



国土资源法律知识宣传教育培训辅导用书

T U D I J I U F E N S H I W U Z H I D A O C O N G S H U

土地纠纷 实务指南

编著 李长明

学习国土资源法律知识读本

解决土地纠纷一点即通

■ “基础知识”

帮助广大读者准确理解与土地相关的法律、法规及司法解释的基本概念和制度。

■ “常见问题”

采用一问一答的形式解决实践中容易出现的问题。

■ “典型案例”

收集最高人民法院和地方各级人民法院所裁判的真实案例，使读者更加准确理解和适用法律规定。

■ “法律文件”

收录了相关法律、法规及司法解释的权威文本，以便读者查阅和核对。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国政法大学法律硕士专业学位研究生系列教材

中国政法大学
CHINA UNIVERSITY OF PETROLEUM PRESS

土地纠纷

实务指南

主编 王利军

中国政法大学法律硕士专业学位系列教材

《土地纠纷实务指南》编写组

一、土地纠纷概述

土地纠纷是指因土地权利归属、行使、流转、侵权、征收、补偿等引发的争议。本书旨在为法律硕士专业学位研究生提供土地纠纷实务处理的指导。

二、土地权利

土地权利包括所有权、使用权、抵押权、质权等。本书详细阐述了土地权利的法律性质、取得、行使和消灭。

三、土地流转

土地流转是指土地权利主体依法将土地权利让与他人的行为。本书重点介绍了土地承包经营权流转、建设用地使用权出让和转让等实务问题。

四、土地征收与补偿

土地征收是指国家为了公共利益的需要，依法强制取得土地所有权的行为。本书详细分析了土地征收的程序、补偿标准和争议解决机制。

中国政法大学出版社

（北京）100088

国土资源法律知识宣传教育培训辅导用书

U D I J I U F E N S H I W U Z H I D A O C O N G S H U

土地纠纷 实务指南

编著 李长明

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地纠纷实务指南/李长明著. —北京: 中国法制出版社, 2008. 6

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0564 - 5

I. 土… II. 李… III. 土地 - 民事纠纷 - 处理 - 中国 - 指南 IV. D922. 3 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 063826 号

土地纠纷实务指南

TUDI JIUFEN SHIWU ZHINAN

编著/李长明

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 6 月第 1 版

印张/10.25 字数/273 千

2008 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0564 - 5

定价: 26.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66070046

邮购部电话: 66033288

前 言

土地是人类赖以生存和发展的最宝贵、最根本的财富，土地被称为“财富之母”，因此，处理好土地问题，无疑是世界各国要解决的重大问题。“十分珍惜、合理利用土地和严格保护耕地”是我国土地管理的基本的国策，这是党中央、国务院根据我国人多地少，人均占有耕地量不足的基本国情，为保证我国经济和社会的可持续发展而制定的一项具有战略意义的决策，特别是我国在确立了社会主义市场经济方略之后，我国的土地制度又进入一个大调整时期，土地制度的改革措施和立法建设不断推进，国有土地、集体土地、土地征收补偿安置和农村土地承包也改变了原来无法可依的局面。

从20世纪80年代开始，国家立法机关和国家有关部门曾先后多次颁布了土地法律、法规及司法解释。这些法律、法规及司法解释的颁布和实施在一定程度上遏制了这一领域中违法案件的发生，取得了相当可观的成就。但同时，也不能否认这一领域中还存在一些违法的案件。究其原因，主要是由于广大公民对这些法律、法规及司法解释不甚了解。为了使广大公民了解这一领域中的法律、法规及司法解释的具体内容和在实践中能以这些法律、法规及司法解释为导向，特编写本书。

本书以土地、物权法律、法规及司法解释为主线，采取“基础知识+常见问题+典型案例+法律、法规及司法解释”的编写模式，兼具理解与实用的实务指南功效。其中，“基础知识”部分主要帮助广大读者准确理解相关法律、法规及司法解释的基本概念和

制度。“常见问题”部分采用一问一答的形式解决实践中容易出现的问题。“典型案例”部分收集了最高人民法院和地方各级人民法院所裁判的真实案例,使读者更加准确理解和适用法律、法规及司法解释,尽管有些案例是新的司法解释出台之前作出的,但其裁判精神与之后颁布的司法解释相一致。“法律文件”部分收录了相关法律、法规及司法解释的权威文本,以便读者查阅和核对。

本书以国有土地、集体土地、土地征收补偿安置和农村土地承包为主题,既有民事方面,又有行政方面,堪为土地工作者、法律工作者和公民学习国土资源法律知识读本及解决土地纠纷的实务性指南书籍。

最后,由于编者水平所限,书中可能有疏漏和错误之处,祈望读者不吝指正。

2008年5月

目 录

第一章

基础知识

一、土地的基本概念

1. 土地的基本概念 /1
2. 我国《土地管理法》的性质 /2
3. 我国土地的基本制度 /2
4. 我国土地的征收、征用制度 /2
5. 土地征收与土地征用的区别 /3
6. 国有土地有偿使用制度 /3
7. 划拨国有土地使用权制度 /5
8. 我国土地的基本国策 /6
9. 我国土地用途管制制度 /6
10. 我国土地的管理体制 /7
11. 土地所有权和使用权争议的解决 /8
12. 土地储备的概念和范围 /9
13. 土地利用总体规划的概念 /9
14. 土地利用年度计划的概念 /10
15. 土地权属调查（地籍调查）的概念 /10
16. 宗地和其四至的概念 /10
17. 土地等级的概念 /11
18. 土地登记的概念 /11
19. 土地登记造册、核发证书、确认所有权的性质 /12



二、国有土地基本知识

1. 国有土地的范围 /13
2. 国有土地的主体 /13
3. 国有土地所有权的概念 /14
4. 国有土地使用权的概念 /14
5. 国有土地使用权出让的概念 /14
6. 国有土地使用权转让的概念 /15
7. 国有土地使用权出租的概念 /15
8. 国有土地使用权抵押的概念 /16
9. 国有土地使用权的终止 /16
10. 划拨国有土地使用权的概念 /17

三、集体土地基本知识

1. 集体所有土地的范围 /17
2. 集体所有土地的主体 /18
3. 集体土地所有权的概念 /21
4. 集体土地使用权的概念 /21
5. 土地承包经营权的概念 /21
6. 农村土地的概念 /21
7. 农村土地承包的方式 /22
8. 农村土地承包的主体 /22
9. 土地承包经营权流转的概念 /23
10. 耕地的概念 /23
11. 非耕地的概念 /24
12. 基本农田的概念 /24
13. 临时用地的概念 /24
14. 宅基地的概念 /25

- 四、建设用地基本知识**
1. 建设用地的概念 /26
 2. 农用地和未利用地的概念 /26
 3. 农用地转为建设用地的概念 /26
 4. 农用地转为建设用地的前提条件 /27
 5. 报国务院批准的农用地转为建设用地 /27
 6. 报省级人民政府批准的农用地转为建设用地 /28
 7. 城市建设用地范围内现有建设用地的审批机关 /28
 8. 城市和村庄、集镇建设用地范围内分批次办理农用地转为建设用地的报批机关 /28
 9. 在已批准的农用地转为建设用地范围内具体建设项目用地的审批机关 /29
 10. 呈报农用地转为建设用地和土地征收的材料 /29
 11. “一书四方案”的具体内容 /30
 12. 单独选址建设项目的概念 /31
 13. 单独选址建设项目的审批程序 /32
 14. 城市分批次建设用地审批的概念 /33
 15. 申请城市分批次建设用地的条件 /33
 16. 城市分批次建设用地的审批程序 /34
 17. 具体建设项目的概念 /34
 18. 具体建设项目建设用地的审批程序 /35
- 五、土地征收基本知识**
1. 土地征收的批准机关和权限 /36
 2. 农用地转为建设用地审批与土地征收审批的区别 /36



3. 农用地转为建设用地、土地征收与具体建设项目审批机关的区别 /37
 4. 征地审批与征地补偿、安置方案审批机关的区别 /37
 5. 土地征收的工作程序 /37
 6. 征收决定的效力 /38
 7. 拒不交出所征收土地的法律后果 /38
 8. 土地征收公告和征地补偿、安置方案公告的概念 /39
 9. 征地补偿登记的概念 /39
 10. 土地征用公告的主体与时间 /39
 11. 土地征用公告和征地补偿、安置方案公告的地点 /40
 12. 土地征用公告的内容 /40
 13. 拟订征地补偿、安置方案公告的时间 /40
 14. 征地补偿、安置方案公告的内容 /40
 15. 未履行土地征收公告和征地补偿、安置方案公告的法律后果 /41
 16. 办理征地补偿登记的程序 /41
- ## 六、土地征收中的救济程序
1. 听证的概念 /42
 2. 土地征收中举行听证的范围 /42
 3. 征地补偿、安置方案举行听证的主体与时间 /43
 4. 协调裁决的范围 /43
 5. 协调裁决审查的内容 /43
 6. 行政裁决的概念 /44

7. 终局（最终）裁决具体行政行为的类型 /44
8. 行政复议的概念 /46
9. 土地行政复议的范围 /47
10. 行政诉讼的概念 /47
11. 行政诉讼的范围 /48

七、土地补偿法律知识

1. 征地补偿费的内容 /49
2. 土地补偿费和安置补助费的概念 /49
3. 地上附着物和青苗的补偿费的概念 /49
4. 征地补偿的方式 /50
5. 征地补偿费的标准 /50
6. 计算征收耕地土地补偿费和安置补助费时，“年产值”确定的标准 /51
7. 计算征收耕地安置补助费时，“农业人口数”和“人均耕地面积”确定的标准 /51
8. 征地补偿费的归属 /52

八、征地房屋拆迁法律知识

1. 征地房屋拆迁（征地拆迁）的概念 /52
2. 征地房屋拆迁与城市房屋拆迁的区别 /53
3. 建筑、违章建筑和临时建筑的概念 /54
4. 征地房屋拆迁估价应遵循的原则 /54
5. 房屋建安重置价结合成新的概念 /55
6. 附属物、附着物、在建工程、临时建筑的评估标准 /55



第二章 常见问题

一、国有土地常见问题

1. 开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同有效吗? /57
2. 开发区管理委员会于2005年8月1日之前签订的土地使用权出让合同该如何处理? /58
3. 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的,该国有土地使用权出让合同有效吗? /58
4. 以协议方式约定的土地出让金低于订立合同时当地政府确定的最低价的该如何处理? /59
5. 价格条款无效后该如何处理? /59
6. 未办理批准手续且不能交付土地的,受让方可以请求解除合同吗? /60
7. 经批准改变土地用途的,出让金可以调整吗? /60
8. 擅自改变土地用途的,出让方可以请求解除合同吗? /60
9. 未办理权属变更登记的合同是否有效? /61
10. 未取得土地使用权证书的转让合同是否有效? /61
11. 同一土地签订两个以上转让合同的,谁享有土地使用权? /62
12. 划拨的土地使用权能否转让? /63
13. 划拨土地转为出让土地的,按什么性质处理? /63

14. 划拨土地直接转让的,按什么性质处理? /64
15. 不具备房地产开发经营主体资格的合作开发房地产合同是否有效? /65
16. 以划拨土地使用权作为出资的合作开发房地产合同是否有效? /66
17. 实际投资数额超出合作开发房地产合同的约定时,如何在当事人之间确定承担比例? /66
18. 房屋实际建筑面积少于合作开发房地产合同的约定时,如何对房屋实际建筑面积进行分配? /67
19. 合作开发的违法建筑能否请求分配其所产生的利益? /67
20. 当事人隐瞒建设工程规划变更的事实所造成的损失如何划分责任? /68
21. 房屋实际建筑面积超出规划建筑面积的,对超出规划面积的房屋及增加的投资数额如何进行分配? /69
22. 违法建筑被责令拆除后的损失将如何承担? /70
23. 当事人未按约定足额出资的,利润分配比例如何确定? /70
24. 房屋预售款能否充抵投资参与利润分配? /71
25. 名为合作实为土地使用权转让的,按什么性质处理? /71
26. 名为合作实为房屋买卖的,按什么性质处理? /72
27. 名为合作实为借款的,按什么性质处理? /72
28. 名为合作实为租赁的,按什么性质处理? /72



二、集体土地常见问题

1. 耕地上能发展林果业或者养殖业等吗? /72
2. 集体土地使用权能出让、转让或者出租用于非农业建设吗? /73
3. 农村宅基地是如何审批的? /74
4. 农村村民申请宅基地需要缴纳哪些费用? /74
5. 农民可以改变宅基地的用途吗? /75
6. 农村集体经济组织能收回农民的宅基地吗? /75
7. 农村宅基地能买卖吗? /75
8. 农村的房屋能买卖吗? /76
9. 农村的宅基地能抵押吗? /76
10. 城镇居民能购买农村宅基地、农民住宅或“小产权房”吗? /76
11. 城市中祖遗的土地所有权证, 现在还有效吗? /77
12. 农村中祖遗的土地所有权证, 现在还有效吗? /78

三、土地征收补偿安置常见问题

1. 农用地转为建设用地和土地征收批准文件的有效期是多长? /78
2. 如何计算土地补偿费? /79
3. 如何计算征收耕地的安置补助费? /79
4. 如何计算地上附着物和青苗的补偿费? /80
5. 征收城市郊区的菜地, 如何缴纳新菜地开发建设基金? /81
6. 对补偿标准有争议的解决方式是什么? /81

7. 行政裁决决定中是否有诉权的告知? /82
8. 土地征收中可以申请行政复议的情形有哪些? /82
9. 土地征收中如何选择申请行政复议的管辖? /86
10. 申请行政复议的期限是多长? /88
11. 申请行政复议的期限从何时起算? /88
12. 土地征收中可以提起行政诉讼的情形有哪些? /89
13. 土地征收中如何选择提起行政诉讼的管辖法院? /90
14. 提起行政诉讼的期限是多长? /92
15. 土地征收中申请行政复议和提起行政诉讼需要注意的事项有哪些? /94
16. 征地房屋拆迁的前提条件和法律依据是什么? /97
17. 征地房屋拆迁补偿安置的依据是什么? /97
18. 征地拆迁居住房屋的补偿安置方式是什么? /98
19. 征地拆迁非居住房屋的补偿安置方式是什么? /99
20. 不服征地房屋拆迁裁决(补偿安置)应如何进行救济? /99

四、农村土地承包常见问题

1. 人民法院受理农村土地承包纠纷案件的范围有哪些? /100
2. 农民因未实际取得土地承包经营权发生的纠纷能不能向人民法院提起民事诉讼? /100
3. 农民因村民委员会分配土地补偿费数额发生的纠纷能不能向人民法院提起民事诉讼? /101
4. 农民因村民委员会分配土地补偿费份额发生的纠纷能不能向人民法院提起民事诉讼? /101



5. 农村土地承包合同不登记生效吗? /102
6. 承包合同生效后,发包方能以承办人、负责人变动或集体经济组织的分立、合并而变更、解除合同吗? /103
7. 承包期内,发包方能收回承包地吗? /104
8. 承包方违约或合同中约定有收回内容的,发包方能收回承包地吗? /104
9. 承包期内,发包方能调整承包地吗? /105
10. 承包期内,妇女结婚、离婚或者丧偶的,能收回承包地吗? /105
11. 承包期内,发包方能将承包地收回抵顶欠款吗? /106
12. 承包合同约定或者土地承包经营权证等证书记载的承包期限短于三十年的,承包方可以请求延长吗? /107
13. 承包方将承包地用于非农业建设或者给土地造成永久性损害的,发包方能收回承包地吗? /107
14. 承包方因没有按照法定程序或不是其真实意思表示等原因交回承包地的是否有效? /108
15. 土地承包经营权流转应当取得发包方同意吗? /109
16. 土地承包经营权流转的费用如何确定? /109
17. 土地承包经营权流转的收益归谁所有? /109
18. 发包方或其他人强迫承包方将土地承包经营权流转给第三人有效吗? /110
19. 发包方阻碍承包方依法流转土地承包经营,承包方有权请求排除妨碍、赔偿损失吗? /110
20. 土地承包经营权转让未经发包方同意有效吗? /111

21. 土地承包经营权采取转包、出租、互转或者其他方式流转的，未经备案有效吗？ /111
22. 土地承包经营权能互换吗？ /111
23. 土地承包经营权采取互换、转让方式流转的，未经登记的能对抗善意第三人吗？ /112
24. 土地承包经营权能抵押或者抵偿债务吗？ /113
25. 土地承包经营权能入股吗？ /113
26. 发包方或其他组织和个人能截留、扣缴承包方的承包收益或土地承包经营权流转收益吗？ /114
27. 发包方或其他组织和个人能主张抵销承包方的承包收益或土地承包经营权流转收益吗？ /114
28. 同一土地签订两个以上承包合同，谁享有土地承包经营权？ /115
29. 承包地被征收，地上附着物和青苗的补偿费归谁所有？ /116
30. 承包方将土地承包经营权流转后，承包地被征收时地上附着物和青苗补偿费归谁所有？ /116
31. 承包地被征收安置补助费归谁所有？ /117

第三章 典型案例

一、国有土地典型案例

1. 时间房地产建设集团有限公司与玉环县国土资源局土地使用权出让合同纠纷案 /118
2. 柳州市全威电器有限责任公司、柳州超凡房地产开发有限责任公司与南宁桂馨源房地产有限公司土地使用权转让合同纠纷案 /130