

21

21世纪法学规划教材

中国房地产法

CHINA'S REAL ESTATE LAW

周珂 著



法律出版社

21 世纪法学规划教材

中国房地产法

China's Real Estate Law

周 珂 著



法律出版社

始创于 1954 年

www.lawpress.com.cn

好书,同好老师和好学生分享

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产法 / 周珂著. —北京:法律出版社,
2011.5
21 世纪法学规划教材
ISBN 978-7-5118-2115-7

I. ①中… II. ①周… III. ①房地产法—中国—高等
学校—教材 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 080381 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/谢清平

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法律教育出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京市荣盛彩色印刷有限公司

责任印制/张宇东

开本/787×960 毫米 1/16

印张/18.75 字数/352千

版本/2011 年 5 月第 1 版

印次/2011 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-2115-7

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

二十多年前,当中国改革开放开始勃兴,法律和法律教育开始再度崛起之时,法律出版社便以精诚态度和极大力度服务于中国的法律教育。针对不同阶段的读者,本社陆续推出多种系列的法学教材,迄今已达数百种。高等学校教材、教学参考书为其中主要部分。而历年来逐步推出的“八五”、“九五”、“十五”及正在推出的“十一五”国家级规划教材,更为重点。长期以来,“法律版”的众多教材,颇受学林瞩目。在此,我们深深感谢读者和作者对我们的信任。

进入 21 世纪以来,中国法律教育在取得长足发展的同时,也积极酝酿和展开改革举措,培养高素质的现代法律人才成为法律教育的重要目标。为此,本社应时而动,力求从教材的品种上、内容上、形式上实现更大突破,为新一代法律人学专业知识提供更好的读本。

就高等学校教材而言,我们立足两种进路:全面革新既有教材,或推出全新教材。革新既有教材,意在选取已出版教材尤其是“八五”、“九五”、“十五”规划教材中的精品,从内容到形式全面更新、修订,重新整合,使这些长盛不衰的法律教育财富,以崭新面目,继续服务于新读者。推出全新教材,则或为推出“十一五”规划教材,或约请优秀作者撰写新作,精阐原理,结合实践,关注前沿,努力创造出新世纪的新经典。优秀作者,或为老一辈与盛年名家,或为新生代才俊。或革新,或全新,这些教材在 21 世纪呈现崭新风采,并同享规划教材之盛,因之统为一名:“21 世纪法学规划教材”。

我们深信,中国的法律教育事业将在改革和发展中不断壮大;我们承诺,本套“21 世纪法学规划教材”以及本社所有法律教育图书都将在发展中不断更新和超越。本着竭诚为法律和法律教育发展服务,竭诚为读者服务之宗旨,我们愿更加敬业,与广大读者和作者一起,共同创造法治事业及法律教育事业的美好未来。

法律出版社

作者简介

周珂男,1954年出生,辽宁辽阳人,法学博士,中国人民大学法学院教授,博士生导师,环境资源法教研室主任,中国人民大学法学院博士工作指导委员会主任。兼任中国法学会环境资源法学研究会副会长,全国环境资源法学教学委员会主任,北京市法学会副会长,北京市法学会环境资源法学研究会会长,北京市人民政府环境委员会法律专家组组长,北京市人大常委会专家顾问团成员,中华环保联合会法律专家组专家,教育部环境资源法研究基地学术委员会委员。研究方向:环境资源法、房地产法等。

在国家核心期刊发表论文数十篇,其他期刊发表论文数百篇,代表性学术论文有:“Toward An Improved Legislative Framework for China's Land Degradation Control”,载《Natural Resources Forum》,2008 United Nations. Published by Blackwell Pub;“循环经济立法必要性刍议”,载《新华文摘》,2005-11-01;“从人与自然关系的法律演变看调整论之挑战”,载《新华文摘》,2004-11-15。出版个人专著、主编教材、工具书等数十部,代表性著作有:《我国民法典制定中的环境法律问题》(专著),知识产权出版社2011年版;《住宅立法研究》(主编),法律出版社2008年版;《国际商法与环境》(第一译者),中国人民大学出版社2006年版;《环境保护行政许可听证实例与解析》(主编),环境保护出版社2006年版;《突破绿色壁垒方略》(主编),化工出版社2004年版;《生态环境法论》(专著),法律出版社2001年版。

目 录

第一编 房地产物权制度

第一章 土地所有权与使用权	(3)
第一节 土地所有权制度的一般规定	(3)
第二节 土地使用权的一般规定	(13)
第三节 建设用地使用权	(15)
第四节 宅基地使用权	(23)
第五节 地役权	(27)
第二章 房屋所有权法律制度	(32)
第一节 房屋所有权概述	(32)
第二节 房屋所有权的取得	(37)
第三节 房屋所有权的限制	(39)
第四节 建筑物区分所有权与房屋共有	(43)
第五节 国有土地上房屋征收与补偿制度	(46)
第三章 房地产权属登记制度	(52)
第一节 房地产权属登记制度概述	(52)
第二节 土地登记	(55)
第三节 房屋登记	(61)

第二编 房地产经营管理法律制度

第四章 房地产开发法律制度	(67)
第一节 房地产开发概述	(67)
第二节 房地产开发企业	(70)
第三节 政府对房地产开发的宏观管理	(74)
第五章 房地产交易法律制度	(88)
第一节 房地产交易概述	(88)

第二节 房地产转让	(90)
第三节 房地产抵押	(106)
第四节 房屋租赁	(112)
第六章 房地产中介法律制度	(118)
第一节 房地产中介服务	(118)
第二节 房地产中介法律制度的完善	(122)
第七章 房地产环境法律问题	(126)
第一节 外国房地产环境法律问题	(126)
第二节 我国房地产环境法律问题	(131)

第三编 物业管理法

第八章 物业管理法概述	(139)
第一节 物业管理概述	(139)
第二节 物业管理法概述	(144)
第三节 物业管理法律关系	(146)
第四节 我国物业管理中的具体法律关系	(148)
第九章 业主、业主大会及业主委员会	(152)
第一节 业主	(152)
第二节 业主大会	(155)
第三节 业主委员会	(158)
第四节 业主约束	(160)
第十章 前期物业管理	(163)
第一节 前期物业管理概述	(163)
第二节 建设单位前期物业管理	(164)
第十一章 物业管理服务	(169)
第一节 物业服务企业	(169)
第二节 物业服务合同	(171)

第四编 住宅保障法

第十二章 住宅法的一般规定	(187)
第一节 住宅问题与住宅保障	(187)
第二节 住宅法概述	(199)
第三节 我国住宅法的渊源	(210)

第四节	我国住宅法的体系概述	(213)
第十三章	国际住宅立法	(218)
第一节	国际住宅立法的渊源	(218)
第二节	国际住宅立法的启示与经验总结	(221)
第十四章	我国住宅立法	(228)
第一节	住宅社会保障制度	(228)
第二节	住宅自力保障制度	(243)
第三节	住宅互助保障制度	(247)
第四节	住宅保障行政管理制度	(257)

第五编 房地产司法

第十五章	房地产纠纷处理	(263)
第一节	房地产纠纷概述	(263)
第二节	房地产纠纷的处理原则	(266)
第十六章	房地产纠纷的法律处理	(269)
第一节	房地产纠纷的行政处理	(269)
第二节	房地产纠纷的仲裁	(273)
第三节	房地产纠纷的诉讼	(276)

第一编 房地产物权制度

第一章 土地所有权与使用权

第一节 土地所有权制度的一般规定

土地是财富之母,是人类生活和生产不可或缺的重要资源,是一切财富的来源。它不仅满足人们居住及各项生存、发展活动的需要,还是各种资源的载体和最终来源。人类的历史其实就是一部土地利用的历史,古今中外、各朝各代各个国家,都无一例外地对土地资源进行最有力的规制。土地作为生产要素,与其他生产要素一样,首先必须明晰产权。

一、土地所有权概述

(一) 土地所有权的概念

土地所有权是指土地所有人对自己所有土地的占有、使用、收益和处分并排斥他人干涉的权利。

(二) 土地所有权的权能

1. 土地占有权

土地占有权是指对土地实际控制的权利。土地占有权可以由所有人自己行使,也可以依法由非所有人行使。有法定或约定根据的非所有人占有为合法占有,反之则为非法占有。德国学者耶林指出:“占有是所有权的实现。占有是事实,所有权是权利。占有是事实上行使某种请求,而所有权是在法律上确认这个权利。”“占有是所有的外部形式,因此而使所有获得了表现形式。”^{〔1〕}

2. 土地使用权

土地使用权是指权利人利用土地的权利。在任何社会经济形态中,人们占有生产资料和劳动产品都不是目的,占有的目的是获取物的使用价值和增值价值。所以,不论是所有人还是非所有人,他们占有财产,最终都是为了对财产有效地利

〔1〕 耶林(Jhering), *Verber den Grund Besitzschutzes*, 1869, p. 179; 转引自王利明:《物权法研究》(第二版), 中国人民大学出版社 2007 年版, 第 400 页。

用或从中获得经济上的利益。^{〔2〕} 土地使用权可以由土地所有人自己行使,也可以从土地所有权中依法分离出来依法由非所有人行使。如依法分离出来的国有土地使用权有两种情形:出让土地使用权和划拨土地使用权。

3. 土地收益权

土地收益权是指利用土地并获取一定经济利益的权利,这种利益体现在土地收益中就是天然孳息和法定孳息。有许多学者认为,所有权制度正经历从传统的重视抽象的支配到具体的利用的转变,现代所有权的观念是由绝对所有权向收益权的转化。

4. 土地处分权

土地处分权是指权利人依法对土地进行处置的权利。处分权决定了财产的归属,是所有权区别于他物权的一个重要特征,是所有权的核心权能。土地所有权的处分意味着所有权的绝对或相对的消灭,处分可分为事实上的处分和法律上的处分。事实上的处分,是指所有人把财产直接消耗在生产或生活活动中。由于土地一般不会像其他财产一样消耗,故对土地的处分主要是指对土地进行法律上的处分。如《物权法》规定,国家可以根据公共利益及需要,依照法定程序征收集体所有的土地。集体所有的土地被征收后,土地所有权性质改变,成为国有土地。但国有土地使用权的出让、转让不同于对土地所有权的处分,因为国有土地使用权出让后,国家仍享有所有权(只是将其中的某些权能出让),享有收益权(出让金)、监督使用权、出让期满收回土地使用权和最高处分权。

(三)我国土地所有权的特征

1. 主体的特定性

我国实行土地公有制,土地所有权的主体只限于国家和农民集体,私人以及其他主体不得成为土地所有人。

我国的国家土地所有者也与其他一些国家和地区的法律规定不同,表现为国家主体的唯一性和统一性,县级以上各级政府并不是国有土地所有权独立的主体,这与美国等联邦制国家各州均为独立的土地所有权主体的“多元制国有土地所有权”不同,也与我国台湾地区的公有土地依行政设置分级所有的“一元多级制”不同。

2. 客体的差异性

我国土地所有权客体的差异性首先表现为地域上的差异:其划分基本上是按照城市和农村的地域为标准。我国城市国有土地的范围包括:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中依法属于国家所有的土地,如其中的国有工矿区土地,依法被没收、征用而收归国有的土地;(3)国家未确立为集体所有的林地、草地、山

〔2〕 谢在全:《民法物权论》(上),中国政法大学出版社1999年版,第123页。

岭、荒地、滩涂、河滩地以及其他土地。

集体所有的土地是农村集体经济组织及其成员生产经营和生活用地,在地域上仅限于其较长期固定的生产经营和生活的占用地,包括农村经济组织的农业用地及拨给村民的自留地、自留山、宅基地,以及国家确权给集体经济组织的森林、山岭、草原、荒地、滩涂。

我国土地所有权客体的差异性在法律上表现为:首先,主体不得同时拥有两种土地的所有权,即拥有国有土地者不拥有集体土地,反之亦然。这与土地私有制下主体可以同时拥有城市和农村土地的情形不同。其次,两种土地所有权的确权形式也不同,集体土地所有权的范围经履行法定程序后个别确定的,以土地所有权证书为形式;而国有土地所有权的范围是法律一般确定的,即凡未确权给集体的土地都属于国家所有,不必履行任何程序,也不必以土地所有权证书为形式。但国有土地使用权特别是出让方式取得的国有土地使用权则应以土地使用权证书为标志。

3. 内容的限制性

我国的两种土地所有权的权利义务内容均受到法律较严格的限制,主要表现在土地所有权不能以任何形式交易,无论是两种所有制的不同主体之间,还是集体所有制不同主体之间,均不得以买卖、赠与、互易等任何形式进行土地所有权的交易,其主体的变更仅限于国家对集体土地征用,或经政府有关部门审批在不同集体经济组织间进行极有限的土地边界调整。这是我国为维护土地所有权稳定的法律保证措施。

我国国有土地所有权内容的限制表现在,首先,我国的国有土地所有权比较虚化,其财产权利的内容主要是通过国有土地使用权体现而不是通过所有权直接体现。其次,国有土地所有权的权能高度分离,国家为保证土地资源的有效利用,将土地使用权从土地所有权中分离出来,成为一项独立的物权,这使我国国有土地所有权的内容与传统大陆法的土地所有权有了很大的差异,局限于较狭小的范围。

我国集体土地所有权内容的限制表现在,首先,集体土地所有权受到国有土地所有权的限制,国有土地所有权是绝对的和无条件的,而集体土地所有权是相对的和受限制的,国家可以依法将集体所有的土地征收为国有。其次,集体土地所有权还受到集体经济组织内部成员对集体土地的各种使用权的限制,我国法律规定的农民个人对集体土地的承包经营权以及自留地、自留山、宅基地等的使用权,都使集体土地所有权的内容进一步虚化。

二、土地的分类

(一)农用地、建设用地和未利用地

《土地管理法》规定,依据土地实行用途,可将土地分为农用地、建设用地和未利用地。其中,农用地指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公

共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。这是法律对土地的基本分类。这种分类的意义在于:建设用地区别于其他土地,是土地中商业化、财产化程度最高的一种。除非法律特殊限制,建设用地一般可以自由流转,而其他两类土地的转让一般受到主体资格或用途的限制,其中农用地转让限制严格。但这三类土地也可以依据法律的规定进行转化,如城市房地产建设主要涉及建设用地,但由于建设规模、范围的扩大且农用地和未利用地存在综合利用的需要,法律也规定了农用地转为建设用地的审批等制度。

(二)城市土地和农村土地

依据土地权属性质或土地对应行政区划的性质,可将土地分为城市土地和农村土地。严格地讲,根据《宪法》第10条的规定,城市土地属于国家所有。《物权法》第47条规定,城市的土地,属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有,这体现了国家所有权优先的原则。^[3]

我国的土地等重要生产资料实行社会主义公有制,表现为全民所有制和集体所有制。土地因此形成了两种所有权形式:全民所有和集体所有,即要么归国家所有,要么归农民集体所有,任何个人或企业不能拥有土地的所有权。理论上,国有和集体所有土地之间的界限是清晰的,但在现实生活中,因为历史、规划等原因有时却存在模糊不清的状态,这时应依据《确定土地所有权和使用权的若干规定》第18条的规定来处理争议,即“土地所有权有争议,不能依法证明争议土地属于农民集体所有的,属于国家所有”,体现国家土地所有权优先的原则。

三、国家土地所有权

(一)国家土地所有权的形成

新中国成立以后,对城市土地没有立即实行完全的国有化,而是针对不同性质的所有权形式,分阶段分别采取接管、没收、赎买、征收、征购、征用、收归国有及宣布全部城市土地属于国家所有等方式一步一步实现国有化,历时三十余年。

1. 接管和没收帝国主义、官僚主义、国民党政府和反革命分子等占有的城市土地,无偿把它们变为国有土地。

2. 改造资本主义工商业、私营房地产公司和私有房地产业主拥有的城市地产,用赎买的办法把它们转变为国有财产。

3. 以征收、征购、征用(有偿)土地等方式,将非国有土地转变为国有土地。

4. 1982年《宪法》规定全部城市土地属于国家所有,将其余没有国有化的城市土地全部变为国有土地。

《土地管理法》明确规定国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

[3] 符启林主编:《房地产法教程》,首都经贸大学出版社2002年版,第23页。

(二) 国家所有土地的范围

《土地管理法实施条例》第2条规定：“下列土地属于全民所有即国家所有：(1)城市市区的土地；(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国的土地；(3)国家依法征用的土地；(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；(6)因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。”

1989年7月5日国家土地管理局印发的《关于确定土地权属问题的若干意见》(已于1995年5月1日废止)提出了确定国有土地范围的具体标准：

(1)城市市区的土地和土地改革时未分配给农民、没有给农民发土地所有权证的土地，包括耕地、林地、水面、荒山、荒地、滩涂等属于国家所有。

(2)国家建设征用的原农民集体所有的土地，属于国家所有。

(3)国有土地经开发利用，其国家土地所有权不变，依法开发利用者享有土地使用权。

(4)国有铁路、公路、电力、通讯、水利工程等设施用地属于国家所有。

(5)国家征用土地后剩余的农民集体所有的土地，在农民集体建制被撤销或人口全部转为非农业人口之后，归国家所有。

(6)农民集体经济组织将原集体土地上的建筑物出售给全民所有制单位、城市集体所有制单位或城镇非农业户口居民，其用地属于国家所有。城镇及市郊农民集体土地上的房屋出售给集体以外的农民集体或个人，其所售房屋占用的土地属于国家所有。

(7)1986年3月中共中央、国务院《关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知》发布之前，全民所有制单位、城市集体所有制单位或乡(镇)、村企事业单位租赁农民集体所有制土地，按照有关规定处理后，凡能恢复耕种的，应退还农民集体耕种，所有权仍属于原农民集体；凡已建有永久性建筑物的，由用地单位按占地时的规定，补办征地手续，土地归国家所有。

(8)凡在1962年9月《农村人民公社工作条例修正案》(以下简称《六十条》)公布以前，全民所有制单位、城市集体所有制单位和集体所有制的华侨农场使用的原农民集体所有的土地(含合作化之前的个人土地)，在1962年9月《六十条》公布后迄今没有退还给农民集体的，属于国家所有。

凡在1962年9月《六十条》公布时起至1982年5月《国家建设征用土地条例》公布时止，全民所有制单位、城市集体所有制单位使用的原农民集体所有的土地，有下列情形之一的，属于国家所有：签订过土地转让等有关协议的；经县级以上人民政府批准使用的；进行过一定补偿或安置劳动力的；接受农民集体馈赠的；由农民集体所有制企事业单位转为全民所有制的。凡属上述情况以外使用的农民集体

所有的土地,由县级以上人民政府根据具体情况,或按当时规定补办征地手续,或退还农民集体。

(三)特殊国有土地使用权的确定

特殊情况下,国有土地使用权可以依法与国有土地所有权分离,确定给直接使用土地的具有法人资格的单位或个人。国家土地管理局(现国土资源部)《确定土地所有权和使用权的若干规定》第28条规定:“土地公有制之前,通过购买房屋或土地及租赁土地方式使用私有的土地,土地转为国有后迄今仍继续使用的,可确定现使用者国有土地使用权。”

四、集体土地所有权

(一)集体土地所有权的形成

新中国成立以来,我国农村土地所有制的变革基本上可分为两个阶段。

第一阶段,废除封建的土地所有制。建立土地的农民私有制。根据《土地改革法》进行土地改革,建立农民土地私有制。土改后实行农业合作化,从农业劳动互助组到土地集体经营、土地参加分红的初级农业合作社。

第二阶段,建立土地集体所有制。具体过程为:(1)成立高级农业生产合作社。土地集体所有、集体经营出租。(2)人民公社化初期(1958~1962年)。所有土地公有化,可以由公社甚至全县任意调配。(3)进一步稳定农村土地集体所有制。1962年9月的《农村人民公社工作条例修正草案》规定,生产队范围内的土地,都归生产队所有。(4)建立土地集体所有、个体农民使用为主的制度。1979年以来实行土地联产承包责任制。

集体土地所有权在《土地管理法》中得到了确认,该法规定:“农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。”“农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。”

(二)农民集体所有土地的范围

按照《宪法》第10条第2款的规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”《土地管理法》规定,农民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;已经分别属于村内两个或两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农民集体经济组织经营、管理。农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

根据国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的若干规定》,土地改革时分给农民并颁发了所有证的土地,属于农民集体所有;实施《六十条》时确定为集体所有的土地,属农民集体所有。村农民集体所有的土地,按目前该村农民集体实际

使用的本集体土地所有权界限确定所有权。

(三) 集体土地建设用地使用权的确定

乡(镇)村办企事业单位和个人依法使用农民集体土地进行非农业建设的,可依法确定使用者集体土地建设用地使用权。农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

五、集体土地征收制度

(一) 集体土地征收的概念、特征和性质

集体土地征收是指国家因进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业的需要,强制性地将属于集体所有的土地收归国有,并对集体组织进行补偿的行为。《宪法》第10条规定:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”《物权法》第42条规定,为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

集体土地征收行为具有以下法律特征:(1)集体土地征收行为是一种政府行为、行政行为。集体土地的征收是国家公共权力的行使,而不是国家土地所有权的行使。(2)集体土地征收行为是一种强制性行为。集体土地征收以公共目的为前提,以国家政治权力为依托,依照法定程序进行。(3)集体土地征收必须进行补偿。国家建设征收土地,以补偿为条件,国家应当按照法律规定向被征地单位支付一定的土地补偿费、安置补助费、青苗费,并妥善安排好被征地单位的农民的生产和生活。(4)集体土地征收行为是一种转移财产权的行为。土地被征收后引起土地权属的变更,土地由原来的集体所有变为国家所有。国家建设征收的集体所有土地所有权属于国家,用地单位只有使用权。

(二) 集体土地征收的原则

集体土地征收原则是国家在征收土地时应遵循的基本准则,亦是集体土地征收的指导原则。在征收土地时,土地管理单位和用地单位必须严格遵守以下原则:

1. 公共利益原则

《物权法》42条规定,为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。因此,只有在确为公共利益需要之时,才能运用国家权力,并依法定程序征收集体所有的土地。所谓公共利益,一般认为是指有关国防、教育、科技、文化、卫生等关系国计民生的利益。为了防止政府行政权侵害公民和集体的财产权,法律要求政府行使征收权必须符合公