企业拆迁案例：遵		山西商铺拆迁案例：县	
以环保名义行逼迁之实，无论在实体		司法作为社会公平正义的最后防线，	
上或者法律程序上均存在严重违法之处，		理应对违法拆迁亮起红灯，更应该对夜间	
面对这样的逼迁手段，应当及时		强烈大声说“不”，坚决纠正	
湖南企业拆迁案例：遭环保名义逼迁，复议获胜	15-06-25	山西商铺拆迁案例：县城管局夜间强拆于法无据并	15-06-04
北京企业拆迁案例：专业律师以暴力拆迁无言以辩	15-04-27	山西商铺拆迁案例：《强制拆除决定》被依法撤销	15-04-28
湖北拆迁补偿系列：法律与媒体的完美结合，湖北十	15-04-23	湖北商铺拆迁案例：十家养殖户拆迁如何拿到补偿	15-04-03



京平律师团队从事征地拆迁维权事业已有 8 年之久，足迹遍布全国 26 个省、自治区和直辖市，在时间上的积累已经足够。

其次，律所承办相关案件的数量及成功案例能够说明律所的办案能力、办案水平及律所的信誉度。承办案件数量、成功案例越多说明律所办案能力和水平越高，越能保障当事人的合法权益。征地拆迁业务涵盖农村土地征收、城市房屋拆迁、厂房商铺拆迁、公司企业用房拆迁、城中村改造、小产权房拆迁、违法建筑拆迁等方面。每一类都需要有经验和专业的律师，才能更好地帮助当事人维权。而京平律师事务所拥有业内最为庞大的案例库，并且将各类案件详细、合理地进行分类、索引。当律师团队接到新案件时，首先会查阅案例库系统，搜索类似的案例。这样做一方面可以提高工作效率，另一方面可以根据以往的经验对当前案例的发展作出较为可靠的预测，从而使当事人建立合理的预期，最终为当事人争取到公平、合理的补偿。

第三、汇聚英才 团队协作

律师行业单打独斗的时代已经远去，团队协作是大势所趋。团队承办案件是市场的要求，同样是法律服务的自身要求。与普通民事案件相比，征地拆迁案件无论从理论知识的储备，还是诉讼谈判技巧的设计，都不是一个人可以完成的任务。单就拆迁而言，从项目立项、项目审批、征地批文或征收决定、安置补偿方案、评估监管、违法强拆的调查处理，涉及到发改部门、国土部门、规划部门、区政府、公安部门、住建部门等众多政府和部门。仅从主体而言，征地拆迁业务就要求律师对政府部门的职责、权属、复议诉讼技巧等花费大笔心思琢磨，需要制定不同的策略和方案，往往涉及十几个甚至数十个法律程序。试想一个律师如何应对，换位思考一下，也是无暇顾及的。

因此，京平律师事务所募集八方英才，组建了一支专业、资深、负责的律师团队。京平律师均毕业于清华、北大、政法等知名学府，大多具有公安、法院、检察院等系统的从业经历，优秀的学习能力加上多



年的经验积累使他们成为了征地拆迁维权领域的精英。京平律所每代理一起案件，都会组建专门的办案团队，拆迁律师强强联手，群策群力，为被拆迁人提供强大的智囊支持。

第四、敬业负责 有口皆碑

“蜀道之难，难于上青天”是广大被拆迁人维权的真实写照，面对强势的征收方，被拆迁人总是那么渺小和无奈，而帮助弱势群体维权的京平律师同样会遭遇恐吓、威胁、利益诱惑等巨大的挑战。但是，面对委托人的信任和嘱托，京平律师已经将个人安危置之身外，只全身心专注于为委托人争取最大的权益。利益背后的黑暗势力和办案的实际困难吓不倒京平律师，更阻挡不了他们捍卫委托人权益的脚步。

京平律师团队拥有一流的口碑，经常有当事人向其他被拆迁人推荐本团队。还有当事人自己制作了关于京平律师帮助维权的视频系列，发布到网络上之后点击量飙升，从而让更多的被拆迁人了解到了京平律师团队。

第五、立足北京 辐射全国

征地拆迁案件的性质决定了大部分案件是行政复议和行政诉讼，也就是平常据说的民告官。在中国司法尚未独立、依法治国尚在萌芽的今天，司法环境给地方律师留了极少可施展的空间。地方政府的打压、地方司法部门的威胁，让地方律师有心“杀贼”，无力回天。因此，地方律师在感慨司法环境无奈的同时，也给广大被拆迁人的维权带来了困境。因此，大部分被拆迁人在遭遇征地拆迁案件时，往往会首选北京律师。而北京律师在坐拥首都优质法律资源和专业人才的同时，也不会像地方律师那样容易受到地方政府及相关部门的干扰和影响，不用担心会被打招呼。如果当事人聘请地方律师，而地方律师在接受代理后因为种种原因无法继续代理，或者因为受到干扰和影响而拖延和懈怠，那么在这种情况下，当事人损失代理费还在其次，而如果耽误了维权进程，那就真是因小失大了。





新闻报道

《法制晚报》专访京平拆迁律师赵健： 要做当事人精神支柱



征地拆迁，始终是中国一项喜忧参半的活动，它一方面有利于改善制约经济增长的硬件基础设施、促进经济社会快速发展、提高人民群众的生活居住环境，而另一方面也大量存在着对侵犯被拆迁人合法利益的社会现象，有时甚至酿成惨烈的人身伤亡恶性事件，已经成为新时期影响社会安

定团结的重大隐患，社会各界对此极为关注。而伴随着近年来征地拆迁中矛盾的日益激化，也催生了一批运用法律武器维护广大被拆迁人合法权益的拆迁律师。近日，《法制晚报》专访征地拆迁维权领域具有代表性的北京京平律师事务所，探秘这个带有几分神秘而又令人敬畏的拆迁律师群体。



北京京平律师事务所是一家经北京市司法局批准成立的专业性律师事务所，该所以提供征地拆迁维权法律服务为主，以广大土地和房屋被征收人为服务对象。京平律所成立以来，短短几年便凭借团队过硬的拆迁维权业务能力成为业界新秀。律所主任赵健律师专门接受了《法制晚报》之《名律师访谈》栏目专访，与记者分享京平特色及办理拆迁案件的点滴感悟。

拆迁律师这个职业究竟有何吸引人之处，拆迁案件又难在哪里？对于记者的疑问，赵健律师表示，自己之所以坚持做拆迁律师，主要有两个原因，一是在办案中发现被拆迁人在征收过程中往往是一个弱势群体，他们需要拆迁律师运用法律武器来维护他们的合法权益，通过自己的专业技能帮助他们实现社会公平正义，这给律师带来很大的成就感；另一方面，征地拆迁案件难度较大，比起其他类型的案件更具挑战性。而拆迁案件的难点之一在于，拆迁案件涉及到的法律程序很多，需要用到的法条更是散见于诸多不同层面的法律规定中，需要花大量的时间进行学习、对相关的法条进行梳理；同时，代理征地拆迁维权案件，从某种意义上来说，是一项“危险而极具挑战性”的工作，赵健律师在办理拆迁案件时，的确遇到过人身威胁、恐吓。

不过，当记者问到作拆迁律师最大的挑战是什么时，赵健律师的回答却有些许出人意料——既不是案件本身的难度，也不是职业过程中的危险。赵健律师认为，最大的挑战就是取得被拆迁人的信任，如果你的委托人认为你做的工作都没什么用，那这个案件不管结果如何你已经失败了；真正优秀的拆迁律师，不仅仅是帮助被拆迁人取得合理的补偿，更应该成为他们的精神支柱，在拆迁维权的过程中要对被拆迁人遇到的阻力进行积极的开导，使他们在艰难的环境中保持信心，同时，通过沟通要让他们对自己补偿的定位落在法律保护的合理范围内，不能因为拆迁方存在违法就“漫天要价”。

谈到承办拆迁中印象最深刻的一次，赵健律师与《法制晚报》记者分享了自己在江苏宿迁代理过十余户农民房屋被强拆的案件，在这个案件中，这些农民被迫签订了补偿协议，所以维权难度很大，但最终经过律师的努力，通过启动很多的法律维权程序，前后历经两年，使这些农民最终获得了合理补偿，非常不易；案件结束后，当事人在庆祝的饭桌上抱着律师痛哭，当时赵健律师也流下了眼泪。这是当事人对拆迁律师工作的一种认可，也表达出拆迁



维权过程中一路走来的艰辛和不易。赵健律师说，这件事对他的触动特别大，时隔这么多年仍然记忆犹新。

对于京平律所的创办，赵健律师说，刚开始执业的时候，接触过很多不同类型的案件，但是一直都觉得做征地拆迁案件是最具有挑战性的，而且他希望自己能够在某一个专业领域做深做专做精，选择一个自己喜欢的方向把它当做一项事业来做，于是便和几位志同道合的朋友一起创办了北京京平律师事务所，希望用自己的专业特长帮助更多的被拆迁人正确地去面对拆迁，维护好自己的合法权益，在实现社会公平正义的同时，体现律师自己的价值。

赵健律师告诉《法制晚报》记者，正是基于拆迁双方矛盾的存在，才需要拆迁律师通过工作和努力去化解它。拆迁律师真正的社会价值就是引导双方积极通过法律途径解决好这个矛盾，避免冲突及其它极端事件的发生。拆迁矛盾并不是化解不了的，只要被拆迁人多一些理解，拆迁方多一些耐心，完全可以避免矛盾的激化和升级，这也是拆迁律师希望并为之努力的目标。

在访谈的最后，赵健律师希望国家在法律层面尽快出台一部针对集体土地征收拆迁的法律规定，从而规范集体土地征地拆迁的实施行为，更好地保护广大被征地农民的合法权益。

采访稿发表在 2015 年 6 月 6 日的《法制晚报》之《名律师访谈》栏目。相关链接如下：
<http://www.fawan.com/Article/xwc/2015/06/06/161450291993.html>



(图为北京京平律师事务所王冠华律师)

京平拆迁律师王冠华荣立个人 三等功，并获荣誉勋章

2015 年 6 月 23 日，北京京平律师事务所王冠华律师被新疆维吾尔自治区司法厅记个人三等功，并授予荣誉勋章。





(图为新疆维吾尔自治区向王冠华律师颁发的个人三等功荣誉勋章及奖励证书)

2014年，王冠华律师申请加入“1+1”中国法律援助志愿者行动，远赴新疆从事法律援助工作。2014年7月15日，王冠华律师暂别北京京平律师事务所的兄弟姐妹，从首都北京来到边陲小镇布尔津。近一年来，他克服种种困难，足迹遍及布尔津县2镇4乡61个行政村，积极为当地群众提供法律援助、调解矛盾纠纷、普及法律知识。从去年7月开始援疆，截至目前，王冠华律师共计接待咨询人数889人，受益群众达到3250人；接办案件57件，办结50件；除离婚类案件及实物赔偿案件外，共计为困难群众挽回或争取经济利益200余万元。

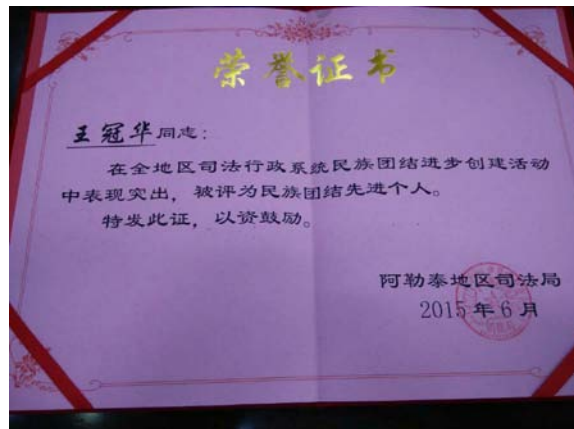
2015年4月，在当地举办的“最美布尔津人”评选活动中，王冠华律师以“最美法律援助人”身份获得“2015年最美布尔津人之最美援助者”称号；2015年5月，《阿勒泰日报》对王冠华律师的先进事迹进行专题报道；2015年6月，阿勒泰地区司法局将王冠华律师评为民族团结先进个人；近日，新疆维吾尔自治区司法厅为王冠华律师记三等功并授予荣誉勋章。



(图为《阿勒泰日报》对王冠华律师的先进事迹进行专题报道)



原本为期一年的法律援助志愿行动即将到期，在北京京平律师事务所主任赵健律师及全体京平律师的关心和支持下，王冠华律师决定将援疆时间再延长一年。据可靠消息，新疆维吾尔自治区拟将王冠华律师编入新疆律师宣讲团，列入依法治疆宣讲团的重要成员，以及大案要案承办库专家成员；除了法律援助工作之外，王冠华律师还承担着新疆维吾尔自治区厅级、处级干部的培训等重要任务。



(图为阿勒泰地区司法局将王冠华律师评为民族团结先进个人)

在接下来的一年里，王冠华律师准备再立新功，在遥远的新疆继续发扬京平拆迁律师“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！



京平点评

拆迁律师点评：错不在官员大笑，而在政府强拆

6月16日，一则题为《强拆现场拆迁户痛哭 干部大笑：不服告政府》的新闻横扫各大门户网站，报道中附带的视频“实拍女子哭诉房子遭强拆 官员大笑称不服告政府”引起网友疯传及热议。该文章称视频为安徽阜阳强拆现场，拆迁户在哭，干部们在笑；当拆迁户追问拆迁手续时，干部说，正在办理，如果你们不服可告政府。文章提到：“为何干部说话很轻松，因为正常拆迁要补偿，但时间等不起。如果政府强拆输官司，也是经济赔偿，这不和拆迁补偿一样吗？但政府赢得了时间，干部取得了政绩。干部笑了。”

这则新闻及视频犹如一记重磅炸弹，很快让网友们炸开了锅，引得评论无数。大部分网友对于视频中的被拆迁户深表同情，并严厉谴责强拆现场大笑的官员，例如评论称“总有一天，现在哭和笑的人要换换个儿”、“没有与当事人的一样心，只能搞对立”；不过，也有部分网友质疑视频中的被拆迁户“明摆着闹事讹钱”，并谴责媒体“为了吸引眼球”、“哗众取宠”、“毁掉了这个干部的一生，甚至一个家庭的命运”，还有人戏称“难道拆迁干部要哭着面对拆迁户”。当然，对于后面这部分网友，也有人质疑是职业“五毛党”。

随后的两天内，各大媒体纷纷针对这起事件发表评论，值得注意的是，大部分评论主要围绕“官员大笑”这一点进行抨击，舆论几乎一边倒地谴责视频中官员“笑”的行为。

不可否认，强拆事件几乎每天都在发生，而这个视频之所以能在诸多拆迁新闻中“脱颖而出”占领新闻热点、吸引群众研究，就在于视频中官员的“笑”和被拆迁户的“哭”形成鲜明对比，从而激发了网民的怒火。诚然，在强拆现场的环境下，官员大笑未免不合时宜，这无疑在一定程度上有损政府形象，也不必要地加深了拆迁双方的矛盾，这一笑，也就成了众矢之的。

但是，不要忘了视频中所反映问题的导火索乃是政府强拆行为。就这一起事件而言，官员大笑固然不妥，但问题的关键并不在于此，而是在于强拆行为是否合法。试想：如果强拆行为本身是合法的，真如视频中官员所说的“依法拆迁”，那么无论官员是否大笑，顶多也只是一个道德问题、作风问题，而很难构成一个法律问题；然而，如果强拆行为本身不合法，



那么即便官员没有大笑，甚至像网友戏称的哭着面对被拆迁户，显然也不能掩盖政府强拆行为的违法性。因此，从保护被拆迁户合法权益的角度来看，官员笑或哭并非问题的本质，问题的本质应当是强拆行为的合法与否。如果仅仅围绕官员大笑来评判此事，反而混淆了问题的焦点，将一个原本可能是非常严重的法律问题简化成一个单纯的道德问题、作风问题——如果只是错在官员大笑，被拆迁户很有可能仅仅得到一次道歉，而仍然得不到任何实质性的赔偿。

显然，在媒体大众仍然沉浸在围攻“官员大笑”上面时，颍东区政府已经意识到了这个问题。6月17日，颍东区政府网站发表文章《颍东区严肃处理网传拆迁视频当事人》，以回应本次事件。





颍东区严肃处理网传拆迁视频当事人

发布日期：2015/6/17 17:05:11 供稿：来源：颍东区政府 阅读次数：3096 次

字体【大 中 小】 分享到：[QQ](#) [微信](#) [微博](#) [人人网](#) [豆瓣](#)

针对网络热传的“颍东棚户区强拆现场”的视频，颍东区政府经过调查，决定对负责棚户区改造的项目办负责人、信访干部等进行严肃处理。

经调查，该事件发生地的棚户区，属于颍东区棚户区（城中村）综合整治改造项目，是颍东区一项重要民生工程，涉及一千多户居民利益。这个项目手续完备，程序合法，共涉及被拆迁居民1186户。自2014年6月启动拆迁起来，该项目目前已签约拆除率达99%。

网上视频反映的潘某某房屋未拆除，影响了其他拆迁户安置还原，一年来，已拆迁群众多次到项目办催促拆迁进度。

潘某某房屋房产证面积349.89平方米，登记用途为住宅。根据当前项目征收补偿办法，潘某某可选择一次性货币化补偿，补偿总金额1796679.9元；或者按照房产证面积进行1:1产权调换，不需要补差价。

潘某某不接受上述两种补偿方式，提出补偿800万元的要求，并为此向上级政府申请行政复议。上级政府依法作出行政复议决定，维持原征收补偿决定。在此期间，颍东区人民政府多次向潘某某告知征收补偿方式、补偿金额、被征收人权利义务等，并将征迁补偿款1796679.9元足额拨付至潘某某个人账户。

为加快棚户区改造进度，项目办相关人员在多次协商未果的情况下，对该户实施拆除。

此事发生后，区委、区政府高度重视，立刻对该事件进行了调查。现初步处理如下：安排专人对潘某某进行安抚，帮助解决具体问题；对项目办负责人李从军给予停职检查处理；对现场表现不当的信访干部滑国军，责令其写出深刻检讨，并向广大网友道歉。

我们将引以为戒，吸取教训，避免此类事件再次发生，并欢迎广大网友继续对颍东的工作进行监督并多提宝贵意见。

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

上一篇：[阜阳市“四个全面”暨“三严三实”微宣讲走进颍东分讲堂](#)

下一篇：[无锡市政协考察团来颍东考察](#)

[内容纠错](#) | [隐私声明](#) | [关于我们](#) | [使用帮助](#) | [网站地图](#) | [联系我们](#) | [网站管理](#)

我们可以看到，文章一共八段，前六段陈述事实，就有五段在讲这次拆迁的情况，注意其中的用语：该项目是“重要民生工程，涉及一千多户居民利益”、“项目手续完备，程序合法”、“已签约拆除率达99%”、“影响了其他拆迁户安置还原，一年来，已拆迁群众多次到项目办催促拆迁进度”、房屋“登记用途为住宅”、被拆迁户“提出补偿800万元的要求”、复议后上级政府“维持原征收补偿决定”、颍东区政府“将征迁补偿款1796679.9元足额拨付至潘某某个人账户”……俨然一副拆迁项目“合法”、被拆迁户“漫天要价”的模样。紧接着第六段来一句轻描淡写的“为加快棚户区改造进度，项目办相关人员在多次协商未果的情况下，对该户实施拆除。”言下之意，此次强拆“合理合法”。于是，最后两段关于事件的

13



处理，也就只是对被拆迁户“安抚”、对官员“停职检查”、“责令检讨”、“道歉”而已，意图给人造成此次事件“错在官员大笑，而不在政府强拆”的印象。

然而，这次强拆真的是那么“合理合法”吗？恐怕不完全如此。



视频中官员承认：“政府在办手续，已经提出行政诉讼”，可见强拆手续还没完成；而颖东区政府回应文章中也仅提到复议过程中上级政府“维持原征收补偿决定”，至于这次强拆是否按照法律规定依法申请人民法院强制执行，则只字未提，而“项目办相关人员在多次协商未果的情况下，对该户实施拆除”实际上也正是承认了本次强拆并不是依照法律规定的由人民法院强制执行，而是由政府直接进行强拆，这不是违法是什么？



视频中的官员底气十足地说：“成千上万户都拆了，就你这不拆”，颖东区政府回应文章中也强调“已签约拆除率达 99%”，言下之意是：“大家都拆了，就不拆，你就是无理取闹！”网络上支持拆迁官员的网民也主要是依据这一论据，认为是被拆迁户理亏、政府无奈才强拆。然而，这一说法真的说得过去吗？要知道，征收行为之所以具有强制性，在于国



家权力、司法强制，而不在于其他人是否同意拆。难道说成千上万户都拆了、99%都拆了，你就一定要拆吗？岂不是成了“多数人的暴政”？

视频中的被拆迁户经营的是浴池，从视频来看，经营手续齐全，试问，拆迁对其造成的损失能和其他被拆迁户一样吗？根据颖东区政府对于征收补偿决定的描述，“潘某某房屋房产证面积 349.89 平方米，登记用途为住宅。根据当前项目征收补偿办法，潘某某可选择一次性货币化补偿，补偿总金额 1796679.9 元；或者按照房产证面积进行 1:1 产权调换，不需要补差价”看似“公平”，然而大家有没有看出来，对于这家经营手续齐全的浴池，政府完全是按照住宅来补偿，试问如果你经营了十几年，也办营业执照了，也纳税了，现在拆迁了，说给你按住宅补偿，你愿意吗？的确，房产证上写的是住宅，没有到政府部门变更为商用，但是经营手续是不是政府发的，是不是合法经营？经营手续齐全，实际经营十几年，不就是我们常说的“住改非”吗？就算不完全按照经营性用房补偿，对于“住改非”一般也应当根据经营情况补偿营业损失，这在全国各地拆迁实践中都是通例。拆了经营手续齐全的浴池，给你一套住宅，还是一比一，你愿意吗？

此外，颖东区政府回应文章提到的补偿是按房产证面积，而文章中没有提到的是，6月17日颖东区委宣传部负责人接受记者采访时，提到该浴池还有“几百平米的违建”，可见这个浴池的实际面积除了房产证上记载的 349.89 平方米，还有其余几百平米是没有房产证的，这部分房屋面积是什么情况？违建需要有权部门作出认定，而不是以是否有证作为唯一判断标准，如果说没有证就是违建，那广大农村地区祖祖辈辈居住的老宅岂不是都可以白白拆除？浴池的几百平“违建”面积可不小，从政府提到的征收补偿决定来看，似乎对于这部分为数不小的面积不分青红皂白地一分不补，这恐怕也是被拆迁户对补偿不满意的原因之一。我们并不是支持违建，对于恶意抢建、严重违法的情形，无偿拆除自然没有问题，然而我们看到的现实情况是，许多房屋本身并没有违反城乡规划，但是由于各种各样的原因，有的是历史遗留问题，而没有办下房产证，但实际使用了很多年头，也不影响市容市貌和他人权益，中间也从来没有哪个部门提出过问题，而到了拆迁的时候，忽然间说你这个是“违建”，不补偿，你愿意吗？

对于这起事件的来龙去脉，我们或许无法详细得知，但是仅从政府提供的信息，我们已经足够怀疑此次强拆的合法性与合理性。因此，强拆现场官员笑、被拆迁户哭，最大的错误



不在于官员大笑，而可能在于政府强拆。对于这起事件，应当严肃处理那些明知政府强拆违法而仍然进行政府强拆的决策领导，并赔偿被拆迁户的财产损失（显然不是按照原先有悖公平合理的补偿决定），而不是仅仅让拆迁现场的“虾兵蟹将”停职、检讨、道歉就能息事宁人。



以案说法

湖南企业拆迁案例：遭环保名义逼迁，复议获胜

问题提示：企业拆迁补偿问题未达成一致，拆迁方通过环保部门向企业施加压力怎么办？

【要点提示】

以环保名义行逼迁之实，无论在实体上或者法律程序上均存在严重违法之处，面对这样的逼迁手段，应当及时通过法律手段予以还击，确认相关行政行为的违法性，以维护自身合法权益。

【案例索引】



长沙市望城区人民政府望府案复字[2015]X号行政复议决定

【案情】

申请人：湖南省望城县某建材工业公司(以下简称某公司)

委托代理人：北京京平律师事务所梁开贵律师、顾冬庆律师

被申请人：长沙市望城区环境保护局(以下简称区环保局)

位于湖南省长沙市望城区星城镇某村的某公司面临拆迁,但由于在拆迁补偿问题上与拆迁方存在较大争议,双方未能达成一致,该公司拒绝搬迁。为了维护自身合法权益,某公司决定通过法律途径解决该起征地拆迁纠纷,遂聘请了北京京平律师事务所的梁开贵律师、顾冬庆律师担任该公司代理人,负责全权处理其征地拆迁补偿维权事宜。

2015年1月23日,区环保局向某公司送达了《关于限期处理危险废物的通知》,称某公司产生含氰、六价铬等危险废物,要求其立即停止非法生产,并限期联系有资质的公司对危险废物处置完毕。然而,在此次拆迁之前,这个问题从来没有任何人提起过,显然实际上是拆迁方通过区环保局逼迫该公司搬迁。两位律师经过审查后认为,区环保局作出《关于限期处理危险废物的通知》的行政行为存在诸多违法之处,随即起草行政复议申请书,协助某公司将区环保局复议至长沙市望城区人民政府。

【审理】

长沙市望城区人民政府经审理认为:区环保局作出的《关于限期处理危险废物的通知》程序违法。2015年1月23日,区环保局依据《望城区环保局污染源现场监察记录》直接对某公司作出了《关于限期处理危险废物的通知》,在此之前并没有告知某公司享有陈述申辩以及听证的权利,属于行政执法程序违法;《关于限期处理危险废物的通知》也没有告知某公司不服该决定所享有的救济途径和期限,对某公司的权利义务造成了影响。因此,区环保局作出《关于限期处理危险废物的通知》程序违反相关法律法规的规定。2015年5月13日,长沙市望城区人民政府作出《行政复议决定书》,确认区环保局作出的《关于限期处理危险废物的通知》违法。



综上所述，被申请人作出的具体行政行为违反法定程序。根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项规定，本府决定如下：

确认长沙市望城区环境保护局作出的《关于限期处理危险废物的通知》违法。

如不服本决定，可在接到本决定书之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

行政复议机关（公章）

法定代表人：

2015年6月13日

【拆迁律师评析】

《湖南省行政程序规定》第七十三条规定：“行政机关在作出行政执法决定之前，应当告知当事人、利害关系人享有陈述意见、申辩的权利，并听取其陈述和申辩。”该文件第七十四条规定：“具有下列情形之一的，行政机关在作出行政执法决定前应当举行听证会：……（二）行政机关依法告知听证权利后，当事人、利害关系人申请听证的……”该文件第七十七条规定：“行政执法决定文书应当载明以下事项：……（六）救济的途径和期限……”

本案中，长沙市望城区人民政府主要依据上述地方性法规作出复议决定，确认区环保局作出的《关于限期处理危险废物的通知》违法。可见，本案复议机关作出上述复议决定，主要是从区环保局作出《关于限期处理危险废物的通知》这一行政行为的程序方面进行合法性认定。值得注意的是，本案中区环保局作出《关于限期处理危险废物的通知》的行政行为不仅仅在法律程序上严重违法，实际上在实体上也完全站不住脚。时下正值拆迁补偿谈判僵持不下的阶段，因此，这一份《关于限期处理危险废物的通知》实际上可谓是“醉翁之意不在酒”，以环保名义行逼迁之实。在拆迁过程中，由于拆迁双方针对补偿问题存在一定的争议，在协商未果的情况下，形形色色的逼迁手段便应运而生。面对这种情况，如果没有及时通过法律途径维权，则很可能陷入拆迁方的圈套，从而在的拆迁补偿谈判中处于劣势；与此相反，本案中某公司在律师的协助下，成功地通过法律手段确认区环保局作出的《关于限期处理危险废物的通知》违法，不仅躲过一劫，也是对实施逼迁者的有力回击。



江西农村拆迁案例：复议后相关单位 主动撤销“限期拆除通知”

已经居住十几年的合法房屋被无端定罪为违法建筑，凡是在征收范围内的被征收户几乎全部被贴上“限期拆除通知书”。面对不合理补偿，拒绝搬迁者，一律被停水停电，以及不时地被黑社会进村骚扰……这一征地拆迁到底是为了让大家过上更好的生活，还是让大家遭受不公与苦难？2014年12月伊始，家住江西省南昌市南昌县东新乡某村的黎先生(化名)带着如此的无边迷惘，走进了北京京平律师事务所，一番咨询后委托了京平团队律师代理其满腹委屈的拆迁法律事务。

【关键词】限期拆除通知书 违法建筑 停水、停电 非法逼迁

【基本案情】

家住江西省南昌市南昌县东新乡的黎先生(化名)在某村拥有宅基地并建有合法房屋，现其合法拥有的土地使用权及房屋因当地政府规划而面临被征收。因拆迁方给出的征收补偿明显低于市场价值，当事人不同意签订补偿协议，但是前来谈判的乡政府以政策为由不容协商，面对强硬无理的乡政府，当事人又恼火又无奈，但坚决不肯妥协。久拖不决之下，乡政府失去耐心了，开始给黎先生施压，手段可谓层出不穷，诸如：派人拆除变压器导致停止供电，停止供水，挖掘道路，设置围堵，不明身份的社会闲散人员频繁出现。总之，自打谈判进入僵局之后，当事人就见识到了政府的种种“强大”。在非法逼迁手段的“猛烈攻势”之下，烦恼、愤怒、恐惧、无力种种思绪每天都缠绕着当事人，让全家身心俱疲。随后，征收方又使出了狠招，在黎先生的家门上贴了一张“限期拆除通知书”。面对莫名其妙的“违法建筑”及“限期拆除”，接到这纸通知的黎先生顿时慌了神，政府这是要强拆吗？自己已经住了十几年的住宅，怎么突然就成了违建了呢？虽然不明白这张纸到底意味着什么，但是一种不好的预感涌上心头。思虑再三之后，黎先生决定聘请专业拆迁律师来帮助自己维权。

【拆迁维权亮点】



迅速启动法律程序，撤销限期拆除通知书，阻却强拆借口，打破征收方以拆违之名达到低成本拆迁之目的。

【精彩回放】

京平团队接手此案后，由首席顾问赵健律师、资深主办程波律师和细致认真的李霞律师组成办案团队，强强联手，为当事人展开了维权行动。经过一番研究，律师决定首先从南昌县东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队共同作出的《限期拆除通知书》入手，经过缜密分析和一番调查核实，律师对该《限期拆除通知》提起了行政复议。在复议申请书中，律师直指该《限期拆除通知》在主体和法律适用上的问题。律师认为，首先东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队并不具有相应的行政职权作出该《限期拆除通知》。其次，涉案房屋的建成时间是2000年2004年及2005年，而《城乡规划法》于2008年1月1日才生效实施，那么在此之前的建筑，根据法不溯及既往的一般法律原则，不应当适用该法实施行政处罚。东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队对涉案建筑适用《城乡规划法》进行行政处罚，显然适用法律错误，侵犯了当事人的合法权益。再者，东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队作出《限期拆除通知书》之前也没有听取过黎先生的陈述和申辩意见，显然侵犯了其知情权和陈述申辩权。无论从实体还是程序上讲，东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队作出《限期拆除通知书》都存在违法之处。就在当事人等待着复议结果，期盼复议决定将该《限期拆除通知书》确认违法予以撤销的过程中，当事人突然又收到了一份通知，仔细一看，原来是东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队作出的关于撤销《限期拆除通知书》的通知，这真是不打自招，自知理亏，在被复议决定确认违法之前先自告奋勇地改正错误。

【拆迁律师说法】

作为行政处罚措施之一的限期拆除，主要指的是对违章建筑的拆除。《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条规定：建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续；第六十五条规定：在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者



未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。这两条是当前行政机关采取限期拆除措施的法律依据。《行政处罚法》为行政机关在对公民、法人和其他组织作出行政处罚决定前设定了“告知”前置程序，以保护公民、法人和其他组织的合法权益，保障和监督行政机关依法行政。在本案中，东新乡人民政府、南昌县国土资源局、南昌县城镇建设管理监察大队作出《行政处罚法》本身就是为了达到低成本拆迁的目的，是一种以拆违之名实施拆迁之实的猥琐行为，自然是经不住律师的仔细推敲的，况且专业拆迁律师对这些相关规定掌握的是非常娴熟的，定不会让征收方这种违法执法行为得逞。



律师支招

赵健律师：征收红线将房屋一分为二，该如何处理？

在征地拆迁的过程中，如果因规划不合理，致使整幢建筑物的一部分未纳入规划红线范围内，从而将房屋一分为二，导致一部分房屋在红线以内，另一部分在线外。遇到这种情况，是应当只征收红线内的部分，保留线外部分，还是将线外的部分也一并征收呢？

规划红线图是指宏观规划用地范围的标志线图，是建筑红线或道路红线图的总称，它规定了建筑物的边界外沿界限，即建筑物必须建造在该线以内，限定了建筑物与道路或其他公共设施的红线距离等。规划红线图是建设项目必须遵守的，也是征地拆迁、房屋征收的重要依据。

当房屋被征收红线分成两部分时，如何处理才能合乎法律规定，现有的法律、法规以及相关司法解释、最高人民法院的相关意见、批复等裁判渊源性文件中均无具体的参考，在法律适用上并无确切的依据可循。为了能够公平、合理地处理这一问题，既能保护被征收人的利益，又能使征收过程顺利进行，有必要结合社会生活现实、法学基本原理以及《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）的立法精神进行深入细致的研究和分析、综合考量，提供可资借鉴的解决途径。下面分两种情形进行讨论。

一、严格按照法律规定，只征收和拆除红线以内的部分。

房屋是按永久存在设计而建成的建筑物，占用土地空间，一般有屋顶，周围有墙，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在2.2米以上的永久性场所。房屋的结构具有一定的整体性，如果由于道路、城市规划不合理，而将房屋一分为二，就要判断红线内有多少，红线外有多少，部分拆除是否会对房屋的功能、使用和安全造成影响。假如红线内只有一小部分，拆除后不影响其余部分的功能、安全和正常使用，那么可以保留线外。然而，假如线内是一半甚至一大部分，在这种情况下，如果严格按照红线范围拆除，这样虽然合法，但是不够合理。因为拆除一部分后，



房屋的结构被破坏，失去了其原有的居住功能。如果不再居住，又保留残余结构、建筑，还可能会对周边环境产生影响，建筑上可能有物体坠落，对周边的人或者财物造成损害。民法通则和侵权责任法规定：“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。”另外，红线内部分被拆除后，原来的房屋所有权证应该注销，那么剩余部分仍然属于不动产，根据物权法的规定，不动产需要进行物权登记，但是剩余部分房屋是否可以登记还是个问题。

二、突破红线，将房屋作为整体一并征收。

对于这种情况，首先需要明确的是，突破红线，征收线外房屋的行为是否违法。行政违法，是指行政法律关系主体违反行政法律规范，侵害受法律保护行政关系，对社会造成一定程度的危害但尚未构成犯罪，依法应当承担行政责任的行为。主要构成要素包括：1、行政违法的主体必须是行政法律关系主体，不是行政法律关系主体，不可能构成行政违法；2、行政违法违反的是行政法律规范，侵害的客体是受法律保护的行政关系；3、违法必须是行为者有故意或过失的行为，即行为人有主观方面的过错的行为；4、行政违法对社会造成了一定程度的损害。

据此分析，首先，征收红线以外的行为，如果严格按照程序办事，则不存在违反行政法律规范的情形。其次，该行为的对象是房屋所有权，如果政府依法征收并给予合理补偿，那么也不存在侵害行为对象的情形。再次，该行为虽然突破了规划红线，但并未对社会产生任何危害，反而消除了可能产生的潜在安全问题，是对社会有利的行为。可见，征收红线以外的行为不符合行政违法的构成要素。



另外，从社会生活事实和常理来讲，房屋是人们生活、居住的空间，各部分通常具有不同的功能。如果拆除了一部分而保留其余部分，可能会使房屋失去整体的价值和用途。因此应当将房屋看作一个整体，而不能僵化地按照红线图进行处理。



最后，从《条例》的立法精神上分析，《条例》的立法目的是规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。按照正当法律程序征收红线外的部分房屋，既可以维护公共利益，又能够保障房屋所有权人的合法权益，是合法、合理的行政行为，符合《条例》的立法精神。

综上所述，当征收红线正好经过房屋并将其分为两部分时，要综合考虑各部分的大小，对房屋功能和周边环境的影响，在不违反法律法规、不损害相关权利人合法权益、不危害社会的情况下，可以将房屋线内线外部分作为一个整体一并征收。



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

