

姜寿光 王秉铎 主编

土地案例评析

100例

中华工商联合出版社

土地案例评析 100 例

姜寿光 王秉锋 主编

中华工商联合出版社

责任编辑:李怀科

封面设计:顾 华

图书在版编目(CIP)数据

土地案例评析 100 例/ 顾华编. —北京:中华工商联合出版社, 1999. 1

ISBN 7-80100-476-0

I. 土… II. 顾… III. 土地管理-案例-汇编-中国 IV. D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 34129 号

中华工商联合出版社出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

邮编:100027 电话:64153909

河北月华胶印厂印刷

新华书店总经销

850×1168 毫米 1/32 印张 9.125 200 千字

1999 年 1 月第 1 版 1999 年 1 月第 1 次印刷

印数:1—4000 册

ISBN7-80100-476-0/F·166

定 价:20.00 元

《土地案例评析 100 例》 编委会

主 编	姜寿光	王秉锋	
副 主 编	赵厚民	张实臣	
编 委	姜寿光	王秉锋	赵厚民
	张实臣	陈耀亭	薄传华
执行编辑	世 民	叶 紫	

目 录

第一部分 土地行政案件

如何对待征地难？

- 山东省胜利油田依法管地、用地案例评析 (3)

理应胜诉的土地行政案件为何部分败诉？

- 江苏省如东县一起占地建房案评析 (5)

围占人行道, 刘某应被罚

- 河北省平泉县一起占用公用道路案评析 (7)

法院越权干预行政不应该

- 山东省章丘市一起行政案评析 (11)

出租私有房屋, 行吗？

- 湖北省老河口市一起出租房屋案评析 (13)

岂能以罚代法

- 湖北省红安县一起妨碍行政案评析 (18)

校园能盖商场出租吗？

- 湖北省沙市一起中学出租楼房案评析 (20)

临时用地能建永久性建筑吗？

- 某县一起临时用地纠纷案评析 (23)

擅自涂改土地证书被宣布无效

- 山东省章丘市一起涂改土地证书案评析 (25)

判决之后论是非

- 内蒙古巴盟一起占用渠留地案评析 (27)

谁是谁非?

- 某市一起土地、水利行政纠纷案评析 (31)

他的建房损失为何由乡政府赔偿?

- 某乡一起土地行政赔偿案评析 (34)

乡政府越权行为无效

- 河南省安阳市一起越权行政案评析 (36)

乡政府确认的违法主体是错是对?

- 某乡一起私下换地纠纷案评析 (38)

征地补偿能漫天要价吗?

- 浙江省宁波市一起征地纠纷案评析 (40)

国土局能否第二次作出行政处罚决定?

- 某县一起行政处罚案评析 (44)

一起不服乡政府行政处罚申请复议案

- 某县一起违法占地行政案评析 (47)

谁是本案被告?

- 某县一起行政诉讼案评析 (50)

一宗不该打的官司

- 安徽省马鞍山市一起违法占地案评析 (54)

乡政府的执行申请书缘何被退回?

- 某县一起强制执行案评析 (57)

乡政府在本案中扮演什么“角色”

- 某乡一起行政诉讼案评析 (61)

此案土地部门是否构成不作为?

- 安徽省巢湖市建安公司诉市土地局一案评析 (65)

一起土地行政诉讼案件的判决及思考

- 山东省苍山县一起征地行政案评析 (68)

这个处罚决定应该撤销吗？

- 山西省侯马市曲沃县供销社诉市土地局一案评析 (72)

一波三折土地案

- 江西省新余市房管局诉土地局一案评析 (76)

发证程序错了吗？

- 某县一起土地权属行政诉讼案评析 (79)

为了 100.9 平方米耕地

- 云南省耿马县一起土地违法案评析 (82)

一起“四至界线”引发的纠纷

- 云南省潞西县首起企业诉县土地局案评析 (88)

省府胜诉

- 陕西省首起村委会状告省府案评析 (95)

九年争一地

- 广东省吴川市边塘村征地纠纷案评析 (101)

此案土地局越权了吗？

- 内蒙古奈曼旗一起行政诉讼案评析 (106)

第二部分 非法批地案件

突击发证此路不通

- 广东省阳江银海城违法用地案评析 (113)

这个乡政府文件为何被撤？

- 一起乡政府越权批地案评析 (116)

该案的處理应全面公正

- 广东省某县一起非法占地案评析 (118)

从歧路到正路

- 河北省华北国际工业城用地案评析 (122)

越权办证应承担责任

- 江西省上饶县一起行政诉讼案评析…………… (125)

这样的批准行为能受法律保护吗？

- 江苏省某县一起越权批地案评析…………… (128)

板子该打在谁身上？

- 江西省南昌某合资企业用地案例评析…………… (132)

旧村怎么改造成别墅了？

- 北京市昌平区立汤路两侧违法批地案评析…………… (135)

第三部分 历史遗留问题案件

这块土地使用权属如何确认？

- 某市一起土地权属案评析…………… (141)

这块地是否要补偿？

- 某市一起土地历史问题案评析…………… (145)

这份土地协议应有效

- 某市一起土地协议书案件评析…………… (148)

这宗地的权属如何确定？

- 山东省莱州市仲院乡中学诉莱州市府案评析…………… (152)

一件历史遗案的定性

- 某市一起临时用地案评析…………… (155)

第四部分 土地投招标案件

警惕投标中的不正当竞争

- 某县一起串通投标案评析…………… (161)

谁是竞买之主？

- 湖北省荆门市一起土地拍卖案评析…………… (164)

法院不能拍卖这宗土地

- 某市一起企业破产土地处置案评析…………… (167)

政府岂能替人还债？

- 福州市一起房屋抵押案评析…………… (170)

第五部分 非法买卖、出租、占用土地案件

“城市碉堡”终被攻破

- 山东省济南市芦少华非法占地一案评析…………… (175)

村支书的党籍为何被开除？

- 山东省济南一起村支书违法占地建窑案评析…………… (178)

是土地违法案还是房产纠纷案？

- 某市一起合作建房案评析…………… (180)

是炒卖地皮，还是合法转让？

- 某县一起非法转让土地案评析…………… (184)

集体土地岂能买卖！

- 广东省某市一起村民非法买卖土地案评析…………… (187)

厂房改成商场，行吗？

- 河南某市一起擅自出租划拨土地使用权案评析…………… (190)

这份联建合同无效

- 某市一起联建案评析…………… (193)

村委会同意用地行为就合法吗？

- 山东省章丘市一起非法占地案评析…………… (196)

他们为何受处罚？

- 江苏省徐州市一起非法转让土地案评析…………… (198)

法盲引出来的官司

- 湖北省房县一起非法出租土地案评析…………… (200)

私房岂能建在基本农田上！

- 山东省滨州市一起违法占地建房案评析…………… (204)

不符条件建房,拆除!

- 江苏省南京市栖霞区一起违法占地案评析…………… (206)

建住宅少批岂能多占!

- 云南省宣威市一起占地案处理评析…………… (208)

这起非法转让土地案该如何处理?

- 某市一起非法转让土地案评析…………… (211)

要严肃查处私下出卖集体土地

- 北京查处“龙城花园”违法用地案评析…………… (215)

承包田能私下买卖吗?

- 福建省龙海市一起土地转让案评析…………… (218)

划拨土地不能擅自转让

- 山东省某县一起擅自转让划拨土地案评析…………… (221)

设定抵押的房屋能否变卖?

- 某市一起抵押案评析…………… (224)

这份抵押合同无效

- 某县一起非法抵押房地产案评析…………… (226)

集体土地岂能非法转卖

- 广东省惠阳县一起土地转卖案评析…………… (229)

非法转让土地使用权申请复议无效

- 某县一起非法转让土地案评析…………… (232)

这起宅基纠纷何时了?

- 山东省苍山县一起宅基纠纷案评析…………… (234)

550亩山地应归谁?

- 某市松河林场与东种村土地纠纷案评析…………… (239)

私订征地协议应受罚

- 安徽省望江县一起非法占地建房案评析…………… (244)

占耕地建房终受罚

- 安徽省望江县一起非法占地案评析…………… (247)

如此“开地”岂能不“发”？

——江苏省铜山县一起集体土地违法案评析…………… (249)

第六部分 土地权属争议案

“帝王花园”的启示

——某地一起房地产权属案评析…………… (255)

村民委员会能否向法院起诉？

——某县一起村民占地案评析…………… (258)

法院能受理此案吗？

——江西省某县一起权属案评析…………… (261)

这个案件应先适应何种程序？

——某县一起权属案评析…………… (264)

这块土地如何确权？

——江西省宜春地区一起权属案评析…………… (268)

这块宅基地应定给谁？

——某县一起个人土地权属案评析…………… (272)

蚕种场为何被“敲竹杠”？

——辽宁省西丰县一起农民与蚕种场权属案评析…………… (275)

第一部分

土地行政案件

如何对待征地难？

——山东省胜利油田依法管地、用地案例评析

【案情】

在我国的第二大油田——胜利油田，以前因油田开发建设需要，每年需征用农民耕种的大量土地，向东营周边地区农民基本上以耕作为主业，征地太多经常引起油田与地方的矛盾，多次发生械斗事件。但近年来，胜利油田土地管理处，在姜寿光处长的带领下，做到几手硬，使油田用地大为节约，少征地，多出效益，油田高兴，地方农民也高兴，他们的经验，概括起来就是依法用地：首先，搞好《土地管理法》的宣传，树立油田职工和农民的国土意识、节地意识，他们每年举办二到三期土地管理法规学习班，每季度召开一次工农及土地管理工作例会。

其次，搞好制度建设，他们依据《土地管理法》结合油田生产实际，制订了《胜利石油管理局土地管理暂行办法》和《胜利石油管理局关于加强建设用地管理的暂行规定》，并概括以上两个文件，制订实施了《油田用地限额标准规定》，是全国大中型企业范围内第一家采取这种节地措施的。

再次，针对前些年，农民群众因为油田施工单位轧坏桥、涵、路，却找不到赔偿单位的情况，土地管理处和地方协商，对农民实行一次性补偿。

【分析】

《土地管理法》实施条例第十八条、第十九条对国家建设用地作了严格的规定，而胜利油田正是依据这些规定，在 94 年油田对油田用地

除油井外一律实行出让的大背景下,对确属需要的交通等用地,申请划拨用地,争取到了原国家土地管理局《关于石油天然气行业划拨用地目录》,为胜利油田争取到了优惠的政策,从这一点看,胜利油田从一开始就树立了依法用地的做法,迄今为止,胜利油田没有出现一起违法用地的案子,这不能不说是油田土地管理处的工作成效。

《土地管理法》第二十七条、第二十八条、第二十九条规定,征地单位应对被征地单位、个人实行补偿政策,胜利油田还是依据这一法律规定对农民进行补偿的,他们采取的措施避免了漏赔和重赔现象发生。

【点评】

依法用地,是胜利油田土地管理走向成功的法宝。

胜利油田在油田建设用地的规划、征用、补偿、临时用地的使用等方面处处从法规出发,按法律办事;按公平、公正、公开的原则办事,这是油田与地方工农和谐、共同发展的前提和关键,胜利土地管理处的用地观,就是依法用地,同时,在法律规定的范围内,争取一定的灵活性,以适应变化中的多种情况,做到生产和节地两不误,这亦正是他们在多年内压缩用地 1 万公顷的秘诀。

理应胜诉的土地行政案件 为何部分败诉？

——江苏省如东县一起占地建房案评析

顾玉龙

【案情】

江苏省如东县某镇村民赵某，申请建房用地 135m^2 ，批准 127.5m^2 。由于管理不严，事后发现赵某建成南向四上四下立体楼一幢，东西两侧厢房楼各一上一下的住宅。实际占地面积 181m^2 ，除去批准的以外，违法占地共 53.5m^2 。对此违法占地上的建筑物，按照《中华人民共和国土地管理法》第45条之规定，应限期拆除或者予以没收。行政机关而且有百分之百的胜诉把握。但事实并非如此，该镇政府作出的没收 53.5m^2 立体楼二上二下的行政处罚决定后，赵某不服，向如东县人民法院提起诉讼。结果该具体行政行为被法院判决变更没收边厢楼。

【分析】

该行政处罚决定混淆了合法与违法的界限。赵某建筑立体楼四上四下，经过有权部门派人履行了放线定位手续，无疑应认定为合法。赵某所建边厢楼东西两侧各一上一下，共占地 63m^2 的建筑，未经有权部门放线，属擅自用地，其中超批用地 53.5m^2 上的建筑，应定为违法建筑。这种合法与违法的界限本来是比较明确的，只要从放线定位手续上一看便知。但镇政府的处罚决定偏偏将经过放线的占地 53.5m^2 的

立体楼没收。原因是忽视了放线定位手续是审批手续的合法延伸,是一个不可缺少的环节。丢开了放线手续,就无从区分合法与违法的具体分界线。

混淆了合法与违法的位置界限。放线定位当然可以确定合法与违法的位置。如果全部没有经有权机关派人放线定位,又如何确定没收或拆除的位置呢?是否可以任意选取整个建筑物的某一部分呢?这个问题的回答是明确的,不能任意选取。行政法中有个公正原则。行政机关所决定的没收或拆除建筑物的哪一部分,要使人感到行政机关的处理决定是公正的。如果可以任意选取,那就可以抽其中间或取其重要部位,这不但给公民使用上带来不便,而且在经济上也带来更多的损失。这与人民政府为人民的宗旨相悖。因此,任意选取没收或拆除该违法占地的 53.5m^2 地上的部分建筑物的做法,从表面上看,未尝不可。但究其实质,是违反行政法公正原则的。

同时,这种做法会产生两种后果,一是行政相对人不服,向人民法院提起行政诉讼,该具体行政行为被判决变更。行政机关部分胜诉,部分败诉;二是行政相对人如果不起诉,又不履行,处罚机关申请人民法院强制执行时,人民法院将以该处罚决定违反公正原则,不予受理。对行政机关来说,这两种后果相比,变更的要比不能执行的好得多。

【点评】

看过本案,笔者觉得土地执法应该是门艺术。

赵某非法占地 53.5m^2 ,到底该没收立体楼还是边厢楼?这确实应从法理来推论:首先处罚之前,我们不能不拷问自己:处罚的目的是什么?为什么要处罚?其次,处罚的标准又是什么?

明白了以上两点,我们才会明白该案中的行政处罚决定混淆了合法与违法的手续界限和位置界限。

该处罚决定被变更也就在情理之中了。