

物权法不该照搬现有拆迁制度 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_95_E4_c122_484431.htm 不动产拆迁和征收是中国转轨时期经济高速发展不可回避的现实问题。我国宪法修正案对财产的征收和征用作出了明确的规定。我国物权法草案针对当前存在的征收补偿不到位的问题明确规定：国家为了公共利益的需要，县级以上人民政府依照法律规定的权限和程序，可以征收自然人、法人的不动产和动产，但应当给予补偿。尤其是草案第六十八条、第一百三十七条的规定，充实了我国拆迁补偿的现行法律体系。但是，在现实生活中，这些规定仅仅具有程序上的价值。如果拆迁和征收成为常态，现存的民事法律关系始终处于不稳定的状态，那么即使程序规则面面俱到，仍然难以保证公民的合法利益。笔者认为，不动产拆迁和征收虽然不可避免，但是必须遵循下列原则来进行：首先是合理原则，即不动产拆迁的前提是确保大多数人的利益。所谓合理原则就是指，在不动产拆迁和征收问题上，必须考虑公共利益的需要，而且不动产拆迁和征收在确保公共利益的前提下，不致过多损害公民的个人利益。如果不动产拆迁和征收损害了大多数人的个人利益，并且不动产拆迁和征收所带来的公共利益低于由此而损害的个人利益，那么，即使程序合法，仍然不能从事不动产拆迁和征收的行为。同时不动产拆迁、征收是否符合公共利益的需要，必须由法律关系之外的中立机构作出评判。城市的规划、土地用途的改变，在我国都必须征得人大机关的同意。如果政府机关或者政府所属的企业是拆迁和征收法律关系的当

事人，那么在具体实施的过程中必须贯彻回避原则，政府职能部门必须回避。其次是民主原则，即不动产拆迁须报地方人大批准。公共利益往往需要通过具体的城市规划和乡村建设规划来体现。而城市规划和乡村建设规划必须充分体现民主原则。我国城市规划法和土地管理法，对城市规划和土地管理规定了一系列的行政审批手续。在现实生活中，由于政府管理部门往往成为不动产拆迁、征收法律关系的当事人，所以履行法定的行政审批手续并不困难。但是，我国城市规划法还特别要求，城市规划的改变，必须报请当地人大机关批准。如果政府机关根据自行变更的城市规划，办理不动产拆迁或者土地征收手续，那么按照城市规划法的规定，仍然存在着程序上的不足。只有地方人大机关批准了政府有关部门提交的城市规划修改方案之后，按照批准后的城市规划履行的不动产拆迁、征收手续才具有合法性。简单地说，不动产拆迁、征收必须遵循民主原则。第三是透明公开原则，即不动产拆迁过程应遵照市场运作模式。在现实生活中，有些土地开发企业与政府沆瀣一气，损害被拆迁人和土地承包经营权人的利益。为了防止这类现象发生，必须在不动产拆迁、征收中贯彻公开透明原则，并且按照市场化的运作方法，通过谈判确保被拆迁人和土地承包经营权人的利益不受损害。同时由于我国现存的部门规章对房屋估价和承包土地采用静态的法定评估办法，无法满足被拆迁人和土地承包权人从土地增值中获取收益的要求，所以，必须在物权法中明确规定按照市场估价的原则，彻底取消现有部门规章中的法定、静态的估价办法。总而言之，我国的不动产拆迁、征收制度过分强调了效率，而没有兼顾到公平，在有些部门规章中，

甚至忽视了公平原则。所以，我国的物权法不能在现有不合理的制度基础之上，强化具体的责任。如果权利义务不平衡，没有充分注意到不动产拆迁、征收的市场属性，没有关注被拆迁人和土地承包经营权人的现实利益，那么，物权法则很难达到应有的效果。我国物权法必须突破“行政法规定调子、部门规章划圈子、行政机关负责人拍板子”的传统格局，必须让市场归于市场，不能通过物权法强化不合理的部门规章，而应当将公民宪法上的基本财产权利落到实处。我国的物权法是否具有生命力，就是要看它是否能够真正地维护公民的利益，从根本上限制行政机关及其所属部门的权力。只有充分张扬了公民基本的财产权，并且制约了政府在不动产拆迁、征收中的权力，我国的物权法才具有实际意义。

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