

国外土地征用制度比较及借鉴土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_A4\\_96\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c51\\_525283.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9B_BD_E5_A4_96_E5_9C_9F_E5_c51_525283.htm) 土地征用，简单讲就是国家为公共目的强制取得原土地权利人的土地权利并给予合理补偿的一种行政行为。综观世界各国（地区）土地制度，土地征用都是其中不可或缺的重要组成部分。各国（地区）土地征用制度的相似点（一）土地征用权是政府的特有权力，征地的主体只能是国家 世界上大多数国家（地区）都以法律形式规定土地征用权是政府的特有权力，土地征用的主体只能是国家。虽然有的国家（地区）根据具体情况有时可将土地征用权授予某些公用事业团体或公司，如日本土地征用除可由国家实施外，也可由地方的公共团体、各种法律确定的事业主体实施。但是，既然土地征用是转移土地所有权的一种强制性的行政处理，其效力涉及到被征用土地的所有一切权利关系，故土地征用权是国家行使土地最高所有权的的结果，对被征地土地所有者来说，是一种义务，而创办事业人因为兴办公共事业，根据法律规定需征用土地，只能求助国家行使土地征用权，经国家核准后，才能征用土地，由国家执行土地征用，方可避免滥用征地权与不必要的侵害。因此，土地征用权只能由国家行使，不宜授予需用土地者或他人。（二）必须是因“公共目的”实施土地征用 各国（地区）土地制度都规定，国家只有为“公共目的”才能行使土地征用权。由于土地征用权的核心在于不需要土地所有人的同意而强制取得其土地，因而，土地征用权法律规则同土地所有权受法律保护规则的冲突，便引起土地征用权是否合宪及

是否滥用的长期的理论争论。土地征用权的“公共目的”，不仅在这场争论中使土地征用权合宪性得以成立，而且它也成为评判一项具体土地征用权是否合法行使的惟一标准，以及防止土地征用权滥用的重要措施。值得注意的是，随着时间的推移和经济的发展，土地征用目的的范围在不断变化。例如，随着美国工业化的加快，其土地征用“公共目的”的内容从以前的用于公共使用土地的征用扩大到用于公共利益土地的征用。并随着政府干预经济的加强，土地征用逐渐成为政府指导社会土地资源利用的重要手段。

（三）土地征用必须给予一定补偿 虽然土地征用带有一定强制性，但它给原土地权利人造成了事实上的损失，为公平起见，世界各国（地区）都规定土地征用后必须给原土地权利人一定的经济补偿。它与民法上基于侵权行为的赔偿性质不同，不是由于违法行为所引起而是基于合法的公法上的原因所致，且民法上损害赔偿是损害在先，赔偿在后。因此土地征用补偿可解释为“需用土地人就征用取得土地后对权利人的损失的补偿，是对国家所履行的公法上的经济负担。”

各国（地区）土地征用制度的不同点（一）对“公共目的”解释的差异 对于“公共目的”，各国（地区）解释不尽相同。日本解释为“解决公共事业建设”，如根据城市规划确定的道路、公园建设，根据河川法进行的堤防等建设，根据港湾法进行的港湾建设等。韩国解释为“公益事业需要”，所谓“公益事业”是指：1、有关国防、军事建设事业；2、铁路、公路、河川、港口、上下水道、电气、煤气、广播、气象观测、航空等建设事业；3、国家或地方公共团体设立的办公场所、工厂、研究所、公园、市场等建设事业；4、国家或地方公共团体指派

的建设者，由他们所进行的住宅建设事业或住宅用地开发事业；5、其他根据法律可以征用或使用土地的事业。由此可见，对“公共目的”的解释有很大的弹性，在一些国家（地区），“政府的意图都被看成是公共目的，并可为此而征用土地。”可以说，如何准确界定“公共目的”的范围是各国（地区）土地征用制度建设中的主要难题之一。

（二）土地征用补偿的差异

首先，关于土地征用补偿项目，各国（地区）规定不大相同，以地价补偿和地上物（土地改良物）补偿为主，各国（地区）基本统一，只是具体包括的范围大同小异。此外，各国（地区）还规定了其他补偿，这一项各国（地区）差别较大，例如日本此项包括“少数残存者补偿”、“离职者赔偿”、“事业损失赔偿”等3项。

其次，关于土地征用补偿标准，从各国（地区）情况来看，大致可分为三类：

- 1、按市场价格补偿，即以被征用土地征用时在公开市场上能得到的出售价格为补偿标准，例如英国、美国、我国香港地区等；
- 2、按裁定价格补偿，指按法定征用裁判所或土地估价机构裁定或估定的价格补偿，如法国以征用土地周围土地的交易价格或所有者纳税时的申报价格为参考，由征用裁判所裁定补偿标准；
- 3、按法定价格补偿，指按法律规定的基准地价或法律条文直接规定的标准补偿，前者例如韩国，在执行公示地价的地域，土地补偿额以公示的基准地价为准（有时要根据实际情况予以修正）；后者如瑞典有关法律规定：对土地征用补偿价格的计算，是以10年前该土地的价格为准。

再次，关于土地征用补偿的计价时期，各国（地区）也略有不同，例如英国以征用者实际占有该土地的当日市价计算。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访

