



医院租期未到就被“无偿”强拆？ 官方竟称可以无条件征收



华夏新闻 - 华夏早报讯
(灯塔新闻首席记者 董一泽) “20号那天，县里约好让我过去谈的，我还不到的时候，他们已经把我的医院给推倒了！”虽然事情已经过去几天了，湖南省怀化市中方县滨江医院的负责人宁先生，还难以平复自己的心情。

据悉，因为滨江医院所在区域土地被中方县政府征用，开发房地产项目。在补偿协商未果的情况下，11月20日，中方县滨江医院被当地政府拆迁办强制拆除，夷为平地。

知名律师、广东登攀律师事务所主任、广州市仲裁委员会仲裁员高鹏表示，作出征收决定的政府是不能参与拆迁，必须统一申请人民法院强制执行。高鹏律师表示，虽然宁先生医院的房产为租赁所得，但并不影响其取得和承租人身份相对应的拆迁补偿款。

“明明约好20号过来见面之后再谈，谈好了之后再拆嘛，你拆的时候也应该有我本人在场吧，门都没开，他们强制把门打开，把医院的的东西搬走，我也不知道搬哪去了，我实在是想不通。”宁先生说，他是怀化市中方县滨江医院的法人代表。2016年，他花费80余万元在尹某某处买下了该医院。2019年9月，中方县政府发布征地公告，因该医院位于拆迁范围内，需整体拆除，截至2020年

11月20日，拆迁工作已着手进行，但宁先生称其并未得到任何补偿。

据了解，怀化市中方县滨江医院前身为鹤城区鸭嘴岩卫生院，属鹤城区管辖，2010年因行政区划，该医院才被划分至中方县。

宁先生告诉华夏早报 - 灯塔新闻记者，2016年，他在中方县民政局、卫计局等部门变更了该医院法人代表以及负责人等相关手续，并在当地报纸上刊登了变更公告，租赁协议至2023年3月到期，所以，“我才放心投资，先后投入300余万元用于医院大楼装修以及购买设备等。”

2019年9月，中方县政府发布征地公告，依法征收中方镇铜锣村、长塘村和沪阳镇五里村部分集体土地作为中方县2019年第一批建设用地。

接到征地公告后，滨江医院于今年元月份就已停止运营，在此期间，宁先生就因拆迁补偿一事多次主动与中方县相关部门协商，但均没有协商成功。“当时拆迁办答应给我几十万作为征地补偿，但是我房屋前期的装修费、今年的搬迁费以及停业所造成的损失远远不止那么多，所以我就没有答应。但是到最后他们就一分钱都不给了，说我的租赁协议是与行政区划前的鹤城区签的，他们不认可。”

“我的租期还剩三年，应该给一些补偿吧，装修花

了钱，还建了一部分房子，虽然是没报建手续，但当时也没有任何部门来阻拦，谈的时候开始说按成本价补偿，后来又说一分钱也不补了。”宁先生称，从2020年元月至今一直没有营业，拆迁办当时称，可以按照相关国家政策进行补偿。现在停业这么久了却不给补偿，原来谈得好好的，现在全部推翻了，“我医院没到期就叫我搬走，按照国家法律法规再怎么样总要给点安置费吧，现在中方县这样做，明摆着就是欺负老百姓，欺负我们是外地人嘛！”

“这家医院花费了我数年心血，投入了无数人力物力，现在就这样说没了就没了。当初我就是看中怀化这边邵东老乡做生意的多，所以才来投资，政府如此作为，其他投资者还敢来吗？”宁先生对此很是不满。

对此，中方县拆迁办主任曾纪荣向华夏早报 - 灯塔新闻解释称，滨江医院所在的土地于2010年从怀化市鹤城区一个乡镇卫生院划归中方县人民政府的。2017年的时候，因为中方县要搞一个房地产项目开发，就去跟宁先生讲做好搬迁的准备，拆迁办当时没有弄清楚滨江医院的房产情况，查了以后得知滨江医院的房屋是属于中方县的国有资产。

曾纪荣还介绍说，2019年底，滨江医院基本上已经

关门了，今年3月份，院方已将所有东西搬走了，只剩下十几台空调和一些烂桌椅。“政府最初打算给他补一点搬迁费用，县里已经跟他们讲的很清楚，现在是法治社会，如果他觉得拆迁行为损害了他的利益，可以依法诉讼，法院判赔多少，中方县政府就赔他多少！”

怀化市中方县政府主管拆迁工作的副县长周怀志回应华夏早报 - 灯塔新闻称，滨江医院的房子本来是县政府的，政府要使用的话，他就必须要无条件配合搬迁，按照政策也不可能赔他一大笔钱。再说，滨江医院里面也没有什么东西了，他自己不搬，政府也会帮他搬的，所以不存在搬迁费之类的。

到底该不该赔，应该怎么赔，知名律师、广东登攀律师事务所主任、广州市仲裁委员会仲裁员高鹏认为，《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施后，房屋征收的原则必须是先补偿，后搬迁。当承租人的租赁权益被征收行为合法侵害时，租赁合同对搬迁有约定的应当按约定处理，如果没有约定，则承租人有权类推适用先补偿后搬迁原则，拒绝搬离。

高鹏律师表示，行政征收公告不是被征人搬迁的前提条件，只有被征人不履行补偿决定才可能触发人民法院的强制执行，而且无论是征收公告还是补偿，

都必须给予搬迁人及利害关系人提起行政复议、行政诉讼的救济途径，承租人可以作为利害关系人的身份参与征收程序，如果发现征收行政行为有损害其合法权益的，应当及时提起行政复议或者行政诉讼。

“《国有土地上房屋征收与补偿条例》一改之前征收关系和租赁关系合并处理模式，将征收关系和租赁关系分开处理，事实上导致承租人获得征收补偿的难度加大。”高鹏律师说，在被征收房屋存在租赁关系的前提下，《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条中的补偿（包括但不限于搬迁、临时安置、停产停业等损失）应当归承租人所有，如果直接补偿给了房屋所有权人显然有失公平。

同时，高鹏律师认为承租人有获得征收补偿的救济途径。如果房屋所有权人和承租人在租赁合同中对征收补偿有约定的，应当依约定处理。如果房屋所有权人和承租人在租赁合同中对征收补偿没有约定的，承租人可以起诉房屋所有权人，要求分割本应归属于承租人的补偿份额，如果出现征收主体和房屋所有权人恶意串通，损害承租人利益的，承租人可以要求法院确认双方签订的补偿协议无效。

高鹏律师认为宁先生应该获得赔偿，其可以依《国有土地上房屋征收与补偿条例》、湖南省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法、《怀化市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的规定获取与承租人身份相对应的征收补偿。

高鹏律师最后强调，虽然宁先生医院的房产为租赁所得，但并不影响其获得拆迁补偿。

华夏早报 - 灯塔新闻将继续关注此事，发回最新报道。