

两广培训会议

2012年2月14日

法律议题



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

法律制度概述



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

3政府分行

1. 立法部门: 使法律
2. 行政部门: 实现了法律
3. 司法科: 法律规则



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

3个级别管理局

- 1. 联邦一级：美国宪法和联邦政府**
- 2. 国家一级：国家宪法和每个国家的政府**
- 3. 地方一级：城市代码,各城市的政府**



范例 - 联邦和州

- **联邦：**
 - 立法分支：国会
 - 行政分支：总统
 - 司法部门：美国最高法院
- **州 (加州)：**
 - 立法部门：加利福尼亚州立法机关
 - 行政部门：州长
 - 司法部门：加州最高法院



范例 - 城市

- 一般规律市(Montebello):
 - 立法部门：市议会
 - 行政部门：城市管理员
 - 司法部门：市议会[!]
- 包机城市(“Charter City”):
 - 行政部门：市长/市经理
 - 立法部门：市议会
 - 司法部门：市议会[!]



关键点

- 大多数的规划决定由城市
- 城市需要决策时要小心
- 城市时,他们的决定违反法律,可以起诉
- 城市可以起诉其他人不遵守法律



当地规划法



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

总体布局

- 市议会：制定政策和作出关键性的决定
- 城市管理：实现政策和管理日常工作的日常事务
- 市员工通过日常工作开展的政策
- 计委：市政策事务委员会建议，使较低级的决定



规划原则

- **总体规划：一个城市的指导性计划 - 广阔的概述**
- **具体的计划：在城市的特定部分的计划进行更密切的概述**
- **分区：介绍了允许和禁止用途 - 必须符合总体规划和具体计划**



规划过程

- 未成年人的问题,决定由城市员工或城市经理
- 更大的问题,决定由计委
- 最大的问题是由市政府决定
- 市议会也决定上诉



公众参与

- 大多数的决定,必须在公开听证会
- 公开听证会必须向公众开放
- 任何公众成员可能在公众听证会上发言
- 城市必须对即将举行的公众听证会的公告使人们就会知道正在考虑哪些事项
- 任何人都可以通过他们的律师发言



检察长中的作用



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

律师做什么呢？

- 城市就什么是合法的,什么是不合法的
- 城市的法律文件草案
- 代表与城市人,企业和组织,在纠纷中
- 保卫城市时,他们被起诉
- 一个城市的决定受到质疑时,提起诉讼



举例

- 市律师会告诉工作人员的政策是否有可能违反宪法
- 检察汇票城市项目合同
- 业主聘请的律师来挑战他们的邻里附近的发展项目
- 市律师辩护的诉讼
- 市检察院起诉楼宇业主违反分区限制



谁拥有一名律师？

- 市检察长和副市律师
- 市检察官
- 特别顾问
- 律师为联邦机构
- 为国家机构的律师
- 律师代表企业
- 律师代表组织



关键点

- 城市的决定是非常有争议的
- 可以是非常复杂的规划事宜
- 律师经常参与维护其客户的权益



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

在规划决策中的法律问题



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN
ATTORNEYS AT LAW

主要的法律

- 美国宪法
- 联邦法律
- 国家宪法
- 国家法律
- 市代码 (市代码)



举例

- 美国宪法第一修正案禁止从规范广告牌的城市
- 联邦法律：“濒危物种法”，停止附近的森林家园建设
- 国家宪法提案13防止从提高房产税的城市
- 国家规程：太阳能权利法案要求市院批准的太阳能电池板
- 市代码：分区条例禁止销售啤酒餐厅



美国宪法

- 正当程序
- 平等保护
- 征用
- 宪法第一修正案 - 免费的讲话
- 第一修正案 - 宗教自由
- 首次修订 - 独立的教会和国家
- 第二次修订 - 携带武器的权利
- 局限性 - 商业条款，等等。



联邦法律

- Clean Water Act
- Environmental Quality Act
- Endangered Species Act
- Fair Housing Act
- RLUIPA
- Telecommunications Act



国家宪法（加州）

- 正当程序
- 平等保护
- 征用
- 言论自由
- 警察权力子句
- Prop 13
- Prop 218
- 酒精饮料



国家法律 (加州)

- Brown Act
- Planning & Zoning Act
- Subdivision Map Act
- CEQA
- CESA
- CFHEA
- 建筑规范



市法律 (Montebello)

- 总体规划
- 具体计划
- 分区条例
- 细分条例
- 商业牌照
- 方案和政策
- 代码执行



关键点

- 一个城市的规划决策，涉及多层次的法律法规
- 法律，试图使这一进程公平
- 规划的决策往往会导致法律纠纷



法律纠纷



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW

法律纠纷如何解决？

- 较低级别的决定，通常可以向市议会提出上诉
- 市议会通常有“说了算”
- 市议会的决定可以提起诉讼的挑战
- 诉讼是由法官决定，而不是城市



三权分立

- 法官在司法科
- 他们是完全独立从城市 - 在“高等法院”制度
- 城市是一个“平等”在法庭上他们的对手
- 有“不当影响”的法官必须回避
- 法官的判决可以上诉
- 否则最终司法部门，但



没有什么权威法官有吗？

- 法官可能只适用于法律官可能只适用于法律
- 通常情况下，必须作出决定的“记录” - 法官可能只考虑事实，市议会审议
- 法官必须尽量保持“三权分立”
- 当法官认为，不遵守法律，市的行动将得到扭转



关键点

- 法律过程中，允许公众一种方法来阻止不良项目
- 城市是更负责任的，可以在法庭上受到质疑，因为他们的决定



关于AGC

Alvarez-Glasman & Colvin 是一个专门的律师事务所. 我们均有着丰富经验. 业务范围包括:

- 房地产
- 土地使用法
- 城市发展
- 开发与建设
- 城市规划法
- 诉讼
- 环境法
- 争议解决
- 租赁
- 土地规划与利用
- 物业管理
- 房地产融资



Contact AGC

- 网站: agclawfirm.com
- 电子邮件: mgorman@agclawfirm.com
- 北加州/纳帕谷:

6795 Washington Street
Building D - Suite R
Yountville, CA 94599
tel **707.944.0540** | fax 707.944.0580

- 南加州/圣盖博谷:

13181 Crossroads Pkwy North
Suite 400 - West Tower
City of Industry, CA 91746
tel **562.699.5500** | fax 562.692.2244



质询



ALVAREZ-GLASMAN & COLVIN

ATTORNEYS AT LAW