



北京市盛廷律师事务所
BEIJING SHENGTING LAW FIRM

本书所讲解案例均为盛廷律师承办的真实案例，每个案例解析后都附有案例索引号，可根据该索引号在中国裁判文书网查询判决书原文。

- 数百件胜诉案件精选
- 14年的实战经验汇总
- 涉及征收拆迁各环节
- 全方面裁判观点解析
- 被征收人的维权宝典

ZHENGSHOU CHAIQIAN SHENGSU ANLI
JINGDIAN JIEXI



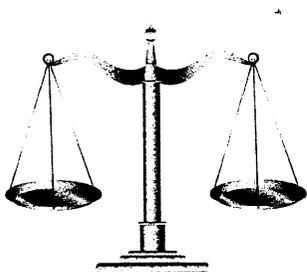
征收拆迁胜诉案例 经典解析

北京市盛廷律师事务所◎编著



CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

docsriver.com



征收拆迁胜诉案例 经典解析

北京市盛廷律师事务所◎编著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

征收拆迁胜诉案例经典解析 / 北京市盛廷律师事务所
所编著. --北京: 中国经济出版社, 2020. 12 (2021. 6 重印)
ISBN 978-7-5136-6053-2

I. ①征… II. ①北… III. ①房屋拆迁-土地征用-
补偿-民事诉讼-案例-中国 IV. ①D922. 305

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2020) 第 051937 号

责任编辑 姜 静 陈 瑞
责任印制 马小宾
封面设计 任燕飞

出版发行 中国经济出版社
印 刷 者 北京艾普海德印刷有限公司
经 销 者 各地新华书店
开 本 710mm×1000mm 1/16
印 张 16
字 数 255 千字
版 次 2020 年 12 月第 1 版
印 次 2021 年 6 月第 2 次
定 价 69.00 元
广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市东城区安定门外大街 58 号 邮编 100011
本版图书如存在印装质量问题, 请与本社销售中心联系调换 (联系电话: 010-57512564)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010-57512600)
国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390) 服务热线: 010-57512564

编委会

总策划：毕文强 马娜 张晓燕

主编：毕文强 北京市盛廷律师事务所 主任律师

潘金忠 北京市盛廷律师事务所 执行主任律师

张合刚 北京市盛廷律师事务所 首席律师

马娜 北京市盛廷律师事务所 首席律师

编委：周杰 尹晓慧 王世豪

蒋亚林 杨明泽 汪秀

张婷 洪天玮

其他执笔作者（排名不分先后）：

感谢以下人员在本图书写作过程中的真知灼见与辛勤付出：岳纲举、付顺托、吴玲君、常茂生、张凤杰、肖敬仁、陈伯文、尚晓娟、吴涯、王超、渠旺鑫、杨玉翠、钟常鸣、杨青

素材提供者：

感谢以下律师在本书写作过程中提供高质量的案件素材：毕文强、潘金忠、贾新芳、赵传学、李笃振、曹广、刘春龙、张合刚、翟根才、兰希飞、王令刚、王雷、徐勇、赵凤梅、张晓燕、常晓慧、龚鹏飞、马娜、王兵、常茂生、李丹阳、李喆、苗露宁、王龙、刘笑、滕开路、杨兴艳、高华君、单培培、郭晓杰

更多法律资料分享微信：

序 言

刚刚结束的中共十九届五中全会提出，到2035年基本实现社会主义现代化远景目标，其中关于国家治理的目标为：基本实现国家治理体系和治理能力现代化，人民平等参与、平等发展权利得到充分保障，基本建成法治国家、法治政府、法治社会。

这其中，最核心、最基础的是法治政府。法治政府就是政府在行使权力履行职责过程中坚持法治原则，严格依法行政，政府的各项权力都在法治轨道上运行。从坚持依法治国、依法执政、依法行政共同推进，到法治国家、法治政府、法治社会一体建设的完成，是一个渐进的过程。

依法行政要求政府依照法定权限和程序行使权力、履行职责，既不失职，又不越权，切实做到有权必有责、用权受监督、失职要问责、违法要追究，保证人民赋予的权力始终用来为人民谋福利。依法行政的主体是行政机关，核心是规范政府权力，保护公民权利。实际上，政府无论是维护良好的社会秩序或经济秩序，促进经济社会的发展，还是建设服务型政府，最终都是为了保护和发展公民的权益。因此，在依法行政的理念下，规范政府权力不是为了控权、限权，而是为了更好地保护公民的权益。

政府行使权力，既要有实体权限的规范，如政府各部门的职权法定，还要有程序规范，如重大的行政决策程序、行政处罚的正当程序等，二者都是政府行使职权时必须遵循的。

在行政机关的各项行政事务中，最容易侵害公民权利的是征地拆迁事务。政府作为“公共利益”的代表，为了“公共利益”，可以拆除百姓房屋，可以占有农民土地，也可能使公民的合法财产权置于危险境地。此时，公民所持有的一项抗衡权利，就是行政诉讼，即“民告官”。

然而，“民告官”立案难、胜诉难、执行难，在很长一段时间内是一个难解的结。现实中行政诉讼原告胜诉的比例一直偏低，上诉率则最高，申请再审率也是最高的。于是就出现了“信法不如信访”、找“院长”不如找“县长”的情况。为此，需要让老百姓树立对行政诉讼的信心，让他们看到不仅有说理的地方，而且能够胜诉。因此，法院的公正判决，是老百姓感受公平正义的最后一道关口。

在行政诉讼中，由于老百姓对法律的认识和应用都处在较低的水平，他们多数只能从朴素的正义出发揣度自己在案件中能否胜诉。此时，他们需要一种助力，帮助他们提升法律认知水平、提高赢得胜利的能力，这一助力就是律师。因此，一批专注于行政诉讼、特别是征收拆迁业务的律所应运而生。

北京市盛廷律师事务所是国内较早从事征地拆迁业务的专业律所，从2007年开始，伴随着中国城市化进程的推进，见证并参与了相关法规的完善，承办了大量征收拆迁案件，在参与案件审理过程中更是积累了丰富的行政诉讼经验，取得了很多重大疑难案件的胜诉。

这本《征收拆迁胜诉案例精典解析》就是他们十多年中承办的征收拆迁典型胜诉案例的精选，从中不仅可以了解征收拆迁案件承办的实务，看到律师在行政诉讼中用自己的知识、才能为群众利益竭尽全力服务的精神，更能一窥中国行政法律制度的完善、法治政府建设的进程以及公民权利保障的发展史。为此，这本书的出版，令人庆幸、欣喜，乐为之序。

2020年初冬于北京世纪城

致被征拆人的一封信

2005年，我开始接触征收拆迁案件。那时候，征收拆迁案件还很少，当第一个被拆迁户拿着《拆迁补偿安置方案》找到我的时候，我一直在思考，如何通过诉讼手段寻求救助。就这样，我们帮助客户启动了第一个拆迁行政诉讼。

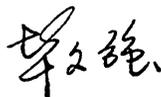
2007年律所成立后，随着中国城镇化进程的加快，各地开始大拆大建，越来越多的被拆迁户找到我们，客户范围也从北京开始向全国各地延展。至今我仍记得，那几年，经常会出现我们一开完庭，参加旁听的老百姓马上围过来，争先恐后地向我们咨询拆迁问题。他们的眼里充满兴奋和期待，仿佛在说，原来除了上访之外，还有一种方式可以帮到他们；原来政府可以坐到被告席上当被告；原来除了以命相搏，他们还可以通过法律手段依法维权。甚至有的客户自制传单到法院门口奔走相告，为我们律师事务所免费宣传。他们是那么需要帮助，渴望正义，希望被认同，他们眼里闪现着法治之光。我意识到，这是一个辛苦的职业，也是一个伟大的职业。从那时起，我们开始只为被征收人维权，开始把拆迁业务当作专业来做，我们开始了全国各地的普法之旅。

十多年过去了，随着征收双方多年来在法律上的博弈和对抗，我明显感觉到中国的法治环境在变好，地方政府征收时开始重视依法行政的重要性，我们的诉讼更加具有对抗性。虽然我们拿到的胜诉判决越来越多，但我们面临的挑战也越来越艰巨。近几年来征收拆迁律师事务所开始增多，从最开始的一两家，到现在，北京可能有几十家征收拆迁专业律师事务所或团队，有些律师事务所恶性竞争，使我们的客户选择成本增加。而我们能做的，只有不断提高法律服务质量、不断地将专业做到极致。我们开始成立谈案部、助理团队，将所有可能分散律师精力的工作分割出来，让律

师像医生一样只负责“开方”和“做手术”；我们开始苦练内功——模拟开庭、案件研讨，尽量保证案件的每一个环节在开庭前都得到充分斟酌和准备。希望通过我们不断地探索和创新，为客户呈现越来越优质的案件质量；希望通过我们的努力，能影响同行，打造这个领域的良性生态环境。

十多年专业办案的经验告诉我们，征收拆迁案件中，胜诉不是终点。盛廷律师为当事人要做的是：追求征收拆迁过程中双方本质上的平等；追求在征收拆迁过程中被征收人得到尊重，被征收人的知情权、补偿权得到保障；追求在立法层面推动更加公平、合理的征收拆迁法律法规的健全和完善。

为被拆迁人维权，路还很长！



2019年10月

前 言

土地与房屋，是人类永恒的话题。不论是《孟子·滕文公上》中的箴言“有恒产者有恒心，无恒产者无恒心”，还是《飘》中斯嘉丽父亲的告诫：“天底下只有土地才是经久不变的！只有土地值得你去出力，值得你去战斗——值得你去拼命！”都向我们揭示了不动产在人类社会中之至关重要。对于安土重迁的中国人来说，土地与房屋更是被赋予了家的意义。因此，中国的土地征收与房屋拆迁不仅关乎国家经济发展，更关乎人民生活。

作为工业化与城镇化的制度基础之一，我国“土地征收法律法规”为工业化与城镇化发展提供了大量的土地。根据土地权属的不同，我国在城市和农村进行不动产征收时，分别适用不同的法律规范。在城市主要适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》，以房屋为中心展开征收；在农村主要适用《中华人民共和国土地管理法》，以土地为中心展开征收。因此，我国的征收法律制度体系建立在城乡二元化框架结构基础上。我们在此对中国征收法律制度的发展历程做一梳理。

1950年，新中国在《中华人民共和国土地改革法》中第一次提到了“土地的没收与征收”，不过该法针对的仅是农村土地。对城市建设用地的征收与征用，出现在1950年11月公布的《城市郊区土地改革条例》中。随后，为适应国家建设的需要，慎重、妥善地处理国家建设征用土地问题，1953年12月国家出台了《关于国家建设征用土地办法》，明确了国家征用土地的目的与国家建设征用土地的基本原则。

对于被征地农民与居民的补偿，采取了上限原则。1954年9月20日，中华人民共和国第一届全国人民代表大会第一次会议通过了《中华人民共和国宪法》（以下简称1954年《宪法》）。1954年《宪法》第十三条规

定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定的条件，对城乡土地和其他生产资料实行征购、征用或者收归国有。“征收”第一次明确出现在宪法里。

从时代的角度来看，新中国成立初期征地征收纠纷较少。彼时，土地作为生产资料进行重新分配，广大贫下中农“无偿”地获得了土地所有权，这也使得随后的征地变得容易——既然土地是在国家政权的力量下无偿分配的，当国家需要时，也可以较低的代价征收和征用。

此外，当时的法律规范中“国家建设需要，市政建设及其他需要”等概念无清晰的界定，造成补偿标准低、土地利用低效、土地非农化速度加快等现象。

随着社会主义改造的基本完成和第一个五年计划的成功，在农村，从初级合作社、高级合作社到人民公社，农户的私人土地所有权、使用权和经营权被集体化，城市的私有住宅也通过上缴、捐献、没收和征收等方式进一步被国有化。为了适应国家建设的需要，慎重、妥善地处理国家建设征用土地问题，如处理由于土地审批相对宽松而导致的一些地方严重浪费土地现象及补偿不足问题，1958年1月6日，在对原有1953年《关于国家建设征用土地办法》加以修正的基础上，新中国重新颁布施行了《国家建设征用土地办法》。关于征用土地的条件仍然延续了1953年的《关于国家建设征用土地办法》中的内容，即“国家兴建厂矿、铁路、交通、水利、国防等工程，进行文化教育卫生建设、市政建设和其他建设，需要征用土地的时候”。关于国家建设征用土地的基本原则，该办法规定，国家建设征用土地，既应该根据国家建设的实际需要，保证国家建设所必需的土地，又应该照顾当地人民的切身利益，必须对被征用土地者的生产和生活有妥善的安置。如果对被征用土地者一时无法安置，应该等待安置妥善后再行征用，或者另行择地征用。

同时规定，国家建设征用土地，必须贯彻节约用地的原则。与1953年的《关于国家建设征用土地办法》相比，原则内容上特意增加强调了贯彻节约用地的原则，防止多征、早征、杜绝浪费土地。

对于被征地拆迁者的补偿和安置，该办法规定对于被征用土地以国有、公有土地调剂或者发补偿费、补助费。征用土地的补偿费，由当地人

民委员会会同用地单位和被征用土地者共同评定。对于一般土地，以它最近两年至四年的定产量的总值为标准；对于茶山、桐山、鱼塘、藕塘、桑园、竹林、果园、苇塘等特殊土地，可以根据具体情况变通办理。对被征用土地的水井、树木等物和农作物，都应该按照公平合理的原则发给补偿费。遇有因征用土地必须拆除屋房的情况，应该在保证原来的住户有房屋居住的原则下给房屋所有人相当的房屋，或者按照公平合理的原则发给补偿费。同时规定，安置被征用失地农民，强调尽量以农业安置和就地安置为主。对就地在农业上和在其他方面都无法安置的，可以组织移民。组织移民应该由迁出和迁入地区的县级以上人民委员会共同负责。移民经费由用地单位负责支付。

此外，《中华人民共和国宪法》（1975年修正）（以下简称1975年《宪法》）第六条第三款规定，国家可以依照法律规定的条件，对城乡土地和其他生产资料实行征购、征用或者收归国有。与1954年《宪法》中的相关法律规范相比，1975年《宪法》去除了“国家为了公共利益的需要”。之后，《中华人民共和国宪法》（1978年）又将1975年《宪法》第六条第三款中的“对城乡土地和其他生产资料实行征购、征用或者收归国有”改为“对土地实行征购、征用或者收归国有”。

值得一提的是，在去私有制阶段，法律法规中去除了“公共利益”的表述，市政建设和其他建设成为公共利益的代表，且存在法定的无偿征用土地情形。《国家建设征用土地办法》第九条规定，征用农业生产合作社的土地，如果社员大会或者社员代表大会认为对社员生活没有影响，不需要补偿，并经当地县级人民委员会同意，可以不发给补偿费。征用农业生产合作社使用的非社员的土地，如果土地所有人不从事农业生产，又不以土地收入维持生活，可以不发给补偿费，但必须经本人同意。

“文革”时期，由于国内经济建设基本停滞不前，征地相关工作基本处于停顿状态。

改革开放后至今，我们将这段时期的征地制度分为四个阶段：适应阶段（1978—1986年）；调整阶段（1987—1999年）；转型发展阶段（2000—2007年）；统筹推进阶段（2008年至今）。

1978年，十一届三中全会确定了改革开放的经济背景，经济建设成为

政府关注的重中之重。农村家庭承包制的推行，将土地使用权与经营权还给了农户，农业生产与投资急剧上升，农地对农户的价值也显化出来。计划经济体制开始向市场经济体制转型，城市土地有偿使用制度与无偿划拨制度双轨并行，并逐渐取消无偿划拨制度，城市房地产市场也开始发育。随着经济建设的发展和城市土地市场与房地产市场的发育，大量新增建设项目增多，土地的价值逐渐显现。

为了慎重处理在社会经济关系调整过程中特别是在农村经济关系中由于征地所引起的土地关系调整，1982年5月14日，国务院制定并颁布了《国家建设征用土地条例》，废止了1958年的《国家建设征用土地办法》。此时所依据的仍然是1978年《宪法》，但是仅仅针对集体征地，原有的征地制度并没有发生根本性的改变。不过，由于农地价值上升，征地补偿标准也随之上升。

关于适应阶段的征地拆迁，《中华人民共和国宪法》（1982年修正）第十条规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。1982年《国家建设征用土地条例》作了几点改动：一是修改征用土地条件为国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，需要征用集体所有的土地时。二是增加了征用审批土地的权限。例如，征用耕地、园地一千亩以上，其他土地一万亩以上，由国务院批准；征用直辖市郊区的土地，由直辖市人民政府批准；征用50万人口以上城市郊区的土地，由所在市人民政府审查，报省、自治区、直辖市人民政府批准；等等。省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地区实际情况，适当放宽或缩小县、市人民政府审批征地数额的权限。三是提高土地补偿费标准，增加土地补偿内容。例如，规定征用耕地（包括菜地）的补偿标准，为该耕地年产值的3~6倍，年产值按被征用前三年的平均年产量和国家规定的价格计算。各类耕地的具体补偿标准，由省、自治区、直辖市人民政府在此范围内制定。四是增加给付安置补助费。该条例第十条规定，为了妥善安排被征地单位的生产和群众生活，用地单位除付给补偿费外，还应当付给安置补助费。五是增加征地造成的农业剩余劳动力安置的途径，包括发展农业生产、发展社队工副业生产、迁队或并队等。六是对被拆迁房屋统一安排进行重建。

在适应阶段，1982年《国家建设征用土地条例》第一次明确规定，征用土地的补偿和安置补助的原则是“保证维持被征地者原有生产和生活水平”。同时明确了征地补偿包括土地补偿费、青苗补偿费、土地附着物补偿费以及安置补助费，与之前相比，适当地提高了补偿标准。

另外，由于当时的城乡隐性差距很大，能够农转非或者解决就业问题对农民而言是非常合算的交易，因此虽然征地补偿不高，但也没有激发大的社会矛盾。

1987年至1999年是中国征地制度的调整阶段。为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，适应社会主义现代化建设的需要，1986年6月25日，国家颁布了《中华人民共和国土地管理法》，并于1987年1月1日生效。

调整阶段的征地依据包括，《中华人民共和国宪法》（1988年修正）第十条第三款规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。《中华人民共和国土地管理法》（1986年）第二条第三款规定，国家为了公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用。

在征地拆迁方面的内容上，《中华人民共和国土地管理法》（1986年）几乎完全沿用了《国家建设征用土地条例》的内容，修订的部分内容如下：一是增加使用征用国有土地的条件，即国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，需要征用集体所有的土地或者使用国有土地时。二是修改征用审批土地的权限，以严控征用土地数量。三是增加了征地造成的农业剩余劳动力安置的途径。

随着民营经济的发展 and 国有企业改革进程的加快，大量的企业改制、兼并和破产，原来的劳动力安置途径基本上被堵死，失地农民变成了无就业、无保障、无耕地的三无人员，潜在的社会矛盾加剧。为了延缓耕地非农化的速度，保障被征地农民的利益，国家修订并颁布《中华人民共和国土地管理法》（1998年修订），对征地的相关内容进行修改和增加：一是增加国家实行土地用途管理制度；二是将征地审批权收回至省级以上政府，强化土地资源管控权力；三是大幅提高征地的补偿标准；四是增加征地补偿安置方案公告程序和征地补偿费用收支状况公示程序。

征地制度的调整阶段强调珍惜和合理利用土地的方针，意在使征地补

偿与当时社会主义市场经济体制改革、国家强化耕地保护战略以及建立土地市场机制的实际背景相适应。该阶段的征地制度围绕“以经济建设为中心”的发展思路，更多地表现出服务于经济发展的职能，但对征地过程中社会经济关系的调整明显重视不足。

2000—2007年，中国的征地制度进入转型发展阶段。2000年以来，征地制度中存在的问题开始全面爆发，尤其集中在补偿安置方面，由此引发了一系列冲突事件，甚至出现人员伤亡事件。被征地农民权益严重受损，影响十分恶劣。为了进一步加强征地管理，保护被征地农民的合法权益，国家着手对征地制度进行大规模调整和改革。

《中华人民共和国宪法》（2004年修正）第十条第三款规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）正式对征用和征收两个法律概念进行了区分，征收是国家从被征收人手中取得了土地所有权，征用则是在紧急情况下对土地的强制性使用，不改变土地的所有权。该法第二条第四款规定，国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。《中华人民共和国物权法》第四十二条规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

在转型发展阶段，国家亦出台了其他一系列文件规范征迁工作的进行。《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）要求省、自治区、直辖市、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，征地补偿做到同地同价；在补偿安置方面，提高了补偿倍数；《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238号）就征地补偿标准、安置途径、征地程序和征地监管作出操作性规定。对统一年产值标准制定、统一年产值倍数的确定、征地区片价的确定等征

地补偿标准方面内容进行了规定；《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号）就国发〔2004〕28号文件提出的统一年产值标准或区片综合地价标准进行了明确；《关于制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作有关问题的通知》（国土资厅发〔2006〕3号）对国土资发〔2005〕144号文件进行补充说明：对统一年产值标准区域划定、统一年产值标准测算中的地类和补偿倍数、征地区片价区片划定、征地区片价测算中的地类、多途径安置与征地补偿标准测算、征地补偿标准的平衡和衔接等细节问题进行规定；《国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（国办发〔2006〕29号）要求将被征地农民的就业问题纳入政府经济和社会发展规划及年度计划，尽快建立适合被征地农民特点与需求的社会保障制度；《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）要求切实保障被征地农民的长远生计，征地补偿安置必须以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障为原则，推进征地农民就业培训和社会保障工作。

转型发展阶段的核心是进一步规范和提高土地征收的补偿标准，加强对失地农民的社会保障；发布征地补偿安置工作方面的政策和文件规定，促进土地征收工作的具体实施；针对征地制度不适应市场经济需要的问题开展调研和改革试点工作。

自2008年至今，中国的征地制度进入了统筹推进阶段。该阶段的产权保护依据仍然是《中华人民共和国宪法》（2004年修正）。征收征用的依据仍然是《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）和《中华人民共和国宪法》（2004年修正）。在这一阶段，国家颁布了《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》《关于切实做好扩大内需促进经济平稳较快发展的用地保障和管理的通知》（国土资发〔2008〕298号）、《关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96号）、《关于全面深化改革若干重大问题的决定》《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号）、《关于全面深化改革农村改革加快推进农业现代化的若干意见》等规范性文件。2019年8月26日，

国家第三次对《中华人民共和国土地管理法》修正，于2020年1月1日施行。《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）作出了多项重大突破，包括改革土地征收制度：明确界定了土地征收的公共利益范围，因军事外交，政府组织实施的基础设施建设、公益事业、扶贫搬迁和保障性安居工程，以及成片开发建设等六种情况确需要征地的可以依法实施征收，此举有利于缩小征地范围，限制政府滥用征地权；明确了征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障，在原来的补偿的基础上，增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障费用的规定；改革了土地征收程序，将原来的征地批后公告改为征地批前公告，多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应当召开听证会修改，切实保障被征地的农村集体经济组织和农民的知情权、参与权及监督权。倡导和谐征地，征地报批以前，县级以上地方政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议。

统筹推进阶段的特征是中央不断改革完善土地征收制度，包括缩小征地范围，规范土地征收程序，完善征地补偿机制，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，建立社会稳定风险评估制度，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制等。

我们写作出版本书的初衷——帮助被征迁者理性维权，帮助公民和政府机关走出彼此的困境，改善关系。征地、拆迁行为及事件涉及国家的经济、政治、文化、社会，涉及公权力的正当行使，涉及私权利的保障，涉及不同关联方之间的利益冲突与平衡，关系国民生活的安危。本书意在通过法律知识的普及，将理性、依法维权意识深植民众，保障被征用人、被拆迁人的参与权、知情权、监督权与辩论权，将纠纷的解决引入法治的轨道中来，呼吁公民不走极端渠道，避免群体性暴力事件的产生。现实生活中，据国家信访局统计，一半以上的信访案件与征地拆迁有关。这也反映了公民在遇到征迁事件时的解决路径的选择。可谓是法律之路为微，信访之路为广。然而，信访不如信法。用法律知识武装自己，理性地走法律途径，才是良策。理性公民的养成，某种程度上也将增强地方政府行政人员的法律意识，走依法行政。我们希望看到的是理性公民与法治政府在面对征迁问题时，能够心平气和地坐下来谈一谈，而不是彼此之间进行暴力的



更多法律电子书尽在 docsriver.com 商家巨力书店

对抗。愤怒之下，没有赢家。

本书内容是由北京市盛廷律师事务所的多位多年从事征收拆迁维权资深律师的胜诉案件经验总结而成。作为最早承办征地拆迁案件的律所之一，北京市盛廷律师事务所是中国征拆领域居于领先地位的高度专业化精品律所。自2007年成立起，盛廷十年如一日，坚持“每案必研讨”的办案模式，以团队为基础，针对不同案件进行具体分析，集团队之智慧，极大提高了案件的成功率及补偿金额，维护了被拆迁人的利益。截至目前，北京市盛廷律师事务所（以下简称盛廷律所）专业承办各类征收拆迁案件数量上万件，裁判文书网收录9000多份。盛廷律所承办的拆迁案件，已覆盖全国31个省、自治区、直辖市，其中包含了大量在社会上有影响力甚至轰动全国的重大行政诉讼案件，例如，多份国务院的胜诉裁决：国务院裁决广西武鸣案；国务院裁决广西钦州案；国务院裁决江苏无锡案；国务院裁决清华大学博士维权案；国务院裁决安徽黄山案。还有特高压拆迁案；中央电视台新台址拆迁案；山东寿光市政府不作为案（入选最高院行政不作为十大案例）；等等。本书将盛廷律所的律师们为被征收拆迁户维护合法权益过程中运用的法律知识以及办案心得、谈判技巧等成功规律予以全面解析。本书的出版以求提高今后案件的办案水平并对广大被征收拆迁户给予权威的维权指导。考虑到受众的阅读兴趣，本书的内容主要以案例的形式展现。本书中的胜诉案例表明了司法的态度，是法院对公民维护合法权益行为的支持，对政府未依法履行行政行为的否定。

本书共分为四篇十六章，分别对集体土地征收纠纷、国有土地上房屋征收纠纷、违法建设用地查处纠纷、特殊程序纠纷四个方面予以专题解析，既涉及程序正义，也涉及实体正义，对拆迁实务与理论进行了系统的梳理和总结。第一篇包含五章，分别是集体土地征收必须经省政府或者国务院批准；作出安置补偿方案要依据法定程序和法定期限；征收方作出补偿决定的依据；在集体土地征收过程中，征收人与被征收人依法签订补偿协议；集体土地征收过程中，强拆主体及强拆责任的认定。第二篇包含五章，分别为征收决定适用于国有土地且必须依程序作出；因未依法评估导致征收补偿决定不合法；对被征收应全面补偿并给予补偿选择权；在国有土地上房屋征收中，如何确定征收人与被征收人；国有土地上房屋征收过