

· · · · · 法治建设系列普法读本 · · · · ·

YI'AN PUFA



以案普法



案情介绍 · 案件评析 · 法眼辨析 · 法条链接

土地房产篇

胡志斌◎编著



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
安徽大学出版社

· 法治建设系列普法读本 · · ·



以案普法

土地房产篇

胡志斌◎编著



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
安徽大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

以案普法, 土地房产篇/胡志斌编著. —合肥:安徽大学出版社, 2015.8

(法治建设系列普法读本)

ISBN 978-7-5664-0964-5

I. ①以… II. ①胡… III. ①土地法—案例—中国②房地产法—案例—中国 IV. ①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 122667 号

以案普法·土地房产篇

胡志斌 编著

出版发行: 北京师范大学出版集团
安徽大学出版社
(安徽省合肥市肥西路3号 邮编 230039)
www.bnupg.com.cn
www.ahupress.com.cn

印 刷: 合肥市裕同印刷包装有限公司
经 销: 全国新华书店
开 本: 152mm×228mm
印 张: 9
字 数: 108 千字
版 次: 2015 年 8 月第 1 版
印 次: 2015 年 8 月第 1 次印刷
定 价: 25.00 元

ISBN 978-7-5664-0964-5

策划编辑: 朱丽琴 方 青
责任编辑: 方 青
责任校对: 程中业

装帧设计: 李 军
美术编辑: 李 军
责任印制: 陈 如

版权所有 侵权必究

反盗版、侵权举报电话: 0551-65106311

外埠邮购电话: 0551-65107716

本书如有印装质量问题, 请与印制管理部联系调换。

印制管理部电话: 0551-65106311

目录

MULU

上篇 农村土地承包经营

1. 他能取得土地承包经营权吗 [3]
2. 非法的果园承包合同 [5]
3. 出嫁女子的承包地应被收回吗 [7]
4. 外出务工农民的承包地不得随意收回 [9]
5. 程序不合法, 承包合同自然无效 [11]
6. 户主去世, 就能解除土地承包合同吗 [13]
7. 土地承包经营权能否有偿流转 [16]
8. 承包地流转的方式须合法 [17]
9. 擅自转让承包地的行为无效 [19]
10. 私自调换他人的承包地应返还 [22]

下篇 房产权益保障

11. 这样查封楼房的行为是否有效 [27]



12. 购买无房产证的房屋有效吗 [29]
13. 拆迁补偿不公可诉求 [31]
14. 抵押的房屋还能销售吗 [33]
15. 抵押权究竟有无期限 [36]
16. 没有房产证影响租赁吗 [38]
17. 无《商品房买卖合同》原件, 合同就不成立吗 [42]
18. 房产证上没有自己的姓名, 仍可主张权利 [44]
19. 他有权退房吗 [47]
20. 买卖房屋的口头协议无效吗 [50]
21. 他骗购经济适用房的证据不足 [53]
22. 农村“小产权房”能转让吗 [55]
23. 房高不够可获赔 [58]
24. 延期交房, 购房者可解除购房合同 [61]
25. 有权收回房屋, 却无权继承宅基地使用权 [63]
26. 购房贷款批不下来, 首付款能否全退 [66]
27. 借名购房不受法律保护 [68]
28. 关系不和引发共有房屋的分割 [69]
29. 要不回去的房屋买卖定金 [71]
30. 前夫配偶能争夺房产吗 [73]
31. 离婚时拆迁安置房能分割吗 [75]
32. 她能分割这套房屋吗 [77]
33. 是买房“订金”, 还是买房“定金” [79]
34. 谁是房屋的主人 [81]
35. 一房二卖如何处理 [83]



36. 房产中介有权主张佣金吗	[85]
37. 房价暴跌,买房人可以退房吗	[87]
38. 抵押后的写字楼可以出租吗	[90]
39. 合购房判归女友	[92]
40. 房改房能购买,但须谨慎	[93]
41. 父母出资买房,产权该如何界定	[95]
42. 谁对二手房屋质量负责	[98]
43. 经济适用房未满五年不得买卖	[100]
44. 购房面积不够该如何维权	[102]
45. 该如何履行这两份合同	[105]

附 录

中华人民共和国农村土地承包法	[108]
中华人民共和国城市房地产管理法	[119]
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	[131]
参考文献	[138]



上篇

农村土地承包经营

1. 他能取得土地承包经营权吗



案情介绍

李某家南面有一块仓库大场。村里分田到户后,该场地一度被闲置,后由黄某等五户村民占用种植蔬菜。李某在部分承包地被村里征用后,就提出把仓库大场补偿给他,但遭到黄某等人的反对。2003年5月10日,村委会书面通知李某,其被征用承包地的面积用补划的方式解决。5月27日,村委会组织村民组长代表、部分老党员召开会议,会议决定将仓库大场补偿给李某。次日,乡政府作出《关于调整李某承包地的批复》,同意村委会的调整方案。乡政府作出批复后,组织村民去现场划地,但此时该场地已被黄某等五户村民种植了毛豆等农作物,划地工作也因此遭到了阻挠。为此,李某提起诉讼,要求五位被告停止侵害,排除妨碍。

法院审理后认为,原告、被告争执的仓库大场场地属于该村预留的机动地,五位被告对该机动地均无权占用;原告在村委会征用其承包地后,依法有权获得相应补偿,但原告所提供的调整土地手续不符合《土地承包法》的有关规定,且未得到县级政府农业等行政主管部门批准,该调整方案未生效,原告尚未正式取得该地的承包经营权。因此,李某的诉讼请求无法得到法院的支持,法院最终驳回了他的诉讼请求。



案件评析

按照《农村土地承包法》的规定,即在承包期内,发包方不得调整承包地。但是,法律也作出了例外的规定,即承包期内,因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形,对个别农户承包的耕地和草地需要适当调整的,依法批准后可以调整。法律之所以作出这样的



制度设计,其根本目的就在于稳定土地承包关系。农村实行家庭承包经营制度以来,党中央、国务院反复强调要稳定农村土地承包关系,由于实践中出现了土地经营权还在承包期内,发包方却出于种种原因,通过行政手段强制性地予以调整的现象,破坏了农村土地承包秩序,也侵害了土地承包经营者的合法权益。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形需要调整承包地的,调整也不能随意进行,必须坚持一定的条件和标准,具体包括:(1)调整承包地仅限于三种特殊情形,一是自然灾害严重毁损承包地的;二是承包地被依法征用后,承包户不要安置补助费的;三是人口增减导致人地矛盾突出的。(2)承包地调整只限于个别农户之间。(3)调整承包地只限于耕地和草地,不包括林地。(4)调整承包地必须遵循法律规定的程序,即首先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,然后,报乡(镇)人民政府批准,最后,报县级人民政府农业等行政主管部门批准。(5)凡是承包合同中已经约定不得调整的,不能以其他任何理由调整承包地。



在本案中,村委会调整李某承包地时,并未依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,而仅仅由村民组长代表、部分老党员召开会议进行表决。另外,在审批程序上,虽然乡政府作出了《关于调整李某承包地的批复》,但乡政府作出批复后,承包地调整方案未得到县级政府农业等行政主管部门批准。因此,李某尚未正式取得调整后的土地承包经营权,其诉讼请求不会得到法院的支持。

法条链接

《农村土地承包法》第二十七条:承包期内,发包方不得调整承包地。

承包期内,因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的,必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业等行政主管部门批准。承包合同中约定不得调整的,按照其约定。

2. 非法的果园承包合同

案情介绍

2002年12月末,某村村委会召开二组村民代表会议,专门讨论该组果园发包一事,但会议未能就果园承包期限、竞标底价等问题达成一致意见,代表们也未在会议记录上签字。2003年1月3日,村委会张贴招标公告,明示将二组果园发包,并确定发包底价及期限。同年1月8日,村委会又召开二组村民会议,但发包方案未被村民会议通过,而村委会于同年1月19日与他人签订了四份



承包合同,将果园全部发包。二组村民不服,集体起诉至县法院。

县法院依法受理了该村二组全体村民状告村民委员会非法与他人签订果园承包合同一案。经过依法审理,村委会与他人签订的四份果园承包合同均被判为无效。县法院判决最终保护了二组全体村民的合法利益。



案件评析

按照《农村土地承包法》的规定,土地承包应当遵循以下原则:

(1)按照规定统一组织承包时,本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利,也可以自愿放弃承包土地的权利。

(2)民主协商,公平合理。

(3)承包方案应当按照《农村土地承包法》第十二条的规定,依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

(4)承包程序合法。

在本案中,该村村委会与他人签订果园承包合同,既未在二组村民代表会议上与村民代表形成一致意见,也未在二组全体村民集体会议上通过村委会公告的发包方案,发包程序不符合法律规定。根据有关法律规定,法院判决该四份果园承包合同无效是正确的。



法条链接

《农村土地承包法》第七条:农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则,正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。

《农村土地承包法》第十二条:农民集体所有的土地依法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发包;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由



村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地，由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

3. 出嫁女子的承包地应被收回吗



案情介绍

1998年3月，某村村民李某和陶某夫妇与村委会签订土地承包合同，取得该村三亩田的承包权。2008年7月，李某死亡，陶某改嫁到其他村，但其户口并未转出，而且在改嫁到的村子没有分得承包地。2009年12月，陶某原所在地的村委会以陶某已不是本村人、户主已经死亡等理由，将其承包地另行发包给同村村民黄某。陶某知晓后，以承包未到期为由要求该村村委会继续履行合同，遭



到拒绝后,便向县人民法院提起诉讼。

县人民法院经审理,判决如下:村委会与李某和陶某夫妇的土地承包合同是经过村委会的正当发包程序订立的,陶某是该村村民,具有承包资格,而且已对土地进行了实际耕作,故确认其所取得的承包权合法有效。但鉴于黄某已对土地进行了实际投入,陶某应给予其适当的经济补偿。



案件评析

按照《农村土地承包法》的规定,在承包有效期内,妇女结婚,在新婚居住地未取得承包地的,不论户口是否迁移,原发包方均不得收回其原承包地。农村妇女与男子享有平等的土地承包经营权。在婚入地没有分得土地的,婚出地不应该收回原土地。婚入地妇女在婚出地土地被收回,可以向婚入地申请土地。已婚妇女户口已迁入现居住地的,现居住地有地源的,应予补地;在现居住地未取得承包地的,原居住地不得收回承包地,已收回的承包地应当返回。

在本案中,陶某有权向与之缔约的村委会主张合同权利。在陶某改嫁后,村委会单方违反和陶某及其第一任丈夫订立的承包合同,村委会的行为是一种违约行为。为此,陶某有权依法要求村委会将本由自己承包却被发包给黄某的承包地收回来并退还给自己。考虑到黄某已经对承包的土地进行了实际投入,所以,在收回承包地时,陶某对黄某应予适当的经济补偿。可见,法院的判决是正确的。



法条链接

《农村土地承包法》第三十条:承包期内,妇女结婚,在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地;妇女离婚或者丧



偶,仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地。

4. 外出务工农民的承包地不得随意收回

案情介绍

案件一:村民王某与村集体经济组织签订了三十年的承包合同。由于他多年在外地务工,其承包地经常被抛荒。在这种情况下,村集体经济组织未经王某同意,将他的承包地转包给了种粮大户马某。王某得知情况后,要求村委会解除其与马某签订的承包合同,但村委会认为,本村的土地资源很紧张,王某不能保证正常耕种,造成集体资源浪费,因此,拒绝了王某的要求。后经法院判决,村委会解除了与马某签订的承包合同,返还了王某的承包地。王某也向村委会承诺正常耕种承包地。

案件二:农民俞某、屠某是同一组的村民。俞某自农村实行家庭联产承包责任制时起,就从村集体获得一块1.1亩土地的承包经营权。1998年农村进行土地二轮承包时,俞某继续承包这块地,并获得了“农村集体土地承包经营权证书”,有效期为三十年。2000年,俞某全家外出做生意,将这块承包地交给屠某夫妇代为耕种,并口头约定可随时收回。2005年,俞某回乡后向屠某夫妇索要这块耕地,但屠某夫妇认为自己耕种这块土地多年,土地承包关系早已发生改变,拒绝了俞某的要求。无奈之下,俞某将屠某夫妇告上法庭,要求他们立即退还耕地。法院审理后,依法支持了俞某的诉讼请求。

案件评析

按照《农村土地承包法》以及相关政策的规定,外出务工农民

的土地承包权仍受法律保护。村集体经济组织已经将外出农民的承包地发包给别的农户耕作的,如果是短期合同,应当将承包收益支付给拥有土地承包权的农户,合同到期后,将土地还给原承包农户。如果是长期合同,可以修改承包合同,将承包地及时还给原承包农户;或者在协商一致的基础上,通过给予或提高对原承包农户补偿的方式解决。对外出农户中少数没有参加二轮延包,但后来返乡要求承包土地的,要区别不同情况,民主协商,妥善处理:如果该农户的户口仍在农村,原则上应同意其继续参加土地承包,有条件的,应在机动地中调剂解决,没有机动地的,可通过土地流转等办法解决。

就案件一而言,按照《农村土地承包法》的规定,在承包有效期内,未经承包人同意,村集体经济组织或者村民委员会无权将承包地转包给他人。承包方全家迁入小城镇落户的,按照承包方的意愿,保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。只有在承包有效期内承包方全家迁入设区的市,转为非农业户口的,村集体经济组织或者村民委员会才有权将承包的耕地和草地收回;承包方不交回的,发包方可以收回承包的耕地和草地,但要对其在承包地上的投入而提高土地生产能力的,给予相应的补偿。可见,村集体经济组织将王某的承包地再行发包给马某的做法是不合法的,王某有权依法收回自己的承包地。

就案件二而言,《农村土地承包法》规定耕地的承包期限为三十年,承包期内发包方不得收回或随意调整承包地。通过家庭承包取得的土地承包经营权可以采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转,流转的主体是承包方,承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转以及流转的方式。承包方如有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的,经发包方同意,可以将全部或者部分土地承包经营权转让给其他从事农业生产经营的农户(双方应签



订书面合同),由该农户同发包方确立新的承包关系,原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

在案件二中,俞某依法取得了争议土地的承包经营权,因生意繁忙无暇耕种而将承包地临时交给屠某夫妇代为耕种,这种做法并不违法。但原告、被告之间土地承包经营权的流转属于临时代耕性质,而非经发包方同意后的正式转让,因此俞某仍是该块土地的承包方,被告屠某夫妇与发包方之间并没有形成新的承包关系。屠某夫妇虽取得了该块土地耕种、收益的权利,但这种权利只是临时的,原告俞某可以随时收回权利。



法条链接

《农村土地承包法》第二十六条:承包期内,发包方不得收回承包地。

承包期内,承包方全家迁入小城镇落户的,应当按照承包方的意愿,保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

承包期内,承包方全家迁入设区的市,转为非农业户口的,应当将承包的耕地和草地交回发包方。承包方不交回的,发包方可以收回承包的耕地和草地。

5. 程序不合法,承包合同自然无效



案情介绍

2001年12月,村民李某与村委会签订了一份土地承包合同。合同约定,村委会将村所有的十五亩承包地发包给李某经营,承包期限为三十年。合同签订后,李某对所承包的土地进行了重新规

