



Land Use Law

美国土地利用管理：案例与法规

(第5版)

[美] Daniel R. Mandelker 著

郅文聚 段文技 等译



中国农业大学出版社

CHINA AGRICULTURAL UNIVERSITY PRESS

Land Use Law

美国土地利用管理：案例与法规

(第5版)

(美)Daniel R. Mandelker 著

郇文聚 段文技 等译

中国农业大学出版社

• 北京 •

内 容 简 介

本书的写作目的是为日益受到广泛关注的土地利用相关话题提供典型案例。书中提及的案例有很多都具有关联性,可以引申到讨论相同问题的其他案例上。结合案例摘录,本书引用了大量美国现行的相关法规;同时,书中所涉及的众多案例也都被包含在相关法规中。

图书在版编目(CIP)数据

美国土地利用管理:案例与法规/(美)丹尼尔·曼德克(Daniel R. Mandelker)著;
鄢文聚,段文技等译. —北京:中国农业大学出版社,2014.3

书名原文:Land Use Law

ISBN 978-7-5655-0895-0

I. ①美… II. ①丹…②鄢…③段… III. ①土地法-案例-美国 IV. ①D971.223

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 012121 号

书 名 美国土地利用管理:案例与法规

作 者 (美)Daniel R. Mandelker 著 鄢文聚 段文技 等译

策划编辑 孙 勇

责任编辑 李丽君

封面设计 郑 川

责任校对 陈 莹 王晓凤

出版发行 中国农业大学出版社

社 址 北京市海淀区圆明园西路 2 号

邮政编码 100193

电 话 发行部 010-62818525,8625

读者服务部 010-62732336

编辑部 010-62732617,2618

出 版 部 010-62733440

网 址 <http://www.cau.edu.cn/caup>

e-mail cbsszs @ cau.edu.cn

经 销 新华书店

印 刷 涿州市星河印刷有限公司

版 次 2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月第 1 次印刷

规 格 787×1 092 16 开本 26.25 印张 647 千字

定 价 58.00 元

图书如有质量问题本社发行部负责调换

中文版序

非常高兴《美国土地利用管理：案例与法规》能够有机会被翻译成中文。此书自从 1981 年首次出版以来，一直是那些对土地利用相关法规和问题感兴趣的律师和规划师们的重要资源。我写此书的目的就是为受到关注的土地利用相关话题提供典型案例。这些案例有很多都具有联系性，因此读者可以由此引申到讨论相同问题的其他案例上。另外，参考文献中涉及的书目和文章也都能为读者提供在土地利用领域高质量且范围广泛的内容。在本书中我还摘录并引用了相关的法规，因为《美国土地利用管理：案例与法规》中涉及的很多问题目前都已经被包含在法规中。书中所引用的法规都具有代表性，它们说明了国家立法机关在土地利用问题上采取的措施。

我也非常乐意提供我的网址 law.wustl.edu/landuselaw，其中包含内容广泛的规划、法规、条例、文章、报告以及近期的案例和关于《美国土地利用管理：案例与法规》的演示文档。

再一次感谢将我的书翻译成中文，我希望它能够在实践中对你们的土地利用起到积极的作用。

丹尼尔·曼德克
华盛顿大学·圣路易斯分校
2008 年 7 月 20 日

前 言

丹尼尔·曼德克教授是美国著名的土地利用法律专家,他的《美国土地利用管理:案例与法规》一书自1981年首次出版以来,一直是对土地利用相关法规和问题感兴趣的律师和规划师们的重要参考资料和实用工具。

本书的写作目的是为日益受到广泛关注的土地利用相关话题提供典型案例。书中提及的案例有很多都具有关联性,可以引申到讨论相同问题的其他案例上。结合案例摘录,本书引用了大量美国现行的相关法规;同时,书中所涉及的众多案例也都被包含在相关法规中。

全书共分12章:第1章对美国土地利用与管理方式进行概述;第2章介绍美国的宪法框架和所涉及的案例;第3~7章分别结合相关案例从规划的角度介绍美国的综合规划方案,区域划分体系,土地利用、密度和开发分区制度,分区程序,歧视性、排斥性和包容性分区规划等;第8章介绍土地利用诉讼和救济手段;第9章介绍住宅开发控制措施;第10章分析发展管理和公共设施监管;第11、12章分别介绍审美与标志管理、历史保护、自然环境保护等方面的案例和法规。

中国学者对丹尼尔·曼德克教授及其学术思想、研究成果的关注是比较早的,但多以研究专著英文引文的方式出现,因此广大土地利用工作者对之了解不多。感谢中美可持续发展中心杨罕玲女士的热情帮助,使我们与丹尼尔·曼德克教授取得了直接联系。丹尼尔·曼德克教授欣然同意我们以这本书的最新版本为依据翻译成中文。译稿形成后,国土资源部政策法规司魏莉华副司长、杨罕玲博士又通读了全稿,提出了修改意见。

中国工业化、城市化、信息化、农业现代化的快速发展向土地管理工作提出了很多新的课题,中国土地管理的中心任务不仅表现为耕地保护,更表现为处理好城乡土地利用的各种矛盾和冲突。要解决好这些问题,迫切需要新的思路、理论、方法和制度,需要学习借鉴国外先进文化知识成果。同时,《中华人民共和国土地管理法》正面临第二次重大修订,这是学习先进、总结经验的重大机遇。我们相信,此时推出这本译作具有重大的现实意义。

最后,需要向读者特别说明的是,该书从问题入手,以案例和法规为基础,分析提出解决具体问题的原则和方法,最终上升为法律的写作风格,既符合思维方法,符合逻辑论证规律,也有较强的可读性。但中美法律背景、基本概念、原理方法上的差异还是一个难以逾越的障碍,其中一些内容还难以做到信达雅,要读懂这本学术著作需要读者的耐心,其中翻译方面的错误应由我们译者共同负责。

译 者

2013年2月

目 录

第 1 章 土地利用管理:概述	1
第 1.01 节 提请读者关注的问题	1
第 1.02 节 联邦与州在宪法性法律和宪政诉讼方面的差别	2
第 1.03 节 土地利用管理体系	3
第 1.04 节 有关土地利用、密度和地点开发的分区规划	3
第 1.05 节 历史规划区和历史性标志建筑分区规划	3
第 1.06 节 自然环境方面的土地利用管理	4
第 1.07 节 标志管理和设计审查	4
第 1.08 节 发展管理	5
第 1.09 节 土地分割管理和规划单元开发	5
第 1.10 节 排斥问题	6
第 1.11 节 本书是如何编排的	6
第 1.12 节 司法审查的标准	7
第 1.13 节 解释规则	8
第 1.14 节 联邦法院审理的土地利用案件	8
第 1.15 节 州法院的土地利用案件	8
第 1.16 节 各州的不同情况	9
第 1.17 节 州上诉法院的结构	9
第 1.18 节 土地利用法律的演化阶段	10
第 2 章 宪法框架	12
§ 1. 有关征用的争议问题	12
第 2.01 节 征用问题	12
第 2.02 节 征用法律	13
第 2.03 节 实际本身征用	14
第 2.04 节 有害用途案例	15
第 2.05 节 “宾夕法尼亚州煤炭公司案”:得到认可的管制性征用	16
第 2.06 节 “欧几里德案”:得到支持的综合分区制度	17
第 2.07 节 “宾州中央运输公司案”:一种多因素征用检验原则	18
第 2.08 节 “阿金斯案”确立的二部分征用检验原则:其中包含政府的合法目的	20
第 2.09 节 “卢卡斯案”:对于管制性征用、妨害及其他例外的一种本身检验原则	21
第 2.10 节 摊派	23
第 2.11 节 “诺兰案”:关联检验原则	23
第 2.12 节 “多兰案”:“大致合乎比例”规则	25

第 2.13 节	“戴尔-蒙蒂沙丘案”:明确阐述“大致合乎比例”规则	26
第 2.14 节	关于征用的问题、准则及格言	26
第 2.15 节	平均优势互惠	26
第 2.16 节	投资预期	27
第 2.17 节	整块土地或者分母规则:其中包含分段	29
第 2.18 节	概念分段:排除妨害权	30
第 2.19 节	地理分段	31
第 2.20 节	时间分段	31
第 2.21 节	运用“卢卡斯案”:何时发生本身管制性征用?	32
第 2.22 节	构成征用的推迟决策	33
第 2.23 节	带有收购意图的规划和分区	34
第 2.24 节	成熟规则和终局裁决规则	35
第 2.25 节	美国最高法院早期裁决的一些案例	35
第 2.26 节	“汉密尔顿银行案”	36
第 2.27 节	“犹鲁县案”	37
第 2.28 节	美国最高法院后来裁决的案例	37
第 2.29 节	联邦法院裁决的案例	38
第 2.30 节	终局裁决规则	38
第 2.31 节	补偿要求	40
第 2.32 节	关于平等保护和正当程序的诉讼请求	40
第 2.33 节	从州法院回到联邦法院	41
第 2.34 节	鲁克-费尔德曼原则	41
第 2.35 节	州法院确立的征用原则	42
第 2.36 节	声言价值完全灭失或者发生减损的“实际适用”案例	42
第 2.37 节	平衡原则与多因素原则	44
第 2.38 节	州征用法律	45
§ 2. 实质性正当程序		45
第 2.39 节	实质性正当程序问题	45
第 2.40 节	在联邦法院启动实质性正当程序诉讼所面临的阻却事由	46
§ 3. 程序性正当程序		48
第 2.41 节	程序性正当程序问题	48
第 2.42 节	在联邦法院	48
第 2.43 节	在州法院	49
§ 4. 平等法律保护		49
第 2.44 节	平等保护问题	49
第 2.45 节	平等保护审查的司法标准	50
第 2.46 节	运用合理关系标准:州法院	51
第 2.47 节	运用合理关系标准:联邦法院	53
第 2.48 节	“克莱博恩案”:“咬一口”的合理依据规则	53

目 录

第 2.49 节	选择性执行:“奥尔奇案”	54
§ 5. 言论自由		55
第 2.50 节	言论自由条款如何适用于土地利用管理	55
第 2.51 节	报复性政府行为	56
§ 6. 契约条款		57
第 2.52 节	一般原则	57
第 2.53 节	契约条款在土地利用案件中的作用	58
第 3 章	综合规划方案	59
§ 1. 综合规划方案的作用		59
第 3.01 节	规划与土地利用管理	59
第 3.02 节	规划过程与规划方案	59
第 3.03 节	对于规划工作的批评	60
第 3.04 节	现在的规划工作	60
§ 2. 规划立法		61
第 3.05 节	《标准规划法》	61
第 3.06 节	规划委员会	62
第 3.07 节	综合规划方案的要素	63
第 3.08 节	正式批准综合规划方案	63
第 3.09 节	州的规划立法	63
第 3.10 节	必要的和选择性的规划要素	64
第 3.11 节	关于低收入者住房的规划政策	65
第 3.12 节	强制性规划	65
§ 3. 综合规划方案与土地利用管理措施		66
第 3.13 节	“按照”综合规划方案进行分区	66
第 3.14 节	多数派司法观点:规划方案不是必要的	66
第 3.15 节	少数派司法观点:一致性是必不可少的	67
第 3.16 节	法定一致性要求	68
第 3.17 节	为了遵守规划方案而提高区划等级	69
第 3.18 节	土地利用冲突	69
第 3.19 节	规划方案与有关征用的争议问题	70
第 3.20 节	作为征用抗辩理由的综合规划方案	70
第 3.21 节	作为财产征用的综合规划方案	71
第 3.22 节	对于综合规划方案的司法审查	72
第 4 章	区域划分体系	74
第 4.01 节	导论	74
§ 1. 经由妨害诉讼进行的司法分区		74
第 4.02 节	妨害私人权益诉讼	74
第 4.03 节	预期妨害	75
第 4.04 节	占用的优先性	76

第 4.05 节	居民区内的妨害·····	77
第 4.06 节	商业用途·····	77
第 4.07 节	殡仪馆·····	78
第 4.08 节	构成妨害的人·····	78
第 4.09 节	审美上的妨害·····	78
第 4.10 节	经由分区的方式使妨害符合法律·····	79
第 4.11 节	禁制令救济·····	80
第 4.12 节	衡平比较原则·····	80
第 4.13 节	没有准予禁制令救济的情形·····	81
第 4.14 节	给予被告的赔偿·····	81
§ 2. 制定法上的授权	·····	82
第 4.15 节	《标准分区法》·····	82
第 4.16 节	分区的目的·····	82
第 4.17 节	规划区的概念·····	83
第 4.18 节	批准和修正·····	83
第 4.19 节	区划调整委员会·····	84
第 4.20 节	执行·····	84
第 4.21 节	现代分区法律·····	84
第 4.22 节	域外分区·····	85
第 4.23 节	宪法上的问题·····	86
§ 3. 地方自治	·····	86
第 4.24 节	宪法性地方自治权力·····	86
第 4.25 节	地方自治土地利用权力·····	87
§ 4. 为政府和政府管理的土地开发进行的区域划分	·····	88
第 4.26 节	政府豁免问题·····	88
第 4.27 节	州的机关·····	89
第 4.28 节	行使州的职能的地方政府·····	91
第 4.29 节	由州负责管理的设施和企业·····	92
第 4.30 节	州的环境计划·····	92
第 4.31 节	关于其他私人活动的州许可证·····	93
第 4.32 节	私营公用事业·····	93
第 4.33 节	酒类营业被许可人·····	94
第 4.34 节	地方政府·····	95
第 4.35 节	政府职能-经济职能规则	95
第 4.36 节	国家征用权规则·····	96
第 4.37 节	优先权力规则·····	96
第 4.38 节	平衡原则·····	96
第 4.39 节	地方自治问题·····	98
第 4.40 节	立法性解决方案·····	99

§ 5. 联邦优先权	99
第 4.41 节 联邦优先权问题	99
第 4.42 节 为移动电话塔实行的区域划分	99
第 4.43 节 管理机场及周边地区的法规	101
第 5 章 有关土地利用、密度和开发的分区制度	102
第 5.01 节 导论	102
§ 1. 住宅区	103
第 5.02 节 “欧几里德案”:被判定符合宪法的居住用途分区制度	103
第 5.03 节 为单户式住宅区内的“家庭”下定义	104
第 5.04 节 “贝拉-泰雷案”和“摩尔案”	104
第 5.05 节 “贝拉-泰雷案”在州法院的运用	105
第 5.06 节 属于《公平住房法》规定的针对有儿童的家庭的歧视情形	106
第 5.07 节 集体居所	106
第 5.08 节 作为一种被许可的“家庭”用途	106
第 5.09 节 作为一种附条件利用	108
第 5.10 节 州的立法性法规	108
第 5.11 节 《公平住房法》规定的歧视残疾人集体居所的情形	109
第 5.12 节 《公平住房法》的意义	109
第 5.13 节 例外、区划豁免和重新分区	110
第 5.14 节 对于居住者人数的限制	111
第 5.15 节 关于间隔和限额的要求	111
第 5.16 节 《残疾美国人民权法》与《1973 年残疾人正常生活法》	112
第 5.17 节 单户式住宅用途	112
第 5.18 节 公寓	113
第 5.19 节 附属用途	114
第 5.20 节 住所办公	116
第 5.21 节 有关移动(或者预制)房屋的分区	116
第 5.22 节 作为一种寓所	117
第 5.23 节 部分排斥	117
第 5.24 节 完全排斥	118
第 5.25 节 作为一种附条件利用	119
第 5.26 节 州和联邦的法规	119
第 5.27 节 私立学校	120
§ 2. 有关大型地块和最低房屋规模的分区制度	120
第 5.28 节 分区问题	120
第 5.29 节 最低房屋规模	120
第 5.30 节 大型地块分区制	122
第 5.31 节 被判定有效的情形	122
第 5.32 节 被判定无效的情形	124

§ 3. 商业用途与工业用途	125
第 5.33 节 分区问题	125
第 5.34 节 商业用途	125
第 5.35 节 规划问题	125
第 5.36 节 商业用途分类	126
第 5.37 节 完全排斥	127
第 5.38 节 带状开发	128
第 5.39 节 机场和机场分区制度	129
第 5.40 节 工业用途	130
第 5.41 节 工业绩效标准	130
第 5.42 节 完全排斥	131
第 5.43 节 非累积性分区制:专门的非居住地带	131
第 5.44 节 抑制竞争	132
第 5.45 节 作为一种分区目的	132
第 5.46 节 被否定的抑制竞争情形	132
第 5.47 节 被认可的抑制竞争情形	133
第 5.48 节 保护商业区	134
第 5.49 节 联邦反托拉斯法	135
第 5.50 节 州行为原则	135
第 5.51 节 “布尔德案”	135
第 5.52 节 “海利镇案”	136
第 5.53 节 “万能户外广告公司案”	136
第 5.54 节 “万能户外广告公司案”之后的土地利用案例	138
第 5.55 节 诺埃尔-本宁顿原则	139
第 5.56 节 追究责任的依据	140
第 5.57 节 《地方政府反托拉斯法》	140
第 5.58 节 成人生意分区制度中的言论自由问题	141
第 5.59 节 “迷你剧院案”	141
第 5.60 节 “斯卡德案”	142
第 5.61 节 “兰顿案”	142
第 5.62 节 “阿拉梅达图书公司案”	143
第 5.63 节 成人用途管理中的分区争议点	144
第 5.64 节 现有的用途	145
第 5.65 节 界定成人用途	146
第 5.66 节 州的法律	147
第 5.67 节 宗教用途	147
第 5.68 节 州法院如何看待宗教用途	147
第 5.69 节 联邦“宗教信仰自由”条款和“政教分离”条款	148
第 5.70 节 联邦和州的宗教自由法	149

§ 4. 地基开发要求	150
第 5.71 节 庭院和内置	150
第 5.72 节 临街部分要求	150
第 5.73 节 地基面积比率	151
第 5.74 节 高度限制措施	151
第 5.75 节 建筑面积比率	152
第 5.76 节 奖金与奖励	152
第 5.77 节 在主要街道以外的地方停放车辆	153
§ 5. 不规范用途	153
第 5.78 节 分区问题	153
第 5.79 节 改变和扩张	155
第 5.80 节 维修和重建	156
第 5.81 节 放弃不规范用途	157
第 5.82 节 折旧	159
第 5.83 节 《公路美化法》	160
第 5.84 节 符合宪法的折旧	160
第 5.85 节 违反宪法的折旧	162
第 5.86 节 折旧期的合理性	162
第 6 章 分区程序	164
第 6.01 节 导论	164
§ 1. 权力的授予	164
第 6.02 节 授权问题	164
第 6.03 节 分区标准	165
第 6.04 节 给予邻人的授权	166
第 6.05 节 模糊条款无效原则	167
§ 2. 暂缓和临时分区	169
第 6.06 节 目的和问题	169
第 6.07 节 制定法授权与限制	169
第 6.08 节 合宪性	170
第 6.09 节 修改分区条例或者综合规划方案：“塔霍湖案”判例	170
第 6.10 节 不健全的公用设施	171
第 6.11 节 暂缓开发决定的实际适用	171
§ 3. 不容否认与既得权利	172
第 6.12 节 有关问题	172
第 6.13 节 有关理论	173
第 6.14 节 政府行为要求	173
第 6.15 节 必须取得的建筑许可证	173
第 6.16 节 不需要取得的建筑许可证	174
第 6.17 节 非法的建筑许可证	175

第 6.18 节	善意	176
第 6.19 节	致损信赖	177
第 6.20 节	坚定信赖检验原则	177
第 6.21 节	需要何种信赖	178
第 6.22 节	制定法和条例提供的保护	179
第 6.23 节	开发协议	180
§ 4. 分区地图修正案		181
第 6.24 节	分区问题	181
第 6.25 节	拒绝重新分区的决定	181
第 6.26 节	准司法观点	182
第 6.27 节	“点式”分区	184
第 6.28 节	定义	184
第 6.29 节	标准检验原则	185
第 6.30 节	公共需要和公共目的检验原则	186
第 6.31 节	变化-错误规则	187
第 6.32 节	与综合规划方案保持一致	188
第 6.33 节	分区	189
第 6.34 节	点式规划	190
第 6.35 节	对于相邻社区的影响	191
第 6.36 节	降低区划等级	191
第 6.37 节	标准检验原则	192
第 6.38 节	变化-错误规则	194
§ 5. 区划豁免、特别例外以及附条件利用		194
第 6.39 节	作用和功能	194
第 6.40 节	区划豁免	195
第 6.41 节	作用和功能	195
第 6.42 节	用途豁免与面积豁免	196
第 6.43 节	被禁止的用途豁免	197
第 6.44 节	不必要困难	198
第 6.45 节	没有合理收益	198
第 6.46 节	为土地所有人所特有	199
第 6.47 节	对于邻里的影响	200
第 6.48 节	利用面积区划豁免	201
第 6.49 节	与综合规划方案保持一致	203
第 6.50 节	自己引起的困难	203
第 6.51 节	各种条件	204
第 6.52 节	结论和司法审查	205
第 6.53 节	特别例外和附条件利用	206
第 6.54 节	作用和功能	207

第 6.55 节	授权立法机关或者规划委员会	208
第 6.56 节	对于例外和附条件利用决定的司法审查	209
第 6.57 节	受到自由言论保护的用途和宗教用途	211
第 6.58 节	与综合规划方案一致	214
第 6.59 节	条件	214
§ 6. 灵活分区		215
第 6.60 节	作用和功能	215
第 6.61 节	浮动地带	215
第 6.62 节	契约式分区与附条件分区	217
第 6.63 节	“双边”案例	218
第 6.64 节	“单边”案例	219
第 6.65 节	正当目的的观点	220
第 6.66 节	地基规划审查	220
§ 7. 决策程序		222
第 6.67 节	程序问题	222
第 6.68 节	立法性还是准司法性?	223
第 6.69 节	法定权利	223
第 6.70 节	必要的程序	223
第 6.71 节	公正的决策人	225
第 6.72 节	倾向性和利害冲突	226
第 6.73 节	倾向性	227
第 6.74 节	利害冲突	227
第 6.75 节	邻里的反对	229
第 6.76 节	公开会议法律	229
§ 8. 公民立法倡议权和公民复决权		231
第 6.77 节	分区问题	231
第 6.78 节	联邦宪法问题	232
第 6.79 节	在分区中利用公民立法倡议权和公民复决权	233
第 6.80 节	公民复决权	233
第 6.81 节	公民立法倡议权	234
第 7 章 歧视性、排斥性和包容性分区规划		236
第 7.01 节	导论	236
§ 1. 联邦宪法和公平住宅法		236
第 7.02 节	起诉资格	236
第 7.03 节	平等保护:“阿灵顿高地村案”	237
第 7.04 节	《公平房屋建设法》	239
第 7.05 节	如何认定违反《公平房屋建设法》的情形	239
第 7.06 节	救济	240
§ 2. 各州的排斥性分区规划		241
第 7.07 节	起诉资格	241

第 7.08 节	新泽西州	242
第 7.09 节	“月桂山案(一审)”	242
第 7.10 节	韦莫斯案	243
第 7.11 节	“月桂山案(二审)”	243
第 7.12 节	《公平房屋建设法》	244
第 7.13 节	“月桂山案(二审)”之后的案例	246
第 7.14 节	纽约州	247
第 7.15 节	“贝伦森案”	247
第 7.16 节	“布鲁克黑文案”	248
第 7.17 节	“亚裔美国人追求平等协会案”	248
第 7.18 节	救济	248
第 7.19 节	宾夕法尼亚州	249
第 7.20 节	“萨利克案”:局部排斥	249
第 7.21 节	“佛恩利案”:完全排斥	250
第 7.22 节	救济	250
第 7.23 节	密歇根州	251
第 7.24 节	加利福尼亚州	252
第 7.25 节	新罕布什尔州	252
§ 3. 包容性规划和分区		253
第 7.26 节	规划和分区问题	253
第 7.27 节	强制性拨备和鼓励性分区规划	253
第 7.28 节	办公用房-住房建设联系方案	255
第 7.29 节	加利福尼亚州的包容性法律	255
第 7.30 节	俄勒冈州的包容性法律	256
第 7.31 节	有关可负担住房建设的上诉法律	256
第 8 章 土地利用诉讼和救济手段		259
第 8.01 节	导论	259
§ 1. 第三方当事人在州法院中的起诉资格		259
第 8.02 节	一般原则	259
第 8.03 节	纳税人和公民	260
第 8.04 节	居民土地所有人	261
第 8.05 节	非居民土地所有人	262
第 8.06 节	组织和协会	262
第 8.07 节	地方自治体	263
§ 2. 用尽州法院的救济		264
第 8.08 节	一般原则:区别用尽救济原则与成熟原则	264
第 8.09 节	州法院的成熟原则	265
第 8.10 节	必须用尽的救济手段	266
第 8.11 节	例外	266

§ 3. 州法院中的司法救济和补救	268
第 8.12 节 司法救济	268
第 8.13 节 上诉与调卷令	269
第 8.14 节 执行职务令	270
第 8.15 节 禁制令	272
第 8.16 节 确认性判决	273
第 8.17 节 司法补救	274
第 8.18 节 无法获得的特定补救	275
第 8.19 节 可以获得的特定补救	275
第 8.20 节 逆向征用	277
第 8.21 节 州的案例:可以获得的救济	277
第 8.22 节 州的案例:不能获得的救济	278
第 8.23 节 侵权责任	278
§ 4. 联邦救济	280
第 8.24 节 逆向征用	280
第 8.25 节 何时可以获得这种救济	280
第 8.26 节 是否可以获得补偿和补偿的衡量	281
第 8.27 节 陪审团审理	282
第 8.28 节 《联邦民权法》第 1983 条	283
第 8.29 节 《联邦民权法》的适用范围	283
第 8.30 节 不可以根据第 1983 条提起诉讼的土地利用案件	284
第 8.31 节 法律、政策和习惯的表征	285
第 8.32 节 过错和因果关系	286
第 8.33 节 用尽本州救济原则和本州救济的充分性	286
第 8.34 节 豁免	288
第 8.35 节 立法机关	288
第 8.36 节 土地利用机关和官员	289
第 8.37 节 地方政府	291
第 8.38 节 损害赔偿	291
第 8.39 节 默示宪法诉因	292
第 8.40 节 移送联邦法院	293
第 8.41 节 避让原则	294
第 8.42 节 “杨格案”的避让原则	294
第 8.43 节 “普尔曼案”的避让原则	295
第 8.44 节 “伯福德案”的避让原则	297
第 8.45 节 “科罗拉多河案”避让原则	298
§ 5. SLAAP 诉讼	298
第 8.46 节 SLAAP 诉讼	298
第 8.47 节 反 SLAAP 法律	300

第 9 章 住宅开发控制措施	302
第 9.01 节 导论	302
§ 1. 土地分割控制	302
第 9.02 节 历史和目的	302
第 9.03 节 授权立法	303
第 9.04 节 土地分割控制程序	304
第 9.05 节 “土地分割”的定义	304
第 9.06 节 土地分割与分区规划的关系	305
第 9.07 节 既得权利	306
第 9.08 节 强制执行	307
第 9.09 节 权限:批准或者不批准的自由裁量权	307
第 9.10 节 区划豁免和放弃	310
第 9.11 节 摊派	310
第 9.12 节 关于征用的争议问题	311
第 9.13 节 “诺兰案”和该判例的意义:运用关联检验方法	311
第 9.14 节 “多兰案”和该判例的意义	312
第 9.15 节 本地街道和改良	312
第 9.16 节 异地街道和改良	313
第 9.17 节 公园和学校	315
第 9.18 节 法定权力	315
第 9.19 节 关于征用的争议问题	315
第 9.20 节 影响费	316
第 9.21 节 法定权力	317
第 9.22 节 关于征用的争议问题	318
第 9.23 节 纽带方案	320
§ 2. 规划单元开发	320
第 9.24 节 土地利用问题	320
第 9.25 节 规划单元开发审查程序	321
第 9.26 节 在《标准分区法》之下	322
第 9.27 节 管理技术	323
第 9.28 节 批准或者不予批准的自由裁量权	324
第 9.29 节 对于开发计划的修正	325
第 9.30 节 规划单元开发立法	326
第 10 章 发展管理和公用设施监管	327
第 10.01 节 导论	327
§ 1. 发展管理计划	327
第 10.02 节 发展管理计划的作用	327
第 10.03 节 法律问题	328
第 10.04 节 关于时间安排和划分阶段的计划:“拉马坡案”	328