

土地管理疑难释解 及工作实务

丛支水 著
李晓峰



中国大地出版社

土地管理疑难释解 及工作实务

丛支水 著
李晓峰

中国大地出版社
· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

土地管理疑难释解及工作实务/丛支水、李晓峰著.

北京:中国大地出版社,2002.9

ISBN 7-80097-512-6

I. 土... II. 丛... ②李... III. ①土地管理—基本知识—中国 ②土地管理—经验—中国 IV. F321.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 059060 号

责任编辑:姚 慧

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话:62183493(发行部)

传 真:(010)62183493

印 刷:北京京通印刷厂

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:9

字 数:205 千字

版 次:2002 年 9 月第 1 版

印 次:2002 年 9 月第 1 次印刷

印 数:1000 册

书 号:ISBN7-80097-512-6/K·87

定 价:30 元

(凡购买中国大地出版社的图书,如发现印装质量问题,本社发行部负责调换)

序

土地作为一种自然资源和社会财富,是人类赖以生存的基本载体和生产要素,也是人类社会赖以发展的物质基础和前提条件。我国人多地少,土地资源极其宝贵,因此,管理好土地就显得十分重要。土地是土地管理的对象,它具有自然属性和社会属性,既是一种生产资源,又是土地关系的客体。相应地说,土地管理也具有两重性即生产力的属性和生产关系的属性,一方面表现为如何处理人与自然的关系,另一方面又表现为如何处理人与人的关系。所以,土地管理需要从生产力和生产关系的结合上,研究土地利用和土地流转过程中如何提高和保护土地生产力,调整土地关系,维护土地所有者和使用者的合法权益,依法、科学地管理土地。

土地涉及各行各业,在社会经济发展过程中占有相当重要的地位。尤其是随着经济全球化、加入 WTO 和社会主义市场经济体制的建立和发展,我国土地管理中的新情况、新问题层出不穷,在土地管理的实际工作中许多土地疑难问题摆在我们的面前。目前,管理土地如何做到以法律为准绳、依法管地,有法必究,执法必严,这是我们需要深入思考的问题。有鉴于此,《土地管理疑难释解及工作实务》一书的出版应该说是这方面一个很重要的成果。

该书由“律师信箱”和“工作实务”两部分组成。其中律师信箱部分是李晓峰先生多年以来在《中国国土资源报》以及原《中国土地报》上以专栏形式就全国各地读者有关土地法律疑难问题所做的解答。工作实务部分是丛支水先生在多年土地管理实

际工作中的心得和总结。该书针对土地管理中的疑难问题,以案说法,以理服人,给人以启迪和思考,其最大特点是可读性和实用性强。

该书的作者之一李晓峰先生多年以前我们就熟识。他在《中国国土资源报》以及原《中国土地报》上以专栏形式发表的土地法律疑难问题解答给我印象很深,我也是其忠实的读者之一。当我在北京大学做博士后研究期间,李晓峰先生正好在北京大学攻读法学博士学位。其间,我们彼此讨论过土地管理中难点和热点问题,李晓峰先生一丝不苟的钻研精神至今让我难以忘记。我现应他之邀,以师兄的名义欣然作此序言。

中国土地学会常务理事、青年工作委员会主任
中国人民大学土地管理系教授

严金明

2002年7月28日于中国人民大学

目 录

律师信箱

律师信箱之一：

这种重申是新的具体行政行为吗…………… (3)

律师信箱之二：

土地局能否注销此类土地使用证…………… (6)

律师信箱之三：

这种越权批地行为如何处理…………… (7)

律师信箱之四：

私自转让土地应严处…………… (9)

律师信箱之五：

这些土地如何确权…………… (11)

律师信箱之六：

划拨转为出让 手续怎么办理…………… (13)

律师信箱之七：

如何理解“非法所得”…………… (14)

律师信箱之八：

这种土地类型如何认定…………… (15)

律师信箱之九：

施工人员的行为也违法…………… (16)

律师信箱之十：

这不属加重处罚…………… (18)

律师信箱之十一：	
这种行为是违法的	(21)
律师信箱之十二：	
这种情况如何处理	(23)
律师信箱之十三：	
这种行为是“非法转让土地”吗	(25)
律师信箱之十四：	
这笔贷款是非法所得吗	(27)
律师信箱之十五：	
这起案件如何处理	(29)
律师信箱之十六：	
本案当事人可以起诉	(31)
律师信箱之十七：	
怎样给本案定性	(33)
律师信箱之十八：	
法院的做法合法吗	(35)
律师信箱之十九：	
这是非法转让	(37)
律师信箱之二十：	
如何核定土地抵押期限	(39)
律师信箱之二十一：	
处理决定书应由谁作出	(41)
律师信箱之二十二：	
行政公署能否受理这些案件	(43)
律师信箱之二十三：	
这种行为属非法转让土地	(45)

律师信箱之二十四：	
这宗土地应先出让再转让	(47)
律师信箱之二十五：	
该案中的非法所得是多少	(49)
律师信箱之二十六：	
这类土地如何处置	(51)
律师信箱之二十七：	
这种情况如何处理	(53)
律师信箱之二十八：	
权属问题应由政府处理	(55)
律师信箱之二十九：	
此案如何定性	(57)
律师信箱之三十：	
什么是设定登记	(59)
律师信箱之三十一：	
这种情况应办审批手续	(61)
律师信箱之三十二：	
这份审批表起什么作用	(63)
律师信箱之三十三：	
这是非法转让行为	(65)
律师信箱之三十四：	
这种做法是否合法	(67)
律师信箱之三十五：	
本案应适用哪个条款	(69)
律师信箱之三十六：	
收取规费能否视为批准用地	(71)

律师信箱之三十七：	
怎样理解这两项条款	(73)
律师信箱之三十八：	
这宗地能否视为国有土地	(75)
律师信箱之三十九：	
这两条规定矛盾吗	(78)
律师信箱之四十：	
房地产抵押后方有效	(81)
律师信箱之四十一：	
自留地可依法收回	(83)
律师信箱之四十二：	
超占土地应作非法占地论处	(86)
律师信箱之四十三：	
合作建房必须合法	(88)
律师信箱之四十四：	
物是人非 地权不变	(90)
律师信箱之四十五：	
地落谁家	(92)
律师信箱之四十六：	
告状不要进错门	(95)
律师信箱之四十七：	
丧失土地使用权种种	(97)
律师信箱之四十八：	
可以参照有关适用规定	(99)
律师信箱之四十九：	
弄清两个不同概念	(101)

律师信箱之五十：	
林场也应办土地使用证	(103)
律师信箱之五十一：	
不必钻法律空子	(105)
律师信箱之五十二：	
本案不是承包是转让	(107)
律师信箱之五十三：	
土地部门有权制止这种行为	(110)
律师信箱之五十四：	
可以征收土地增值费	(112)
律师信箱之五十五：	
该居民的行为应是非法占地	(114)
律师信箱之五十六：	
土地被征用 权属应改变	(116)
律师信箱之五十七：	
这是非法转让土地	(118)
律师信箱之五十八：	
共同违法如何处罚	(120)
律师信箱之五十九：	
登记错误必须更正	(123)
律师信箱之六十：	
判决：实体合法 程序欠妥	(125)
律师信箱之六十一：	
根据不同情形来确权	(128)
律师信箱之六十二：	
这种联建方式是否合法	(130)

律师信箱之六十三：	
法院有权这样做吗·····	(132)
律师信箱之六十四：	
既是借的就该还·····	(134)
律师信箱之六十五：	
这起行政复议案不应受理·····	(137)
律师信箱之六十六：	
该如何追究他们的责任·····	(140)
律师信箱之六十七：	
村集体组织有权拍卖转让土地吗·····	(143)
律师信箱之六十八：	
这宗地能否直接出让·····	(145)
律师信箱之六十九：	
没有获批的征地协议无效·····	(147)
律师信箱之七十：	
玻璃“种”进耕地里——违法·····	(150)
律师信箱之七十一：	
兄弟反目 房产咋断·····	(152)
律师信箱之七十二：	
建房申请 该批·····	(154)
律师信箱之七十三：	
政府不能收集体土地出让金·····	(156)
律师信箱之七十四：	
不是你的就别勉强·····	(158)
律师信箱之七十五：	
污染引发的纠纷·····	(160)

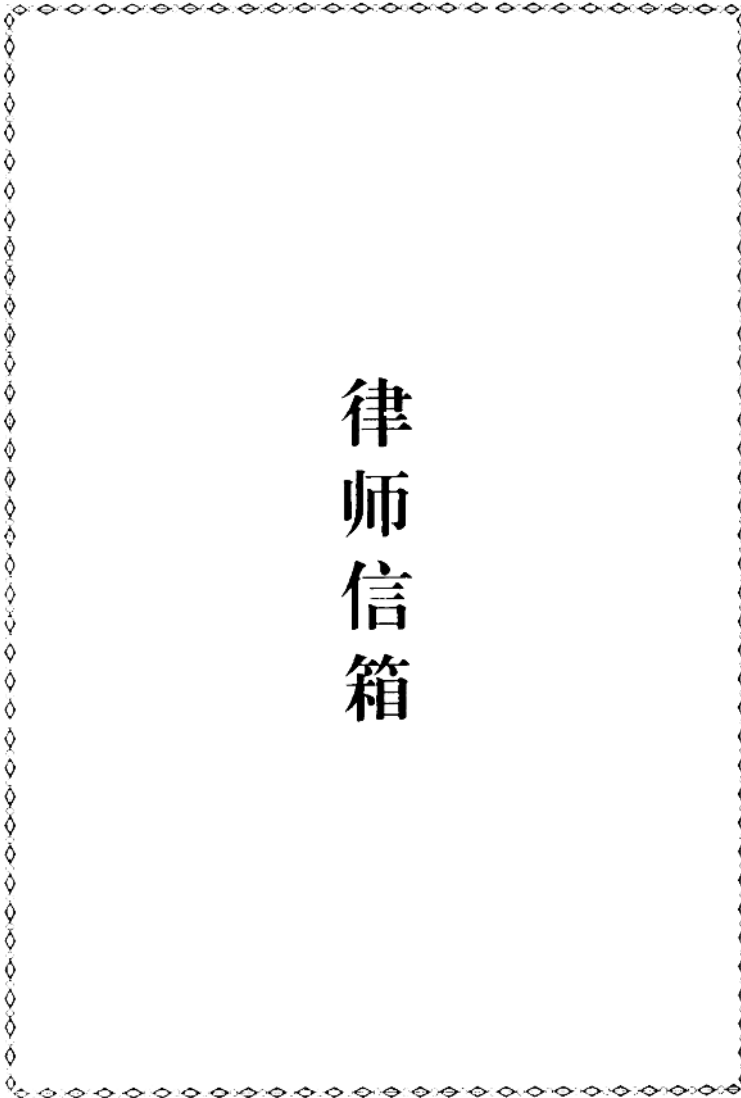
律师信箱之七十六：	
非法所得包括土地	(163)
律师信箱之七十七：	
用地许可证被撤 房屋却建成 咋办	(165)
律师信箱之七十八：	
旧账 两招搞定	(168)
律师信箱之七十九：	
继续违法当纠正	(171)
律师信箱之八十：	
这一行为两处违法	(173)
律师信箱之八十一：	
非法抵押如何查处	(175)
律师信箱之八十二：	
一房私下转三家合法吗	(178)
律师信箱之八十三：	
这是民事委托	(180)
律师信箱之八十四：	
确权之前稍安勿躁	(182)
律师信箱之八十五：	
宅基地只能一家管	(185)
律师信箱之八十六：	
此案为非法转让土地	(187)
律师信箱之八十七：	
这两本土地使用权证无效	(190)
律师信箱之八十八：	
刘某应负责任吗	(192)

律师信箱之八十九：	
怎样造田才合法	(194)
律师信箱之九十：	
向购房户收取出让金错了吗	(196)
律师信箱之九十一：	
应按非法占地论处	(198)
律师信箱之九十二：	
如何出让这宗地	(200)
律师信箱之九十三：	
“竞价择位”有无违法嫌疑	(202)

工 作 实 务

“三三”制搞活土地开发整理	(207)
土地信访工作不能放松	(216)
怎样建设地籍信息系统	(226)
强化宣传教育 严格执法监察	(235)
建立土地收购储备交易制度 优化	
土地资源配臵	(245)
干就干出个样子来	(252)
努力开拓创佳绩 团结拼搏争一流	(260)
创建土地执法模范县	(266)

后 记



律 师 信 箱

律师信箱之一：

这种重申是新的具体行政行为吗

中国土地报：

我们是湖南省嘉禾县国土管理局，最近，因一个土地案件，遇到了这样一个案例，特提出来向你们请教。

案情是：1988年李甲经过组、村、乡（镇）签署意见，报我局审查，办理了100平方米的用地手续。当李甲准备动工时，李乙以此地是其1970年花钱买的为由，与李甲发生争执，并强行在此地下基脚。双方以民事纠纷诉讼到法院，法院作出一审二审判决，二审将此宗地判给李乙，李甲不服而上访。1992年二审法院再审，对双方诉争之地下达了裁定书，撤销了原一审二审判决。然而李乙不服，要求市检察院提请省检察院抗诉，市检察院经审查研究后，于1995年下达了终止审查通知书“决定终止审查，不提请抗诉”。

通过8年的民事诉讼，这宗地的使用权问题未有结果，在这种情况下，我局于1995年12月29日在双方当事人在场的情况下，将1988年审批的材料，照本宣科地读了一次，并重申原审批有效。其目的是表明我们的态度，要求双方不再发生争执，应遵守政府原已作出的处理，于是李乙便以我局是口头行政行为侵权为由，向人民法院提起行政诉讼。1996年8月13日，法院认为我局的行为“是一种口头行政行为，但作出该口头行政行为缺乏充分的法律依据和理由”，从而作出如下判决：“依照《行政诉讼法》第五十四条第二项第一目、第二目之规定，撤销被告嘉禾

县国土管理局 1995 年 12 月 29 日作出的口头决定”。

现请教编辑同志:行政机关在一定的场合下重申自己过去的某种具体行政行为有效,予以维护,是否是一种新的具体行政行为?望及时赐教。

湖南省嘉禾县国土管理局

嘉禾县国土管理局:

你们所提问题涉及到具体行政行为问题。法律有明确规定。

首先我认为本案的关键问题是李乙在 1970 年花钱买地一事在法律上是否有效。正如你们所言,土地不允许买卖早在 1962 年 9 月 27 日中共中央颁布的《农村人民公社工作条例(修正草案)》就有明确规定:“生产队所有的土地,包括社员的自留地、自留山、宅基地等,一律不准出租和买卖”。很显然,李乙早在 1970 年买地的行为是一种违法的民事行为。这种违法的民事行为是不受法律保护的。但此处有一点来信中未说明,即李乙从何人何处购得此地,有无证据?虽然这一证据对购地行为的非法性并无影响。

其次,1992 年二审法院再审,撤销了一审二审判决,但新的判决结果是什么,你们来信并未言明。但你局于 1988 年审批地的具体行政行为符合证据确凿、适用法律法规正确、符合法定程序的合法行政行为的要求。而李乙及法院对你局于 1995 年 12 月 29 日宣读的 1988 年审批材料认定是口头行政行为侵权,我认为没有法律根据的。所谓具体行政行为是行政机关依法行使职权,针对特定的人就特定的事件所作的直接影响其权利义务的行为。在本案中,你局 1988 年所作审批即为具体行政行为,已明确地影响了李甲李乙的权利义务。而且,1995 年 12 月