

NONGCUN FANGWU TUDI JIUFEN  
SHENLI ZHIYIN



# 农村房屋 土地纠纷 审理指引

主编 / 倪金龙

人民法院出版社

NONGCUN FANGWU TUDI JIUFEN  
SHENLI ZHIYIN



# 农村房屋 土地纠纷 审理指引

主 编 / 倪金龙  
副主编 / 余冬爱

人民法院出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

农村房屋土地纠纷审理指引/倪金龙主编. —北京:  
人民法院出版社, 2012. 11  
ISBN 978-7-5109-0574-2

I. ①农… II. ①倪… III. ①农村—房屋纠纷—民事纠纷—  
案例—中国 ②农村—土地—民事纠纷—案例—中国  
IV. ①D925.105 ②D922.181.5 ③D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 262328 号

## 农村房屋土地纠纷审理指引

倪金龙 主 编

余冬爱 副主编

---

责任编辑 陈燕华  
出版发行 人民法院出版社  
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)  
电 话 (010) 67550583 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)  
65223677 (读者服务部)  
网 址 <http://www.courtbook.com.cn>  
E-mail courtpress@sohu.com  
印 刷 保定市中华美凯印刷有限公司  
经 销 新华书店

---

开 本 890×1240 毫米 A5 开本  
字 数 339 千字  
印 张 13.375  
版 次 2012 年 11 月第 1 版 2012 年 11 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 978-7-5109-0574-2  
定 价 35.00 元

---

版权所有 侵权必究

# 《农村房屋土地纠纷审理指引》

## 编辑委员会

主任：倪金龙

副主任：沈品培 陈 昌 余冬爱 陈 斌

委员：顾 硕 朱华颜 袁建平 沈璇敏

张建平 蔡忠平 黄学锦 黄 新

主 编：倪金龙

副主编：余冬爱

编 辑：顾 硕 朱华颜 林永新 黄菲菲

周 勇 姚丽霞 朱浩杰 李 洋

周 健 王 宇 韩 啸 高 飞

朱丽娜 宋永强 杨 蕾 顾佳娜

傅 静

## 序

“农为邦本，食为政先”。近年来，随着工业化、城镇化的快速发展，农业、农村、农民问题日渐成为关系改革开放和现代化建设全局的重大任务。为此，中央对“三农”问题给予高度关注，明确了在城镇化深入发展中同步推进农业现代化、加快形成城乡经济社会发展一体化新格局的根本要求。为贯彻落实中央“三农”工作指示精神，最高人民法院出台了《关于为推进农村改革发展提供司法保障和法律服务的若干意见》、《关于当前形势下进一步做好涉农民事案件审判工作的指导意见》等司法文件，要求全国法院为促进农业健康发展，完善农村社会管理，维护农民合法权益提供有力的司法保障和有效的法律服务。

崇明县作为上海地区的唯一郊县，伴随着生态岛建设、城市化进程以及产业结构调整，逐渐成为涉农房屋土地纠纷的多发地。2009年，崇明县人民法院率先成立了以审理涉及农村房屋土地民事纠纷为主的专项审判庭。经过三年多的审判实践，专项审判庭不仅在统一涉农房地纠纷裁判标准、化解农村房屋土地矛盾纠纷、规范农村土地流转市场秩序等方面做出了积极努力，更为城市化、生态型社会建设进程中，如何处理好土地流转的自主性和土地立法的强制性、承包土

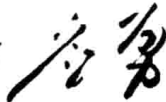
地的分散现状和集约生产的规模需要之间的矛盾积累了较为丰富的经验。

《农村房屋土地纠纷审理指引》正是在对这些审判经验总结提炼基础上形成的。该书通过集中梳理涉农房屋土地纠纷专项审判的经验，以案例指引的形式将与农村集体土地的承包、转包、租赁、经营、房屋买卖以及动拆迁等有关的实体和程序法律问题予以总结概括和提炼归纳，做到以点见面，以具体见抽象。纵观本书收录的44个案例，编写体例别具匠心，行文语言简洁朴实，源于实践但不忽视理论，介绍理论但不脱离实践，很好地实现了抽象和具体、专业和普及、价值和功能之间的平衡，是一本既能为司法实践可资参考，又能为理论研究提供素材，还能为社会大众普及知识的“鲜活”书籍。

衷心祝贺该书能够出版问世，并希望广大涉农审判的一线法官能够再接再厉，为农村房屋土地矛盾纠纷的化解提供更为宝贵的司法经验，为农村房屋土地法律规范的完善提供更有价值的立法素材。

是为序。

上海市高级人民法院院长、大法官



二〇一二年十月十八日

# 目 录

## 第一部分 农村土地纠纷案件审理指引

### 一、农村土地承包经营权属

1. 如何确定农村土地承包经营权的权利人？  
——原告倪某诉被告沈某土地承包经营权确认纠纷案 …（3）
2. 村民曾口头将承包地自愿交村委会处置，能否认定其已经失去了对该土地的承包经营权？  
——原告陈某诉被告李某、第三人某村村民委员会土地承包经营权确认纠纷案 ……（7）
3. 谁有权使用农户宅前屋后的自留地？  
——原告汤甲诉被告汤乙、第三人汤丙土地承包经营权纠纷案 ……（10）
4. 离婚时，承包地该怎么分？  
——原告袁某诉被告周某土地承包经营权确认纠纷案 …（13）
5. 农户租赁了隔壁村民小组的土地后，又获批在该土地上建造房屋，土地的权属及性质发生变化吗？



- 原告某村甲村民小组诉被告陈某土地承包经营权  
转包合同纠纷案 ..... (16)
- 6. 承包地因被占用所产生的补偿款应该归谁?
  - 原告梅某诉被告某村村民小组、第三人某村  
村民委员会土地承包经营权确认纠纷案 ..... (21)
- 7. 认为村里关于征地补偿款的分配方案侵犯了自己的  
合法权益, 村民可以请求法院撤销吗?
  - 原告陈某诉被告某村村民委员会承包地征收  
补偿费用分配纠纷案 ..... (24)
- 8. 农村土地权属发生争议时该如何处理?
  - 原告倪某诉被告赵某农村土地承包合同纠纷案 ... (29)

## 二、农村土地承包合同

- 9. 同一集体经济组织的村民之间能否互换土地?
  - 原告高某诉被告吴某土地承包经营权互换合同  
纠纷案 ..... (34)
- 10. 农业税取消后, 流转方主张土地流转费用能否获得支持?
  - 原告施某诉被告柏某农村土地承包合同纠纷案 ... (38)
- 11. 乡镇企业厂房范围内的土地能否设定抵押?
  - 原告某管理事务中心诉被告某公司抵押权纠纷案 ... (42)
- 12. 农村土地承包纠纷有哪些解决途径?
  - 原告张某诉被告某村民小组、第三人刘某农村  
土地承包合同纠纷案 ..... (46)

## 三、农村土地转包合同

- 13. 原土地承包经营权证上的户主死亡, 该户其他成员



- 是否继续履行户主生前所作的土地流转行为？  
——原告沈某诉被告王某土地承包经营权转包合同纠纷案 ..... ( 50 )
14. 未约定流转期限的土地承包经营权转包、出租关系，原承包方能否随时要求返还？  
——原告沈某诉被告张某土地承包经营权转包合同纠纷案 ..... ( 53 )
15. 村民之间关于土地流转的惯例做法能否得到法院的认可？  
——原告陈某诉被告王某土地承包经营权转包合同纠纷案 ..... ( 57 )
16. 土地承包经营权转包合同在什么情况下可以解除？  
——原告黄某诉被告蒋某土地承包经营权转包合同纠纷案 ..... ( 61 )

#### 四、农村土地租赁

17. 村民小组能否以自己的名义签订土地承包经营权租赁合同？  
——原告某村民小组诉被告宋某土地承包经营权租赁合同纠纷案 ..... ( 65 )
18. 由多人共同订立的合同中，部分人就合同内容所做的变更是否对所有人都发生法律效力？  
——原告杨某诉被告顾某土地承包经营权租赁合同纠纷案 ..... ( 69 )
19. 承租人在租期内对土地上原有设施进行加固、添附，设施的所有权发生变化吗？  
——原告董某诉被告沈某、第三人某船务工程有限公司土地承包经营权租赁合同纠纷案 ..... ( 73 )
20. 土地承包经营权人能否因原约定的租金过低要求相



- 对方增加土地流转费用？
- 原告某村民小组诉被告倪某土地承包经营权  
租赁合同纠纷案 ..... ( 78 )
21. 农户因受让地上物而取得该物范围内的土地使用权后，  
是否应支付土地使用费？
- 原告某村村民委员会诉被告王某土地承包经营权  
租赁合同纠纷案 ..... ( 82 )
22. 承租人能否将租来的土地转租？
- 原告宋某诉被告黄某、第三人崔某土地承包  
经营权租赁合同纠纷案 ..... ( 87 )
23. 土地权利人发生了变更，原土地租赁合同还能继续履行吗？
- 原告某集团公司诉被告某燃气公司等土地租赁  
合同纠纷案 ..... ( 91 )
24. 租赁期限届满，承租方是否有权主张优先租赁？
- 原告吴某诉被告某园林有限公司等租赁合同  
纠纷案 ..... ( 95 )
25. 出租人因承租人迟延支付租金而要求解除农村土地  
承包经营权租赁合同，应该如何处理？
- 原告某村村民委员会诉被告朱某土地承包  
经营权租赁合同纠纷案 ..... ( 98 )
26. 合同终止后，承租人在无约定的情况下可否向出租人  
索要腾退土地产生的相关费用？
- 原告张某诉被告某物业管理有限公司土地租赁  
合同纠纷案 ..... (103)
27. 承包的果园中果树死亡，如何确定责任归属？
- 原告张某诉被告董某土地承包经营权租赁合同  
纠纷案 ..... (107)
28. 租赁土地上种植了树木等长期作物，返还土地时

应当考虑哪些因素？

- 原告张某诉被告施某土地承包经营权租赁合同  
 纠纷案 ..... (111)
- 29. 当事人对合同中“退还部分承包费”的条款存  
 在争议时，怎么处理？
- 原告崔某诉被告黄某土地承包经营权租赁合同  
 纠纷案 ..... (115)

## 第二部分 农村房屋纠纷案件审理指引

### 一、农村房屋权属

- 30. 同一集体经济组织的村民间能否转让宅基地房屋？
- 原告蔡某诉被告钱某房屋买卖合同纠纷案 ..... (121)
- 31. 在他人宅基地上出资建房能否取得该房屋的所有权？
- 原告黄甲等诉被告黄乙等所有权确认纠纷案 ..... (125)
- 32. 农村房屋转让后，受让人领取了宅基地权证，  
 原建房人能否要回房屋？
- 原告金甲诉被告倪某、金乙房屋买卖合同纠纷案 ... (128)
- 33. 农村宅基地房屋能否出售给城镇居民？
- 原告黄某诉被告刘某房屋买卖合同纠纷案 ..... (133)
- 34. 农村住房及棚舍能否出租？
- 某机械有限公司诉顾某房屋租赁合同纠纷案 ..... (138)

### 二、农村建房

- 35. 农村建房中出现质量纠纷如何处理？

- 张某诉石某农村建房施工合同纠纷案 ..... (142)
- 36. 农村建房合同中途解除的，对后续问题如何解决？
  - 顾某诉高某农村建房施工合同纠纷案 ..... (145)

### 三、农村相邻纠纷

- 37. 建造在自家宅基地上的“化粪池”就一定会受法律保护吗？
  - 顾某诉蔡某排除妨碍纠纷案 ..... (149)
- 38. 农村住户为解决用水问题可以要求邻居提供必要的便利吗？
  - 顾某诉朱某相邻用水纠纷案 ..... (153)
- 39. 处理相邻关系需遵循哪些基本原则？
  - 朱某诉张某排除妨害纠纷案 ..... (158)
- 40. 历史原因形成的通道，非本村民小组成员能否通行？
  - 瞿某诉张某排除妨害纠纷案 ..... (162)
- 41. 阻挠邻居家丧葬用品运输车辆通行，法律允许吗？
  - 朱某诉杨某相邻通行纠纷案 ..... (166)

### 四、农村房屋动拆迁

- 42. 农村宅基地房屋转让后遇动迁，拆迁补偿款归谁？
  - 姚某诉某村村民委员会、第三人某房屋  
拆迁有限公司房屋买卖合同纠纷案 ..... (170)
- 43. 动迁安置房在限制转让期限内买卖有风险吗？
  - 杨某诉张某房屋买卖合同纠纷案 ..... (174)
- 44. 动拆迁安置房买卖合同中违约金约定过高，如何调整？
  - 蒋某诉钱某房屋买卖合同纠纷案 ..... (179)

### 第三部分 审理农村房屋土地纠纷案件的法律依据

中华人民共和国民法通则	
(1986年4月12日) .....	(187)
中华人民共和国物权法	
(2007年3月16日) .....	(212)
中华人民共和国合同法	
(1999年3月15日) .....	(248)
最高人民法院	
关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)	
(1999年12月19日) .....	(306)
最高人民法院	
关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)	
(2009年4月24日) .....	(312)
中华人民共和国担保法	
(1995年6月30日) .....	(318)
中华人民共和国土地管理法	
(2004年8月28日) .....	(334)
中华人民共和国土地管理法实施条例	
(1998年12月27日) .....	(354)
最高人民法院	
关于国有土地开荒后用于农耕的土地使用权转让合同	
纠纷案件如何适用法律问题的批复	
(2012年9月4日) .....	(366)
中华人民共和国农村土地承包法	
(2002年8月29日) .....	(367)



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) ..... (379)

中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法

(2009年6月27日) ..... (385)

农村土地承包经营权流转管理办法

(2005年1月19日) ..... (395)

最高人民法院

关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

(2004年10月25日) ..... (401)

最高人民法院

关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干  
问题的解释

(2009年7月30日) ..... (406)

后 记 ..... (411)

## 第一部分

---

# 农村土地纠纷案件审理指引





## 一、农村土地承包经营权属

### 1. 如何确定农村土地承包经营权的权利人？

——原告倪某诉被告沈某土地承包经营权确认纠纷案

#### 【要点提示】

1. 农村土地承包经营权受法律保护，任何组织和个人不得侵犯；
2. 农村集体土地承包经营合同和承包经营权证是确认土地承包经营权权利人的有效证明。

#### 【案情再现】

原告倪某与被告沈某系同村村民。1999年原告倪某与某村村民委员会签订土地承包合同，并领取农村集体土地承包权证，确权面积为11亩。后因配偶健康原因，原告将其中2.4亩承包地交由被告沈某无偿耕种。2008年10月起，原告要求被告归还该2.4亩承包地，被告拒绝归还，遂起诉至法院要求被告归还该2.4亩承包地。原告认为该2.4亩承包地当时是无偿借给被告耕种的，自己拥有系争土地的承包权证，是该土地的承包权人。被告则认为该2.4亩土地的承包权证虽然不在自己名下，但该土地于2000年开始在村生产小组的台账上已经记到被告名下，相关的税费均由被告承担，该土地一直由被告使用应属被告的承包地，故不同意原告的诉请。

法院经审理认为：原告与所在村集体经济组织就包括系争土