

## 房屋征收中的物权变动问题探讨

李建军

无棣县房屋征收与补偿管理办公室, 山东 滨州 251900

[摘要]在我国城市化进程大范围铺展开来的带动下,使得房屋转让,房屋租赁,平改,征收等各种形式的工程成为了各个城市中的重点问题。特别是房屋征收工作的开展中,产权变更的问题,因为涉及到的层面较多,进而会造成施工方和业主之间出现分歧,对房屋的征收活动的组织实施会形成一定的制约。进而需要以房屋征收中涉及到的额产权变更问题作为研究对象,借助针对房屋征收中的产权变更时限来实施综合分析,指出了房屋征收中的产权的变更的影响因素。

[关键词]征收拆迁; 物权变动; 立法

DOI: 10.33142/ec.v2i5.353

中图分类号: D923.2

文献标识码: A

## Discussion on the change of Real right in Housing expropriation

LI Jianjun

Wudi County Housing Collection and Compensation Management Office, Shangdong Binzhou, China 251900

**Abstract:** Driven by the extensive development of urbanization in China, housing transfer, house rental, flat reform, expropriation and other forms of projects have become the key problems in various cities. Especially in the development of housing expropriation, the problem of property right change, because there are many aspects involved, will cause differences between the construction party and the owner, and will form certain restrictions on the organization and implementation of housing expropriation activities. Furthermore, it is necessary to take the change of property right involved in house expropriation as the research object, and to carry out a comprehensive analysis with the help of the time limit of property right change in house expropriation, and points out the property right in house expropriation. The influencing factors of the change in.

**Keywords:** Collection and demolition; Change of real right; Legislation

### 引言

在最近的今年时间里,国内的城市化进程在大范围的落实,经济进步,社会发展,人口集中促使城市边沿在逐渐的扩展,房屋征收,拆迁,棚户区的改造等已经演变成为了各个地区发展中关注的重点问题,进而也形成了诸多的矛盾。利用对诸多的征收拆迁问题实施综合分析判断,最终发现大部分的房屋征收工作中分歧根源的形成集中在对房屋产权变更的时候存在的不稳定性,正是因为这样问题的存在,进而会导致征收方与被征收方存在分歧的出现,有的甚至会引发纠纷案件。不管是从研学理论方面还是实际工作上来说,都需要对房屋的征收工作的开展中产权变动问题给予说明。

### 1 物权变动的理论问题

#### 1.1 将物权变动时点确认为征收

在制定决策的时候,征收计划的制定就可以生效的这个观念指出征收可以说是法律给予的权利,征收行政活动的实施可以看做是单方面实施的实际行政行为,不需要行政对立方的认同,尽管征收活动可能是存在一定的违规行为,只要没有经过专业的法律机构的变动,这个征收活动自从开始的时候就是合法有效的,被拆迁房屋的权利在征收决策制定完成的时候就具有一定的法律效应<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 将产权的变更节点来判断征收补偿方案

决定的制定需要切实的结合相关行政机构指定的法律条文,重现实况来说,征收双方的主体在补偿协议中就补偿的问题不能协调统一的时候,这个时候制定的补偿决策给予了征收方具有强制拆除的权利,尽管征收决策的制定补偿标准与现实状况存在较大的差别,但是不能限制产权的变更。

#### 1.3 将物权变更节点确认当做支付

在行政机构制定的《国有土地上房屋征收与补偿条例》中明确的指出了,在开展房屋征收的时候,要秉承先补偿,后搬迁的原则,在地方政府对征收人给予补偿之后,被征收人需要在签订的搬迁补偿协议中规定的期限内进行搬迁<sup>[2]</sup>。

鉴于上述内容,征收决定的生效实现不能局限在人为是征收决定的下发时间,需要涉及到协议的签署,支付补偿,不然对于补偿的存在的违规情况而实施强制征收的行为,被征收人不能借助法律条款来保护自身的切身利益。

## 2 房屋征收中的产权变更节点的判断方法

房屋征收工作中,房屋产权的变更会存在一个节点问题,而在这个节点确定的时候,存在大量的影响因素,集中表现为:

首先,在征收决定执行之后,房屋产权的变更就随即生效了,这一形式凸显出了法律所具有的强制性,并且也凸显出了房屋在征收的时候,政府具有的权利,将房屋征收当做是政府实施的具有一定强制性质的行为,无需获得房屋相关人员的认可,可以自行完成产权的变更<sup>[3]</sup>。

其次,将产权的变更时间节点当做是房屋征收补偿决策的时候,这一方案的作用是对房屋产权的所有者的权益进行围护,可以允许他们与征收机构就补偿问题实施双方沟通协调,在达成一致的基础上实施产权变更。这种产权的变更模式可以较好的围护房屋产权所有者的权益,尽管也展示了产权的变更具有一定的强制性,但是也能够凸显出一定的人性化。但是如果征收双方在补偿问题上不能达成共识,房屋拆迁机构不会具备强制拆迁的权利,进而这一方案在加以执行的时候需要考虑到多个层面的问题。

第三,将产权变更的节点确定在补偿款的发放之后,通常使用的是先补偿后拆迁的流程,相关的方法拆迁部门需要对房屋的产权所有者实施补偿之后,征收人需要指定的期限内腾空房屋,在这个规定中,可以对那些不合理的问题加以制约,维护房屋所有人的合法权益。

## 3 优化国内房屋征收过程中物权变动规范的意见

### 3.1 修订《物权法》或出台司法解释,深入的说明了法律行为造成的产权变更的时间阶段的判断

《物权法》自从其推出之后截止到现在如今历经了十多年的发展,在这个期间国内的社会经济发生了巨大的变化,并且社会的结构形式也出现了较大的波动。在《物权法》中很多的不明确的规定显然对于我国综合国力的提升形成了一定的阻碍。立法期初没有针对那些非建立在法律行为导致物权改变的问题加以明确的说明。首先可能是对牵涉到的权益方面的划分没有具体的执行,其次,也可能与那时时期的立法工作不完善存在一定的关联。如同以上阐述的内容。拆迁工作中出现的分歧的根源大部分都是来源与物权变更中涉及到的概念的不明确所导致的,进而从这一方面入手从立法的层面对遗留的问题实施判断<sup>[4]</sup>。

### 3.2 制定《征收法》,明确公益性拆迁的各项内容

#### 3.2.1 征收的要件

征收应当具备如下要件:务必要坚持是为了公共利益的需求,需要结合相关法律规定以及权力和流程来获得取得私人拥有的房屋或者其他不动产,严格的遵照法律规定给予被征收人必须的补偿。在征收三个关键点中,最为重要的是需要从公共利益的需求角度出发。公共利益其实质具有一定的抽象性,其概念内筒具有一定的灵活性,并且是会在时间的推移中逐渐的进行优化,在各个领域中以各类不同的兴盛存在。其次,因为征收行为归属于公权力的范畴,物权法是当前民事涉及到的最基础的法律条款,不能够准确的对公共利益加以明确的规定。进而物权法对于公共利益的内在含义并没有给予详细的说明。但是有关单位的法律法规科结合各个领域所涉及到的层面来实施调整,最终实现达到既定目标的目的。

#### 3.2.2 征收权限和征收程序

因为征收是地方行政机构对私人财物的一种强制的获取,进而征收法需要针对在实行征收权益的行政机构以及征收权的实行范围加以详细的界定。放置公权力遭到不当的损害私人利益的情况的出现。并且这个机构只可以在行驶这项权利的时候对征收权加以性质。征收的流程需要涉及到下面几项内容:首先是需要对各种类型的征收对象加以分类,对农村土地以及城市方法的征收适合的征收流程加以确定,并且制定出针对的补偿标准。其次,需要对本征收人的各项权益加以保护。各个层级的地方行政机构需要制定土地开发计划以及城市发展啊的时候需要对计划内容加以公布,还需要给予当事人在制定决策之前,针对征收补偿的标准加以确定,并且需要对安置的形式加以分类,整个过程需要由专业的机构给予监督,避免出现暗箱操作的情况。最后,需要对被征收人给予一定的救济权利。如果征收人觉得行

政机构的征收工作与公益目的相违背,或者是征收流程存在违法的情况,又或者是没有给予征收人合理的补偿的时候,可以赴相关行政机构进行行政复议。如果在征收中由于存在违法的情况或者是其他问题导致被征收人的权益遭到损害的时候,被征收人拥有提出民事诉讼的权利<sup>[5]</sup>。

### 3.2.3 征收补偿标准

在《物权法》中详细的说明了,征收农村的土地的时候需要对土地拥有者支付颈部补偿费用,并且需要给予农民适当的社会保障费用,但是怎样计算社会保证费用,依据什么标准来制定社会保障费用,并没有详细的加以说明,这样对于征收工作的开展就会造成一定的影响。其次,因为土地承包经营权利是在农村土地所有权的物权中单独存在的,土地的性质往往也会造成承包经营权的丧失,对于土地的拥有权的补偿和对承包经营权的补偿应该怎样更好的给予花费,并没有详细的说明阐述。对于征收城市任何住宅方面,尽管规定需要确保被征收人的居住水平,但是对于拆迁过程中以及拆迁之后被征收人的居住情况的问题怎样更好的解决还需要进一步的进行详细说明。

## 4 结束语

总之,通过上述探究,我们对于房屋征收中的物权变动问题有了一个更为全面的认识。不仅明晰了物权变动时间点的确认方法,同时通过对目前我国房屋征收中物权变动问题的分析,对其造成的不良社会影响也有了一个更为进一步的了解,这样对于之后各项制度,法规的完善也能够起到一定的积极的影响作用。在今后的工作中,我们需要在加强对房屋征收中物权变动问题重视程度的同时,加强对其他发展国家解决相似问题方案的探讨,借鉴其成功经验,吸取其在这方面的教训,对已有的相关制度加以不断地优化完善,为后续各项相关工作的开展给予指导。并且更需要深入结合我国房屋征收工作特点,通过对我国相关政策、规定的深度解读,在广泛借鉴其他国家先进经验的基础上,积极构建符合我国房屋征收工作特点的物权变动问题解决方案。以此来更好地维护房屋征收过程中的双发利益,推动物权变动的合理性、合法性,也使得执法过程有法可依、有法必依。

### [参考文献]

- [1]罗晟. 房屋征收中的物权变动问题探讨[J]. 法制与社会,2019(13):81-82.
- [2]王静. 浅析房屋征收过程中的物权变动问题研究[J]. 法制与经济,2019(02):39-41.
- [3]孙艳艳. 农村房屋登记存在问题及其对策[J]. 中国房地产,2012(15):30-31.
- [4]魏桂林. 集体土地征收有关法律问题研究[J]. 佳木斯大学社会科学学报,2011,29(04):41-43.
- [5]范利平. 论城市房屋征收制度的建立——拆迁制度的彻底变革[J]. 法学杂志,2010,31(03):50-53.

作者简介:李建军(1972-),函授本科,助理工程师