

“新拆迁条例”意见征求即将截止

谁来确定“公共利益”成为关注焦点

本报记者 张伟杰

“新拆迁条例”征求意见稿的发布,无疑给“火热”的拆迁问题新添了一块柴。本月12日是征求意见稿截止日期,尽管为纳谏而开门的时间并不长,但各界对该征求意见稿提出的建议却很多。

“让公众来决定是否属于‘公共利益’”

在国务院法制办上月29日公布的《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》中,符合七种“公共利益需求”方可征收房屋一条最受关注。

这七种“公共利益的需要”包括:国防设施建设的需要;国家重点扶持并纳入规划的能源、交通、水利等公共事业的需要;国家重点扶持并纳入规划的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;为改善低收入住房困难家庭居住条件,由政府组织实施的廉租住房、经济适用住房等建设的需要;为改善城市居民居住条件,由政府组织实施的危旧房改造的需要;国家机关办公用房建设的需要;法律、行政法规和国务院规

定的其他公共利益的需要。

从这些天的报道来看,征求意见稿对“公共利益”作了明确规定,但各方对此规定的争议依然很大,其中,由谁来决定是否属于“公共利益”争议最多。

2月3日,在由天则经济研究所和郑州大学中国土地法律研究中心主办的《土地管理法》修法建议研讨会上,中国法学会宪法学会副会长、北京大学法学院教授张千帆对此发表观点认为,公共利益是弹性很大的概念。他说:“公共利益怎么界定?我认为必须要有公众参与,让公众来决定到底什么是公共利益。”

在实践中,出让国有土地使用权并从中受益者都是地方政府,“新拆迁条例”依然赋予了县级以上地方政府行使征收各项决定的权力,这被很多学者称为“利益相关者”进行的决定。

义派公益律师事务所主任王振宇认为,如果由地方政府来判断是不是“公共利益”,地方政府就既是裁判者,又是受益者,难免有失公正。他说:“应该由处于居中裁判位置的司法机关来判断是不是‘公共利益’,我想是

不是还可以搞一个土地法院来进行这项工作?”

天则经济研究所所长、山东大学经济研究院教授盛洪则表示:“政府是以提供公共物品为其最大利益的,不能通过买卖土地获得利益。”与此同时,盛洪教授也认为,政府如果为了公共利益,并且在不营利的条件下,可以进入土地市场。他举例说:“比如政府可以买一块地建办公楼。”

“不能说为了公共利益就一定要启用征收程序”

记者了解到,对于国务院回应民意、迅速发布征求意见稿的行为,学界普遍表示了肯定。另外,不少人也认为“尽管有些条款尚存争议,但该征求意见稿相比以前的拆迁规定有了很大进步”。

独立学者秋风说:“这次征收条例的改进表现之一是缩小了征收的范围,这还是值得肯定的。”

与此同时,他也对征求意见稿提出了建议:征收条例应该确立自愿交易优先的原

则。“即使政府为了公共利益的需要,要获得这个土地,也应该首先和土地使用权持有人进行自愿交易,人家愿意出让,再由土地需要人和土地产权人之间达成协议,从而完成土地交易。”秋风说,“不能说为了公共利益就一定要启用征收程序。”

“怎么能使土地利用更加符合公众的意愿?”

值得注意的是,与会学者普遍认为,目前土地利用决策过程的公众参与度低,是这次“新征收条例”修改以及我国《土地管理法》修改过程中应该给予高度关注的问题。

郑州大学法学院副院长、郑州大学中国土地法律研究中心主任沈开举认为,由于实践中土地利用的公共参与不足,带来了很大的社会矛盾。他介绍说:“我们中心群众信访事件30%-40%是因为土地征收征用房屋拆迁导致的。”

沈开举进一步分析认为,之所以引发这些矛盾,很关键的因素是一些地方政府在土地利用决策执行过程中,老百姓没有参与权,没有表达权,没有知情权,在自己不知道的情况下

土地被征了,房屋被拆了。“怎么能够使土地利用更加符合公众的意愿,有利于公众的表达,更有利于民主的决策,这是非常关键的。”

张千帆指出,“公众怎么参与”涉及到现在征收条例意见稿中的一个很大问题。

征收意见稿第十条规定,县级以上地方人民政府在组织有关部门论证后,应当将房屋征收目的、房屋征收范围、实施时间等事项予以公告,并采取论证会、听证会或者其他方式征求被征收人、公众和专家意见。

张千帆认为,“公告‘征收的目的、房屋征收范围、实施时间’并不能解决问题,一定要把补偿问题放到公告中去。”他说:“拆迁户关心什么?我管你用什么方式把我的房子拆了,你建学校也行,修高速公路也行,拆迁户最关心的是补偿标准。你现在不把补偿标准放进去,让他们论证什么?”张千帆建议,公告内容应当把补偿标准纳入,而且补偿和征收两者是紧密联系在一起的。

据了解,我国土地领域最重要的《土地管理法》正在酝酿修改,该法的“变动”有可能对拆迁、征收、土地税费、土地权利救济等当前“敏感”的问题形成直接的影响。

助你维权

开发商拖延办理产权证该怎么办?

我与开发商在购房合同约定,开发商应当在交房后的一年内办理权属登记。可是到现在已交房两年多了,开发商还没有办理产权登记。请问,我该怎么办?

读者:王申



房屋缺证 依法索赔

漫画 李法明

王申:

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条规定:“由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:1.商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限……合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”

你可根据上述规定,要求开发商承担违约责任。(宋豫)

劳务派遣单位可以不管我了吗?

我和一个劳务派遣单位签了劳动合同后被派到一家保洁公司干活。现在保洁公司说不需要那么多人让我回派遣公司。派遣公司则说,保洁公司不用我,就等于我和派遣公司也解约了,他们对我不负责。请问劳务派遣公司真的可以不管我了吗?

读者:董梁

董梁:

派遣公司的做法不符合法律规定。依据《劳动合同法》第58条规定:劳务派遣单位应当与被派遣劳动者订立2年以上的固定期限劳动合同,按月支付劳动报酬;被派遣劳动者在无工作期间,劳务派遣单位应当按照所在地人民政府规定的最低工资标准,向其按月支付报酬。第65条规定,派遣单位解聘员工应符合下列情形:(一)在试用期间被证明不符合录用条件的;(二)严重违反用人单位的规章制度的;(三)严重失职,营私舞弊,给用人单位造成重大损害的;(四)劳动者同时与其他用人单位建立劳动关系,对完成本单位的工作任务造成严重影响,或者经用人单位提出,拒不改正的;(五)以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立或者变更劳动合同致使劳动合同无效的;排除劳动者权利致使合同无效的;(七)违反法律、行政法规强制性规定致使劳动合同无效的;(八)被依法追究刑事责任的;(九)劳动者患病或者非因工负伤,在规定的医疗期满后不能从事原工作,也不能从事由用人单位另行安排的工作的;(十)劳动者不能胜任工作,经培训或者调整工作岗位,仍不能胜任工作的。

如果你没有上述法定解约情况,派遣单位不能因用工单位退工而与你解除劳动合同。(金宏伟)



警方提醒:过节要防电信诈骗

2月1日,青岛公安边防支队红岛边防派出所警官在一企业女工宿舍内张贴识别和预防电信诈骗的宣传资料。

连日来,青岛公安边防部门在部分进城务工人员中开展防止电信诈骗的法制普及活动,通过各种案例教育,提醒他们如何识别和预防电信诈骗,避免上当受骗遭受损失。警方提醒,春节前后往往是不法分子实施短信、电话诈骗的高发期,人们不要轻信各种中奖短信、汇款电话、火车票团购优惠等,收到此类信息可立即向警方举报。

新华社记者 李紫恒 摄

北京:

首家基层法院劳动争议审判庭成立

本报讯1月29日,北京市丰台区人民法院正式成立劳动争议审判庭,这也是北京市法院首家基层法院劳动争议案件专业审判庭。

近年来,随着《劳动合同法》、《劳动争议调解仲裁法》等法律法规的颁布和实施,特别是受国际金融危机的影响和冲击,企业与劳动者之间因裁员、降薪、拖欠工资等问题而引发的纠纷不断涌现,法院受理的劳动争议案件也逐年增多并呈现出受理案件数量急剧上升、劳动争议案件涉及的行业

和人员广泛、群体性诉讼案件数量相对较多以及案件审理难度较大等情况。

丰台区法院劳动争议审判庭成立后,将对劳动争议、人事纠纷等劳动争议审判工作进行集中管理,除对案件进行专业化、集中化审理之外,还将全面负责劳动争议法律法规及理论与实践的调查研究,对劳动争议类案和普遍性问题进行调研指导,围绕劳动争议审判工作特点开展法制宣传,参与区域劳动争议调解等工作。

(兰国红 孙闻欣)

春运人多拥挤 如何安全出行

——法官列举真实案例,为旅客全方位解析乘火车过程中的诸多法律问题

李哲

一年一度的春运工作在1月30日正式启动。根据国家发改委预测,2010年铁路旅客发送量将在春运期间达到2.1亿人次,比去年同期增长9.5%。在每年都要经历的这个特殊时刻,您是否会选择乘坐火车出行?乘火车出行有可能遇到哪些法律问题?北京铁路运输法院的法官结合近些年受理的与春运及乘坐火车相关的案件为您讲讲“乘火车那点法律事儿”。

购票切勿“找黄牛”

说到春运,购票难是最集中的话题,而一些不法分子利用供需矛盾倒卖火车票牟取暴利,无疑使一票难求的局面雪上加霜。

从消费者角度看,非法途径购买火车票,买到假票的可能性非常大。北京铁路运输法院近5年受理的涉伪造火车票刑事案件中,涉案假票最多的有760余张,票面金额达到人民币19万余元。通过对这些案件的梳理发现,犯罪分子的造假手段越来越高,现在很多犯罪分子都是采用电脑制版打印的,甚至有人还会使用专业的制图软件和特殊的假火车票纸制作假火车票,不仅“成本低、产量大”,仿真度还极高。

■案例:

2008年7月20日,钟民在广州利用购买的10张2008年7月24日T98次广州东至北京西的硬卧车票上的票面信息,在其租住房内使用电脑专业制图软件,打印复印一体机等工具伪造出与所购车票信息相一致的车票,并将这10张伪造的车票倒卖给潘辉,开车前10分钟再让他人到车站把真票退回,从中获利人民币3800元。2008年7月23日至24日,潘辉向北京市潘家园古玩市场商户王某某等人倒卖伪造的火车票20张,从中获利人民币1016元。后二人分别被以倒卖伪造的有价票证罪及伪造、倒卖伪造的有价票证罪判刑。

法官提示:

制造假票的犯罪分子通过较低的“打折”价格来吸引购票者,有些人禁不住诱惑花钱买“票”,上车时发现座位重号才意识到被骗,“打击票贩,从我做起”,旅客应通过正规的途径订票购票,客观上能够起到遏制倒票违法行为“市场”的作用。

出行需时刻注意“防盗防骗”

当旅客正式踏上乘火车回乡的旅途时,少则一两个小时,多则几天几夜要在车站和火车上度过。这两个地方人流较大,人员环境复杂,旅客应当对人身和财物的安全给予足够的关注和保护。

■案例:

2007年5月14日,在北京站第四候车室,陈凌看到一个20多岁的男旅客正在玩笔记本电脑,就过去和他聊天,过了一会,陈凌拿出手机给朋友李某打电话并很快挂断了。过了几分钟李某又打过来,陈凌接后说自己手机没电了一会儿再打,然后就对玩电脑的男旅客说:“我在这里等人,手机没电了,把我的手机卡换到你的手机上,用一下你的手机行吗?”男旅客答应了陈凌的要求。

陈凌把自己的卡换到对方的手机上给李某打电话,边打边朝门口走,并对男旅客说让他帮忙看一下包。陈凌走出去一段时间后,男旅客才发现自己的手机被骗走了,帮忙看着的包里只有矿泉水和一些报纸。后警方查明,陈凌先后以同样方法在北京站6次作案,涉案金额达8000余元。

法官提示:

在北京铁路运输法院每年受理的所有刑事案件中,盗窃案件占到了50%以上,而30%都是发生在车站或火车上盗窃旅客财物的,抢夺、诈骗案件也占有一定比例。

通过分析案件法官发现,旅客在排队购票、安检进站、长时间候车、拥挤上车、睡觉休息时最容易引起小偷或骗子的“关注”。所以提醒旅客,春运乘火车不要携带大量现金,必要的钱款要贴身保管,贵重物品不要离开自己的身体或视线;人多拥挤时要提高警惕,对于不断推挤自己的人绝不能掉以轻心,睡觉休息时要把财物放在自己可控范围之内。另外,对于太过热情的陌生人也要提高警惕,千万不要因一时疏忽而导致上当。

遭遇侵权可“多途径”维权

春运乘火车,偶尔遇到一些麻烦在所难

免。有些旅客一遇到问题就慌神儿,不知所措,这样并不利于解决问题,有可能还会扩大损害后果。权利受损,只有通过正确的合法的途径才可能有效保护自己的权益。

■案例:

2006年8月,魏华乘火车随旅行社去北戴河旅游。途中周某打完水后,将装满开水未盖杯盖的茶杯放在魏华所坐茶几上,正准备盖杯盖时,茶杯倒了,茶水洒向魏华,造成魏华烫伤,医院诊断其为左上肢、双下肢烫伤7%。

法官提示:

如果在乘车过程中发生烫伤、摔伤等事件时,应当如何解决?首先要学会自救,受伤后要尽快找服务人员或列车员,车站和火车上都有备用药品,对于一些突发的疾病和伤害可以起到应急的救助作用,这样可以把损失大大降低。对于在事发当时无法即时解决的纠纷,当事人可以在事后选择诉讼等方式进行索赔,当然,这就需要广大的旅客会懂法,学会正确使用法律武器保护自己。

★注意收集证据。在诉讼中,举证是打赢官司的关键,如果旅客在列车上受到伤害,要注意收集、保留对自己有利的证据,如及时报告乘警做好笔录,留下见证人的联系方式等。

★向正确的对象主张权利。在铁路旅客运送期间,因第三人侵权导致损害结果发生的,由实施侵权行为的第三人承担赔偿责任。上述魏华被开水烫伤的事件中,很明显是周某在运行的列车上将盛有开水但未盖杯盖的水杯放置在公共茶几上而导致损害发生的,周某对自身行为可能发生的危险忽视了应尽的注意义务,在主观上有过错,理所应当承担损害赔偿赔偿责任,因此魏华应当起诉周某。由于本案系在铁路旅客运送期间因第三者责任造成旅客伤害,旅客也可以要求

承运人先予赔偿,承运人赔付后,有权向有责任的第二者即周某追偿。

如果在火车上因与他人发生纠纷打架受伤,而铁路企业已经尽到安全保障的义务,起诉对象应当是打伤自己人,即由伤人者承担赔偿责任。

需要说明的是,若铁路企业存在过错,即有确凿证据证明铁路企业没有尽到安全保障的义务,也可以同时起诉铁路运输企业,铁路方应当在其能够防止或制止损害的范围内承担相应的补偿赔偿责任。

★提出合理的诉讼请求。诉讼中的索赔,要根据自己的实际伤害实事求是地确定数额,过高的数额,不但很难得到全部支持,还有可能因为败诉而承担较高的诉讼费(诉讼费按败诉方承担,诉讼请求数额多少而增减)。在索赔时,要依据《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》以及铁路法律法规中关于赔偿限额的规定确定合理的数额,并且,医疗费、交通费等已经支出的费用一定要有相应的合法单据予以证明,否则难以得到法院的支持。

★用保险保护自己的权益。特等乘坐火车的旅客,如果在乘车过程中遭受意外事故受到伤害,可以请求给付保险金,因为火车票中包含铁路旅客意外伤害强制保险,其最高金额为二万元。

当然,旅客也可以自己投保人身意外伤害保险,比如旅游保险。据我国保险法的精神,在发生了人身损害后,受害人在获得了保险公司给付的保险金后,基于同一原因还有权要求侵害人赔偿损失。(文中人物皆为化名)

【作者单位:北京铁路运输法院;本栏目稿件由北京市高级人民法院统一供稿】