

土地有偿与无偿收回的界定 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_9C_89_E5_c51_84561.htm 无偿收回和有偿收回

土地使用权在《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中都有相关法规依据。 两者有很多相同之处，如它们都是行使收回权的重要方式，都必然导致土地使用权的转移，都须履行相应的法定程序等。

无偿收回与有偿收回毕竟是两种性质不同的方式，在适用范围、收回起因及表现形式有所不同，主要区别在于是否对原土地使用者给予补偿。

有偿收回与无偿收回不同的法规依据 无偿收回的依据：1.《土地管理法》第三十七条第一款：“已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，…

…连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权……。”2.《城市房地产管理法》第二十一条第二款：“土地使用权出让合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但

依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”3.《城市房地产管理法》第二十五条：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。……满二年未

动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”4.《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条件》（以下简称《暂行条例》）第十七条第二款：“未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，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、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。”5.《暂行条例》第四十七条第一款：“无偿取得划拨土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的，市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权。”有偿收回的依据：1.《土地管理法》第五十八条第一款：“有下列情况之一的，由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：（一）为公共利益需要使用土地的；（二）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；……依照前款第（一）项、第（二）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。”2.《城市房地产管理法》第十九条：“国家对土地使用权依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用权人使用土地的实际年限和开发土地的实际状况给予相应的补偿。”3.《暂行条例》第四十二条：“国家对土地使用权依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家依照法律程序提前收回，并根据土地使用权人使用的年限和开发、利用土地的实际状况给予相应的补偿。”土地使用权无偿收回与有偿收回的区分至于如何界定收回土地使用权是有偿或是无偿，笔者认为应从把握其法律性质入手。原国家土地管理局在《关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的意见》中明确规定：“收回土地使用权是人民政府及其土地管理部门一项重要的行政行为，主要采取行政处理决

定和行政处罚决定两种方式进行。”属于行政处理的“收回”主要有：未经原批准机关同意，连续二年未使用的；不按批准的用途使用的；公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的；为公共利益需要使用土地的；为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者续期未获批准的；因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；无权批准使用国有土地的单位或者个人非法批准占用土地的；超过批准权限非法批准占用国有土地的；不按土地利用总体规划确定的用途批准用地的；或者违反法律规定的程序批准占用国有土地的。其中为公共利益需要和实施城市规划进行旧城区改建是被法律所明确规定应予以有偿收回的，其他情形则属于无偿收回之列，但在实务中往往对某些情形给予了一定补偿。属于行政处罚的收回作为对土地使用者违反法律法规行为的一种惩罚措施，不向其支付任何费用，即“无偿”收回。主要情形有：超过出让合同约定的动工开发日期满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；已办理审批手续的非农业建设占用耕地，连续二年未使用的，经批准，无偿收回土地使用权；未按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发、利用土地的，应予纠正，并据情节可以给予直至无偿收回土地使用权的处罚；对依法收回的土地使用权当事人拒不交出的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，责令交还土地、并处以罚款；未经批准或采取欺骗手段骗取批准，非法使用国有土地的，责令退还非法占用土地，收回国有土地使用权；买卖或者以其他形式非法转让土地的，没收违法所得，包括收回国有土地使用权。土地有偿

收回的补偿标准 目前，我国的法律法规未对有偿收回土地使用权的补偿标准作出具体规定。建设部于1999年实施的《房地产估价规范》规定：“依法以有偿出让、转让方式取得的土地使用权，根据社会公共利益需要拆迁其地上房屋时，对该土地使用权如果视为提前收回处理，则应在拆迁补偿估价中包括土地使用权的补偿估价。这种土地使用权补偿估价，应根据该土地使用权的剩余年限所对应的正常市场价格进行。”在具体操作实务中，一般由行使土地收回权的人民政府及其土地行政主管部门与土地使用者具体协商确定，对提前收回的根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应补偿。补偿标准所参照的要素主要是原土地使用者已经支付的土地取得成本及其增值部分。其中土地取得成本包括征地补偿费；拆迁补偿费；耕地占用税、新菜地建设基金、耕地开垦费、征地管理费；土地出让金等。笔者认为在有偿收回土地使用权时应充分考虑以上要素，或由具有土地评估资质的机构评估作价，以合理确定所收回土地使用权的补偿价格。 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