



消防车为铲车灭火后,消防车水枪开始喷向业主潘蓉



强行拆迁开始实行,拆迁人冲上来,扔石头后进行谩骂



潘蓉放弃了阻挠强制拆迁的行为,房屋最终被推平了

物权法难抗城市拆迁法规

女业主用燃烧瓶抵抗强制拆迁

事件
业主以燃烧瓶阻止强拆

这是一段惊心动魄的拆迁场面。“你们是哪个法院的?有没有法院的判决书?如果没有,就是强占我的土地,侵犯我的财产。”一名名叫潘蓉的女士站在自家楼顶上,试图阻止将要发生在自己家的强拆行动。

潘蓉的家是一幢建筑面积480平米的四层小楼,位于上海市闵行区,潘蓉和丈夫张其龙都出生在这里。上世纪90年代,夫妇二人到新西兰留学,之后又取得了新西兰的国籍。2004年夫妇二人回国,把属于张其龙父亲的一所农村住宅翻新一新,张其龙也开始回到国内工作。然而2008年,潘蓉接到一纸虹桥机场交通枢纽的拆迁裁决,上海机场集团要兴建机场的交通枢纽工程,而潘蓉的这栋小楼正好位于这一工程项目的范围之内,因此潘蓉一家必须在期限之内搬离原先的住所,房屋将被拆除。作为房屋被拆迁的补偿,潘蓉获得每平方米761元的房屋重置补贴,以及1480元的土地补偿。计算下来潘蓉的拆迁补偿是67.3万元。

潘蓉所在的闵行区在住宅市场上,属于上海市的四类地区,类似的房屋在市场上的交易价格早已高达每平方米1.5万多元。潘蓉的住宅仅靠一层二层向外出租,就能获得每月4000元的租金。因此潘蓉一家商量决定:不认可这个评估,也不在拆迁协议上签字。

在履行了告知、送达拆迁行政裁决书15天以后,潘蓉仍然没有搬走,闵行区启动了潘蓉的房屋进行强制拆迁的程序。当天,闵行区华漕镇政府副镇长高宝金协同闵行区政府、公安、消防、城管以及闵行区房屋土地管理局等各有关部门组织执行强制拆迁。

2008年6月12日8点15分,强行拆迁开始实行。潘蓉这么描述:“那些人就冲上来了,扔石头的扔石头,谩骂的

谩骂,第一辆铲车上来的时候,把我们家一层防盗的铁门一下子撬开,就冲上来了。”潘蓉说:“我就拿着话筒,对来拆迁的人说,这是我的合法财产,如果你拿了法院的判决书,法院判我是违法的,那我就开门让你们进来拆,但是如果你们拿不出来,那就是违法的,我要保护我自己的财产的,我要反抗。”

潘蓉说:“那天我们还看了《物权法》,按照《物权法》,怎么可能跑到人家家里来把房子拆掉,所以我们就很理直气壮的。”华漕镇的高副镇长说,几乎每一家被强制拆迁户,都用这条理由抵制拆迁。而高宝金带的是《城市房屋拆迁管理条例》第十九条的规定,拆迁人也就是通常说的拆迁公司如果已经履行裁决规定的义务,被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内拒绝搬迁的,房屋所在地的市、县人民政府可以责成有关部门强制拆迁这一条款进行解释。但是双方各认各的法律,无论如何也没法达成一致。

9点,潘蓉家的大门被推土机撬开,由于三四层还有一个防盗门,所以拆迁人员到了三层以后没法上楼,双方隔着门开始叫喊,地面的人开始向四楼扔石块。9点15分,挖土机开始凿房屋的外墙,楼下的阳台被机器手拍断,部分墙壁开裂并且倾斜。

潘蓉见状,和她的先生张其龙开始扔掷自制的汽油瓶。事实上,潘蓉也知道,自己的这一做法已经触犯了《治安管理处罚法》相关的条款。对于自己当初做出如此疯狂而且不理性的举动,潘蓉坦言当时自己心里是非常害怕的。

说法
强行拆迁是否侵权

就像华漕镇副镇长高宝金所说的那样,几乎每一家强制拆迁户都用《物权法》与拆迁方手里的《城市房屋拆迁管理条例》对峙。这两部法律法规为什么会打起架来呢?

上海市闵行区交通建设委员会主任吴仲权告诉记者,整个虹桥枢纽工程土地拆迁面积高达2.5万亩,涉及到的农户有5000多户,企业2100多家。他坦言,在他工作的过程当中,拆迁户特别是强制拆迁户向他提出最多的问题就是指责区政府的强拆侵权。

上海东方昆仑律师事务所律师王克健说:“在城市房屋拆迁的过程中,我们会发现这么一个怪现象,就是各用各的法,各说各的话。”

2007年,王克健所在的律师事务所20多名律师致信国务院,提出由于现行的《城市房屋拆迁管理条例》和已经颁布实施的《物权法》,以及2004年新修订的《宪法》已经产生矛盾,本着下位的行政法规要服从于上位的国家法律的原则,提请国务院要修订或者废止现行的《城市管理条例》。

王律师指出,物权法第六十六条规定,私人的合法财产受法律保护,物权法还规定,国家、集体、私人财产均依法受到保护,这三者的财产同等重要,同样都受到法律的保护。

王克健说:“他(房主)手里拿着土地使用权证,拿着房屋产权证,他会觉得,在我权证在手的情况下,就应当受法律保护,拆迁许可证难道比房产证的权力还大?”

那么政府要征收土地应该怎样处理呢?《物权法》第42条对政府征收公民个人的房屋和不动产采取了例外允许、严格限制的态度。该条规定: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。王克健说:“要注意的是,这里应当是征收补偿,而不是拆迁补偿。因为公共利益审查过之后,它是征收而不是拆迁,征收是所有权变更的一种方式,我的房子你征收去了属于你政府的,所有权变成你政府的,你拆的是你自己的房子,它就不存在强制拆除。”

王律师强调,依照物权法的规定,确实属于公共利益的

建设项目,在给予了足额补偿之后,政府要将财产的产权变更到政府名下才能实施拆除。2001年以前《城市房屋拆迁管理条例》实施之初,为保证旧城改造和项目的顺利实施确实起到了高效的推动作用,但是随着2004年新修订的《宪法》和2007年生效的《物权法》推出,这一条例就与之后实行的两部法律产生了矛盾。

王克健说:“那么当你拿着《城市房屋拆迁管理条例》,在没有经过征收的情况,去拆别人《物权法》保护的物权的时候,其实就是一种侵权。”

《物权法》起草人之一的中国社科院民法研究室主任孙宪忠肯定了王律师的说法。孙宪忠说:“《物权法》明确指出,征地拆迁首先是政府方面的责任,因为要为了一个公共利益去征地和拆迁,征地和拆迁的结果实际上是消灭了民法上的另一个合法权利了,那你这个拆迁人,他是一个公司,他是一个企业,他哪有权利去消灭别人的一个权利?”

在王律师看来,从现象上看是像潘蓉这样的被拆迁人和拆迁人之间发生的激烈冲突,实际上它反映出来的是两部法律和条例之间的冲突。

揭秘
法律冲突背后的利益之争

《物权法》和《城市房屋拆迁管理条例》的矛盾,却在现实中演绎成了潘蓉夫妇与拆迁方的对立。两个人的汽油瓶保卫战最终能让铲车停下来吗?潘蓉说,当时在三楼的儿子哭闹让她放弃了阻挠强制拆迁的行为,房屋最终被推平了。因为用投掷汽油瓶等违法手段来抗拒政府拆迁,事后潘蓉的丈夫张其龙被判妨碍公务罪。

导致潘蓉始终不能和拆迁方达成协议的重要原因就是拆迁的赔偿过低,那么这样的赔偿办法究竟是如何制订出来的呢?记者仔细研究了虹桥枢纽的补偿方案,对于赔偿

方面,该方案使用的是该地区的土地使用权基价作为赔偿标准,然而建设部在2004年就曾经明文规定,地方政府使用土地基价的做法与《拆迁管理条例》规定的以市场评估作为赔偿依据是不相符的。

记者在闵行区政府和枢纽工程建设公司签订的土地拆迁大包干协议当中看到,建设公司委托给区政府的征地款是每亩地130万元,整个虹桥机场的拆迁总费用高达148亿元。但是政府补贴到农民手中的征地款是每亩地38万元。那么每亩地余下的100万元费用是由政府取得了?对于记者的疑问,吴仲权认为,闵行区虹桥枢纽这个地块,是在政府的改扩建消息出来以后才大幅提升价格的,因此由之获得的土地增值价值也不应该由群众取得。

深入了解上海这起拆迁事件,我们发现围绕拆迁补偿、拆迁程序到底是按什么样的法规标准来执行?政府、业主和法律界人士,各有各的说法。问题的根源也不难理解,就是《城市房屋拆迁管理条例》和《物权法》、《宪法》修正案13条各有各的说法,当事方都认为自己理直气壮。

在《物权法》出台的时候,也曾经提到过随着《物权法》的颁布和实施,有关拆迁和征地的条例也会进行修订,但是为什么在之后没有看到具体的修订条文呢?

孙宪忠告诉记者,是因工作压力太大。而对于是什么压力,孙宪忠表示:“因为一些地方政府反对,他们认为原来征地拆迁就是拆迁人和被拆迁人之间进行法律上的协商,而地方政府躲在后面做中介人。但实际上地方政府躲在后面,把矛盾交给拆迁人和被拆迁人,这个做法从法理上是不妥当的,障碍就在这里。例如,上海最高一亩地是30万块钱,同样这一块地,政府给农民30万块钱,然后土地交给政府,政府再把土地交给企业,就收100万,从中赚70万,叫做第二财政,就给政府拿去了。”

观点
警惕地方利益和部门利益绑架法律法规

在现实生活中,为什么像潘蓉这样的业主拿着《物权法》却扛不过《城市房屋拆迁管理条例》,挡不住强制拆迁的车轮?孙宪忠为我们揭开了一个已经不是秘密的秘密。在这场法律和法规之争的背后,隐藏着是一场利益之争,面对靠土地来增加财政收入的地方政府,势单力薄的老百姓拿的《物权法》实际上是一个被拆掉引信的手榴弹,没有任何威力。

几千年前,孟子就说过:“民之为道也,有恒产者有恒心,无恒产者无恒心。”这是一个重要的治国思想,国家管理者必须让百姓拥有稳定的产业和收入,这样百姓才会有稳定不变的思想,从而社会才能稳定,国家才能富强。胡锦涛总书记多次强调,社会主义市场经济是法制经济,我们应该保护国家和个人的合法财产,这不仅需要我们不断完善法律体系,更需要我们建立一个公平公正、相互配合而不是相互矛盾的立法、司法体制,只有公民财产的合法权益得到保障,市场经济才可能有持续健康的发展动力,中国经济才能有长远未来。

据央视《经济半小时》

相关新闻

老人无钱租房自杀 拆迁公司继续强拆

“求求你们,家里正在办丧事,你们能不能暂时不拆。”11月21日,吉林市金老汉的儿女找到楼上拆迁的工作人员恳求,但拆迁并未停止。金老汉因为现住的房屋要拆迁,又租不起房而自杀。

“不是我们不搬,是因为现在的房租太贵了,而且一次性要交一年的费用。”金老汉的老伴赵老太说。“父亲因为租不起房想不开死的,作为儿女实在有愧呀!可我们姐仨家庭条件实在是一般,还要供孩子读书,一时也拿不出这些钱。”老人的一个女儿说。

据《新文化报》

私家车主拨打4008-000-000平安电话车险提供方便快捷服务!

险种:车损+商业三者30万+盗抢险+不计免赔★篇幅有限,更多车型优惠报价请直接拨打4008-000-000(4008六个零)咨询

丰田卡罗拉 1.6

平安电话直销
最低价约 **2847** 元

别克凯悦 1.6

平安电话直销
最低价约 **2518** 元

北京现代悦动 1.6

平安电话直销
最低价约 **2483** 元