

土地纠纷锦囊

[专业版]
Professional

李长明 | 著

生活法律
LAW&LIFE 指针
丛书

国有土地 集体土地 一应俱全！
土地承包 征地补偿

纠纷解决方案，全面分类提示
典型案例分析，实用专业点评



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

土地 纠纷 锦囊

[专业版]
Professional

李长明 | 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

土地纠纷锦囊:专业版/李长明著. —北京:法律出版社, 2009. 1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9026 - 6

I. 土… II. 李… III. 土地法—基本知识—中国 IV. D922.304

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 182022 号

© 法律出版社·中国

土地纠纷锦囊(专业版)

李长明/著

编辑统筹 大众出版社

策划编辑 丁红涛

责任编辑 丁红涛

装帧设计 乔智炜

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 沙磊

开本 850 × 1168 毫米 1/32

印张 12.5

字数 304 千

版本 2009 年 2 月第 1 版

印次 2009 年 2 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址/ www.lawpress.com.cn

电子邮件/ info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010 - 62534456

上海公司/021 - 62071010/1636

重庆公司/023 - 65382816/2908

西安分公司/029 - 85388843

深圳公司/0755 - 83072995

第一法律书店/010 - 63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9026 - 6

定价:29.50 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

随着土地制度改革的进一步深化,城市化进程的加快和公民法律意识的提高,土地纠纷日趋增多,成为社会公众和新闻媒体关注的焦点,也成为审判实践中的热点和难点。这就促使作者对土地纠纷所涉及的诸多问题进行认真思考和探索。

作者有 20 多年的律师生涯,解决土地纠纷疑难、易发问题的实践经验非常丰富,能结合中国的国情和实际,巧妙地运用法律务实地解决问题。本书是作者总结多年经验的真情巨献,以期能帮助读者知法、用法并维护好自己的合法权益。

本书以土地、物权法律法规及司法解释为主线,采取“要点提示+案例评析+附录”的编写模式,兼具理解与实用的功效。“要点提示”部分主要是帮助读者找出土地纠纷的症结点,理清土地纠纷的头绪。“案例评析”部分选取了近年来法院审结的比较典型的土地纠纷案例,通过案情回放,展现案件的实际情况,加深读者对司法实践的认识和理解;然后作者用简洁的评析对案件所涉及的关键问题作出点评,使读者能够从法理的角度理性地分析,从而使心头的疑惑豁然开朗。“附录”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,是为土地工作者、法律工作者和面对土地纠纷的公民提供的实务性书籍。

由于作者水平所限,书中难免有疏漏和错误之处,祈望读者不吝指正。

李长明

2009 年 1 月

目 录

Contents

1	土地纠纷要点提示	001
	一、国有土地使用权纠纷要点提示	003
	(一) 国有土地使用权出让合同纠纷	003
	(二) 国有土地使用权转让合同纠纷	007
	(三) 合资、合作开发房地产合同纠纷	011
	(四) 土地租赁合同纠纷	018
	(五) 国有土地使用权抵押合同纠纷	020
	(六) 国有土地使用权提前收回纠纷	023
	二、集体土地使用权纠纷要点提示	024
	(一) 集体土地使用权流转合同纠纷	025
	(二) 宅基地使用权纠纷	025
	三、土地征收补偿安置纠纷要点提示	028
	(一) 农用地转为建设用地纠纷	028
	(二) 土地征收纠纷	029
	(三) 征地补偿安置纠纷	033
	(四) 征地房屋拆迁纠纷	039
	四、农村土地承包经营权纠纷要点提示	041
	(一) 家庭承包纠纷	041
	(二) 家庭承包经营权流转纠纷	049
	(三) 其他方式承包纠纷	063

(四)土地征收补偿费用分配纠纷

068

(五)土地承包经营权继承纠纷

073

2 国有土地使用权纠纷案例评析

No.

075

一、国有土地使用权出让合同纠纷

077

1. 出让合同能否认定部分无效、部分有效?

077

2. 未按照合同约定的期限支付出让金能否要求解除合同?

088

3. 出让程序不合法能否认定合同有效?

095

二、国有土地使用权转让合同纠纷

102

4. 能否就同一诉讼标的(土地)重复起诉?

102

5. 转让合同无效后,返还财产、赔偿损失请求权的诉讼时效期间从何时起计算?

115

6. 仅以取得建设用地规划许可证签订的转让合同能否认定无效?

127

7. 以划拨方式取得的土地使用权能否转让?

131

三、合资、合作开发房地产合同纠纷

150

8. 能否认定是合作开发关系?

150

9. 双方均要求履行合作开发协议,一方诉请另一方给付代垫款项能否得到支持?

165

10. 能否认定是名为合作实为借款?

175

11. 实际履行中变更了合同约定的部分内容,能否要求按原合同约定的内容履行义务?

182

四、土地租赁合同纠纷

187

12. 未经登记的租赁合同能否认定有效?

187

13. 承租人经出租人同意对租赁物进行改善或者增设他物的,合同终止时承租人能否要求出租人给予相应的

192

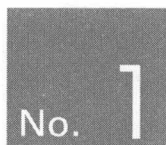
补偿?	
14. 土地租赁合同能否适用《合同法》中租赁合同的有关规定?	202
15. 以划拨方式取得的土地使用权能否出租?	208
五、国有土地使用权抵押合同纠纷	212
16. 抵押房产坐落于划拨土地使用权之上,抵押合同未经国土资源行政主管部门批准或者登记的能否认定有效?	212
17. 债权人能否在诉讼中实现对抵押物的优先受偿?	220
六、国有土地使用权提前收回纠纷	224
18. 补偿决定未遵守正当程序的能否予以撤销?	224
19. 难以说明是因公共利益需要提前收回国有土地使用权的能否予以撤销?	233
3 集体土地使用权纠纷案例评析	237
No.	
一、集体土地使用权流转纠纷	239
20. 集体土地使用权能否出租?	239
21. 租赁合同无效后,承租人的损失能否得到赔偿?	244
22. 承租人能否擅自改变集体建设用地的用途?	248
二、宅基地使用权纠纷	251
23. 法院能否裁判土地权属不明的争议?	251
24. 在自家宅基地内翻建房屋能否前移?	256
25. 城镇居民能否到农村购买房屋?	259
26. 农业户口转为非农业户口后是否还享有原农村宅基地使用权的主体资格?	262

4	土地征收补偿安置纠纷案例评析	265
No.		
	一、土地征收纠纷	267
	27. 能否认定征地程序违法?	267
	28. 能否确认强制征地行为违法?	271
	二、征地补偿安置纠纷	274
	29. 能否撤销未查明补偿标准的行政裁决?	274
	30. 征地补偿不到位能否责令交出土地?	279
5	农村土地承包纠纷案例评析	281
No.		
	一、家庭承包纠纷	283
	31. 能否认定村民委员会擅自变更家庭承包户成员(人口)的行为无效?	283
	32. 能否认定村民委员会擅自调整承包地的行为无效?	288
	33. 全家户口迁至他村,村民委员会收回承包地能否被认定无效?	294
	二、家庭承包经营权流转纠纷	297
	34. 能否认定转让合同无效?	297
	35. 能否认定互换行为有效?	301
	三、其他方式承包纠纷	304
	36. 承包渔池能否要求延长 30 年?	304
	37. 能否认定转让合同无效?	307
	四、土地征收补偿费用分配纠纷	310
	38. 能否认定青苗补偿费归实际投入人所有?	310
	39. 能否驳回请求给付安置补助费?	314
	40. 能否支持请求支付相应份额的土地补偿费?	320

41. 其他方式承包的承包地被征收能否获得相应的补偿?	324
五、土地承包经营权继承纠纷	329
42. 家庭承包的承包地能否继承?	329
43. 其他方式承包的承包地能否继承?	332

附录

	337
中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日)	339
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(1998年12月27日)	355
中华人民共和国农村土地承包法(2002年8月29日)	364
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990年5月19日)	374
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释(2005年6月18日)	380
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释(2005年7月29日)	384



土地纠纷要点提示

一、国有土地使用权纠纷要点提示

《物权法》第135条把国有土地使用权细化为建设用地使用权,并仅指国有建设用地使用权,而不包括集体建设用地使用权。国土资源部于2007年9月28日公布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的名称就是:……国有建设用地使用权。最高人民法院于2008年2月4日发布的《民事案件案由规定》中分别规定了建设用地使用权纠纷、建设用地使用权抵押权纠纷、建设用地使用权出让合同纠纷等。

建设用地使用权是指建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利,有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

需要注意的是:国有土地所有权由国务院代表国家行使,国务院是国有土地所有权的唯一主体,地方政府不能代表国家行使国有土地所有权,其只能按照法律的授权和有批准权的人民政府授权,代表国家出让建设用地使用权。

国有土地使用权包括国有建设用地使用权和国有农用地使用权。

(一) 国有土地使用权出让合同纠纷

国有土地使用权出让是指国家将国有土地使用权以一定的年限让与土地使用权人,并由土地使用人向国家支付土地使用权出让金的行为。

国有土地使用权出让的法定方式有4种,即协议、拍卖、招标、挂牌。

国有土地使用权出让合同是指市、县人民政府国土资源行政主管部门作为出让方,将国有土地使用权在一定年限内让与受让

方,受让方支付土地使用权出让金的协议。

国有土地使用权出让合同纠纷主要应从以下方面进行审查:

1. 出让方的主体资格是否合法

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)等规定,国有土地使用权出让合同的出让主体只能是市、县人民政府国土资源行政主管部门。这里的“市、县”,根据《国家土地管理局〈对出让国有土地使用权有关问题请示的答复〉》,《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(以下简称《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》)中的“市、县人民政府”,所指“市”包括全国各级市;所指“县”,不包括市辖区。据此,只要不是以市、县人民政府国土资源行政主管部门名义签订的国有土地使用权出让合同或者未得到市、县人民政府国土资源行政主管部门的追认[仅限于《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》](以下简称《国有土地使用权纠纷解释》)实施以前所签订的国有土地使用权出让合同],均可按照《国有土地使用权纠纷解释》第2条的规定,确认该合同无效。

2. 规划条件是否纳入国有土地使用权出让合同中

《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》)第38条第1款规定:“在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的,在国有土地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划,提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。”根据这一规定,在城市、镇规划区内以出让方式(划拨方式的除外)提供国有土地使用权的,国有土地使用权出让合同必须有城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划,提出出让地块的位

置、使用性质、开发强度等规划条件,否则,依据《城乡规划法》第39条的规定确认该国有土地使用权出让合同无效。也就是说,规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的,国有土地使用权出让合同无效。

3. 出让的标的物(土地)是否合法

《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第43条第1款规定:“任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;……”该法第63条规定:“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;……”据此,市、县人民政府国土资源行政主管部门出让的标的物(土地)只能是国有土地使用权,而不能是国有农用地使用权和集体所有的土地的使用权。如果市、县人民政府国土资源行政主管部门出让的标的物(土地)是国有农用地和集体所有的土地,依据《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第52条第5项之规定(违反法律、行政法规的强制性规定),确认该合同无效。

4. 出让期限是否超过法定的最高年限

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定了各类用地的最高年限,具体为:居住用地70年;工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。因此,国有土地使用权出让合同中所出让的标的物(土地)的实际年限不得突破法定的最高年限,而只能限定于法定的最高年限范围之内。

国有土地使用权的年限一般应从当事人办理国有土地使用权登记或者变更登记手续,取得国有土地使用证的次日起算,或者在合同中约定国有土地使用权年限的起算时间。

5. 以协议方式约定的土地出让金是否低于订立合同时当地政府确定的最低价

《国有土地使用权纠纷解释》第3条第1款规定:“经市、县人民政府批准同意以协议方式出让的土地使用权,土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的,应当认定土地使用权出让合同约定的价格条款无效。”据此,以协议方式(拍卖、招标、挂牌方式的除外)出让土地使用权时,如果出现约定的价格低于(高于的除外)订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的,合同中约定的价格条款无效,而不是整个合同无效。

价格条款无效后,根据《国有土地使用权纠纷解释》第3条第2款的规定,出让方仅有权要求受让方补足差价并继续履行合同,而无权要求解除合同。受让方则既可以选择补足差价并继续履行合同,也可以选择不愿补足差价而要求解除合同。合同解除后,由当事人按照过错承担责任。通常情况下,造成土地出让金低于当地最低价而导致合同解除的,其主要责任或全部责任,往往在于土地的出让方。

6. 出让方是否办理土地使用权出让批准手续

根据《城市房地产管理法》第11条、第12条的规定,土地使用权的出让,必须取得有批准权的人民政府批准后方可进行,未经批准不仅不能交付土地,即使交付土地,今后的规划、建设等手续也无法办理。据此,依据《国有土地使用权纠纷解释》第4条的规定,出让方因未办理土地使用权出让批准手续而不能交付土地的,受让方可以请求解除合同,而出让方不可以请求解除合同,同时任何一方当事人都不可以请求确认合同无效。

7. 经批准改变土地用途的出让金是否调整过

土地的使用用途一经批准取得,原则上不得变更,特殊情况下

经过合法的程序,也可以变更土地的使用用途。但变更后的土地使用权出让金,可能会高于或低于原出让合同约定的土地出让金。因土地用途是决定土地使用权价格的重要因素,一旦变更土地用途,土地出让金将会发生调整,如果不对出让金进行调整,与合理、有偿使用土地的初衷将是相悖的。据此,依据《国有土地使用权纠纷解释》第5条的规定,受让方经出让方和城市、县人民政府城乡规划主管部门同意,改变土地使用权出让合同约定的土地用途,任何一方当事人都可以请求按照起诉时同种用途的土地出让金标准调整土地出让金。

8. 受让方是否擅自改变土地用途

土地用途一经确定,未经法定程序不准擅自变更。对此,不仅法律有严格的规定,而且土地使用权出让合同也有这样的约定。因此,根据《国有土地使用权纠纷解释》第6条的规定,受让方擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途,出让方可以请求解除合同。

需要注意的是:本条所规定的受让方擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途,出让方可以请求解除合同的仅限于出让(转让、出租等除外)合同中。

(二) 国有土地使用权转让合同纠纷

国有土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。

国有土地使用权转让合同是指土地使用权人作为转让方,将出让土地使用权转让于受让方,受让方支付价款的协议。

国有土地使用权转让合同纠纷主要应从以下方面进行审查:

1. 转让方是否有权处分

转让方所转让的国有土地使用权,必须是其有权处分或者其虽无权处分,但经权利人追认的,该合同才有效。否则该合同

无效。

2. 转让的标的物(土地)是否超过剩余年限

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第22条规定：“土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。”据此，如果国有土地使用权转让合同超过剩余年限的，其超过部分无效。

3. 转让合同是否办理权属变更登记

《国有土地使用权纠纷解释》第8条规定：“土地使用权人作为转让方与受让方订立土地使用权转让合同后，当事人一方以双方之间未办理土地使用权变更登记手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。”该规定充分体现了“效力从宽”原则，同时也“尽量尊重当事人双方的意思表示，不轻易确认合同无效，以促进合同加速履行和社会资源的有效利用”。因此，未办理土地使用权变更登记手续的，不影响转让合同的效力。任何一方当事人均不能以未办理土地权属变更登记为由，请求确认合同无效。

4. 转让方是否取得土地使用权证书

《国有土地使用权纠纷解释》第9条规定：“转让方未取得出让土地使用权证书与受让方订立合同转让土地使用权，起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者有批准权的人民政府同意转让的，应当认定合同有效。”这一规定也充分体现了“效力从宽”原则，因此，只要在起诉前转让方已经取得土地使用权证书或者虽然没有取得土地使用权证书，但取得有批准权的人民政府同意转让的，也可以认定合同有效。

5. 转让方是否交清土地使用权出让金

最高人民法院(2004)民他一字第18号《关于已经取得土地使用权证，但未交清土地使用权出让金的当事人所订立的房地产