

土地估价师：不按时开发的土地如何处理土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/551/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_551364.htm 案例：1994年12月，澳大利亚某公司以建造年产2000吨轻钢建材项目申请用地并和A市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》。合同的组成部分《土地使用条件》中对建设工期进行了约定，超过两年未开发的，由出让方无偿收回该土地使用权及地块上的全部建筑物和其他附着物。直至2001年，A市国土资源局向该公司发送了《限期开发通知书》，但该公司仍未进行开发建设，故A市国土资源局作出了《收回国有土地使用权的决定书》。疑惑：1.《国有土地使用权出让合同》属何性质？2.A市国土资源局是否有权直接收回土地？应遵循何种程序？解析：从表面上看，A市国土资源局与澳大利亚某公司是平等的民事关系，双方签订的《国有土地使用权出让合同》是民事合同，因此，国土局只能诉至法院，请求追究澳大利亚某公司的违约责任。但是，《国有土地使用权出让合同》是A市国土资源局作为土地管理部门，代表国家与土地使用者签订的合同，其实质是行政合同。根据行政法原理，在行政合同之中，行政主体并非以民事法人的身份与行政相对人订立关于民事权利义务的协议，而是以合同的方式来达到维护与增进公共利益的目的。行政主体签订行政合同的目的是实现行政管理职能，维护公共利益，而不是为了自身的经济利益。因此，A市国土资源局对未按合同约定开发土地的，有权对澳大利亚某公司进行行政处罚。把土地估价师站点加入收藏夹 根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例

》第17条的规定，“土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。未按合同约定的期限及条件开发、利用的，市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正，并根据情节可以给予警告、罚款甚至无偿收回土地使用权的处罚”。本案中，1994年双万就签订了《国有土地使用权出让合同》，但澳大利亚某公司迟迟不按照合同约定的期限开发土地，直至2001年，A市国土资源局发送《限期开发通知书》，该公司仍不履行合同。由于拖延时间较长，A市国土资源局有权无偿收回土地使用权。《印发 gt.的通知》第六条规定，“市、县人民政府土地管理部门无偿收回出让的国有土地使用权，定性为‘行政处罚决定’”。由于A市国土资源局收回土地使用权属于行政处罚，故不必依据《民事诉讼法》的规定，由法院作为执行人。收回过程应遵照行政处罚的相关规定，这就要求A市国土资源局履行对澳大利亚某公司的告知义务、调查取证、听证等法定程序。

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