

规划师规划实施管理部分评析题(十) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/92/2021_2022__E8_A7_84_E5_88_92_E5_B8_88_E8_c61_92994.htm

实例二 某房地产开发公司与市区某乡政府协商，准备利用该乡的土地搞开发经营。经过协商，乡政府与房地产开发公司签订了一份联合兴办公公司的协议书。协议书规定：双方兴办联合公司，乡里提供50亩土地，房地产开发公司出资，在这块土地上修建60幢别墅，作为度假村以吸引城市客源，预计利润可观。联合公司开始运作后，由房地产开发公司全权管理，乡里不参与管理过程。双方联营年限为50年，不论盈亏，公司每年都要定期向乡里付给固定的利润和管理费。评析：房地产开发公司与乡政府的这种合作，是极不合法的，表面上是合办联合公司，实质上却是变相出租土地。首先，签约主体资格不对，乡政府作为一级政府，行使行政管理职能，不能以自己的名义参与经济交易，更不能作为出资人成为公司股东。我国新修订的《土地管理法》第十条明确规定：“农村集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。”因此，乡政府不能单方面代表农民对土地进行处分并从中受益，不能与该房地产开发公司签订合办公司的契约。另外，该联办公司的协议内容也属违法无效。合同中约定的所谓乡里不参与公司任何管理过程，只定期收取利润、费用而不承担风险等等，完全不符合一般合营行为所遵循的共同出资、共同经营、利益共享风险共担原则，说明乡里根本不是为了联营办公司，而是单纯想靠出让土地使用权赚取利益。由于我国《土地管理法》第六十三条规定：

“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。”要想将农业用地变为非农业建设用地，必须先经国家征用，土地使用人也要向国家交纳土地出让金。乡政府明明是转让土地使用权或是出租土地，却声称是合办公司而不交国家有关税费，这份合办公司的协议其实是一种规避法律、脱逃税费、变相出租、转让土地的行为，其违法性显而易见。其次，对于上述事件的处罚，可以根据《土地管理法》第七十三条规定：“买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。” 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