



政府让建别墅 政府让拆别墅



北京门头沟区军庄镇东山村是一片神奇的土地，远离闹市有着难得的静宜与清新，它曾被赋予很多标签，诸如“香山后院”、“京西古道”、“驴友密道”、“天然氧吧”、“大清贡梨”等等。春来梨花盛开，夏至漫山翠绿，秋收硕果累累，冬季雪浴沐寒，一年四季皆有帝都人无比向往的自然景观。

政府号召 大力提倡 投资者建别墅

熟悉东山村的人都知道，1998年以前，这里还是光秃秃的荒山野岭，当地政府和村民十分犯愁，眼看着千余亩山岭，不但没给村民财富，反而带来黄沙漫天、尘土飞扬。为造福一方百姓，军庄镇政府决定采取招商引资的办法来改造这片不毛之地。为响应政府号召，北京市民张子强和爱人李景兰承包了这里的一片荒山。

18年以来，荒山变金山，野岭变乐园。正当张子强夫妇分享劳动成果的时候，一纸“责令限期拆除决定书”，让他们的幸福戛然而止……

58岁的张子强告诉华夏早报—灯塔新闻，“门头沟区军庄镇人民政府1998年7月发布文件，规划东山村下北沟为经济开发一条沟进行招商引资。我与爱人李景兰于2001年7月与东山村村委会签订了荒山租赁协议，东山村将本村集体土地下北沟227亩荒山租赁给我们，期限为50年。此协议经东山村村民代表签字同意，并报军庄镇政府备案。”

“协议约定东山村将荒

山上未建完的房子一次性转让给我们，并允许投资扩建别墅，开发为农家乐观光园。该协议还约定军庄镇协助办理相关合法手续。当时，我们与东山村代表及军庄镇相关领导一起咨询国家国土资源部门办理建房相关手续（当时军庄镇没有国土管理部门，该部门答复只负责管理国有土地，农村集体土地（荒山）应为农业部的林业代管。因此，我们在村、镇政府时任领导的协助下，在镇林管站办理了相关手续，继而又办理了北京市东山村台农家乐旅游观光园和北京枣树湾旅游观光园两个营业执照。我们自2001年签订租赁协议后扩建房屋，并于2002年办理营业执照后，在原老房屋的地基上改建别墅，位置没有发生任何变动。”张子强的情绪有些激动，手中不停地晃动着自己的证据材料。

今年56岁的李景兰，也是东山村荒山的治理者和见证者。她告诉记者，“从2001年开始，我和子强扎根深山，开荒造林，一干就是18年。18年来，为了上山栽树，光家里的三轮车就换了20多辆，轮胎不知换了多少条；家里的馒头、钢铤不知换了多少茬，胶鞋不知换了多少双。18年来，我们总投入3000多万元，绿化荒山1000多亩，栽下几十个树种，约有上百万棵，这里本来是一座寸草不生的荒山，可今天却是山顶草杏葱葱，山间松树鳞次栉比，山前杨柳成荫，山后果树飘香。山绿了，水秀了，野鸡、山兔、山鸟等珍禽又回来了，村民们的生态意识也随之增强了，我们也算为北京市的生态文明建设作

出贡献了吧！”

说起盖农家乐别墅的事，李景兰气不打一处来。

“当时，镇政府领导和村委领导鼓励我们建别墅，同时，明确表态，如果盖别墅和农家乐，可再延续20年合同。所以，我们就投了几百万盖起几栋别墅，况且是在老房的原址上翻盖的，土地性质是农村建设用地。我们在北京市区没有一套房子，当年若把这些钱投入买房收益可想而知，他们让我建我就建，这是响应政府的号召。但是，现在政府又让拆除，这简直是把我们将我们当猴耍！”

李景兰的话，记者从军庄镇人民政府1998年的文件中得到了印证。该文件第六条指出，“凡租赁征用我镇荒山、荒滩、荒沟进行综合开发，根据地质条件及用途给予地价优惠，使用年限10-50年，住宅、公寓、别墅用地可延长到70年。”

据记者了解，张子强夫妇热心公益事业，十多年来，资助公益项目浩天救援100多万元，捐资12万元为东山村打井，资助5000元为村里修路，购置音响设备捐给村民，为村里无偿提供数千棵树苗等等。2002年12月，张子强和李景兰被军庄镇人民政府和东山村授予“荣誉村民”光荣称号，享受与东山村村民同等的各项权利。

程序违法 撤销国土部复议决定书

2016年11月7日，北京市国土资源局门头沟分局，经核查对李景兰未经批准在军庄镇东山村下北沟12号占地建设别墅之事

调查，北京市规划和国土资源管理委员会并于2017年3月1日作了行政处罚决定，责令李景兰退还非法占用的1929.10平方米土地，并按照每平方米10元的标准处以罚款，罚款金额合计人民币19291元。

2017年9月25日，国土部作出《行政复议决定书》，该决定书维持了北京市规划和国土资源委员会《行政处罚决定书》的决议。

2017年10月10日，李景兰将北京市规划和国土资源委员会（简称被告一）、中华人民共和国国土资源部告上法庭。

2017年11月29日，北京市门头沟区人民法院审理认为，《中华人民共和国行政处罚法》第三十一条规定：行政机关在作出行政处罚决定之前，应当告知当事人作出行政处罚决定的事实、理由及依据，并告知当事人依法享有的权利。第四十二条规定：行政机关作出责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚决定之前，应当告知当事人有要求举行听证的权利；当事人要求听证的，行政机关应当组织听证。当事人不承担行政机关组织听证的费用。

按照上述规定，被告一应当在作出行政处罚前告知当事人依法享有要求举行听证、陈述和申辩的权利。但原告当庭陈述被告一在作出处罚前未对其进行告知，被告一在法定期限内提交的证据材料，均不足以证明被告一已经履行处罚告知及听证告知程序，故应视为被告一未对原告进行告知，被告一未进行告知的行为对原告的权利产生了实际影响，被告一的处罚

程序违反法定程序，应当予以撤销。”

另，原告当庭陈述其于2017年5月6日才收到《行政处罚决定书》，且根据被告一在法定期限内提交的证据均无法证明《行政处罚决定书》的送达时间。故本院认为，被告一在《行政处罚决定书》作出后时隔两个多月才向原告进行送达，该送达程序存在较大瑕疵。

2017年11月30日，北京市门头沟区人民法院作出判决，撤销被告北京市规划和国土资源管理委员会作出的京规划国土（门）土罚字[2016]第73号《行政处罚决定书》。撤销被告中华人民共和国国土资源部作出的国土资复议[2017]1743号《行政复议决定书》。

李景兰是幸运的，张子强却未能幸免。他经营的下北沟11号院也被认定为违法建别墅，处以罚款金额合计人民币24323.2元

由于张子强在法定期限内未申请行政复议，亦未向人民法院提起行政诉讼。2017年1月10日，北京市规划和国土资源管理委员会向北京市门头沟区人民法院强制执行申请，拆除下北沟11号院非法占用现状地类为灌木林地部分面积（涉及木质别墅2栋），拆除面积合计120.05平方米）。

经审查，北京市门头沟区人民法院认为，申请执行人认定的违法事实中涉及占有农用地面积为180.64平方米土地上的建筑物和其他设施，其中占地面积为60.59平方米土地上属于硬化地面。根据申请执行人提供的门头沟区军庄镇东山村下北沟11号院2011年度航拍图及现场调查情况显示，该硬化地面上已存在构、建筑物，实际情况与认定事实不符，且申请执行人无法证明构、建筑物的建造时间。

应当认为，京国土（门头沟）分局罚字【2016】57号《行政处罚决定书》属认定事实不清。基于此，申请执行人申请执行该行政处罚决定书第2项涉及限期拆除在非法占有的土地上建筑物的部分，该院不予准许。按照《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》第九十五条第（一）项之规定，2017年1月20日，北京市门头沟区人民法院作出裁定如下：

不准予强制执行北京市规划和国土资源管理委员会于二〇一六年八月二十九日向张子强作出的京国土（门头沟）分局罚字【2016】57号《行政处罚决定书》第2项中涉及限期拆除在非法占用的土地上建筑物的部分。

最后，张子强告诉记者：“我们承包荒山有法可依，建别墅也是镇政府支持让建的。2012年军庄镇已强拆了我的两处房子，至今没给个说法，现在又要强拆我们的家园，让我们真正成了无家可归之人！”

政府声音 拆除违章建筑不予赔偿

6月6日，张子强和李景兰分别看到了贴在门口的《北京市门头沟军庄镇人民政府限期拆除决定书》。该决定书称：“本行政机关责令你于2019年6月11日00时00分前将违法建筑无条件拆除，并接受复查，逾期不拆除的，本行政机关将依法予以强制拆除。”

据知情人反映，万科等国内知名房企入驻门头沟，使这个近郊的土地炙手可热。欲实施的孟悟之路、香山小镇、梨享山地公园三大 下接 07 版