

规划师规划实施管理部分评析题(六) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E8_A7_84_E5_88_92_E5_B8_88_E8_c61_93011.htm

实例五、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定了一份联合兴办公司的协议书。协议书中规定：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，在这块土地上修建了60幢别墅，作为度假村以吸引城市客源，预计利润客观，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。

实例五评析

- 1、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，实质上是变相出租土地。
- 2、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，我国新修定的《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，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定合办公司的契约。
- 3、另外该联办公司的协议内容也属于违法无效。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。完全不符和一般合营行为所必须遵循的共同出资，共同经营，风险共担原则，说明乡里根本不是为了联合办公司，而是单纯想靠出让土地使用权赚取利益。
- 4、由于我国《土地管理法》第73条规定

：农民集体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使用金。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，这分合办公司的协议其实是一种规避法律、逃脱税费、变相出租转让土地的行为，其违法性显而易见的。5、其次，对于上述事件的处罚，可以根据《土地管理法》第73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或者擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让土地上新建的建筑和其他设施，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，依法给予行政处分，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