

法律顾问

——土地与房屋

FALV GUWEN

张世琦 等 / 主编



卷一

吉林人民出版社

法律顾问

——土地与房屋

张世琦 等 / 主编

吉林人民出版社

吉林

图书在版编目(CIP)数据

土地与房屋/张世琦等主编. — 长春:吉林人民出版社,2008.12

(法律顾问卷六)

ISBN 978-7-206-05892-9

I.土… II.张… III.①土地法—基本知识—中国②房地产—法规—基本知识—中国 IV.D922.305 D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 190952 号

法律顾问卷六——土地与房屋

主 编:张世琦等

责任编辑:刘士琳 封面设计:孙浩瀚 责任校对:李 蕊 韩志国

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

销售热线:0431-85378021 咨询电话:0431-85378016

印 刷:延边新华印刷有限公司

开 本:880mm×1230mm 1/32

印 张:21.75 字数:704 千字

标准书号:ISBN 978-7-206-05892-9

版 次:2008 年 12 月第 1 版 印 次:2008 年 12 月第 1 次印刷

定 价:35.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

编 委 会

总 主 编 张世琦 刘士琳 程凤义

本卷主编 由 力 解玉环 赵 凯 牛 丽
李亚斌 陈佳茵 李路华

编委会委员 (按姓氏笔画)

丁 萍	于乾龙	王 光	王丽君	王远新
王雪娟	牛 丽	公 民	尹量建	石文峰
龙英海	由 力	白 宁	吕大可	伍彦俊
任立斌	刘 山	刘士琳	刘文舸	刘丽林
刘丽霞	关 巍	苏宝生	杜甲华	李 蕊
李亚斌	李春华	李美荣	李晓棠	李路华
杨 靖	杨九屹	杨立云	杨兆峰	杨翠萍
杨德庆	吴 涛	吴凤君	何永昌	何连涛
佟丽萍	张 莉	张尤佳	张世琦	张东辉
张会永	张丽佳	张宝利	张学燕	张俊英
张曼莉	陈佳茵	陈秋红	周 全	赵 凯
郝建设	逢竹林	姜海洋	洪 波	洪晓梅
姚天冲	袁 宏	柴 伟	高 兵	高艳军
郭文丽	涂世奎	黄书立	曹允志	曹英伟
隋 军	程凤义	解玉环	路 刚	

选题策划 刘士琳

前 言

随着国家法治建设进程的加快和文明的进步，以保障公民基本权利，实现社会公平、正义为核心内容的法律体系已初步建立，公民的法律意识和法制观念也有了普遍提高和增强。法律在保障社会共同利益的前提下，给社会的每一个成员都提供了一套合理可行的共同行为规则以及发挥个性的自由空间。

法律是专业性、技术性、实践性很强，又极具复杂性的社会科学。公民在遇到法律问题时，如果能够在浩如烟海的法律中及时、准确地查找、检索到相关法律规定实属不易，而能够准确理解，正确运用法律更是绝非易事。多年来众多志士仁人为使法律能服务于大众，在将法律化复杂于简明、化深奥于通俗的过程中付出了无穷的心力。为此，我们组织有着多年法律教学和科研工作经历的专家、学者及有着多年办案经验的法官、律师，编写了这套《法律顾问》全集，为广大公民解答身边经常发生的法律问题，并提供法律帮助。我们的努力虽不能成浩大之功，但却本着高度的社会责任感，愿在国家法治建设与发展和维护公民合法权益的过程中尽微薄之力。

本套书以关注民生、服务大众、贴近生活、权威规范为宗旨。其特点为坚持高水准与全面性、通俗性与实用性的合理结合，对与公民生活密切相关的法律规定作出精要解析，准确反映立法意图，不侧重理论阐述。丛书选择公民最为关心和经常遇到的问题，依据

最新法律、法规、规章以及司法解释作出直接、准确的解答，问题实际且广泛，解答注明法律依据且突出重点，针对性强，方便实用。

我们期望并相信，通过我们的努力，本套书会在质量、效应、规模上成为有价值 and 意义的普法精品书籍，成为读者的良师益友，使读者在日常生活中遇到需要解答的法律问题时，能开卷有益，广有收获，真正成为你身边的法律顾问。由于水平和能力有限，书中难免存在错误和不足，我们恳请读者赐教，以求日后匡正。

本书编委会

2008 年 12 月

目 录

土地纠纷

打土地纠纷官司的基本知识

1. 什么是土地? /3
2. 什么是耕地? /3
3. 什么是农用地? /4
4. 我国的基本土地制度是什么? /5
5. 土地可以买卖吗? /5
6. 什么是“公共利益”? /5
7. 我国的土地基本国策是什么? /6
8. 什么是土地用途管制制度? /7
9. 什么是土地所有权? /8
10. 农民的宅基地、自留地、自留山能买卖吗? /10
11. 什么是土地使用权? /10
12. 农民集体所有的土地依法确定给单位或个人使用的方式有哪些? /12

13. 各类土地使用权的期限是多少? /12
14. 《土地管理法》和《实施条例》对土地登记发证制度是如何规定的? /13
15. 哪些情形下必须申请变更土地登记? /14
16. 如何处理土地所有权和使用权争议? /14
17. 土地利用总体规划的规划权限和编制原则是什么? /16
18. 土地利用总体规划如何审批? /17
19. 怎样修改土地利用总体规划? /18
20. 土地调查的内容是什么? /19
21. 我国关于保护耕地的基本政策是什么? /20
22. 什么是占用耕地补偿制度? /21
23. 什么是基本农田保护制度? /22
24. 对耕地进行保护规定了哪些法律措施? /22
25. 闲置、荒芜的土地如何处理? /23
26. 什么是土地开发? /24
27. 如何对未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩进行开发? /25
28. 对于开垦未利用的土地, 法律作了哪些限制性或禁止性的规定? /26
29. 土地整理有哪些法律规定? /27
30. 什么是土地复垦? 土地复垦由谁负责? /27
31. 土地复垦与非农建设占用耕地“占多少、垦多少”有何不同? /28
32. 复垦后的土地是否必须恢复原用途? /28
33. 复垦后的土地使用权如何确定? /29

土地承包

1. 什么是土地承包经营权？其包括哪些内容？/30
2. 农民取得土地承包经营权应当遵循哪些程序？/31
3. 没有经过法定发包程序所签订的土地、山林
承包合同是否具有法律效力？/32
4. 农村土地承包合同应当具备哪些主要条款？/33
5. 土地承包经营合同的期限应当怎样确定？/34
6. 土地承包经营合同的双方合同主体在履行合同中
享有哪些权利及应当履行哪些义务？/35
7. 土地、山林承包经营合同应当采用什么样的形式？/37
8. 妇女在承包土地时是否享有平等的土地承包权？/38
9. 土地承包经营权未经登记，能否对抗善意第三人？/39
10. 土地承包合同生效后，能否因承包人死亡或者集体经济
组织分离、合并等原因而解除土地承包合同？/40
11. 发包方就同一土地签订两个以上的承包合同，应当
怎样确定其法律效力？/41
12. 外出务工的农民是否享有土地承包经营权？/41
13. 承包合同期满，发包人是否有权将土地重新
发包给第三人？/42
14. 夫妻离婚时，双方可否要求人民法院对承包地的
土地经营权进行分割？/43
15. 发包方能否以抛荒为由收回承包方承包的土地？/43
16. 什么是土地承包经营权的转让？其应遵循哪些原则？/44
17. 转让土地承包经营权应当遵循何种程序？/46
18. 土地承包经营权转让合同应当包括哪些内容？/47

19. 农村土地承包经营权流转的形式有哪些? /47
20. 夫妻一方死亡, 另一方是否有权进行土地
承包经营权转让? /48
21. 发包方有权强迫承包户将土地承包经营权
转让给他人吗? /49
22. 土地承包经营权转让后可否改变土地的农业用途? /50
23. 承包人将土地承包经营权转让时, 同一集体经济
组织成员能否享有优先权? /50
24. 土地承包经营权转让合同是否需要鉴证? /51
25. 承包方转让土地承包经营权可否委托发包方
或者中介组织进行? /51
26. 什么是其他方式承包? 这种承包经营权如何流转? /52
27. 承包期内发包方是否有权对承包地进行调整? /53
28. 承包期内发包方是否有权收回承包地? /54
29. 土地承包经营合同在什么情况下可以解除? /55
30. 承包方可否以其土地承包经营权抵押清偿债务? /56
31. 以其他方式承包的土地承包经营权可以进行抵押吗? /56
32. 家庭承包经营户应当按什么程序办理
农村土地承包经营权证? /57
33. 以其他方式签订承包合同的应按什么程序办理
农村土地承包经营权证? /58
34. 因农业承包合同发生纠纷, 可以通过哪些途径解决? /58
35. 发包方非法提高土地承包金, 承包方是否
有权拒绝交纳? /60
36. 承包方因经济困难可否请求缓交、减交或者
免交土地承包金? /61



建设用地和土地违法的法律责任

1. 如何办理农用地转为建设用地的审批手续? /62
2. 土地征收与土地征用的区别是什么? /62
3. 土地征收的条件和程序是什么? /63
4. 怎么办理国家建设土地征收? /64
5. 怎样计算征收土地的补偿费和安置补助费? /65
6. 在征地报批前需要经过哪些前期程序? /66
7. 征地方案被批准后, 由谁去办理征地补偿手续? /67
8. 征地补偿费的种类有哪些? 具体含义是什么? /67
9. 被征收土地上的地上附着物补偿费应当如何计算? /68
10. 青苗补偿费应当如何计算? /68
11. 征地补偿费应当在什么期限内支付? /69
12. 地上附着物及青苗补偿费的确定应当
以什么时间为准? /69
13. 征收农村集体土地的安置补助费计算标准如何? /70
14. 被征收土地的土地补偿费应当支付给谁? /71
15. 征地安置补助费应由征地单位支付给谁? /71
16. 在征地过程中对哪些内容应当进行公告?
应当怎样公告? /72
17. 征地补偿安置、方案公告应当包括哪些内容? /72
18. 农村集体经济组织对征地补偿费应当怎样进行分配? /73
19. 村民是否有权要求农村集体经济组织将征地补偿费的
收支情况向其公布? /74
20. 征地补偿安置听证制度是怎么回事儿? /74
21. 承包土地的农民到小城镇落户后, 原承包土地被征收,



- 是否有权获得征地补偿款? /75
22. 进城打工的农民是否有权获得征地补偿费? /75
23. 户口仍在原籍的出嫁女是否有权参与土地
补偿费的分配? /76
24. 农村复员、转业军人是否有权参与土地补偿费的分配? /77
25. 承包方自愿交回承包地后, 是否享有土地征收
补偿费用的分配权? /77
26. 被征收土地的承包人在分配征地补偿款时是否
应有别于其他未被征地的村民? /78
27. 大中型水利工程征地的土地补偿费和安置补助费的
标准如何计算? /79
28. 在什么情况下, 蓄滞洪区内的居民可以获得补偿? /80
29. 蓄滞洪区运用后, 对蓄滞洪区的居民如何补偿? /80
30. 在征地过程中, 如何确定农村房屋的补偿标准? /81
31. 被征地农民对青苗补偿费数额有异议应由哪个
国家机关进行评估和支付? /82
32. 哪些人有权要求对征地补偿、安置方案举行听证会? /82
33. 村民或者集体经济组织对征地过程中的哪些争议
有权要求举行听证会? /83
34. 被征地村民是否有权旁听征地补偿听证会? /83
35. 如何准备听证的书面申请? /83
36. 征地补偿听证会的听证程序有哪些? /84
37. 村民或者集体经济组织对政府部门批准的征地
补偿费标准有异议应如何解决? /84
38. 村民是否有权向法院起诉要求村民小组支付
或者分配征地补偿费? /85

39. 建设单位取得国有土地使用权的方式有哪些? /87
40. 划拨方式取得的土地可以转让、出租、抵押吗? /87
41. 建设单位可以改变国有土地用途吗? /88
42. 在临时用地上建永久性建筑合法吗? /88
43. 国有土地有偿使用的方式有哪些? /89
44. 单位或个人取得的国有土地使用权能否进入市场流转? /90
45. 什么情况下可以收回国有土地使用权? /91
46. 什么是乡(镇)村建设用地? 乡(镇)村建设
用地管理的内容是什么? /92
47. 怎样理解以土地使用权入股? /93
48. 怎样办理乡(镇)村公共设施、公益事业
建设用地的审批? /93
49. 农村专业户需要建设用地如何解决? /94
50. 哪些人可以申请使用集体土地建住宅? /94
51. 农民的住宅能买卖吗? /95
52. 农村村民住宅用地如何审批? /96
53. 空闲宅基地如何处理? /96
54. 什么情况下可以收回集体土地使用权? /97
55. 土地行政管理部门有权采取的监督检查措施有哪些? /98
56. 什么是土地违法行为? 土地管理法主要规定了
哪些土地违法行为? /99
57. 买卖或者以其他形式非法转让土地的
法律责任是什么? /100
58. 破坏耕地的法律责任是什么? /101
59. 拒不履行复垦义务的法律责任是什么? /101
60. 非法占用土地行为的法律责任是什么? /101

61. 农村村民非法占用土地建住宅的法律责任是什么? /102
62. 拒不交还土地的法律责任是什么? /102
63. 擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的法律责任是什么? /102
64. 责令限期拆除的行政处罚应如何执行? /103
65. 对土地行政处罚不服的该怎么办? /103

解决土地纠纷的民事诉讼程序

1. 打土地纠纷官司应适用哪些诉讼制度? /104
2. 打土地纠纷官司要做好哪些准备? /104
3. 土地纠纷诉讼当事人向人民法院起诉应具备哪些条件? /105
4. 人民法院受理哪些民事诉讼案件? /107
5. 土地纠纷诉讼的原告可以向哪个人民法院提起诉讼? /108
6. 怎样写土地纠纷诉讼的起诉状? /109
7. 土地纠纷诉讼的原告起诉后是否可以撤诉? /113
8. 怎样应诉及撰写答辩状? /114
9. 土地纠纷诉讼当事人在诉讼中享有哪些权利?
 承担哪些义务? /117
10. 土地纠纷诉讼当事人是否可以申请审判员回避? /119
11. 土地纠纷诉讼当事人不能亲自进行诉讼怎么办? /120
12. 土地纠纷诉讼当事人可以委托哪些人代理诉讼? /120
13. 土地纠纷诉讼当事人参加法庭审理应注意哪些问题? /121
14. 什么是举证责任? /122
15. 哪些情况下当事人的举证责任可以免除? /123
16. 当事人能否向人民法院申请先予执行? /123
17. 人民法院审理土地纠纷诉讼第一审案件

要经过哪些程序? /125

18. 土地纠纷诉讼被告是否可以提起反诉? /126
19. 土地纠纷诉讼当事人不服人民法院第一审判决怎么办? /127
20. 怎样写土地纠纷诉讼上诉状? /128
21. 土地纠纷诉讼上诉应当通过哪个人民法院提出? /131
22. 土地纠纷诉讼第二审的审理方式有哪些? /132
23. 土地纠纷上诉案件的处理结果有哪些? /133
24. 土地纠纷诉讼当事人在什么情况下可以向
 人民法院申请强制执行? /134
25. 土地纠纷诉讼当事人不服生效的判决、裁定
 是否可以申请再审? /134
26. 土地纠纷诉讼当事人是否可以向人民检察院申诉? /135
27. 怎样写再审申请书? /136

解决土地纠纷的行政复议和行政诉讼程序

1. 什么是行政复议? /139
2. 行政复议的范围是什么? /140
3. 行政复议的排除范围是什么? /143
4. 行政诉讼的概念和特征是什么? /144
5. 法院受理行政案件的范围是什么? /146
6. 法院不受理行政案件的范围是什么? /148
7. 行政法对级别管辖是如何规定的? /152
8. 行政法对地域管辖是如何规定的? /153
9. 行政诉讼原告资格是如何规定的? /156
10. 行政诉讼中关于举证责任是如何规定的? /158
11. 行政诉讼的执行与非诉行政案件的执行有何区别? /159



房屋纠纷

所有权与使用权

1. 怎样转让房地产? /163
2. 房地产登记、房屋权属登记有什么作用? /164
3. 夫妻一方私自转让房屋是否受法律保护? /164
4. 结婚前买房, 女方部分出资, 房产证上只写男方名字, 房屋产权如何归属? /165
5. 房屋权属登记有哪些种类? /165
6. 办理房地产权利登记的主体应具备哪些条件? /166
7. 外地人士如何办理私有房屋权属登记? /166
8. 丢失了房屋所有权证怎么办? /167
9. 遗失房地产证应如何申请补领? /168
10. 如何识别房产证的真伪? /168
11. 商品房买受人未能依法取得房屋权属证书, 出卖人承担哪些法律责任? /169
12. 离婚时房屋补贴、公积金是个人财产还是夫妻共同财产? /170
13. 父母赠与的房屋属于个人财产还是共有财产? /170
14. 签订合同时没有三证, 能办理三证时, 买方可以反悔吗? /171
15. 购置房屋时产权证上是否可以未成年人的名字? /172
16. 购买二手房应注意哪些问题? /172

商品房买卖

1. 买房后，发现所买的房屋有缺陷怎么办？ /174
2. 如何买卖商品房？ /175
3. 购买预售商品房，应当注意哪些问题？ /175
4. 购买现售商品房，应该注意哪些问题？ /176
5. 买卖房屋的合同应当写清哪些内容？ /176
6. 如何查验销售者的主体资格？ /177
7. 购买商品房需要查验哪“五证”？ /177
8. 什么是商品房认购书？ /177
9. 签订商品房认购书交付的定金的法律效力如何？ /178
10. 商品房销售广告和宣传资料中的承诺是否
是合同的一部分？ /179
11. 商品房交付使用前毁损应如何处理？ /179
12. 针对开发商的哪些行为，购房人可以依法解除合同？ /180
13. 商品房存在质量问题应如何处理？ /180
14. 商品房存在面积问题应如何处理？ /181
15. 迟延交付房屋怎么办？ /181
16. 如何确定违约赔偿数额？ /182
17. 约定以担保贷款方式付款，但未能订立商品房
担保贷款合同怎么办？ /183
18. 收房时应查验哪些书面文件？ /183
19. 交房必须达到哪些要求？ /184
20. 不符合交房条件的房屋是否应当先接收？ /184
21. 房屋的保修期如何规定？ /185
22. “集体收房”有什么好处？ /186

