



宅基地征收补偿类型化立法探析

梁亚荣^{1 2} 高海燕³

(1. 西南政法大学 博士后流动站 重庆 401120; 2. 海南大学 法学院 海南 海口 570228;
3. 海南大学 社科中心 海南 海口 570228)

摘 要: 宅基地征收属于土地征收的范畴,但因宅基地自身的特性,其补偿应做单独的规定。目前我国《土地管理法》等缺少对宅基地征收补偿具体范围和标准的规定,征地过程中集体和农民的利益无法有效保障。应在土地征收制度整体框架下,根据农地和建设用地的不同性质、功能、价值,对宅基地征收补偿进行类型化立法,重点明确宅基地征收补偿的范围、制定公平合理的宅基地补偿标准,并完善宅基地补偿分配制度。

关键词: 宅基地征收; 类型化立法; 补偿范围; 补偿标准

中图分类号: F301.2; DF45 文献标志码: A 文章编号: 1671-7465(2014)01-0093-06

近年来,随着城市化进程的加快,我国征收农村宅基地、农民房屋的情况越来越多。农村宅基地及其上的房屋是集体和农民最重要的财产,是农民居住权的保障,国家应重点给予保护,征收时应给予合理补偿。遗憾的是,目前我国立法是从集体农地征收角度来规定征地补偿的,而对农村宅基地及其房屋征收补偿问题还很少涉及,农村宅基地征收补偿制度还很不完备。同时,目前对土地征收补偿的研究也集中在集体农地征收补偿方面,对宅基地征收补偿立法的专门研究还不够深入,无法给权利人以充分的保护,由此而引发了大量的纠纷,成为当前最为突出的社会矛盾之一。宅基地属于建设用地的范畴,其功能、价值等与农地有很大不同,因此宅基地征收补偿与农地也有很大差别,应在土地征收补偿的基本原则下,将宅基地征收补偿单独作为一种类型进行单独立法,这对于保护农民的合法权益、构建和谐社会有重大的现实意义。

一、宅基地征收补偿类型化立法的依据

面对纷繁复杂的法律现象,立法和研究上通常

采取通过法律概念加以概括、抽象以达到简洁和避免具体列举引起法律僵化的目的。但由于概念天生的封闭性和模糊性,某个法律概念确定后,难以统领同类的法律现象。而类型是建立在一般及特别间的中间高度,它是一种相对具体,一种在事物中的普遍性^[1]。类型介于直观和概念之间,既是概念建立的前提,又能“弥补抽象概念的不足,掌握生活多样的生活现象与意义脉络的生活样态”^[2]。类型化研究以概念法学的研究成果为基础,以各种概念作为研究对象,将法律概念分为类型概念和次序概念,并对其整理分析归位,理清类型概念的具体类型,归类次序概念的具体次序,辨明一个概念同时作为类型概念和次序概念的不同使用,从而超越概念性的“是一否”思维,通过类型学的“多一少”思维来更准确理解法律概念,以减少概念的模糊和多变性^[3]。目前“类型”方法除了在一般方法论上被充分关注,在部门法学上,类型思维也获得了渗透性的发展^[4]。类型思维在相关土地立法中同样适用。一方面,《土地管理法》按主体的不同将土地划分为国有土地和集体土地,又根据用途的不同将土地分为农用地、建设用地和未利用地,而两者结合则可得出集体农地、集体建设

收稿日期: 2013-09-05

基金项目: 国家社科基金项目“城乡一体化进程中的农村建设用地法律制度创新研究”(11BFX062)

作者简介: 梁亚荣,西南政法大学博士后,海南大学法学院教授,硕士生导师,主要研究方向为物权法、土地制度。

高海燕,海南大学社科中心,教授,硕士生导师,主要研究方向为土地制度。

用地、国有农地、国有建设用地等分类。另一方面,《物权法》已经将土地权利分为所有权(国有土地所有权、集体土地所有权)、用益物权和担保物权等类型,并在“用益物权”概念下进一步规定了土地承包经营权、国有建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等类型概念,同时做了具体的制度安排。这种类型划分使土地、土地权利等概念更准确、具体。

《土地管理法》《物权法》等对土地、土地权利的规定、分类为土地征收的类型化奠定了坚实的基础。土地征收与土地权利制度紧密相连。土地是公民最重要的财产,土地权利受到法律的严格保护。但土地等财产通常要受到一定限制,基于公共利益之需要,国家可以用强制手段取得人民之财产权,并给予财产权人合理之补偿,这就是财产征收制度^[5]。我国《宪法》第10条第3款和第13条第3款规定,征收的对象包括土地和公民的私有财产,并且由于公民的私有财产比较广泛,因此从理论上而言,我国财产征收的对象既包括土地,又包括各种用益物权和债权等^[6]。因此,集体土地及其上的各种土地权利作为土地征收的对象已经没有疑义,而国有建设用地使用权、国有农地承包经营权也都属于土地征收的范畴,应将国有土地使用权(包括农地、国有建设用地)征收和集体土地(包括集体农地、集体建设用地和宅基地)征收统一纳入土地征收制度的范畴,都要符合公共利益需要、遵守正当程序和给以公平补偿等要件^[6]。但另一方面,在统一的征地制度下,不同用途的土地在征收补偿方面的区别也是显而易见的:一是由于土地用途不同,其功能和价值有很大差别,相应地征收补偿标准也就有很大差别;二是征收不同类型的征地补偿费因涉及不同的主体而在分配范围、分配方法、分配标准等有很大差异。因此,在统一的征地制度内,在公平补偿原则指导下,还应运用类型思维,对不同类型的土地,根据其用途、功能、价值的不同,将土地征收分为国有土地使用权征收(国有建设用地征收、国有农地征收)和集体土地征收(集体农地征收、集体建设用地征收、宅基地征收)等子类型,确定不同的征地补偿范围、补偿标准和分配原则。而通过征地补偿的类型化立法,使得土地征收补偿更加具体、更有针对性,也更加公平合理。

宅基地征收补偿应单独作为一个类型。虽然宅基地属于建设用地的范畴,但宅基地与集体农

地、集体企业用地等集体建设用地、国有建设用地之间有明显差异,主要表现在以下两方面:一方面,宅基地属于建设用地的范畴,其价格与农地有根本差别。目前我国实行严格的用途管制制度,国家通过规划确定了土地用途、使用条件等,在用途管制和用地指标体系控制下,不同用途土地的价值受到相应的制约,特别是农地的价格和建设用地有很大差别,征收补偿也就有很大差别。另一方面,虽然宅基地与集体企业用地、国有建设用地等都属于建设用地范畴,但目前我国宅基地还带有明显的居住保障性质,为此《物权法》把它与其他集体建设用地、国有建设用地等做了区分,单独对宅基地使用权进行了规定。因此,宅基地是独立的土地类型,并且《物权法》已经将宅基地使用权明确界定为用益物权,作为农民重要财产的宅基地使用权具有独立的经济价值,尤其是在我国农村社会保障还没有有效建立、宅基地还带有明显的居住保障性质的情况下,宅基地征收补偿与其他类型的土地的征收补偿有很大区别,应单独进行规定,特别是对其保障功能作出明确、合理的补偿。

目前我国《土地管理法》《物权法》等对集体农地征收作了比较详细的规定,2011年实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经对国有土地上的房屋征收(实质为国有建设用地使用权征收)做了类型化立法。但遗憾的是,一方面,目前我国对土地征收的法律规定主要分散在《土地管理法》《物权法》等法律法规中,对土地征收的公共利益界定、征收涉及的主体、征地程序、征地补偿、征地救济等还缺乏总体的考量和统一的制度安排,征地制度总体上还存在征地程序不合理、征收权被滥用、征地补偿过低、征地救济程序缺失等严重问题。另一方面,在统一的征地制度下,对不同类型土地的征收程序、征收补偿还缺乏进一步的细化,特别是宅基地征收补偿迄今为止基本上还处于无法可依的尴尬境地。目前我国土地征收主要是从农地征收的角度来规范的,《土地管理法》将宅基地征收补偿当做“其他土地”来对待,第47条第三、第四款规定“征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准,由省、自治区、直辖市参照征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准,由省、自治区、直辖市规定。”一方面这一规定非常原则、简陋;另一方面,对宅基地、房屋所有权的剥夺,按《立法法》的规定应由法律层次的法进行规定,而该条授权地方

制定补偿标准显然是违背《立法法》精神的,给农民造成了严重损失。因此,在完善我国整个征地制度的基础上对宅基地征收补偿进行类型化立法已经非常迫切。

二、宅基地征收补偿类型化立法的模式和总体安排

土地征收是统一的制度,宅基地征收、集体农地征收等是土地征收的一种类型,宅基地征收补偿问题的解决有赖于整个土地征收制度的完善。按大陆法系国家的通常做法,土地征收应采取单行立法模式,以确定统一的土地征收制度。我国也应采取对土地征收进行单行立法的模式,以确定土地征收的总体制度框架,在此基础上进一步规定宅基地等不同类型的补偿问题。但目前我国还缺乏统一的土地征收立法,只是将土地征收问题放在《土地管理法》的“建设用地”中进行规定,对土地征收既缺乏统一的、总体性的制度安排,又缺乏对宅基地、集体企业用地和国有农地征收补偿的具体制度安排。可喜的是,《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经对国有土地使用权征收类型化立法做了有益尝试,为我国土地征收制度的完善提供了经验。因此,一方面,应抓住《土地管理法》修改的时机,总体上推进土地征收制度建设;另一方面,应借鉴《国有土地上房屋征收与补偿条例》的做法,通过对不同类型的土地征收进行总结、立法,为土地征收总体制度的完善积累素材、提供经验。具体应从以下方面推进:

1. 确立土地征收的总体制度框架

宅基地征收补偿问题的解决有赖于整个土地征收制度的完善,而土地征收制度的总体完善是涉及《宪法》《物权法》《土地管理法》和土地征收单行法等法律法规的系统工程,除了要在《宪法》层面确立财产征收公平补偿原则外,还应将包括宅基地征收在内的整个土地征收制度纳入法治轨道。目前则应抓住《土地管理法》修改的有利时机,将目前关于征地的条款从《土地征收法》“第五章建设用地”中分离出来,单列一章“土地征收征用”,对包括集体土地和国有土地使用权征收在内的土地征收的公共利益认定、土地征收主体、土地征收条件、土地征收的程序、土地征收补偿的原则等作出总体性的规定,为我国土地征收征用确立总体的制度框架;同时,大力改革征地程序,拓宽公众参与

的渠道,并将征地行为纳入司法审查的范围^①,以加强对征地权的约束。

2. 制定单独的《集体土地征收征用条例》

在目前土地征收制度还不完备的情况下,可以参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的做法,对宅基地等集体土地征收问题,采取单行立法的模式,授权国务院制定《集体土地征收条例》,对集体土地征收涉及的主体(包括征收请求人、征收决定人、被征收人、征收关系人^②和法院等)、征收的对象(包括土地所有权、房屋所有权、其他附着物所有权、土地承包经营权、集体建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、承租权等)、征收程序(包括事前协商程序、征收发起程序、征收决定程序、征收补偿协商程序、征收救济程序等)、征收补偿原则和相关法律责任等作出明确的规定。而在将来时机成熟时,可以将《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《集体土地征收征用条例》合并为统一的《土地征收法》,从而构建统一、协调、完备的土地征收制度。

3. 对宅基地征收补偿作出单独规定

由于农地、宅基地等的性质、功能不同,其价值有很大差异,导致其补偿范围和标准有较大差异,并且征地补偿费的分配也有很大差异,必须做进一步的区分、细化。因此在对集体土地征收做出总体规定的基础上,《集体土地征收征用条例》还应进一步对集体农地、集体企业建设用地和宅基地等的征收补偿做出明确规定。对宅基地征收补偿而言,应在《集体土地征收征用补偿条例》中将宅基地征收补偿作为单独的类型,根据宅基地的性质、用途、功能等因素,明确宅基地征收的对象,合理确定宅基地征收补偿的范围和标准,规定宅基地征收补偿费用分配办法等,以确立全国统一的宅基地征收补偿制度。

三、宅基地征收补偿类型化立法的关键

根据不同的土地类型确定具体的补偿范围、标

① 对征地目的合法性和征地补偿的合法、合理性进行司法审查已经显得很迫切。具体参见梁亚荣、刘燕:构建正当的土地征收程序[J].中国土地科学,2008(11):20-25.

② 征收关系人是指虽非征收标的的直接权利人,但却因征收而受到损害,有权以自己的名义参与到征收关系中并作为一定的独立权利主张的第三人。具体参见房绍坤、王洪平:公益征收法研究[M].北京:中国人民大学出版社,2011:157.

准和分配制度,是在土地征收统一制度下进一步类型化立法的主要原因和依据,这也是宅基地征收补偿类型化立法的关键。

1. 制定公平合理的补偿标准

宅基地征收是土地的一种类型,宅基地征收会导致宅基地以及其上的宅基地所有权、宅基地使用权和房屋等附着物所有权的丧失,因此宅基地征收补偿也就包括了对这三者的补偿。虽然征地补偿标准应根据各个地方的实际情况确定具体的数额,但根据合理补偿原则的精神,规定全国统一的征地补偿范围和总体性补偿标准是合理的、可行的。根据合理补偿原则,宅基地征收补偿要以市场价格为依据,并且要符合事先补偿、补偿直接损失、补偿物质损失、补偿实际损失、动态调整等公平合理补偿的要求^[8]。

(1) 完善对宅基地所有权的补偿

针对我国宅基地征收补偿标准模糊不清的现状,首先应明确规定宅基地补偿的范围。宅基地征收会给集体和农民带来诸多影响,包括宅基地所有权的丧失带来相关损失和影响就业,因此,宅基地征收补偿费范围应包括宅基地所有权补偿费和相关损害补偿费。其次,确定合理的补偿标准。宅基地所有权补偿方面,以宅基地的功能为依据,重新确定宅基地所有权的价格标准。目前宅基地的功能主要包括负载功能、增值功能和保障功能^[9],对宅基地所有权的补偿应该能够弥补这些方面的损失。而相关损害补偿费方面,应根据因征地影响安定、噪音污染等给集体经济组织或农户造成的实际损害给予补偿。因此,对宅基地所有权补偿的范围和标准如下:

①合理确定宅基地所有权补偿费

根据宅基地的功能,宅基地所有权补偿费应包括以下三方面:

宅基地的负载功能补偿:是指宅基地作为建设用地,其上能建造建筑物,为农民提供安身之所。对宅基地的使用主要为建造建筑物,农村集体将宅基地的负载功能转移给农民,让其建房居住。因此,宅基地的负载功能价值即为宅基地使用权的价格,其补偿标准可以参考北京市2003年7月10号颁布的《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》中关于其价格计算公式确定:

$$[(\text{当地普通住宅指导价} - \text{房屋重置成新均价}) \times \text{户均安置面积}] / \text{户均宅基地面积}^{\text{①}}$$

宅基地的增值功能补偿:是指随着社会对土地

需求的不断增加,其价格呈上升趋势,因此,投资于土地,能获得储蓄和增值功效。宅基地的增值功能价值是指宅基地处于最高最佳利用状态^②时的增值量。目前很多省市在征收中已经开始实践土地发展权益补偿制度,取得了较好的效果^[10]。宅基地发展权价格为国有土地市场的平均出让价格(在计算过程中,此价格要做降低修正。因为宅基地进入市场会降低土地的市场均衡价格)扣除宅基地使用权价格。

宅基地的保障功能补偿:是指我国农村目前尚未建立有效的社会保障制度,宅基地保障农民居住的历史使命;同时,宅基地还承担着维护农村社区稳定、增强农民心理认同感等的功能。宅基地的保障功能价值无法通过市场来体现,可运用个人偏好和替代原理为评估理论基础,用支付意愿(WTP)和接受补偿意愿(WAC)来进行。所谓支付意愿,是指人们为了得到像农村环境舒适性及心理认同感等这样的物品而愿意支付的最大货币量,接受补偿意愿是指人们要求自愿放弃本可体验到的改进时获得的最小货币量。

②合理确定相关损害补偿费

因征地影响安定、噪音污染等给集体经济组织或农户造成的损害要给予相关损害补偿费。其补偿标准以实际所造成的损失确定,经独立的评估机构评估后给予公平补偿,这项补偿应给农民个人。

与现有的地方性宅基地征收补偿相比,本文将宅基地的增值功能价值和宅基地的保障功能价值考虑在内,大为提高了宅基地征收补偿的标准。

(2) 完善对房屋的补偿

因宅基地征收而导致房屋被征收的农民应获得的补偿范围应包括房屋重置成新均价、安置补助、其他经济损失三个方面。房屋重置成新均价:是指一定时间、一定区域内的被征收宅基地房屋重置价乘以被征收房屋的成新率。安置补助:被征收人搬离原来的住所,势必会产生一定的搬迁费用,

① 参见《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》第四条。当地普通住宅指导价,由区县人民政府参照一定时间、一定区域内普通商品住宅均价、城市规划等情况综合确定。房屋重置成新均价,是指一定时间、一定区域内的被拆迁宅基地房屋重置成新平均价,具体标准由区县人民政府按照前述区域内农村房屋建设情况在400~700元/平方米幅度内确定。户均安置面积,按照100~150平方米控制,具体安置标准由区县人民政府根据当地农村经济发展水平、农民居住情况确定。

② 所谓最高最佳利用状态,是指在合法使用方式下,在规划限制条件下,各种可能的使用方式中,能够获得最大收益的使用方式。

同时也会产生过渡期间的临时安置费用问题,对该家庭的财产所有权造成损害,应给予一定的搬迁补助费和临时安置补助费。应对过渡期内农民的安置问题作出具体的规定,确保被征收人在具备安置条件的情况下才能开始征收、拆迁。当然,农村房屋征收与国有土地上的房屋征收有很多相似之处,在我国法律缺少对农村房屋所有权补偿标准的情况,参考国有土地上房屋征收补偿的方法也是可行的。

其他经济损失:指因征收给集体和农民带来的经济损失。集体土地及农民房屋征收还必须充分考虑农村和农业生产的实际情况,如围墙、水井、菜窖、果树、仓房等附属设施,很大程度上是农民在生产、生活中的必需条件或辅助条件,应参照征地的相关规定给予补偿。同时,对经营性房屋还应该给予适当的停产、停业补偿以及相关隐性损失(如原房屋出租的收益等)的补偿^[11]。

(3) 量化对宅基地使用权的补偿

土地权利是附着于土地之上的,宅基地征收使土地和土地上附着的各种权利都归于消灭,宅基地所有权补偿中包含了宅基地使用权补偿费,但由于两者属于不同的主体,应予以分割、量化,这一点将在后面详述。

2. 完善宅基地征收补偿分配制度

宅基地征收既是对宅基地所有权及派生的各种土地权利的剥夺,又是对宅基地上面构筑物、附着物权利的剥夺,其补偿主要牵涉到国家与宅基地所有权人、宅基地使用权人、房屋所有权人之间复杂的法律关系,但目前我国无论是立法上还是实际操作中都存在混乱,因此在对宅基地征收补偿进行类型化立法时,必须予以厘清,使征地补偿费得到公平合理的分配。首先,在国家与宅基地所有权人之间,国家基于公共利益需要可以依法强制取得集体宅基地所有权,国家与集体之间是一种行政法律关系。其次,在国家与宅基地使用权人、房屋所有权人之间,一方面,宅基地使用权是从宅基地所有权中派生出来的、独立的物权,宅基地所有权的丧失必然导致宅基地使用权因其母权的不复存在而失去正当权源,因此宅基地征收也是对宅基地使用权的剥夺,在征收过程中应赋予宅基地使用权人独立的行政相对人地位并给予合理补偿。另一方面,在土地所有权和建筑物所有权的相互关系上,我国物权立法和理论采取了相分离的观点,土地和房屋是两个独立、平等的所有权,但在处分上我国实行

“房地一致”原则,宅基地征收使宅基地上存在的房屋及其所有权随之丧失继续存在的正当根据,也应当归于消灭^[12],因此宅基地征收过程也是国家强制取得农民房屋所有权的过程,国家与房屋所有权人之间是也是一种行政法律关系,征收过程中同样应赋予房屋所有权人独立的行政相对人地位并给以合理补偿。当然,由于宅基地使用权人、房屋所有权人是同一人,因此其法律地位和补偿合并于同一人。再次,在宅基地所有权人与宅基地使用权人、房屋所有权人之间,宅基地实行集体所有,农民依据成员身份按行政手段平均分配宅基地,农民兼有集体土地所有者成员和宅基地使用权人的双重身份。并且宅基地使用权已经从宅基地所有权中分离出来成为独立的用益物权,而房屋所有权更是与宅基地所有权平等、独立的物权,因此,作为征收行为相对人,宅基地所有权人(农村集体)与宅基地使用权人、房屋所有权人(农民)之间是平等、独立的关系,应各自平等、独立地参与到征地过程并取得相应补偿。同时,也应清楚地认识到,从土地功能角度而言,农户在集体宅基地上建房是集体将其宅基地功能中的负载功能给予农民以保障本集体成员的居住权;从土地利用角度而言,宅基地使用权是集体将在宅基地所有权中的占有、使用、收益等权能让渡给农民而产生的,而通过征收行为,集体宅基地丧失,附着于宅基地之上的宅基地所有权、宅基地使用权等也一同丧失,因此,对宅基地使用权的补偿已经内含在对宅基地所有权的补偿当中,但应合理分割其价值,分别进行补偿。

相应地,房屋和其他附着物属于农民,其补偿费应全部给农民。宅基地所有权属于农村集体所有,对宅基地的征收补偿主要归农民集体所有,其获得的土地所有权补偿应当主要用于兴办集体公益事业,改善集体土地的投资和生活环境;同时,还可按一定比例用于集体成员建立医疗、养老、失业等社会保障制度;也可进行新的投资,使集体土地保值、增殖。但由于农村集体将宅基地分配给农民使用作为居住保障,宅基地所有权补偿中包含了宅基地使用权补偿费,根据安置方式的不同,宅基地使用权补偿费的归属有所区别:在以地换地方式中,由于农村集体给农民重新分配宅基地,宅基地所有权补偿费归集体所有,农民不能要求单独给予宅基地使用权补偿,只能获得房屋补偿费;在货币安置方式中,由于农民没有了重新分配宅基地的机会,失去了居住保障,因此应将宅基地所有权中的

负载功能价值(作为宅基地使用权补偿费)和宅基地的保障功能价值给予被征收的农民,而宅基地的增值功能价值由集体组织获得。

宅基地是集体和农民最重要的财产,约束征地行为、保护农民利益任重而道远!

参考文献:

- [1][德]阿尔图·考夫曼.法律哲学[M].北京:法律出版社 2004:190.
- [2]舒国瀛.等.法学方法论问题研究[M].北京:中国政法大学出版社 2007:449.
- [3]唐琴.瑕疵意思表示的类型化研究[D].南京:南京理工大学 2007:4.
- [4]杜宇.刑法学上“类型观”的生成与展开:以构成要件理论的发展为脉络[J].复旦学报:社会科学版 2010(5):78-86.
- [5]翁岳生.行政法[M].北京:中国法制出版社 2002:1699.
- [6]房绍坤.国有土地上房屋征收的法律问题与对策[J].中国法学 2012(1):55-63.
- [7]梁慧星.谈宪法修正案对征收和征用的规定[J].浙江学刊 2004(4):116-120.
- [8]王铁雄.征地补偿与农民财产权益保护问题研究[J].法学杂志 2012(3):43-50.
- [9]柳建平.中国农村土地制度及改革研究——基于当前土地功能变化视角的分析[J].经济体制改革 2012(1):75-79.
- [10]顾大松.论我国房屋征收土地发展权益补偿制度的构建[J].法学评论 2012(6):17-25.
- [11]张梦琳,陈利根.完善农村宅基地征收补偿制度[J].理论前沿 2009(15):38-40.
- [12]崔建远.房屋拆迁的法律分析[J\OL]. [2008-04-02]. <http://www.blogcn.com/user51/trueloveboy1/index.html>.

(责任编辑:刘浩)

Legislation of Curtilage Expropriation's Compensation Types

LIANG Yarong^{1 2}, GAO Haiyan³

(1. Post-doctoral Research Station, Southwest University of Political Science and Law, Chongqing 40112, China;

2. Law School, Hainan University, Haikou 570228, China; 3. Social Sciences Center, Hainan University, Haikou 570228, China)

Abstract: Curtilage expropriation falls into the domain of land expropriation, but due to the special characteristic of curtilage itself, the compensation of curtilage should be regulated with separate legal stipulations. Recently, the state's "Land Management Law" is short of the stipulations regarding the specific scope and standards of curtilage expropriation's compensation, so the collective and farmer's benefits can't be ensured during the land expropriation. Under the guidance of overall land expropriation system, the legislation of curtilage expropriation's compensation types should be based on the different nature, function and value of farmland and the construction land, and the definite stipulations on the scope of expropriation's compensation and the fair and reasonable compensation standard should be established, and the system of curtilage expropriation's compensation distribution should be improved.

Key words: Expropriation of Curtilage; Types Legislation; Scope of Compensation; Standards of Compensation