

陈岳琴律师致欧陆经典小区全体业主和京城广大业主的一封信 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E9_99_88_E5_B2_B3_E7_90_B4_E5_c122_480541.htm

尊敬的欧陆经典小区全体业主和京城广大业主们：你们好！首先告诉你们一个好消息，我和张刚律师已经于2007年5月26日下午三点安全离开朝阳区六里屯派出所，我知道你们一直牵挂着我们、关注着事态的发展。在此，我和张刚律师由衷的感谢你们！正是有你们的支持帮助和鼓励，使得我们有勇气面对邪恶不屈不挠，并且顺利脱险！在接受欧陆经典小区业主关于E4综合楼土地使用权纠纷案的委托后，我曾经豪情满怀地对你们预言：“欧陆经典小区业主维权案将凭籍《物权法》，引爆京城小区绿地大决战！”事实果然如此。大家知道，在欧陆经典小区绿地案之前，我已经为华清嘉园小区绿地案打了整整三年官司，一年一场，最后以业主与政府部门达成和解协议，北京市园林局在一个月内实测了该小区绿地并承诺今后两三年内对北京所有3000多个商品房小区绿地全部实测一遍而成功结案，该案被称为“中国一个成功的环境公益诉讼”，它尤其创造了政府与民间良性互动合作，合力规管企业的环境侵权行为的成功典范。今天，当我们面对欧陆经典小区全体业主代表与开发商北京太合龙脉房地产开发公司签署的《和解协议》，我们希望并且认为，该案能够创造一个业主与开发商在效率和公平原则下，凭借《物权法》原理，理性解决小区绿地权属纠纷的另一个成功典范。从协议内容，我们首先看出，这是一份真实合法已经生效的合同，欧陆经典小区全体业主已经拥有2500万元人民币的合法有效的债权，加上开

发商替你们支付的750万律师费和50万律师工作费用，你们总共得到了3300万元人民币的权益。其次，本协议的签署首先体现了解决本案的效率优先原则。虽然开发商三次违规变更规划，但是这块地原先的规划小学已经挪建到凯旋城了，这样，这块地如果空置，将使得土地资源出现闲置浪费，在寸土寸金的北京尤其亚奥商圈，这样的结果显然不能让各方满意。因此，业主选择与开发商和解，让他们已经动工并且几乎已经“销售”完毕的E4楼继续盖起来，是一种理性的选择，至少在经济学的层面上，我们首先关照了社会主义市场经济建设语境下“效率优先、兼顾公平”的原则。但是，另一个方向上，开发商必须作出补偿，这是因为E4楼建设用地使用权，在开发商将小区规划明确写入商品房买卖合同后，该规划就作为合同的一个有效部分。E4楼建设用地原先规划的小学、绿地等就作为小区的配套设施和绿地成为欧陆经典小区全体业主共有财产，当开发商将整个小区楼房全部卖完后，就不再保留有对这些绿地和公共设施的任何物权。这在已经通过的我国《物权法》中已经规定得很明确了。也就是说，E4楼建设用地使用权在开发商把房子卖完后就已经归欧陆经典小区全体业主所有。现在开发商想在这块地上盖E4楼，等于用了业主的地，因此必须作出补偿。这也是相关行政规章规定，变更小区规划需要公示并经过三分之二以上业主签名同意的原由所在。本次太合龙脉同意对业主作出2500万元人民币的补偿以换取E4楼的“盖楼权”，其物权原理也在于此。这样在业主得到一笔巨额补偿的条件下，开发商可以继续盖楼卖房赚取同样是巨额的利润，这块土地的使用权就实现了帕累托最优。可以说，本次案例，业主和开发商达到

了双赢的结果，这样的结果也是与“构建社会主义和谐社会”的主题相切合的。总之，这份和解协议确认了业主对小区绿地、学校、车位的物权权益，同时，该和解协议还对业主在小区共有权益的分配原则、律师的地位和作用、小区绿地补偿标准、个别业主以个人名义提起以保护全体小区业主共有利益的公益诉讼模式等方面作出了创造性探索和原则性示范。相信该和解协议必将为今后其他小区业主维权树立一些纠纷解决示范。但是，这样的成果来之不易啊！多少业主鸣锣为号，维护土地使用权，甚至被殴打，开发商都没有作出任何补偿的意思表示。在业主们穷尽了所有维权手段均无果的情况下，你们部分业主找到我和张刚律师，委托我们通过诉讼解决纠纷。很幸运，以耿春燕和岳广云为原告的以北京市规划委员会为被告的行政诉讼，很快在法院立了案。这里我想解释一下，几十户业主委托，为什么最后只有耿春燕和岳广云两位原告。当时出于时间紧迫、争取尽可能、尽快立上案的考虑，我们在诉讼策略选择上，选择了轻装上阵，首先让耿和岳作为原告起诉，其他委托业主的诉状第二步提交。果然，岳和耿的案子很快立上了。但是当我们再实施第二步诉讼，把几十名业主的诉状递交上去时，法院以类似案子已经立案为由，不予立案。在此之前，我们曾经建议并且与业委会商量，是否以业委会为原告代表欧陆经典小区全体业主起诉北京市规委，业委会主任李蓉以这是重大事项，需要三分之二以上业主同意授权为由，拒绝了我们的建议。我们立即启动第三预案，准备以这些业主为原告，对开发商提起民事侵权之诉，但是由于巨额诉讼费筹集困难，案子一直在诉前阶段徘徊。最后，我们选择把开发商追加为行政诉讼

第三人的方案，获得法院同意。但是，法院却一直拖延开庭，三个月审限早过了，也没有任何开庭的迹象，我们每周打一次电话催问，得到的回答都是主审法官在休假。而工地上，夜以继日的工程施工搅得业主们心神不宁。与此同时，开发商一方面不断对两位原告威胁恐吓利诱，一方面又伸出橄榄枝，想与业主和解，其理由是，北京市规委说了，如果开庭，他们的巨额律师费要开发商承担。开发商说与其把这么多钱给规委的律师不如给业主。4月下旬的一天，业委会的顾律师告诉我开发商想和解，让我约开发商的代表客服经理潘宇飞谈谈。我说这是好事情，并问他业主方有什么方案。他说目前还没有，业主想先听听开发商的意见。我约潘到我们所谈了一次，问他开发商想和解的传闻是否真实，他说真实，我问他开发商有没有什么和解方案，他说还没有，想先听听业主的意思。我又打电话问了业主代表有没有和解方案，业主也说还没有明确的方案，说也许可以考虑降低楼层什么的。看来，双方都想先摸对方的底牌。我说你们双方都没有方案，怎么谈？潘就问我有什么好的意见或建议。我说我赞成并愿意极力促成你们和解，因为和解是本案各方双赢的选择，既然你们双方都有诚意和解，那就是怎么和解，在什么程度上达成一致的问题。你亲自到我办公室来听我们律师的建议，我很高兴，说明你们有和解的诚意，并且很重视我们律师的意见。我愿意为你们提供一些和谈的思路或方案。从目前情况看，本案的结果无非三种可能，一种是开发商停工，等法院判决下来后再决定是否继续开工，这样可以避免损失进一步扩大，也可以防止进一步激化矛盾；第二种方案是开发商继续施工，把楼盖了卖，同时支付业主赔偿金。第

三种方案，就是双方各让一步，开发商降低楼层，同时适当支付业主补偿金。潘说，第一种方案不可能，因为他们五证俱全，合法开工。如果停工，每天的损失由谁承担？还有，超过一定时间不开工，开工证就要被收回去，所以不开工是不可能的。降低楼层也不可能，因为他们的建设工程规划就是按照19层规划设计的，如果降低楼层，还要变更规划，很困难，而且他们的设计图纸是花了几百万请国外的设计师设计的，如果降楼层，这些图纸都要作废，重新设计又要花很多钱。他们盖楼的地基也是按照19层楼打的，成本很高，如果降低楼层，成本就白花了。所以，降低楼层的可能性也几乎不可能。他问我如果按第二种方案走，大概需要赔多少钱？我说从现有证据资料看，E4楼那块地是8200多个平米，欧陆经典附近的地价是每平米一万二左右，这样算下来，那块地的价值大概值一个亿，当然，你们如果和解，能在哪个价位达成一致，取决于你们双方了。潘说他回去向领导汇报一下，让我也催业主尽快拿个方案。我向顾律师转达了开发商的意思，让他们尽快拿出和解方案。第三天（？），顾律师通知我和张刚，去参加业主大会，讨论和解方案。我们去了，会议由顾律师主持，在业主活动室开的，总共只来了四十多个业主。我问人怎么这么少？顾说大部分业主都很忙，不愿意参加这样的会议。我把案件的进展情况，我们律师已经做了的工作，律师与开发商面谈的主要内容，跟大家通报了一下。顾律师作了简单会议小结，有几个业主提问，我作了回答。大家最关心的问题是我們能不能胜诉，我说从现有证据和法律看，被告的行政许可存在程序方面的严重缺陷，根据有关规定，小区规划变更需要有三分之二以上业主同意签

字的文件。不过我们律师不能向客户拍胸脯包打赢，那是违反执业纪律的。会后，有几个业主代表包括耿春燕和岳广云的妻子张女士，跟我们进一步沟通，表示愿意与开发商和解。5月21日上午，耿春燕打电话通知我和张刚，让我们晚上六点半去参加与开发商的谈判，说开发商想跟业主和解。六点半，我和张刚准点到，临时接到通知说会议地点由业委会办公室改成某业主的办公室，可是我们在办公室等到八点，只有张女士和耿春燕等几个人到。耿说她的女儿出水痘，张则抱怨我们律师怎么不让其他几十户业主的案子一齐立上，现在只有她们两个原告挂在那里，成为开发商的靶子，天天威胁恐吓他们，搞得他们没有办法在欧陆经典住下去。说她们只代表自己起诉，不代表其他业主。我跟她解释了半天，确认他们只是以个人名义起诉，但这是一场公益诉讼，起点虽然是个人起诉，但是结果却是保护整个小区全体业主的公共利益，争取回来的利益也属于全体业主共有。这样说着，有电话打来说要改到别的会议室，这时已经八点半了，因为第二天要开庭，所以我让张刚律师留下参加他们的会议，作好记录回来向我汇报，我自己就先走了。第二天一早上班，张刚向我汇报说昨晚会议开到一点多，开发商可能有意向参照政府绿地补偿标准赔偿。我查了一下，欧陆经典小区地段的绿地补偿标准是每平米3500元人民币，整个算下来的补偿款在2800多万元。为了确认开发商是否真有此意向，我给潘宇飞打电话，“听说你们有意向参照绿地标准补偿业主两三千万，是否真实意思？”他起初一再追问我是哪个业主说的，我说没有业主告诉我，是张刚告诉我说你们昨晚谈判有意向按绿地标准补偿，我算了一下，取个整数，大概在2500万

到3000万。真还是假？潘说“是真的，我昨天晚上都带着授权书呢，2500万在我的授权范围之内。”我说，“能不能再加点？北京市规委让你们替他们付巨额律师费，现在和解了，你们不用付了，就把业主的律师费损失给付了吧”，他问业主的律师费是多少？我说做的风险代理，律师费是业主获得赔偿额总数的30%，如果你们赔付2500万，律师费是750万。潘问能不能少点，我说合同签的是750万。他说，没问题，我们开发商有的是钱。我说那我尽快跟业主联系，看他们是否能接受这样的和解方案，如果可以，我会尽快起草一份和解协议草稿发到你邮箱。他说好，并说争取这周五之前能把此事办了，因为下周一他要出国去澳大利亚一个月，还问我能否给法院发个延期开庭审理一个月的申请，等他回国再开庭。我说这不可能啊，这个案子已经拖了这么长时间了，早超审限了，业主天天打电话来问，如果我们还出延期审理的申请，业主会对我们有意见的，再说，再延一个月，你们的房子都要盖好了！我说我们尽快努力吧，争取周五之前能够签署和解协议。潘说好。我马上跟业主代表联系，把开发商愿意补偿业主2500万左右并可能替业主支付律师费的方案告诉他们，征求他们意见，他们觉得这个方案能够接受，于是我和张刚开始紧张的准备工作。通知潘宇飞、业主委员会和耿春燕、岳广云他们5月24日下午一点半在业委会办公室谈判，签署和解协议。下午一点半，耿春燕、岳广云的妻子张女士，我和张刚，业委会的李蓉、顾律师，另一位女士和男士都准点到了，会议由业委会主任李蓉主持。我首先向耿春燕和张女士要授权委托书，耿说忘带了。我找李蓉，让业委会给我一个授权书，因为，如果没有授权书，律师是不能参加谈

判的。李蓉说她不了解情况，业主代表什么都没跟她说，她什么都不知道，所以她不能给我们授权委托书。我说我记得好象给你打过多次数电话，委托代理合同的联系人之一也是你，我和张刚律师还亲自到你们业委会向你们汇报案件进展情况，包括已经立案，媒体整版报道等等，因为业委会不是委托当事人，合同还有另一个联系人，所以有时我们可能向另一个联系人通报情况。根据我们的内控指引，每个月都会向客户通报案件进展情况的。李坚持说她不了解情况，而且没有三分之二以上业主签名，业委会不能给律师授权书。我说那我们今天恐怕不能参加谈判了。过了一会儿，李蓉让另一位业委会的女士打印了一份授权委托书，大致内容是：业主代表耿春燕、岳广云等给业委会授权，再由业委会授权陈岳琴、张刚律师以业委会法律顾问的身份向法院申请撤诉，耿春燕等原先与陈岳琴、张刚律师签署的委托代理合同和授权委托书全部作废。我看了一下，提出异议，认为我们与业主代表的授权书和合同不能作废，要求她修改。这时候，张女士继续那天晚上的话题，强调岳广云的起诉只代表自己，不代表其他业主。我再次向她解释欧陆经典小区的任何一位业主都可以以个人名义提起对E4楼建设用地使用权的侵权之诉，因为那块地属于全体业主按份共有，结果也属于全体业主共有，不可能只属于你们几个原告或业主维权代表。如果你们几个人私分了这块地的补偿，要承担严重的法律后果，包括可能的刑事责任。张女士说他们承受了太大压力，以后可能就不能住欧陆经典了。我说，你们作出的贡献大，付出的代价大，在分配时应该考虑，包括搬家的成本等等。这样才能兼顾公平原则。大家都表示同意。我们正准备离开，开发

商代表潘宇飞来了，坐下后就问跟谁谈，跟业委会谈还是跟律师谈，让把授权书给他看看。李蓉就让耿春燕和张女士在刚才业委会的授权书上签名，耿和张都没签。李就拿着空白授权书去找另一位业主代表马先生，让他签授权书。因为没有李蓉，会谈无法开展。我想抽空好好跟张女士沟通一下，就把她叫出来，跟她掏心窝地沟通，告诉她我们律师在全力以赴帮助他们，让她不要对我们有意见，“我理解你的处境和压力，但这不是我们律师的工作造成的。我们的工作是无可挑剔的，谁会想到开发商这么不讲道理呢？虽然你只代表自己起诉，但是你起诉的目标是全体业主的公共利益，因为那块地是大家的。在这点上，说你们代表全体业主起诉，在法律上是符合逻辑的。现在好了，很快能达成和解协议了，撤诉了你们就好了！”张女士说撤诉了也好不了，开发商肯定会找他们算帐，以后他们是不可能再在欧陆经典安心居住了，说着说着就哭了，跑回家去了。有人告诉我说李蓉没有修改授权书就找马总签名了，我给马总打电话，告诉他业委会的授权书无权让律师的授权书和合同作废，马说他刚才一直在跟客户谈判，没有仔细看授权书的内容，他让李把刚才签字的授权书给送回去。李却已经去了张女士家，劝她别哭什么的。我也去她家劝了一会儿，已经晚上七点了，看来今天是谈不成了，我和张刚离开张女士家回家了。路上我给潘宇飞打电话，告诉他今天谈不成了，明天再说吧！潘很着急的样子，说下周一他就要出国了，让我帮忙做业主的工作，尽量明天能把和解协议签了，我说我努力吧。夜里11：00，耿春燕用潘宇飞的手机给我打电话，说她在潘总的办公室里，潘不让她回家，已经受不了了，她们全权委托我和张刚明天

把和解协议签了，把案子给撤了。我说好，并想跟潘说几句，让他放耿回家，但是电话挂了。第二天一早，也就是2007年5月25日上午九点，我和张刚刚到办公室，就接到耿春燕电话，让我们马上过去，说他们全权委托我们签署和解协议。但是我需要他们的特别授权才能参加谈判签署和解协议，于是我跟他们约见面的地方，起初约定的见面地点是一位业主的办公室，但是我们在办公室等了两个小时，也不见耿春燕、岳广云他们过来，打电话问，说是开发商派了几个人在她家门口盯着，不让他们下楼。于是我去他们家，耿春燕让我们先到岳广云家，当我到岳家时，岳广云不在家，他老婆张女士在家，说是岳出去办事了，很快就回来，我们等了一会儿，岳回来了，但是他们说他们承受的压力太大了，以后不敢在欧陆经典住了，让开发商赔了那么多钱，人家肯定记恨，说他们无条件撤诉算了，一分钱都不要了。后来说他们先出去商量一下，让我们在他家等等。我等了一会儿，还没有回来，给耿春燕打电话，是否让她先签署授权书，她说她出不来，我觉得这样等着太浪费时间，同时我感到两个业主确实在承受着不能承受之重，于是我按照原先给过我行政诉讼授权的其他业主名单，去隔壁敲门，跟他们解释开发商有可能与业主达成和解，让他们给我授权，并在委托代理合同上签字，他们都签了。这时耿春燕给我来电话，让我去她家签名。我去了，看见两个小伙子在他们家门口对面的窗户边呆着，应该是盯人的。过了一会儿，耿春燕来电话说岳广云他们回家了，让我们去他们家。于是我去他们家，让他们在授权书、委托代理合同、撤诉申请上签名。2007年5月25日下午1：30，我和张刚律师与开发商代表潘宇飞、沈放在欧陆经

典小区北门的柯达店边上一家茶馆开始谈判。我本想让耿春燕、岳广云他们和我一起去参加谈判签署和解协议并去撤诉的，但是，耿说他们昨天晚上被开发商软禁到夜里一点多钟实在受不了了，开发商威胁利诱他们，但是他们都没有答应，让开发商跟律师谈！（实际上，开发商在这段意向和解期间，一直不断的骚扰威胁利诱两位原告，我让他们把恐吓电话转给我存档。）我知道两位原告的精神已经快崩溃了，我希望速战速决，把和解协议签了，把案子撤了，大家就都放心了。其他几个业主代表也都不愿意参加谈判，说要上班什么的，可能还有怕遭受开发商威胁报复等顾虑。所以，当时就我和张刚接受几位业主代表的委托，与开发商开始谈判。因为已经有一些基本的共识，我先起草了一份和解协议的草稿，让潘看，潘提出了一些修改意见，于是我拿出电脑现场修改补充，让他看。2500万的补偿潘基本没有再说什么不同意见，当谈到750万律师费时，他问能不能少一点，比如500万什么的，我说合同签的是750万，如果你们替业主付500万，另外250万还得让业主自己出，你们开发商财大气粗，就都替业主出了吧，别看有2500万赔偿，分到每户也就一两万，并不多。我们律师接受当事人委托，总是尽量为当事人争取利益。潘说“好！我们不在乎这么点钱，开发商有的是钱。这样吧，我再加你50万。”我说那到不用了，合同签的是750万，你们替业主付750万就行。潘说：“这50万算我的！”我说那是不行的，要么这样吧，既然你们这么慷慨，我不要反而不好意思，那这50万就算律师办案工作费用吧！根据合同，我们要挨家挨户找业主征求对分配方案的意见，多数同意了还要把钱一份一份送到每位业主手里，工作量很大。根据

合同，这部分律师办案工作费用也是要业主支付的。”潘同意了。协议还约定了签约当天支付1000万履约保证金，以及款项的支付日期和支付办法，以及逾期交款的违约金日千分之三。协议定稿后，潘建议上他们办公室去签署，我们跟着他们去了他们在欧陆经典的办公室，双方交换了授权委托书，把和解协议范本打印了一式四份，潘临时提出要把协议甲方加上“全体”两个字，即“全体业主代表耿春燕、岳广云等”我考虑了一下，觉得虽然只有几个业主给我授权，但是他们都是欧陆经典的业主，在业委会不出面和其他业主普遍沉默的情况下，他们应该可以代表全体业主主张公共利益，因此，我加上了“全体”两个字，重新打印后，双方签字盖章交换了文本，开发商一份，我们手里三份，其中业主代表一份，业委会和我们所各备案一份。这时我请他们把履约保证金给我，潘说：“现在不行，得到法院看着你们递交撤诉申请前才给。”我说“协议约定是交了保证金后才递交撤诉申请的。”潘说：“到法院门口就给你们！你看，我空白转帐支票、财务章、人名章都带着，当场给你们填写就行。现金在这里，我用箱子提着，放在车上，到了法院门口给你们。现在已经四点了，我们赶快去法院吧！”于是我和张刚坐上开发商的车，去朝阳区法院撤案。在车上，潘提醒我们是否先跟法官预约一下。我让张刚给法官打电话，张刚说没有法官的电话，潘拿起手机给法官打电话，说我们已经与业主达成和解协议，业主同意撤诉，律师在这里，我们现在就去办撤诉。”然后他把手机转给我，让我跟法官说几句，我告诉法官我是耿春燕和岳广云的代理律师，开发商与业主就E4楼的用地补偿问题已经达成协议，耿春燕和岳广云申请对北

京市规委的撤诉，我们现在就去法院递交撤诉申请。请他们等我们一下，法官说我们五点下班，等你们到五点吧，她同时让我们把和解协议复印件准备一份，说他们需要备案。我说刚才走得太匆忙，忘了复印了，她说法院一楼有复印的地方。到法院已经四点四十了，一楼复印室已经关门，我让张刚去外面复印，潘说，陈律师你们能否跟法官说一下，我们希望对和解协议保密，让法官别备案了？我顺口说好，跟张刚一起来到法庭门口，敲门，里边没有人，边上有法官出来说等一下。这时我向潘要保证金的支票，潘不给，说要等看到法院的撤诉决定才给。我说协议约定是递交撤诉申请前给的，潘坚持说撤了就给，双方有点僵持。我说那今天先不撤了吧！潘说哎呀陈律师，我们协议都签了，我支票都带身边了，怎么能不给你们呢？你放心吧！我想也是，这时法官开门了，已经五点差五分了，我们向法官出具了出庭函，递交了撤诉申请和和解协议，法官看了和解协议，说要复印件备案，我说楼下复印室关门了，所以没有准备。刚才开发商提出能否不备案，想保密。法官说，这是程序，必须备案，因为我们要知道你们为什么撤案。她进去复印了一份。我真为这位法官的认真负责感动！也正因为有她的复印备案，为我在此后发生的一系列惊险过程吃了定心丸。这时，法官拿出两份已经准备好的同意撤诉的裁定，让我们签收。我说能否给四份，因为两位原告各要一份，两位律师也各要一份。法官说，打印的下班了，下周你们再来领吧！这时走近来一位威风凛凛的年长女法官，看了一眼撤诉裁定，威严地说：“以后不能再诉了啊！”我说：“不会了，业主已经跟开发商达成和解协议了。”这时有两位警卫敲门进来，说下班时间

到了，问法官，这两位律师过会儿是你们送他们出去，还是他们等着送我们下去。法官说，我们送他们下去吧。于是我和张刚签收了撤诉裁定，在庭审笔录上签名后，走出法庭。潘就等在门口，我把裁定给他看，他一把从我手里夺过文件，很不高兴的样子就往外走，我紧跟着他，说“这裁定你看一眼还给我，是给业主的不是给你们的。你可以把支票给我了吧！”潘说我们去法院门口吧，这里要关门了。于是我和张刚跟在潘后面走出法院大门，开发商的两辆车就停在离法院门口二十几米左右的地方，潘打开车门，做了一个请的动作，让我们上车，但是说话的声音和面部表情都流露出不满和凶恶，我说我们不坐你们的车了，你把支票和现金给我们吧，我们打别的车走。潘立刻露出真面目，用手推我上车，其他几个人也开始推张刚上车，潘并说“你们也太胆大了，居然敢敲诈我们这么多钱！上车！我们车上说！”我感到事情的严重，警告他们：“我要报警了！”潘说“我也报警，你先报还是我先报？”我说“我先报！”我拿起手机，潘楞了一下，乘着这个空隙，我立即跑回法院大门，一辆法警的车子正要出车，门开着，我跑到警车上，看到他们还在推张刚，并要从他手里抢夺案卷，我对法警和司机说：“我是一位律师，刚才到你们法院办案，现在我的人身安全受到威胁，我的助手还在他们手里，请你们帮助我们。”法警看我很紧张，说：“你报警吧！”于是我打了110，报了案。法警说：“你已经报案了，我们要出警，你到传达室吧，那里是安全的。”于是我下车到了传达室。这时，刚才给我们办理撤案的书记员和那位威风凛凛的女法官刚好下班走了出来，有人说，“院长来了，你跟她说说吧！”我马上走出传达室

，对他们说：我是刚才办理撤案的律师，开发商反悔了，说我们敲诈他们，要把我们劫持上车把和解协议拿回去，我的助手还在他们手里，请你们帮助我们！”这位副院长慢悠悠的说：“到底发生了什么事情？”我把手中的一份协议给她看，“我们下午刚刚签署的和解协议，他们现在却说我们敲诈他们。”院长扫了几眼和解协议，招手让开发商过来，他们过来了，潘还是说我们敲诈他们，“我们自己花钱买的地盖房子，现在却要花2500万向业主购买，还要替他们付800万律师费，这不是敲诈是什么？”院长问：“你们的律师呢？”他们说没来，院长问谁是你们律师？他们把律师名字告诉她。院长说：“给他打个电话。”于是他们拨打了电话，院长问律师这么做有问题吗？不知对方说了些什么，这位威风凛凛的女院长把协议还给我们，冷冷地说：“律师应该遵守职业道德。”然后说：“隔壁就是检察院，你们可以到那边去解决。我们要走了，为了你们的案子我们已经推迟半小时下班了，今天是周末！”然后扬长而去。我呆呆地站在那里，感到绝望和无助。一位堂堂朝阳区法院副院长，居然把人家控告律师敲诈和违反职业道德的事情的管辖权推到检察院，这首先说明这位副院长对法律一窍不通！更要命的是，她居然对向她求救的律师，表现得这么冷漠和不屑一顾，这说明这位院长根本没有一点怜恤和同情弱者之心，更不要说对生命的尊重和对案件的认真负责！我又想起刚才法庭上她那句威严的“撤了就不能再起诉了啊！”，所有这些都说明她对本案情况是了解的，而且她对本案特别关心！我似乎忽然明白了为什么这个案子立案将近四个月了还迟迟不能开庭，主审法官一直说休病假，而今天我们要撤诉了她的病也就全

好了，而且加班半个小时为我们办理撤案手续。我也似乎明白了为什么其他业主的案子再也立不上，我还明白了为什么我们明明告的是北京市规委，而开发商却这么火急火燎，连哄带骗地要业主撤诉，我也似乎明白了，为什么开发商竟然敢在法院门口恃无忌惮地公然袭击律师！而我们的业主们，却每天在黑夜和黎明听着施工的隆隆声，等着开庭，等着法院为他们讨回公道，最后却等来了开发商的威胁恐吓和欺骗！这样的人居然能当上法院的副院长！我真怀疑她审理的案件，有多少判出了法律的公平和正义！我为中国的法官感到悲哀！在此我以纳税人的身份，请求这位女法官辞职，因为你配不上法官头顶上庄严的国徽！你拿着我们纳税人的工资却没有认真履行作为一位法官应有的职责！你尤其存在严重的道德缺陷！这样有严重道德缺陷的人是不能坐到法官的位置上去的！我开始哭泣，无助和绝望穿透了我的全身。这时，手机响了，是警察打来的电话，问我哪里，说警车已经到了好久了，找不到我，原来他们开到别的门去了，我马上告诉他，我在南门，朝阳法院正大门。过了几分钟，警车就开过来了，一直开到法院铁闸门里边，停在我的身旁，警察让我和张刚上车，第一句话就说：“警车上很安全。”我感到温暖和信任，他让我简单讲一下经过，我说了，他把我们带回六里屯派出所，路上还安慰我们不要紧张。我们回头看见开发商的两辆车也尾随而来，警察说：“记下他们的车号！”到了派出所，值班警察向我们了解情况，让我们先休息一下。开发商五个人也跟进来，兵分两路，一组把着派出所的大门，不让人进来见我们，一组三人看着我们，不让我们出去，连上厕所都跟着。我要求警察做笔录，警察说：你

们这是普通经济纠纷，他们还够不上刑事责任，所以警察管不了。在我再三要求下，警察三言两语做了一个笔录，问了些他们有没有打你之类的话，就让我签字完事。不过他们派出了两位护卫，陪护我们左右整整一夜，不让开发商靠近我们，其中有一次我们要求回家，开发商三个人过来拦我们，警察把他们支开，不让我们发生肢体接触。在这期间，有几位朋友冲破开发商的阻挠，进来给我们送饭送水，我也接到业委会主任李蓉的电话，叫我们不要害怕，他们已经赶到派出所门口，会保护我们，我向他们表示感谢。电话里还听到她跟开发商的人发生了冲突，好象是说让开发商把她抓进去，让律师出来。几位媒体的朋友也赶到了现场，并且进来见到了我。我让他们把和解协议原件带出去交给业主，还有一些重要的文件也让他们帮我带出去。张刚告诉我，潘宇飞刚才跟他说，把和解协议还给他们，他们就放我们走。而潘则每隔一个小时进来问我一次：“什么时候跟我去司法局？现在去怎么样？”他以向司法局投诉我违规执业相要挟，要我交出和解协议。我告诉他，我的执业行为无懈可击，奉劝他们悬崖勒马。“你们也太胆大妄为了，居然敢在派出所警察的保护下，限制两位律师的人身自由！我警告你，一旦超过24小时，我就控告你们非法拘禁罪。这是一个法治的社会！”但是他们充耳不闻，要我跟他们去司法局。我说现在是夜里，司法局有什么人？潘说那就等到下周一吧。我说我愿意奉陪，免得你们恶人先告状。过了一会儿，潘又进来，问我想好了没有。我问他到底想干什么，他说没有什么，就是想让大家看看中国法律硕士No.1到底是什么个模样。我明白了，他们早有预谋，已经上网把我的信息全部检索过了，现

在又以我的名誉相威胁了。我说：“真是太好了，我也愿意让你们这些法盲领略一下中国法律硕士No.1的护法风采！”

夜里三点多，好象是京华时报的两位记者进来了。他们向我了解了整个事情经过，潘也跟了进来，（他好象认识她们），坐在一边听着。我说一句，他也想插一句，可是他的整个嗓子已经全哑了，我知道他的阴谋失败后有多么着急，无法在主子面前交代，急火攻心，就说不出话了。不过他在记者面前不再说我们敲诈他们，而是说他们不让我们走是要给我们钱，也就是1000万的履约保证金。我说，“给吧，现在就给我！现在已经是第二天凌晨两点，你们已经违约了。”他说：“不行，你得出示全体业主的授权委托书，还要有你们律师事务所的正式发票。”我说：“和解协议上有说我必须拿着全体业主的授权委托书你们才能付履约保证金吗？上面不是明明白白写着签署和解协议当天支付履约保证金1000万到北京陈岳琴律师事务所客户资金专用帐户吗？刚才签协议的时候你们怎么没有向我们要全体业主的授权委托书？再说，这1000万履约保证金是客户的资金，不是我们律师事务所的律师费收入，我们怎么可能给你开正式发票？我们做往来帐可以给你们开收据，但是得等到帐上收到钱以后，这是现金发生制原则。我们今天出来办案子，也不可能带收据和财务章，现在怎么可能给你们收据或发票？这样吧，你们今天先把支票给我们，我们下周一给你们收据。”“不行，不能等到下周一，就得现在给，不然我们要付日千分之三的违约金！所以今天我必须给你钱，不然你别想走。”显然他们没有任何履行和解协议的诚意。记者问：“你们认可这份和解协议吗？”潘说：“认可。”“那你们为什么不给律师支票

和钱？”“他们没有资格代表全体业主领这笔钱。他们刚才还说要1000万现金呢，这不是洗钱吗？”我说：“我什么时候向你们要1000万现金了？协议上不是写得清清楚楚20万现金980万转帐支票吗？”潘说“我有录音。”我说：“我也有录音！”我感到愤怒，今天竟然遇到了一个十足的流氓！听了双方说法，记者就去听取警察的意见，警察说：“这是普通经济纠纷，我们不能插手。”记者问：“那现在两位律师可以回家吗？”警察不说话。记者又去问潘，“现在两位律师可以回家吗？”潘说：“不行，她不拿走我的钱，就不能走。否则她走到哪里我就跟到哪里。”期间，为了“满足”他的出具全体业主授权委托书的“要求”，我曾要求业委会给我和张刚授权书，但是没有结果，不过业委会给我们出具了证明，证明我们是受业主代表委托参加谈判签署和解协议。记者又去问警察，他们这样限制律师的人身自由合法吗？警察觉得确实不妥，就出去请示了一下，回来后说，“两位律师可以回家，不过考虑到他们的人身安全，我们建议他们天亮以后再走，我们派警车把他们送到家。”警察到底训练有素，这样的应对公关漂亮极了！可是开发商和法院，怎么就没有这个水平呢？这时已经凌晨四点多了，两位记者向我们告别，让我们等到天亮。我为她们的勇敢和敬业感动！我也为她们的人身安全担心，她们是两个二十几岁的小姑娘啊！而且有业主短信发来说开发商又增加了一辆车，一共三辆车八九号人。潘还对着我狂叫，“我们公司有很多人，我们轮流值班看守，看谁熬得过谁！”期间，我曾经真诚地开导他们，给他们普法，希望他们打消原来的主意，认真履行和解协议。我甚至问潘：“你是不是觉得我们今天的律师费向

你们要多了，让你们不痛快？如果真是这样，我们可以考虑降点律师费。”但是潘一口回绝了，他说：“不不不，你们要得一点都不多，我们开发商有的是钱，但是我们不能忍受被你们业主敲诈成这样！这一个多月来，我跟他们谈了多少次？他们就是漫天要价。”我说：“和解的意向不是你亲自跑到我们办公室首先提出的吗？2500万的补偿，我也给你打过电话，向你确认了的，这些我们都是录音记录的！今天我们整个谈判签署和解协议的过程不是也很顺利很愉快的吗？我这里都有全程录音的，怎么能说我们敲诈你们呢？到底谁在敲诈你们？”潘说：“我们在自己买的地上盖房子，还要向业主支付那么多钱购买，这不是敲诈是什么？”我说：“物权法明确规定小区绿地、公共设施等归全体业主共有，你现在要在这地上盖楼卖钱，当然应该经过业主同意并向业主支付对价。你们一栋E4楼两万多建筑平米，每平方米卖一万二，销售额高达三个多亿，按20%利润算，也有六千多万，拿出两千多万补偿业主，难道不应该吗？按照你的逻辑，所有业主的房子用地都是开发商买下的，是否哪天开发商高兴了就可以把这些房子拆了，重新盖别的房子卖钱，而无须跟业主任何交代？（这里特别警示我们，目前北京市所有业主买房，只能拿到房产证，却没有土地证，可能导致多么严重的法律风险！因为土地使用权证还都在开发商手里。今天开发商敢说这块规划建小学的地是我花钱买的，我要把它改建商品房卖钱，你又怎么能够保证他们哪天不把你们住的大楼铲平了盖一栋新楼再去卖钱？这块地也还是他们的呀！所以我们下一场的公益诉讼可能是要替全北京的买房业主争回土地使用权证，即使分到你户上的只有几个平米，我们也必须

有法律凭证！因为土地是不动产，登记过户才有效！）听了
我这些普法，潘说“物权法还没有生效呢！”我说不是还有
民法通则、物业管理条例、土地管理法、房地
产管理法等等法律法规都是这样规定的吗？潘说：“我
又不是学法律的，哪懂那么多法！”“你们搞房地产开发的
居然连这些法律都不懂？”潘突然兴奋起来：“你们猜我学
的是个专业？核物理工程！现在搞的却是房地产。”我一
语双关：“你这是不走正道！”凌晨五点多了，天开始发亮
。新的一天又要开始了，我开始考虑今天可能发生一些什么
事情，我该怎么面对。严峻的问题是我和张刚带的三部手机
已经有两部没有电了，最后一部也只剩一格电，手机是我们
与外界保持联系，寻求外援的重要工具，在过去的一夜里，
三部手机就象三把机关枪，扫退了敌人的一次次阴谋进攻，
这期间，我们向全国律协和北京市律协维权部作了汇报，得
到他们的帮助和支持，我们给大量媒体发送短信，请求他们
帮助，我们也给一些至亲好友打电话，他们来看望我们，给
我们送水送饭，帮我们出主意，我们尤其得到了业主的大力
支持，他们三四十人连夜赶到派出所门口，要求开发商放出
他们的律师。他们还说要连夜召开临时业主大会，讨论面临的
维权问题，有业主甚至连夜为我们物色贴身保安。所有这
些，都给我们温暖和力量，使我们有信心有力量面对严重的
局面，冷静处理危机。这其中，最关键的成功，是我们把和
解协议原件和重要文件都传了出去。我们身上再没有一点开
发商想要的东西。我的心就放下了，同时也有了退兵之计。
早晨六点钟，潘披了一件绿色的夹克走了进来，让人感觉他
象一只串进家里的赖蛤蟆。同时说明公司对他们的“得力干

将”有多么“怜香惜玉”！想好了吗？是把和解协议还给我们，还是一起去律管处？”“你终于把你们不可告人的目的对我说了！不过你们的目的是不可能达到的！我也想好啦！我哪也不去了，我觉得在派出所最安全了，别的地方都不如这里安全，所以我哪里也不去了。你想从我们身上抢走和解协议，那是不可能的。我可以明确告诉你，三份和解协议，法院一份，记者手里一份，业主那里一份，我这里一份都没有了，所以你威胁我是没有用的，你软禁我也不再有意义，因为我身上什么也没有。不过，我今天不拿到1000万也不走了，我倒是想让大家看看，陈岳琴律师敢不敢从开发商手里拿到1000万履约保证金，陈岳琴能不能拿到这1000万履约保证金，开发商到底给不给？我愿意邀请我的一些亲朋好友、业主代表来现场观看，我还愿意邀请其他小区的一些业主来观摩学习，我甚至愿意请媒体来现场直播！重庆前阵不是出了个最牛钉子户吗？全世界的人都在看他到底能从开发商手里拿到多少补偿；今天，我愿意尝试当北京最牛的律师，让全世界的人都来看看，陈岳琴律师敢不敢替业主从开发商手里拿走1000万履约保证金；让全世界的人都来看看，北京的两个律师，居然在派出所，在警察的保护下，被开发商整整软禁了18个小时；让全世界的人都来看看，中国的房地产商有多么黑、多么无法无天、多么胆大妄为！”其实，我还想说更多，我真想让全世界的人都来看看，我们北京的业主有多么委屈窝囊，背负一辈子贷款买的房子，人防设施和学校全成国家财产了，绿地只是画在漂亮的楼书和沙盘上，打起官司来十有八九要输，政府可以把小区规划三番五次地一变再变，最后，医院变成了二十多年前就存在的医院，体育场

馆变成了公交公司的商业楼，幼儿园变成了洗浴中心。规划许可证上的绿地率从来都没有人过问到底有没有达标，一块块绿地也就无所顾忌地变成了一栋栋高楼大厦。于是，房地产成为了一个最暴利的行业，所有的资源都往这里聚集，包括好的坏的，黑道白道红道。这里变成了一个地痞流氓横行肆虐、苍蝇蚊子竞血逐臭的地方，这里恶臭无比，这里群魔乱舞，这里正在孳生社会的毒瘤！如果这样的毒瘤不被清除，那么，我们的社会将无药可救！构建社会主义和谐社会和法治中国的梦想都将成黄粱美梦！说完这些，想完这些，我就趴在桌子上呼呼睡着了，昨晚一夜没睡，现在开始犯困了。中午十二点，警察来找我们，说开发商已经走了，我们已经没有危险了，他要求我们离开派出所。我知道我的退兵之计生效了。于是我拨打朋友电话，让他过来接我们。下午三点，我和张刚律师安全离开六里屯派出所。夜里11：07分，潘给我发短信：“我不希望我对你的投诉可能影响你今后的律师的职业生涯，真诚希望与你进行沟通。”我想作最后的挽救，回复“怎么沟通？”他发：“您希望见面沟通还是电话沟通？”我发：“就这样谈吧！”没有回音。第二天早上，我给潘打电话，无人接听，我发短信给他“你不是要沟通吗？怎么不敢接电话？告诉你吧，我的执业行为无懈可击，如果你们不想让公众看你们的丑恶表演，我可以配合，我们联合召开新闻发布会，宣布首例物权法背景下业主维权案获得巨大成功，开发商与业主达成3300万巨额补偿协议，前提条件是你们必须严格履行和解协议。”潘回：“如果你有自信和足够的实力，那我们就律管委见！”我回：“我已经向律协备案和申请保护，如果明天你们去律管处投诉，我愿意

奉陪，免得他们光听你一面之辞。虽然我没有你们有实力，但是我拥有正义和良知，别以为钱能买通一切！”潘回：“你目前拥有虚拟的800万人民币，怎么能实力不够呢？”我回：“这就是你所谓的真诚沟通吗？怎么是虚拟的八百万呢？这是合法有效的债权！除非你当时签和解协议并不想实际履行，只是为了骗我们撤诉！”潘不再回复。29日下午2：24分，潘又发来一个短信：“你可是害人不浅！竟然害得所有当事人不敢出来按事实说话，纷纷举家搬迁，良心所在！”同时，我也看到京华时报报道说业主各方对本案态度不一，一位热心维权并尽力促成和解的业主搬离了欧陆经典。我想我不能再保持沉默，而应该把整个事情经过告诉你们，让你们全体业主和公众作出分析和判断。从法律上讲，和解协议已经是一份生效的合同，开发商必须无条件履行和解协议，支付业主2500万元补偿金，并替业主支付750万律师费和50万律师工作费用。但是，目前开发商好象并没有想要实际履行和解协议的迹象。也就是说，我们还没有到只需要考虑怎么分配这些钱的时候，蛋糕还没有烤熟，需要我们继续努力！在此，我建议欧陆经典小区业主召开临时业主大会，一起解决目前面临的重大问题，形成一致意见，并形成合力，一起把2500万利益拿到手，包括可能需要提起的仲裁申请。在这里，我也呼吁京城的广大业主联合起来！我们已经忍受得太多太多，我们也已经期待得太久太久！望眼欲穿，终于盼来了《物权法》。“今日长缨在手，何时缚住苍龙？”一个活生生的案例，胜过千百个《物权法》培训班，她让我们这么真切地意识到我们的权利有那么大，那么多，不可侵犯。也教会我们，该如何保护和争取自己的物权利益。“为权利而

斗争是对自己的义务，主张权利是对社会的义务。”法治中国需要我们每一位的努力和付出，让我们共同努力，让我们一起去战斗！最后，再一次感谢所有关心支持和帮助我们的朋友们！陈岳琴 律师 2007年5月30日 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com