

根据威斯康辛州 征用权法， 威斯康辛州 地主拥有的权利



根据
威斯康辛州法令 § 32.05 的程序：
公路、街道、雨水和
污水下水道、
河道、小巷、机场
和公共交通设施

该小册子提供有关在威斯康辛州
征用土地的资料，包括受影响业
主的权利。有关更详细的资讯，
请访问威斯康辛州法令第 32 章。

本小册子由威斯康辛州行政部与司法
部长合作，根据威斯康辛州法令 §
32.26(6) 出版。该小册子不应被解释
为法律建议。搬迁机构必须在开始为
公共项目收购财产进行谈判之前，向
搬迁者提供该小册子。

搬迁援助处
法律服务部
行政部

101 E. Wilson Street
Madison, WI 53703
电话: (608) 266-2887

邮箱: TracyM.Smith@wisconsin.gov
www.doa.wi.gov

2018 年 9 月

介绍

《威斯康辛州宪法》第 1 条第 13 节 规
定了征用权，即为公共目的取得私人财
产并支付合理补偿的权力。《征用权法
》(威斯康辛州法令第 32 章)授予若
干公共和私营机构征用权。征用是收购
机构行使其征用权的法律程序。

以下是收购机构必须遵守的司法管辖要
求，以便征用财产。即使收购机构不打算
通过征用获得物业，但在进行可能涉
及居民流离失所、商业问题或农场营运
的活动时，必须遵守第 32 章的要求。

搬迁令

开始谈判之前，特定实体需要下达搬迁
令，规定与运输相关的设施的部署、搬
迁和改善工作。搬迁令必须包括显示新
旧设施位置的地图或平面图，以及项目
所需的土地和利益。搬迁令副本必须在
发出后 20 天内提交给土地所在的县委
书记。

估价

开始谈判之前，收购机构必须对其将收
购的每个物业进行至少一次估价。在进
行和起草估价报告时，估价人员必须与
业主协商。一旦完成，估价人员必须向
业主提供完整叙述式估价报告。此外，
收购机构必须通知业主，他/她可以获
取自己物业的估价，费用由收购机构(合
理)承担。业主的估价必须在收到收
购机构的估价后 60 天内提交给收购机
构。

谈判

收购机构必须与业主针对购买其物业进
行谈判，并且必须考虑完整叙述式估价
报告以确定物业的公允市场价值。收购
机构必须提供一张地图，显示受该项目
影响的所有物业以及至少 10 个受收购
要约的邻居姓名。如果受该项目影响的
业主少于 10 人，收购机构必须提供所
有受要约人的姓名。业主可以检查并复
制收购机构持有的任何地图。如果需要
安置流离失所的居民，收购机构可以在
谈判期间提出搬迁福利。

在部分收购中，公允市场价值是 (1)
被收购部分的公允市场价值，或 (2)
收购前后整个物业价值之间的差额中的
较大者。如果仅收购了部分物业后，剩
下不具经济价值的残余部分，收购机构
必须提出收购不具经济价值的残余部分
。不具经济价值的残余部分是指物业经
部分收购后剩余的部分，其大小、形状
或状况几乎没有价值或经济可行性受到
严重损害。

地役权赔偿是评估日期之前和之后的物
业价值之间的差额。评估日期是县政府
契据登记官记录产权转让的日期。

如果物业业主同意协商出售，收购机构
必须与县政府契据登记官一起记录产权
转让。记录后，收购机构必须以挂号信
或专人送达向全部记录所有者提供产
权转让通知，以及告知他们有权在记录
日期后 6 个月内对赔偿裁决提出上诉。

司法要约

如果谈判失败，收购机构必须向业主提供司法要约。该要约必须通过挂号信或专人送达交付，当中包含（一）对项目性质的说明；（二）拟收购物业的说明；（三）拟占用日期；（四）赔偿要约；（五）告知任何额外应支付项目可申请搬迁援助；（六）关于要约所依据的估价可供查看的声明；（七）通知业主自收购机构以裁决方式取得物业之日起 2 年内，即使业主已经接受并使用了该裁决结果，也可以提出更高的赔偿要求。

未决诉讼通知利益相关方，该物业可能会被收购作公众使用。未决诉讼必须在专人送达或邮寄司法要约后的 14 天内向县政府契据登记官提交。业主必须在专人送达或邮寄后 20 天内接受或拒绝司法要约。如果要约被接受，业权将转让至收购机构，且机构必须在 60 天内向业主付款。如果要约被全部记录所有者以书面形式拒绝，收购机构可以作出赔偿裁决。

对征用 提出异议

在司法要约送达或邮寄之日起的 40 天内，业主如因赔偿金额不足以外的任何原因对征用提出异议，可在物业所在县的巡回法院提起诉讼，并指定收购机构为被告。但是，如果业主已经接受并保留了任何赔偿，则可以不提起诉讼。

赔偿金裁决

如果业主在专人送达或邮寄后 20 天内未能接受司法要约，或者如果全部记录所有者以书面形式拒绝要约，则收购机构可以通过挂号信或专人送达以书面形式判予赔偿金。这称为赔偿金裁决，当中必须包括（一）物业说明；（二）拟收购权益的说明；（三）占用日期；（四）赔偿金额（至少与司法要约相等）；（五）收购机构已遵守所有司法要求的声明。

收购机构送达赔偿金裁决书并支付款项后，应当将裁决书上交县政府契据登记官记录备案。业权将在记录备案的时间归属于收购机构。这个日期称为评估日期。

占用和援助 令状

收购机构不得要求任何占用不动产的人在至少 90 天书面通知的情况下搬离住宅或企业。如果产权在 90 天期限结束前归属收购机构，则从产权归属收购机构后的当月 1 日或 15 日开始，占用者可在前 30 天免租金停留在物业中。如果占用者在 90 天期限结束时驳斥该机构的占有权，该机构可以向占用者发出 48 小时通知，然后向巡回法院申请一份援助令状以管有该物业。如果该机构满足征用的所有司法要求、已支付赔偿金裁决且已提供可比物业，法院应授予援助令状。

对赔偿金裁决 提出异议

任何对所购物业拥有业权权益的一方可以自评估日期起 2 年内对赔偿金裁决提出异议。若要对裁决提出异议，任何利益相关方可向物业所在地巡回法院的法官申请指派征用委员会。当利益相关方对裁决提出上诉时，其他任何一方不得单独提出上诉，但在收到上诉通知后 10 天内通过向征用委员会和上诉人送达通知的方式加入现有上诉。不得向征用委员会披露司法要约或基本裁决。无论该委员会决定公允市场价值高于还是低于赔偿金裁决，都应在裁决提交之日起 70 天内支付，除非向巡回法院提出上诉。

诉讼征用委员会的任何一方都可以就裁决向巡回法院提出上诉。唯一要审讯的问题是业权问题（如有），以及收购机构必须支付的公正赔偿金额。除非双方都弃权，否则陪审团必须对此上诉进行审讯。在审讯期间不得披露司法要约、基本裁决或征用委员会的裁决裁决的款项必须在判决生效后 60 天内支付。

对所购物业拥有业权权益的各方可以在评估日期后 2 年内放弃向征用委员会提出上诉，并直接向巡回法院提出上诉。该上诉优先于当时未受审讯的所有其他诉讼。其他利益相关方不得单独提出上诉，但在收到上诉通知后 10 天内通过挂号信或专人送达通知所有各方加入现有上诉。

诉讼费用 / 成本

“诉讼费用”的定义为“成本、支出和费用的总和，包括合理的律师费、估价费和工程费，这些费用用以准备或参与 [第 32 章] 下的征用委员、评估委员会或任何法院进行的实际或预期诉讼。”威斯康辛州法令 § 32.28(1)(b)。在几种情况下，可以在公正的赔偿事项中将诉讼费用判予原告。这些情况包括但不限于：（一）收购机构放弃诉讼；（二）法院认定收购机构无权征用该物业或者没有征用物业的必要；（三）在威斯康辛州法令 § 32.10 下的诉讼，原告人获判胜诉 Stat. § 32.10; 等等。有关完整列表，请查看威斯康辛州法令 § 32.28(3)(a)-(i)。