



征收拆迁

法律问题100问

—FALÜWENTI100WEN—

刘斌
邱彩霞 编著

编委会

主 编

刘 凝

副主编

邱彩霞

编委会

(按姓氏笔画为序)

王 蕾 朱古律 邱彩霞 张赛男 吴振娟
吴晓燕 苑宁宁 范净玉 洪 伟 赵 娟

作为一名从业近30年的律师，我几乎见证了中国法治发展的每一步进程，我深深知道，只有当每一个普通公民都能用法律维护自己的合法权益时，法治才算落到了实处。但法律作为一个专业领域，让大家普遍了解专业知识并不现实，也没有必要，只要遇到了具体法律问题时，可以方便快捷地了解相关规定就可以了。为了能在力所能及的范围内，为大家提供一些法律帮助，2006年，我和北京电视台《法治进行时》栏目合作，推出了公益法律服务热线——《法治进行时》免费法律咨询热线和徐滔法律服务网。

热线开通以来，公众的反映完全出乎我的意料，我和北京市易行律师事务所的同事们每年回答电话咨询22万多人次，回复网上咨询7万多人次，接待当面咨询3万多人次，相当于每年为30余万人提供了免费的法律咨询和法律帮助，这个数字既令我们震惊，也让我们感到无比的骄傲和自豪。为了让大家更从容地应对生活中的法律问题，我们从这些年中公众咨询的

100多万个法律问题中精选出大家提问最多的1000余个问题，分门别类，详细解答，汇集成册。这样您一旦遇到类似的情况，就可以按图索骥，方便地找到答案了。如果您还有不明白的地方，还可以拨打书上的咨询电话，我们的律师会给您满意的答复。

为了方便地让您理解这些法律问题，我们预设了大家最可能遇到的情况，再把相关法律规定和律师的解释列在后面。律师在解答的过程中尽量使用大家都听得懂的语言，力争让每个人一看就明白，我们精益求精，三易其稿，反复琢磨，精心打造，就是为了让您满意。这套《生活法律热线丛书》在2011年出版后，得到读者的广泛欢迎，很多读者打电话给我们说通过这套书让自己少走了不少弯路，或者避免了上当受骗，这让我们感到高兴和欣慰。今年，我们根据读者反馈的信息和法律的更新又对本套书作了修订，并增加了部分内容，使之更加全面、系统和实用。

最后，衷心希望这套书能对您有所帮助！

刘 凝

第一章 征收与拆迁基本知识

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？ / 2
2. 耕地征收与拆迁有什么区别？ / 4
3. 征收和征用有什么区别？ / 6
4. 城市中的宅基地房屋被征收时，如何规范？ / 8
5. 如何保障征收过程中承租人的合法权益？ / 10
6. “假租真征”，是否违法？ / 13
7. 在征收的过程中，房屋所有权人可以委托他人代为办理征收事宜吗？ / 16
8. 公司股东主张出资时房屋和征收时该房屋的差价是否合理？ / 19
9. 政府“一纸城中村改造意见”就能将农村集体土地收归国有吗？ / 21
10. 政府成立的“领导小组”等临时组织能否作出征收决定？ / 23
11. 谁负责对房屋征收部门进行监督、监察、领导？ / 25
12. 私企能否成为房屋征收主体？ / 27
13. 区政府能否成为房屋征收主体？ / 28
14. 事业单位能否成为房屋征收主体？ / 30

15. 间接继承人是否可以直接起诉房屋征收行为? / 32
16. “大队”能否成为耕地征收的被告? / 34
17. 土地征收的批准文件有效期为多长? / 36
18. 征收基本农田应当由谁批准? / 38
19. 针对房屋被征收的行政行为, 提起复议有时间限制吗? 收费吗? / 40
20. 针对房屋被征收的行政行为, 提起诉讼有时间限制吗? 收费吗? / 42

第二章 征收与拆迁决定

21. 土地储备是做出房屋征收决定的理由吗? / 46
22. 户口农转非, 就无法获得耕地补偿了吗? / 48
23. 国有保险公司的用地需求, 是否属于公共利益的需要? / 50
24. 在征地的过程中, 村民是否有权查看征地文件? / 52
25. 村民的知情权如何从程序的角度予以保障? / 55
26. 化整为零、分批申报土地征收的手续合法吗? / 57
27. 乡镇企业用地, 也需要先征后用吗? / 59
28. 公证过的分割协议能否对抗征收人? / 61
29. 国有企业兼并村集体企业的, 还需办理征地审批手续吗? / 63
30. 农转非是集体土地转变为国有土地的捷径吗? / 65
31. 县政府是否有强拆的权力? / 68
32. 地方政府的行政规章是否可以创设拆迁许可? / 69
33. 期房被征收, 如何维权? / 72
34. 针对政府不公告而征地的行为, 村民可以采取什么措施? / 75
35. “株连饭碗”式拆迁, 是否合法? / 77
36. 在征地过程中, 必须经过的程序包括什么? / 79

37. 征收基本农田的补偿标准是什么？ / 81
38. 尚未到“寿终正寝”年限的房屋，是否可以拆除？ / 83
39. 旧城区改建征收房屋，是否应召开听证会？ / 85
40. 政府在网站发布征收公告，是否意味着被征收人已经知晓？ / 87
41. 征地涉及村民自建住房的，可以先拆后补吗？ / 89
42. 政府能依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》对集体土地上的房屋进行征收吗？ / 91
43. 城里人买村里人的房子，如遇征收拆迁，是否可获补偿？ / 92
44. 房屋征收确定以后，是否还能对外出租？ / 95
45. 农村土地被征收，新农保和社保冲突吗？ / 97

第三章 征收与拆迁补偿

46. 农村征地公告发布以后的“抢种”行为，能获得补偿吗？ / 100
47. “上门女婿”是否可以分得征地补偿款？ / 102
48. 签订安置补偿协议后，又将房屋出售且过户的，过户是否有效？ / 104
49. 超生子女能否获得耕地补偿款？ / 106
50. 征地时的青苗补偿费，应当直接给谁？ / 108
51. 单方委托作出的评估报告，是否有效？ / 110
52. 农民经营养猪养鸡等养殖场，是否需要办理建设用地规划许可证？ / 112
53. 所有集体经济组织内的成员，都能够获得耕地补偿款吗？ / 114
54. 房屋评估公司可以将被征收房屋和土地使用权分开估计吗？ / 116
55. 房屋征收人和被征收人之间以高于房屋评估价格签订的房屋补偿安置协议，是否合法有效？ / 119
56. 老人遗嘱中的房屋被征收，相关的安置补偿该如何处理？ / 121

57. 当离婚遇上征收，城镇户口一方能否获得征收补偿？ / 123
58. 村规民约能成为征地补偿方案的分配依据吗？ / 126
59. 签订安置补偿协议后，发现不在征收范围，该怎么办？ / 128
60. 当被征收人遇上剥夺补偿选择权的裁决，应该怎么办？ / 130
61. 当产权调换房屋“摊上事了”，应该怎么办？ / 132
62. 宅基地、养猪场、水面养殖、承包地、坟地，被征收了，可以获得怎样的补偿？ / 135
63. 非法同居期间，征地补偿款属于共同分割的财产吗？ / 138
64. 因周转房存在问题而致被征收人损害的，该如何承担责任？
/ 140
65. 当补偿安置房无法兑现时，可否依市价选择货币补偿？ / 141
66. 当安置房被转卖给他人之时，被征收人可以获得双倍赔偿吗？
/ 143
67. 当抵押的房屋遇上被征收，抵押权人的权益如何保障？ / 145
68. 当征地补偿遇上统一安置，农民可以选择放弃吗？ / 148
69. 承包地在经过五种流转形式以后被征收的，如何分配征地补偿？ / 150
70. 当产权调换遇上“一房二签”，该如何处理？ / 153
71. 当征收房屋遇上评估偏低，该如何解决？ / 155
72. 当还未过户的二手房遇上房屋征收，谁是征收被补偿人？ / 157
73. 小区中配套建筑设施被征收之时，谁是征收被补偿人？ / 159
74. 当违章建筑、临时建筑遇上征收时，是否给予补偿？ / 161
75. 以胁迫的方式，强制被征收人签订的安置补偿协议，是否可撤销？ / 163
76. 民事行为能力欠缺的人，签订的安置补偿协议是否有效？ / 165
77. 当领取安置补偿款遇上冒名顶替者，该如何解决？ / 168
78. 当征地补偿遇上“闪婚”，“闪离”能否被支持？ / 170

79. 当征地补偿遇上“假离婚”，是否有效？ / 173
80. 征地安置补偿款被“挪作他用”该怎么办？ / 175

第四章 征收与拆迁法律责任

81. 当“村民自治”遇上“司法审查”，人民法院是否有权审查村规民约？ / 178
82. 当房屋征收遇上暴力搬迁，民事诉讼和行政诉讼该如何抉择？ / 180
83. 针对房屋征收决定，应当由哪一级人民法院管辖？ / 182
84. 法院可以在行政诉讼中强制执行征收补偿决定吗？ / 185
85. 征收决定或者补偿决定违法，法院是否必须判决撤销？ / 188
86. 当行政复议申请被拒绝受理，权益该如何维护？ / 190
87. 当军产房遇上房屋征收，有什么特殊规定？ / 192
88. 村官冒领村民征地补偿款，是否构成犯罪？ / 194
89. 违法强拆宅基地上的房屋，是否构成犯罪？ / 197
90. 无证集体土地使用人是否具有征收诉讼原告资格？ / 199
91. 被征收人签订安置补偿协议后又反悔拒绝搬迁的，政府是否有权强拆？ / 201
92. 如果对省政府的征地批复和复议均不服，该如何救济？ / 203
93. 房屋征收过程中被停水停电停气，当事人该如何维权？ / 206
94. 当因房屋征收而提起行政诉讼，法院不予立案该怎么办？ / 208
95. 当复议中未提交的证据，在诉讼中提交了，是否可以作为认定征收行为合法的依据？ / 210
96. 当事人对土地补偿数额纠纷提起民事诉讼，法院是否受理？ / 212
97. 未出生的胎儿遭遇交通事故夭折，能否获得耕地补偿款的赔

偿? / 214

98. 当征收中的房屋倒塌伤人, 由谁来承担责任? / 216
99. 当违法被强拆的房屋遇上房价翻倍, 该如何赔偿? / 218
100. 当城管遇上房屋征收, 其作出的责令限期拆除行为, 是否合法? / 221

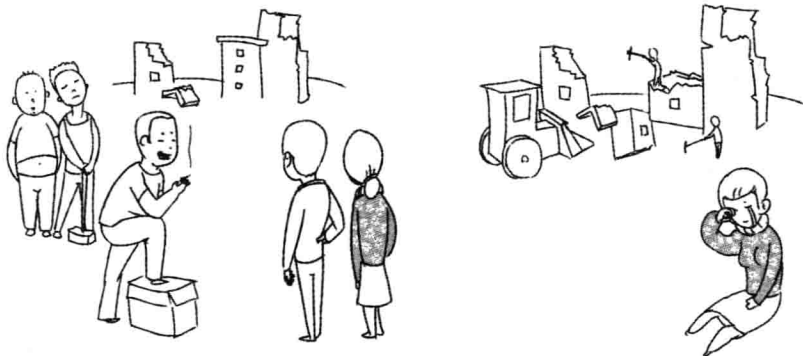
第一章

征收与拆迁基本知识

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？

热线疑问

某市某街区纳入该市某体育馆的建设规划范围内，依据该市相关文件，该地居民的住房需要拆迁，由该地居民代表大会讨论通过了居民委员会的拆迁安置办法后，居委会与该市某拆迁公司总经理古某签订了协议。双方约定，该拆迁公司面对不同意拆迁的居民要做工作，让其自愿拆迁。2010年11月，拆迁公司与多数居民达成了协议，并顺利进行了拆迁工作。但是，由于拆迁补偿问题，有5户居民未与该拆迁公司达成协议。2011年12月19日17点左右，古某在事先未通知的情况下，指使社会闲散人员吉某、马某雇佣100余名工人及5辆铲车，将5户居民家中的房屋强行拆除。经过鉴定，5户居民损坏的房屋价值100余万元。事后古某、吉某、马某等人在巨大的心理压力下，到公安局机关投案自首。那么，《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？





律师解答

在国有土地上进行房屋征收与补偿，其见证了中国经济的发展和城市化的进程，但其中也伴有一些不和谐的音符，结合本案来讲，这是一起典型的暴力拆迁案件。通过将新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》和旧的《城市房屋拆迁管理条例》比较来看，我们发现前者立法目的是维护社会公共利益与保障被征收人合法权益的兼顾，而后者则强调保证建设项目的顺利进行。早在 2001 年的时候，虽然政府也主张保护拆迁当事人的合法权益（拆迁当事人既包括拆迁人，也包括被拆迁人），但在后面又加上了一句“保障建设项目的顺利进行”，由此可见，当时的政府更加注重保护建设开发一方的利益。而随着时间的推移，到 2011 年的时候，全国的一线城市的建设项目已经趋于饱和，加之像本案中的暴力拆迁又在各大媒体上屡见不鲜，此时政府就开始考虑如何平衡建设开发一方和被征收一方的权益。所以，新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》将立法目的改为了维护公共利益，尤其是保障被征收方的权益。



法条链接

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第一条 为了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，制定本条例。

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



2. 耕地征收与拆迁有什么区别？



热线疑问

某市如火如荼地搞农村城市化改建，该市的呼家庄村有三百多亩耕地在没有经过村民代表大会讨论通过的情况下便被政府强行征收。其中，每亩耕地仅补偿四万余元，大大低于该市所属省政府规定的征地区片的综合地价。而令全体村民更为费解的是，政府明明进行的是耕地征收，收到的却是拆迁补偿款，村民将手里的“拆迁补偿收款单”作为证据向媒体进行了出示。那么，耕地征收与拆迁到底有什么区别呢？



律师解答

依据我国现行的法律规定，征收和拆迁是两个完全不同的法律概念。我们从狭义上讲，拆迁指的是“房屋上的拆迁”，并且专指在城市规划区域内国有土地上的房屋拆迁。如果从广义上讲，拆迁还包括非城市规划区域内国有土地以及集体所有土地上的拆迁。依据我国《物权法》的规定，“拆迁”用于“拆迁补偿”的概念，指的是在征收单位、个人的房屋及其他不动产之时，应当依法给予的补偿。当“拆迁”作为名词用时，专指拆迁补偿。当“拆迁”作为动词用时，专指征收决定做出后的具体实施行为。结合到本案中，作为集体所有的耕地在被征收的时候，应当依法向村民给予征收补偿而非拆迁补偿。那什么时候才给予拆迁补偿呢？只有当对耕地上依法存在的建筑物进行拆迁之时，针对此建筑物的补偿，才能称之为拆迁补偿。



法条链接

《物权法》

第四十二条 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。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

3. 征收和征用有什么区别?

热线疑问

某村是南方某市的一个不知名的小乡村，1996年经过省政府的批准，该村部分土地被征收用于非农业建设，同时也解决了部分农民子弟的就业问题。1998年夏天的时候，该地的某江闸口突然决堤，波涛滚滚的江水像千万匹脱缰的野马一样冲向该村。早就预备在此的收堤官兵和百姓们把事先从附近地区征集来的汽车装满石头后推向决堤口，但还是无法阻挡破堤的江水，随后又发动力量从江面上征用六艘驳船，将船沉入决堤口，这才慢慢地阻绝了江水的泛滥，成功地处置了一起洪水警情。那么，这里的征收和征用有什么区别呢？

律师解答

征收和征用在我国是两种不同的财产剥夺制度。我国的《宪法》和《物权法》均规定了这两项制度。但这两项制度的区别也比较明显：征收的对象是不动产即集体所有的土地、单位、个人的房屋及其他不动产。而动产则是征用的对象，而非征收的对象。结合本案，对汽车和驳船用于抗洪的征集，就是一种征用行为，如果被征集的汽车和驳船出现损毁，可以依据《物权法》的规定请求征用补偿而不是征收补偿。

法条链接

《宪法》

第十三条 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

《物权法》

第四十二条 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。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十四条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

4. 城市中的宅基地房屋被征收时，如何规范？



热线疑问

某市某区政府于2011年2月13日做出《关于卅街北路北段贯通及其配套工程拆迁安置工作的通告》，卅街城北街道办事处于2011年6月9日做出拆迁通知，决定对卅街北路北段的民房开展拆迁安置工作。在该民房区（该民房区土地性质为集体所有土地）的村民李某不满依据集体土地所做出的拆迁安置方案，因此拒绝搬迁，并向当地一家媒体投诉说：该区府在没有依法定程序取得拆迁许可证的情况下，就越权在市规划区域内发布拆迁通告，属于违法行为；卅街城北街道办事处多次上门骚扰其正常的生活，致使其在精神和物质上均受到损失，请求媒体予以监督和报道。该媒体采访区政府时，相关负责人告诉记者，该拆迁范围的土地宅基地属于农民集体所有，本建设项目属于乡村建设项目，因此不能适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》。依据《土地管理法》第六十五条规定以及本市建设项目改造规划的相关文件，本级政府有权收回李某的土地，拆迁改造符合法定程序和有关法律法规。



律师解答

集体土地的征收和国有土地上房屋的征收分别适用《土地管理法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》，但不可否认的是，目前关于集体土地上房屋拆迁立法明显滞后于国有土地上房屋的征收立法。生活实践中，某些地方的农村集体土地虽已经政府批准征收，但由于各种各样的原由，政府部门对农村集体土地上房屋的补

偿没有到位甚至是自始至终根本就没有补偿，而该房屋也一直在由原村民居住使用。随着城市化进程的不断发展，可能几年之后，该政府部门进行补偿安置时发现，原先所在地的房屋区域已经纳入了城市的规划区域，周边的房价已经趋同于城市。如果此时仍然按照农村集体土地上附着物的标准进行补偿，显然不能解决农民的居住问题。尽管由于土地所有权性质的不同，对属于集体所有的土地上房屋的征收补偿不能直接适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》，但基于该房屋所在的土地已经城市化，为了保障大多数农民的合法权益，结合到本案中的实际情况，是可以参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的标准予以补偿的。



法条链接

《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》

第十二条 征收农村集体土地时涉及被征收土地上的房屋及其他不动产的，土地权利人可以请求依照物权法第四十二条第二款的规定给予补偿。

征收农村集体土地时未就被征收土地上的房屋及其他不动产进行安置补偿，补偿安置时房屋所在地已纳入城市规划区，土地权利人请求参照执行国有土地上房屋征收补偿标准的，人民法院一般应予支持，但应当扣除已经取得的土地补偿费。

《中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》：

二、推动完善政策，切实维护被征地拆迁农民的合法权益

在《土地管理法》等法律修订之前，关于集体土地上房屋拆迁要参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的精神执行。

5. 如何保障征收过程中承租人的合法权益?



热线疑问

某市居民马厚生在该市某区有一处临街的门面房，以前用于经营小饭店、小超市，可生意一直不好，无论改行做什么买卖，都总是赔钱。于是他决定对外出租。2010年1月份与外地人吉菊桑签订了一份租期为五年的租赁合同，吉菊桑将马厚生的门面房承租下来，用于开办“大众洗浴中心”。两人在合同中还特别就日后如遇征收拆迁的补偿问题做了约定，约定如下：乙方（承租方）在经营过程中如遇政府对其所承租甲方（出租方）的房屋进行征收之时，其所受损失由甲方（出租方）在征收补偿款的数额内，对乙方（承租方）进行补偿。乙方（承租方）的损失包括但不限于停产停业损失、装饰装修、搬迁等费用。吉菊桑将该门面房经过装修之后，在2010年6月份正式对外营业。自开业以来，该洗浴中心的生意就非常火爆，惹得房主马厚生直眼红。

2011年6月，该市政府决定在马厚生门面房所处地段实施房屋征收，用于修建大型群众公益健身公园。由于征收安置工作做得很到位，该地段的居民对补偿安置条件也很满意，所以房屋征收工作进展地很顺利，所有居民均与该市政府签署了安置补偿协议。可就在征收主管部门对该地段的房屋实施拆除的过程中，自称是“大众洗浴中心”总经理的吉菊桑，拦在了施工队伍的前面，并宣称如果不给予自己合理的补偿，除非踏过他的身体，否则谁都甭想动自己的一砖一瓦。

征收主管部门事后通过调查得知，原来该洗浴中心的房东马厚

生在领取了房屋征收补偿款之后，原本是答应对吉菊桑进行相关补偿的，可“做什么买卖都赔”的马厚生，并不情愿将这块到嘴边的肥肉白白给了别人。其在对新颁布《国有土地上房屋征收与补偿条例》研究了一番之后，发现该条例删除了原《城市房屋拆迁管理条例》中“关于对承租人补偿的内容”，所以便以此为由拒绝向吉菊桑支付相关的补偿费用，并且单方向吉菊桑宣布要解除该房屋租赁合同。因此也就出现了前面吉菊桑大闹施工现场的一幕。在征收过程中，作为承租人的吉菊桑难道就真的无法得到任何补偿吗？



律师解答

在房屋征收过程中，原《城市房屋拆迁管理条例》规定，“拆迁租赁房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的，或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的，拆迁人对被拆迁人给予补偿。被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同”。现在这条在新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》中被删除了，这不得不说是一个疏漏，从“补偿条例”中无法找到对承租人补偿的依据。但是，这并不代表在征收的过程中，被征收房屋的承租人，其合法权益就无法得到保障。结合到本案中，依据《合同法》的规定，因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同。因国家征收导致租赁合同无法履行的，作为被征收人的出租人，对租赁关系享有法定的单方解除权。在因征收不能实现合同目的的情况下，对承租人如何进行合理的补偿，维护其合法权益，就可以在合同中进行约定。所幸的是，本案中，承租人吉菊桑早在签订租赁合同之时，便与出租人马厚生在合同中约定了如何进行补偿的内容，所以，马

厚生拒绝向吉菊桑进行补偿的理由是不成立的，也是站不住脚的。通过以上案例，我们可以得知，在日后的征收过程中，如有涉及承租人利益的问题，我们应该将维权的重点依据从《国有土地上房屋征收与补偿条例》转向《合同法》，以便更好地维护承租人的合法权益。



法条链接

《合同法》

第八条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

第九十四条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- (一) 因不可抗力致使不能实现合同目的；
- (二) 在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- (三) 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- (四) 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- (五) 法律规定的其他情形。

6. “假租真征”，是否违法？

热线疑问

某省是全国知名的文物大省，相传古代有位著名的君王之墓就在该省某市境内，但他的墓具体在什么地方，一直未被发掘。可就在2007年10月份的时候，该市突然通过某媒体对外宣称，在本市某乡村发掘出一“帝制”古墓，经过文物专家的考古和鉴定，正是古代那位有名的君王之墓。一时间，这条新闻全国数家媒体转载，发现古墓的乡村，一下子也在全国知名开来。当地政府认为，这是一个促进当地经济发展的大好时机，开始对外招商引资。经过当地政府的默许，2008年6月的时候，该村的部分耕地被一家文化传播公司占用，按照承包合同20年的年限，每年1000元一次性补偿给当地的农民。实际上当地政府早在2008年2月的时候，就已经向省政府上报了征地的各种材料，直到2009年5月份，才获得批准。当地政府在获得了省政府的征地批文后，并没有进行征地的各项工作和程序，不仅没有向被征地的村民履行告知义务，就连耕地补偿费和安置费也没有向农民进行支付。农民到手的也仅仅是那点租金。当地政府在没花一分钱的情况下，就得到了该村的部分土地的所有权。

律师解答

本案中属于典型的“假租真征”，即表面上看，是以承租的形式，临时占用土地，实质上却是在规避土地用途管理制度、农用地转用的总量控制制度、征地审批程序，从而达到占用农民集体所有

的土地来搞非农建设。依据我国《土地管理法》的规定，使用农村集体组织的土地，必须是兴办乡镇企业和村民建设住宅且经过批准，或者是乡镇（村）公共设施和公益事业建设经过依法批准。除此之外，其他任何单位和个人进行建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地。农村村民的集体所有的土地使用权不得出让、转让以及出租用于非农业建设。结合本案，任何通过“假租真征”的方式占用农村集体所有的土地用于非农业建设的，均视为违法行为。

另外，国务院早在2006年之时，就下发过《关于加强土地调控有关问题的通知》，2007年的《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》中也明确规定，严禁利用“假租真征”等方式，使用农民集体所有的农业用地进行非农业建设。



法条链接

《土地管理法》

第四十三条 任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。

第六十三条 农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

《关于加强土地调控有关问题的通知》

六、禁止擅自将农用地转为建设用地

农用地转为建设用地，必须符合土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划，纳入年度土地利用计划，并依法办理农用地转用审批手续。禁止

通过“以租代征”等方式使用农民集体所有农用地进行非农业建设，擅自扩大建设用地规模。农民集体所有建设用地使用权流转，必须符合规划并严格限定在依法取得的建设用地范围内。未依法办理农用地转用审批，国家机关工作人员批准通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法批地行为；单位和个人擅自通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法占地行为，要依法追究有关人员的法律责任。

《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》

四、严格禁止和严肃查处“以租代征”转用农用地的违法违规行为

近年来，一些地方出现了违反土地利用总体规划和土地利用年度计划，规避农用地转用和土地征收审批，通过出租（承租）、承包等“以租代征”方式非法使用农民集体所有土地进行非农业项目建设的行为。对此，必须严格禁止，并予以严肃查处。国土资源管理部门要对“以租代征”的违法违规问题进行全面清查，并严格依法依纪处理。严肃追究瞒案不报、压案不查的责任。严肃处理以罚代法、处罚不到位的行为。国家机关工作人员批准“以租代征”占地建设的，要追究其非法批地的法律责任，涉嫌犯罪的要及时移送司法机关依法处理；应给予政纪处分的，依据《行政机关公务员处分条例》等规定办理。单位和个人擅自通过“以租代征”占地建设的，要追究其非法占地的法律责任，涉嫌犯罪的要及时移送司法机关依法处理。对纠正、整改土地违法违规行为不力的地区和土地违法违规行为大量发生、造成严重后果的地区，实行问责制，由国家土地总督察责令限期整改，限期整改期间暂停该地区农用地转用和土地征收审批。

7. 在征收的过程中，房屋所有权人可以委托他人代为办理征收事宜吗？

热线疑问

家住某市的吴先生，在该市某区有一处住宅，因其常年在国外工作，所以便委托好友张先生代为管理该房屋，权限包括：代为对房屋的使用、管理、维修、出租、房屋征收、涉及房产的诉讼、仲裁事宜，并在委托书中明确写明，张先生在授权委托的范围内签署的所有文件，吴先生均给予认可。双方在签订委托书后，又在公证处办理公证。2011年4月，该市要在吴先生住宅所处的地段兴建多功能体育馆，需要征收其房屋，张先生便依据委托与房屋征收部门商谈房屋征收事宜，但房屋征收部门却认为张先生不是房屋所有权人，无资格商谈房屋征收事宜。为此张先生拿出吴先生出具的授权委托书，以此来证明自己的受托权限，对此房屋征收部门的回应却是：委托书必须经过房屋征收部门认可才有效。





律师解答

委托代理指的是代理人的代理权根据被代理人的委托授权行为而产生。因委托代理中，被代理人是以意思表示的方法将代理权授予代理人的，故又称“意定代理”或“任意代理”。

现实生活中，行为人出于各种原因，自己无法办理某件事情之时，便可以委托他人代为办理某项事宜，所以授权他人代自己处理事情的现象很常见，法律上我们便称之为“委托代理”。只要是出于委托人自己的真实意思表示，将委托事项明确具体地写在委托协议上，委托人和受托人签字确认的，受托人便具有代为办理受托事项的权限。结合本案，张先生拿着经过公证的授权委托书，即可以代吴先生办理房屋征收事宜，而无需经过房屋征收部门对该授权委托书的认可。



法条链接

《合同法》

第三百九十六条 委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。

第三百九十七条 委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务，也可以概括委托受托人处理一切事务。

《民法通则》

第六十三条 公民、法人可以通过代理人实施民事法律行为。

代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事法律行为。被代理人对代理人的代理行为，承担民事责任。

依照法律规定或者按照双方当事人约定，应当由本人实施的民事法律行为，不得代理。

第六十四条 代理包括委托代理、法定代理和指定代理。

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



委托代理按照被代理人的委托行使代理权，法定代理人依照法律的规定行使代理权，指定代理人按照人民法院或者指定单位的指定行使代理权。

第六十五条 民事法律行为的委托代理，可以用书面形式，也可以用口头形式。法律规定用书面形式的，应当用书面形式。

书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

委托书授权不明的，被代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任。

8. 公司股东主张出资时房屋和征收时该房屋的差价是否合理?



热线疑问

胡马克是一家公司的股东，早在2008年的时候，将自己名下的一套价值20万元的商用房产作为出资入股该公司。因一些情况，胡马克只是将该房屋过户到公司名下，却没有将土地使用权进行过户。2011年年初的时候，胡马克和公司其他股东闹翻，恰好又赶上公司所在地的政府决定对该地段的房屋进行征收，用来搞城市绿化建设。在征收主管部门将征收补偿款打到公司账上以后，胡马克以自己还有土地使用权为由，向公司主张征收时该房屋和出资时该房屋的差价，公司予以拒绝（此时该房市值70多万）。胡马克的主张是否合理？



律师解答

胡马克的主张于法无据，不能成立。本案中，房屋的产权人胡马克在出资的时候，将该房屋作为出资过户到公司名下，虽然因其他原因没有同时将土地使用权过户到公司名下，但依据我国的法律规定以及“地随房走、房随地走”的原则，并不影响公司获得土地使用权，因此，该房屋被政府征收以后，公司理应获取该房屋的补偿，胡马克的主张不能成立。



法条链接

《公司法》

第二十八条 股东应当按期足额缴纳公司章程中规定的各自所认缴的出资

额。股东以货币出资的，应当将货币出资足额存入有限责任公司在银行开设的账户；以非货币财产出资的，应当依法办理其财产权的转移手续。

股东不按照前款规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当向已按期足额缴纳出资的股东承担违约责任。

《城市房地产管理法》

第三十二条 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

《城市房地产转让管理规定》

第五条 房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

9. 政府“一纸城中村改造意见”就能将农村集体土地收归国有吗？

热线疑问

2009年7月某市某村的21户农民在与该市发改委关于征地补偿的纠纷诉讼中，得知该村的集体所有土地早在2007年5月之时，就通过该市国土资源局与村委会签订《关于该村集体所有土地收归国有的合同》，将该村的农村集体土地收回。21户农民在之后又与该市国土资源局的诉讼中又得知，2007年5月国土资源局之所以与村委会签订收回集体土地的合同，依据的是该市政府一纸加快该市城中村改造的实施意见书，其中更是规定：“将某村作为加快城中村改造的试点村，将该村所有尚未农转非的村民全部转为城市居民，将该村所有的农村集体土地转为国有土地。”

律师解答

现实生活中，地方政府通过“城中村”等形式将农民的集体所有土地进行所谓的“依法收归国有”，屡见不鲜，农民基本上都是在面临拆迁的时候才知道自己脚底下的土地已经被征收了，已经从农村集体土地性质转变成国有土地了。这是明显违反《土地管理法》中关于集体土地征收审批程序相关规定，被国家明令禁止的。

法条链接

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》

(十) 加强村镇建设用地的管理。要按照控制总量、合理布局、节约用地、