

我国城市拆迁问题中的法律思考

华睿

山东省枣庄市市中区综合行政执法大队

摘要：房屋拆迁问题作为城镇化、工业化的一项重要基础工作，理应受到广泛关注。除了法律条例仍需进一步完善外，政府监管仍需进一步到位，开发商拆迁过程需合法。拆迁问题仍涉及多方主体，如何合理解决我国目前由拆迁引发的社会矛盾问题，仍需多方位主体在今后的多个角度综合分析，找到一个公共利益和征收对象个人财产利益的平衡点，做到公共利益和私人财产利益双兼顾，缓和城市化进程中的社会矛盾，以更好地服务社会。

关键词：城市拆迁；问题；法律思考

一、我国城市房屋拆迁补偿的法律现状综述

（一）我国城市房屋拆迁的参与主体

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（下文简称《条例》）第二条，城市房屋拆迁补偿中存在被征收人，以及作出征收决定、进行补偿、工作监督、强制执行的各级行政机关。这看似与普通的行政管理关系并无不同，但近年来种种案例中还包含第三主体——开发商。实践中拆迁行为及其安置补偿常常仅体现为拆迁人与被拆迁人之间的民事法律关系，即对安置协议及赔偿价款的商定。然而根据《条例》，除征收部门自主作出征收决定外，其余主体皆需向房屋征收部门提出申请并获得建设用地使用凭证后方可实施拆迁。所以城市房屋拆迁补偿所涉及的是一个行、民交叉领域中有相关权力、权利与利益的博弈问题。

（二）公益拆迁与商业拆迁

《条例》中第二条、第八条指明拆迁目的是“为了公共利益，保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要”，且后文法条中也未明确写明其他建设单位的申请资格、流程等事项，这是否意味着商业性拆迁就此被取缔了呢？不要忘记《中华人民共和国土地管理法》（下文简称《管理法》）的第十一条、第四十三条、第五十三条中都提及单位和个人进行建设时应依法申请、获取核发证书的义务。由此，民间所称的商业拆迁并非建设单位与被拆迁人之间的一纸合同，能否实施拆迁也并不取决于双方的合意，能作出征收决定的唯一主体就是市、县级政府，商业性拆迁实则是被拆迁人、拆迁申请人、政府间的三角关系。故综合《管理法》与《条例》及部分地方性法规：建设单位持有关文件依法向主管部门申请使用国有建设土地，经审查后报本级政府批准。人民政府依据《条例》第八条的规定作出征收土地的决定，收回国有土地的使用权，除以划拨方式取得的外，由建设单位以出让等有偿方式取得。

二、问题产生的原因

（一）房屋拆迁主体多元性以及利益诉求多样性

征地拆迁涉及的是政府、开发商和被拆迁居民三方主体之间的不同利益关系。政府追求公共利益，开发商追求经济利益，而被拆迁居民所追求的是基本生活保障。各主体所追求的利益各不相同，三方主体在利益诉求上存在博弈。这也正是导致房屋拆迁工作中出现种种冲突的最根本原因。

（二）相关法律法规的缺失或不合理

我国目前关于土地征收问题的相关法律法规依旧有待完善，虽然出台了一系列的法律法规，一定程度上使得土地征用过程有法可依，但仍然有诸多细节问题并没有具体的明文规定。经由地方政府，或者拆迁委派单位实施过程时，很容易导致出现政策落实不到位，拆迁过程出现违法现象，伤害被征收人的利益，进而导致矛盾激化。例如我国《宪法》第13条规定：“国家为公共利

益需要，可以依法对公民私有财产进行征收补偿”。但是该项法律只在宏观上提出对公民私有财产进行征收补偿的规定，但是具体怎么补偿？补偿多少？诸多的细节问题并未提出对应要求。

三、解决策略

（一）明确政府主体监管责任

政府作为拆迁过程中最大的既得利益主体，也作为土地具体规划使用的责任主体，应当充分结合本地实际，充分调查研究，反复论证，出台拆迁工程的完善配套政策。着眼于提高补偿标准，实行同地同价原则；疏通拆迁户安置渠道，切实保障土地被征收人的合理安置；既要充分维护公共利益，也要维护好拆迁户的私人财产利益。同时，切实履行监管职能，保障拆迁程序得当，补偿金发放及时。在拆迁过程中，政府应着力避免忽视被拆迁方的利益诉求。国家在所有权保护上是平等的，这就又要求政府在拆迁过程中，应充分考虑与被征收房屋所有者的协商，不可利用自身行政权力，在缺乏充分调研的基础上，擅自发布拆迁决定，导致拆迁矛盾激化。当出现拆迁矛盾时，应保证司法独立，公平、客观和公正地进行司法裁决，及时有效地介入拆迁领域，解决拆迁矛盾问题。

（二）完善拆迁补偿制度

行政补偿，是指在合法行使行政权力，使得公民或其他组织的合法财产权受到损害时，对遭受的损失给予补偿的法律制度。政府应致力于健全拆迁赔偿制度和拆迁问题法律解决机制。国家公权并没有高于私权，这样的平等原则，也就要求政府在拆迁过程中，不得过分维护公共利益而损害被拆迁户的个人利益，建立公平的补偿制度，采用合理的赔偿标准，用公平补偿、合理安置等措施保障拆迁合法化。

（三）有序实现城市房屋商业拆迁市场化

行政主导下的商业拆迁中，双方在讨价还价过程中无法形成交易底线，即买方所能承受的最高价格（若高于这一价格就选择不拆）和卖方所能承受的最低价格（若低于这一价格则选择不拆）。^⑦若能采用准则主义，全面引入市场机制，自动形成公正合理的补偿标准，用市场价值规律的调节使双方当事人通过博弈都找到双赢的平衡点。那么政府便能在市场失灵时进行有效的宏观调控、在纠纷发生时当好裁判员。

结束语

近年来，随着我国社会主义经济的不断发展，城市建设也呈现出迅猛发展的趋势。为了城市的整体规划，有时也为了国家专项工程的需要，不得不对一些原有的建筑房屋进行拆除、搬迁，以实现日益紧张的国有土地资源的合理利用。这就涉及城市拆迁，而城市拆迁在促进我国城市化进程的同时，也带来了一系列的社会矛盾问题，亟待通过政府合理的监管、法律条例的进一步完善等多方面措施进行解决。

参考文献

- [1]余敬初.城市旧城改造的房屋拆迁补偿问题研究[J].居舍, 2018(27):195.
- [2]吕佳.B市城市房屋征收拆迁类信访问题研究[D].内蒙古大学, 2018.
- [3]陈大栋.城市房屋拆迁中“公共利益”的行政法思考[J].法制与经济, 2018(05):68-69.
- [4]梁艳.城市房屋拆迁补偿公民参与研究[D].辽宁师范大学, 2018.