

金色乡村

JINSE XIANGCUN



农民与律师聊法律丛书

土地房屋 200问

崔梦溪 编著



东北大学出版社
Northeastern University Press



农民与律师聊法律丛书

土地房屋 200 问

崔梦溪 编著

东北大学出版社
· 沈 阳 ·

© 崔梦溪 2011

图书在版编目 (CIP) 数据

土地房屋 200 问 / 崔梦溪编著. — 沈阳: 东北大学出版社, 2011. 8

(农民与律师聊法律丛书/总主编: 郭洁)

ISBN 978-7-5517-0014-6

I. ①土… II. ①崔… III. ①农村—土地法—中国—问题解答②农村住宅—
法律—中国—问题解答 IV. D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 175323 号

出 版 者: 东北大学出版社

地址: 沈阳市和平区文化路 3 号巷 11 号

邮编: 110004

电话: 024-83687331 (市场部) 83680267 (社务室)

传真: 024-83680180 (市场部) 83680265 (社务室)

E-mail: neuph@neupress.com

http: //www. neupress. com

印 刷 者: 沈阳市中科印刷有限责任公司

发 行 者: 东北大学出版社

幅面尺寸: 160mm × 230mm

印 张: 11.25

字 数: 196 千字

出版时间: 2011 年 8 月第 1 版

印刷时间: 2011 年 8 月第 1 次印刷

选题策划: 一 川

责任编辑: 张德喜 王艺霏

封面设计: 刘江旸

责任校对: 伯 言

责任出版: 唐敏智

ISBN 978-7-5517-0014-6

定 价: 22.00 元

前 言

中共中央、国务院最近转发了《中央宣传部 司法部关于在公民中开展法制宣传教育的第六个五年规划（2011—2015 年）》，“六五”普法规划的适时推出意义非同寻常。而对于地域辽阔的农村、我们赖以生存的农业、人口众多的农民来说，法制宣传教育有着更重大的现实意义，是落实党中央在“十七大”提出的“统筹城乡发展，推进社会主义新农村建设”基础性工作。虽然我国已经历了 20 多年的普法教育，但“三农”问题依然大量存在，法制观念尚需加强，加之农村建设的飞速发展和经济结构的巨大变化以及一大批与农村建设、农民生活密切相关的新法律法规相继出台，农村普法仍任重而道远。为了进一步提高广大农民的法律意识，满足他们学习、运用法律的强烈需求，以“金色乡村出版工程”为契机，我们组织有关专家、学者编写了这套普法丛书——“农民与律师聊法律丛书”。

农民是法律上的弱势群体，针对农村问题国家有很多特殊的法律制度和司法政策，出版这套丛书的目的是增强其法制观念、提高其运用法律维护权利的能力。“农民与律师聊法律丛书”面向农民，以问答形式通俗、简要地回答农民身边的法律问题，意在提高他们的法律素质和法律意识，使其学会依法办事、使用法律武器维护自身合法权益，遇事时知道如何自我保护、自我维权。希望这套书能成为农民朋友不见面的法律顾问。这套书有如下特色：

第一，有针对性。书中搜集的都是律师办案过程中经常遇到的典型法律问题，反映了目前农村经济合作、日常生活中的各类纠纷，能帮助农民解决实际问题。



第二，有权威性。作者多是一线的法律工作者，既注重法律条文的司法解释，更注重司法实务中通常的处理方法，他们从律师的视野，根据现行法律规定对个案进行剖析，让农民通过比照书中的叙述，即可有效地处理问题。

第三，可读性强，法理分析透彻，多数问题后都配有简明案例。文字叙述也直白易懂，有如茶余饭后的聊天儿，一一回答农民关心的法律问题。

本书是“农民与律师聊法律丛书”之二——《土地房屋200问》。在农村，土地与房屋是农民生存之本，也是农民兄弟基本的财富形态，加之以集体土地为基础的农村土地与房屋法律制度具有很多特点，因此，值得农民兄弟格外予以特殊的关注。书中主要叙述了集体土地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、农村房屋所有权、征地程序及安置赔偿等方面遇到的问题、纠纷及解决方式，例如，承包权收回的处理、没有分得承包地的村民如何要求保护，宅基地出租、买卖的合同效力，违章建筑租赁、买卖的效力，征地后地上物补偿和补偿款分配等。

郭 洁

2011年7月

目 录

第一部分 土地所有权

1. 哪些土地属于农民集体所有? 1
2. 如何行使农村集体所有权, 是村民决定还是村干部决定? 1
3. 哪些财产的处理必须经过全体村民大会决定? 2
4. 《村民委员会组织法》正式颁布前, 发包土地没有履行民主程序的, 如何认定发包合同的效力? 3
5. 如何确定村小组、村、乡(镇)农民集体土地的所有权? 4
6. 集体土地所有权与国家土地所有权之间发生争议时, 如何确认土地属于集体所有? 5
7. 原为农民集体所有土地, 现土地上农民转为城镇居民, 在征收部分集体土地的情况下, 农民还能否使用原有土地和没有被征收的土地? 7
8. 被征收的耕地长期闲置, 原集体经济组织有何权利? 9

第二部分 土地承包

9. 农村土地承包权有哪些类别? 有何区别? 11
10. 荒地承包经营权与一般承包权有何不同? 12
11. 能否依据承包合同设立家庭承包权? 12
12. 家庭承包合同的条款主要包括哪些? 14
13. 承包土地被违法收回, 另行发包给他人, 在先承包权人如何保护自己的权利? 能提出哪些要求? 16
14. 同一土地被重复发包, 如何确认土地承包权? 16
15. 法院受理的土地承包案件有哪些? 如何救济没有依法分得土地的人口? 18
16. 农村村民获得农村家庭土地承包权的依据是什么? 18



17. 发包期间,多数村民代表要求调整承包地,承包土地能不能调整?	20
18. 如何办理土地承包权证?	20
19. 什么情况下发包人可以收回土地承包经营权证或者林权证?	21
20. 机动地承包人能否与企业合作建厂房和办企业?	22
21. 村里公益设施需要占用承包地时,如何处理承包权人利益?	23
22. 法律如何规定家庭土地承包权的期限?承包合同规定的承包期限 低于法定期限,承包权人能否提出延长承包期的要求?	24
23. 承包方给承包地造成永久性损害的,发包方有权收回承包权吗?	25
24. 承包方弃耕撂荒承包地,发包方有权收回承包权吗?	26
25. 因结婚户口迁出的妇女,是否还享有承包权?	26
26. 未成年人是否有权分得承包土地?	27
27. 婚后以一方名义签订承包土地合同或发放经营权证的,离婚时, 如何分割土地承包经营权?	28
28. 一方婚前取得承包土地经营权,婚后另一方户口迁入的,离婚 时要求分割的,土地承包权如何分割?	29
29. 机动地能否抵偿债务?	29
30. 哪些土地能够用于新增人口的土地承包?	30
31. 城市的工商企业能否到农村承包荒山?	30
32. 承包外村坡地,村委会中途变卦怎么办?	31
33. 城市的工商企业承包农村的荒山,有哪些具体的法律限制?	32
34. 以其他方式承包农村土地,在同等条件下,同一集体组织内原 承包权人优先权与其他成员的优先权如何协调?	33
35. 在承包价格不相同的情况下,如何处理承包合同中约定的优先 承包权?	33
36. 地震灾害中,地毁人亡,土地承包经营权如何处理?	34
37. 因土地承包经营发生纠纷的解决途径有哪些?	36
38. 因家庭承包权纠纷打官司,是否将农户的所有现存成员均列为 诉讼主体?由谁起诉或者应诉?	36
39. 承包土地撂荒,发包人能否收回?原承包人能否要求返还承包地?	37

40. 土地统一承包应履行哪些程序? 38
41. 村民会议关于土地承包的决议都应执行吗? 如何处理违法问题?
..... 38
42. 土地承包权流转的条件是什么? 39
43. 家庭承包权设定抵押的行为是否有效? 39
44. 以其他方式取得的承包权没有登记, 能否流转? 39
45. 哪些流转方式需要变更承包权证书登记? 40
46. 家庭承包权转让有何条件? 41
47. 村委会能否获取流转收益? 42
48. 何谓“反租倒包”? “反租倒包”有何违法问题? 43
49. 农业产业化过程中, 能否通过行政手段强制承包权流转? 43
50. 土地承包权流转合同应写清哪些条款? 44
51. 土地承包权的流转价格如何确定? 44
52. 承包权流转过程中, 约定承包方不收取流转价款或者不支付
费用, 后又反悔, 应如何处理? 44
53. 土地转包是否要经过发包人同意? 转让与转包适用法律有何不同?
..... 46
54. 土地承包转让后, 原承包人还享有土地的补贴吗? 48
55. 承包方全家迁入设区的市, 转为非农业户口, 发包方收回承包地前,
承包方已经将其土地承包经营权流转, 因流转价款收取产生的纠纷,
如何处理? 48
56. 土地承包权流转登记对流转协议有何作用? 重复流转如何确定
流转的受让人? 49
57. 当事人对流转期限没有约定清楚的, 如何确定流转期限? 50
58. 土地承包经营权互换有何法律要求? 51
59. 村委会对于改变土地用途的互换协议知情, 如何认定互换协议
的效力? 53
60. 土地发包之后, 发包人是否有权强制农户种植作物品种? 54
61. 外出务工农民如何保护自己的土地承包经营权? 55
62. 发包人在什么情况下能收回承包权? 55
63. 代耕与承包权转让有何区别? 56
64. 在何种情况下能够继承土地承包经营权? 57



65. 农村土地承包人去世了, 其子女户口没在本地, 是否还有土地 承包权?	58
66. 在林地承包期间承包人死亡的, 其继承人是否可以在承包期内继续 承包? 收益如何处理?	58
67. 如何继承家庭承包权? 农村户口子女和户口迁入小城镇的子女 在继承上有区别吗?	59
68. 土地承包权人有哪些义务?	60
69. 基本农田保护的法律有哪些特殊规定?	61
70. 未经承包农户同意, 企业占用基本农田种树的, 怎么办?	62
71. 相邻权的损害赔偿数额如何计算?	62
72. 应当如何办理林权证书?	63

第三部分 建设用地的利用

73. 什么是土地使用权?	64
74. 集体土地如何出让?	64
75. 建设单位取得国有土地使用权的方式有哪些?	64
76. 在临时用地上建永久性建筑合法吗?	65
77. 开发区管委会可以出让土地使用权吗?	65
78. 什么是土地使用权出让金?	66
79. 如何支付土地使用权出让金?	66
80. 利用国有土地, 怎样进行土地用途的变更?	67
81. 划拨国有土地使用权如何行使?	67
82. 以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的收益有哪些特别规定?	68
83. 国有土地使用权转让未办理登记的, 是否导致转让合同无效?	69
84. 划拨国有土地使用权办理抵押登记后, 是否还需要抵押审批?	70
85. 农村建设用地使用权包括哪些?	71
86. 农村农用土地上能否兴建厂房办企业?	71
87. 位于某村的某乡镇企业将自己的厂房租赁给某国有煤矿公司做 设备仓库, 租赁合同涉及的集体建设用地使用权租赁条款是否 有效?	73

88. 开办企业如何申请使用集体建设用地？	74
89. 农村宅基地能否买卖？	75
90. 宅基地使用权能否抵押借款？	76
91. 宅基地能否继承？	77
92. 城市居民能否在农村申请或者取得宅基地使用权？	77
93. 建设用地使用权被提前收回时，土地使用权人的地上物如何补偿？	78
94. 划拨土地使用权能否转让？	78
95. 相邻污染和防险问题如何依法解决？	80
96. 居民如何保护自己的采光权？	80
97. 对行政机关的土地争议处理决定不服的，如何进一步进行法律救济？	81
98. 土地登记机关是否有审查印章真伪的义务？	82
99. 使用人如何维护自己被包围的土地的通行权？	84
100. 持续占有楼道十多年，权利人要求排除，是否受到诉讼时效 的限制？	85
101. 法律对土地登记发证制度是如何规定的？	86

第四部分 房产交易

102. 房地产转让合同的主要条款有哪些？	88
103. 法院判决确定的房屋产权何时生效？	89
104. 房屋共有人如何行使其物权请求权？	90
105. 共有房产如何分割？	90
106. 以房产抵押的，抵押登记的作用如何？	91
107. 未建成的建筑物能否进行抵押？	92
108. 哪些建筑物不能抵押？	92
109. 哪些人能够申请廉租房？	94
110. 哪些人可以申请购买经济适用住房？	94
111. 取得时间未满五年的经济适用住房能否交易？	95
112. 没有办理房产登记的买卖合同效力如何？	95
113. 老年人的住房权利有何特殊法律保护？	96
114. 商品房面积误差如何处理？	97



115. 未经出租人同意, 转租是否有效?	97
116. 业主与物业公司的权利、义务有哪些?	99
117. 商品房预售中如何保护买方的利益?	100
118. 对商品房的预售管理是如何规定的?	100
119. 房屋抵押时, 债务人能否直接与债权人约定, 债务不能清偿时, 抵押房产归属债权人抵偿债务?	101
120. 工程质量问题如何确定当事人的责任?	102
121. 房地产不得转让的情形有哪些?	103
122. 房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系是什么?	105
123. 房地产抵押后, 土地上新增的房屋是否属于抵押财产?	106
124. 房屋租赁合同的主要条款有哪些?	106
125. 承租的房产出卖时, 房屋承租人有何保护措施?	108
126. 房屋承租人放弃优先购买权时, 新房主能否变更原租赁合同?	109
127. 房屋抵押后出租的, 承租人能否阻止银行变卖房屋?	110
128. 在人民法院查封房产之时, 租赁关系的承租人是否有权拒绝法院 的查封, 主张“查封不破除租赁”?	110
129. 破产财产处理过程中, 房屋承租是否适用“买卖不破除租赁” 规则?	111
130. 出租房屋卖给第三人办理了过户手续, 承租人能否主张撤销房屋 买卖合同?	111
131. 何为不动产的善意取得? 未经房主同意出卖房产时, 如何保护 原房主的利益?	112
132. 拆迁后承租人能否主张继续维持租赁关系?	114
133. 房产竣工后, 迟迟没有办理房产证的, 房屋产权如何认定?	115
134. 商品房公共面积公摊多少, 如何计算?	115
135. 对于农民自建房屋有何法律要求?	117
136. 何谓违章建筑, 如何处理违章建筑?	117
137. 违章建筑能否向他人出租?	118
138. 房地产中介服务机构的设立条件有哪些?	119
139. 相邻房产权利人之间的通行权如何确认和保护?	120

140. 地下建筑物土地使用权如何确定? 121
141. 房地产权利人依法纳税的义务有哪些? 122
142. 没有过户的房屋倒塌了责任在谁? 122
143. 未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同, 如何认定其效力如何?
..... 123
144. 出租人就同一房屋与多个承租人订立数份租赁合同, 承租人都
要求交房租承租的, 如何处理? 124
145. 建筑施工人的工程款债权有何优先保护? 124
146. 施工单位工程款没有清偿时, 房屋动迁户的回迁权利是否优先
保护? 125
147. 房屋租赁合同履行期间的装修费用, 在租赁合同解除时如何处理?
..... 126
148. 房屋承租人经出租人同意装饰装修, 但没有约定补偿事宜,
租赁期间届满时, 承租人是否可以要求补偿装饰装修费用?
..... 127
149. 房屋租赁合同没到期解除时, 如何向承租人补偿装修物费用?
..... 127
150. 没有经过出租人同意, 承租人对租赁物进行了装修改造, 租赁
合同到期后如何处理新增的装修物、改造物? 128
151. 房屋租赁合同无效的情况有哪些? 129
152. 租赁合同无效时, 已经形成的装修物如何处理? 129
153. 建筑工人没有资质, 能否要求建设单位给付工程款? 129

第五部分 房地产征收

154. 土地征收的条件是什么? 131
155. 在征地报批前需要经过哪些前期程序? 131
156. 在征地过程中, 如何确定农村房屋的补偿标准? 132
157. 法律对土地征收的审批权限是如何划分的? 132
158. 法律对农用地转为建设用地审批权限是如何划分的? 133
159. 在审批农用地转为建设用地时, 应当符合哪些规定? 133
160. 征地公告包含哪些内容? 征地公告应如何作出? 134
161. 农村土地征收补偿费用由哪些组成? 这些费用应如何分配?



.....	135
162. 征地补偿的土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的 补偿费数额标准是根据什么确定的？	136
163. 征地补偿费中平均年产值、年产值倍数幅度是如何确定的？	137
164. 被征地农民安置途径有哪些？怎样确定具体安置途径？	139
165. 未依法进行征地公告或征地补偿、安置方案公告，被征地单位 或个人有何权利救济方式？	139
166. 征地补偿、安置发生争议是否影响征用土地方案的实施？	140
167. 怎样认定和处理拟征土地上的抢栽、抢种及抢建行为？	140
168. 被征地单位和个人可以通过哪些途径监督土地征收？	140
169. 村民对征地补偿标准、安置途径的听证启动程序如何进行？	141
170. 征地补偿标准、安置途径听证的书面申请通常包括哪些内容？	142
171. 征地补偿标准、安置途径听证申请的作出有无时限的要求？	142
172. 建设用地单位应如何取得和使用被征收土地的使用权？	142
173. 以补偿征地款方式取得的房产是否征收契税？	143
174. 征地单位支付给土地承包方的补偿费是否需要征税？	144
175. 什么是农村土地征用？怎样才能征用农村土地？	145
176. 抢险救灾等急需使用土地的，可以不办用地审批手续即先使用 土地吗？	146
177. 发生土地征收征用补偿纠纷如何解决？	146
178. 对征地补偿安置争议协调裁决处理结果不服，能依法申请行政 复议或提起行政诉讼吗？	147
179. 村民与农村集体经济组织就土地补偿款分配发生纠纷起诉到 法院的，村民应以什么名义参加诉讼？	148
180. 农户、其他单位和个人与农村集体经济组织就土地补偿款分配 发生纠纷，应以谁为被告？	148
181. 流转的土地被征收后，谁主张地上附着物和青苗费能获得人民 法院的支持？	149

182. 承包地发包合同上约定承包期限届满,地上附着物无偿归发包方所有的,在承包期限内土地被征收,地上附着物补偿款归谁所有? 150
183. 没有合同依据使用农村集体土地,集体土地被征收后地上附着物和青苗补偿费应归谁所有? 150
184. 农村土地被征收后,谁主张安置补助费能获得人民法院支持? 151
185. 农户、其他单位或个人向人民法院起诉要求支付提前腾地奖励金,能获得人民法院的支持吗? 152
186. 部分集体经济组织成员要求集体经济组织平均分配全部土地补偿款的请求,能获得人民法院的支持吗? 152
187. 外出经商、务工的村民在其所在(或原所在)农村经济组织土地被征收后主张土地补偿费,能获得法院的支持吗? 153
188. 外出学习、服兵役、两劳服刑人员在其所在(或原所在)农村集体经济组织土地被征收后主张土地补偿费,能获得法院的支持吗? 154
189. 基于婚姻、收养关系离开原农村集体经济组织到新的农村集体经济组织的人员,在原农村集体土地被征收后主张土地补偿费,能获得人民法院的支持吗? 155
190. 基于婚姻、收养关系离开原农村集体经济组织到新的农村集体经济组织的人员,在新农村集体经济组织土地被征收后主张土地补偿费,能获得人民法院的支持吗? 155
191. 回乡退养人员将常住户口迁入农村集体经济组织,并在该农村集体经济组织生产、生活,该农村集体土地被征收后主张土地补偿费,能获得法院的支持吗? 156
192. 农村集体经济组织以“包干”形式发放征地补偿款的,当事人应如何主张补偿费? 156
193. “招上门女婿”后,妇女能否分得征地补偿款? 157
194. 承包合同无效没有及时确认,征地补偿款如何分配? 158
195. 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿款等费用的,可能承担哪些法律责任? 159



196. 在征地过程中, 有关责任人员违反土地管理规定依法应给予
行政处分, 但出现哪些行为应当从轻、减轻处分? 160
197. 拆迁范围确定后, 拆迁范围内的居民, 受到哪些限制? 160
198. 房屋拆迁始终达不成协议的怎么办? 161
199. 人民法院在处理拆迁行政案件时, 重点审查拆迁行政部门的
哪些问题? 162
200. 强制执行拆迁协议的法定情况有哪些? 162

第一部分 土地所有权

1. 哪些土地属于农民集体所有？

我国土地在所有权政治性质上都是公有的，分为国家所有和集体所有两种类型，对应的土地范围是城市国有土地和农村集体土地。《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）第十条规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。”依据上述法律规定，农民集体所有的土地主要有：第一，除法律规定属于国家所有的以外的农村和城市郊区的土地；第二，农村宅基地和自留地、自留山；第三，法律规定属于集体所有的土地、山林、山岭、草原、荒地、滩涂。农民集体所有的土地不仅限于农村土地。《中华人民共和国农村土地承包法》（以下简称《农村土地承包法》）第二条规定：“本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。”依法用于农业的土地即指农用地。农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；农村土地大致分为三类：第一类，农村集体所有的土地；第二类，国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地；第三类，其他依法用于农业的土地，如农田水利用地、养殖水面。

2. 如何行使农村集体所有权，是村民决定还是村干部决定？

某村将 20 亩荒地平整，村委会主任以招商引资的名义，与某畜牧公司订立了土地 20 年租赁合同，开办养殖场。村民对此事先不知情，租金村里留出 30%，其余 6 万元以村耕地补贴的形式分给各村民。部分村民得知此事后，拒绝领取，向法院提起确认租赁合同无效的诉讼。

在村民不知情的情况下，村干部将集体土地出租，村民起诉租赁合同无效，法院应予支持。



首先,《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第五十九条规定,农民集体所有的不动产和动产属于本集体成员集体所有。农民集体按照地域范围分为村农民集体、乡镇农民集体和村民小组三个层次,主要层次是村农民集体。各层次行使土地所有权限于自己所有的土地,不能超越范围。本案中,出租的土地属于村农民集体所有,应由村农民集体决定土地出租事宜。

其次,农民集体行使所有权要通过民主程序作出决定,再由农民集体的代表对外行使。《物权法》第六十条规定:“对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:(一)属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权;(二)分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;(三)属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。”所谓代表,是指根据本集体成员即所有权人的意志,行使所有权,而不是由代表自行决定。集体所有人的意志应表现为通过民主程序形成自治决议,即召开村民会议或者村民代表大会,经过三分之二以上代表同意,形成财产处理的决定,财产的处理行为方为有效。

本案中,某村将20亩荒地平整后,村委会主任以招商引资的名义,与某畜牧公司订立了土地20年租赁合同,开办养殖场。村民对此事先不知情。显然,村委会主任没有履行集体土地财产处分的法定民主程序,荒地用于养殖场不仅对土地用途进行了变更,还涉及养殖场对村里整体环境的损害,关系农民的财产利益和环境利益,应由全体村民共同决定,村委会主任只是全体村民的代表者,其本身不是土地的所有人,不能越俎代庖。因此,本案村委会主任私自对外租赁土地行为违反法律强制性规定,租赁合同是无效的。法院可以判决,承租人返还土地,村委会主任和承租人应赔偿有关的损失。

3. 哪些财产的处理必须经过全体村民大会决定?

2000年3月,天津市某村委会与本村村民田某签订了《树木承包合同》,承包期为15年。2000年5月,田某当选村委会主任。2003年1月,田某未经全体村民会议或村民代表会议三分之二以上多数同意,代表村委会与其父亲签订了一份《土地承包协议》。该协议将原《树木承包合同》的承包人由田某变更为其父,分配比例由承包人与村委会的8:2变更为9:1,承包期限