

“五五”普法系列丛书

丛书主编 张世琦

土地山林承包及 房屋拆迁补偿

Tudishanlinchengbacjifangwu
chaigianbuchangwenda 问答

牛 丽 解玉环 洪 波 编著

法律即人类在社会层次的规则，
社会上人与人之间关系的规范，
以正义为其存在的基础，
以国家的强制力为其实施的手段。

辽宁人民出版社

丛书主编 张世琦

“五五”普法系列丛书

土地山林承包 及房屋拆迁补偿问答

解玉环 洪 波 牛 丽 编著

辽宁人民出版社

©张世琦 2007

图书在版编目 (CIP) 数据

土地山林承包及房屋拆迁补偿问答 / 牛丽, 解玉环, 洪波
编著. —沈阳: 辽宁人民出版社, 2007.12
“五五”普法系列丛书 / 张世琦主编
ISBN 978-7-205-06268-2

I. 土… II. ①牛… ②解… ③洪… III. ①农村土地
承包法 - 中国 - 问答 ②房屋拆迁 - 法规 - 中国 - 问答
IV. D922.32-44 D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 178976 号

出版发行: 辽宁人民出版社

地址: 沈阳市和平区十一纬路 25 号 邮编: 110003

电话: 024-23284324 (邮 购) 024-23284321 (发行部)

传真: 024-23284191 (发行部) 024-23284304 (办公室)

网址: <http://www.lnpublish.com.cn>

印 刷: 沈阳百江印刷有限公司

幅面尺寸: 130mm×184mm

印 张: $2\frac{7}{8}$

字 数: 46 千字

印 数: 1-10,000

出版时间: 2008 年 1 月第 1 版

印刷时间: 2008 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 张 强 阎伟萍

封面设计: 杜 江

版式设计: 王珏菲

责任校对: 姚飞天

书 号: ISBN 978-7-205-06268-2

定 价: 5.00 元

序

不懂法是可怜的，因为受到他人侵害不知道怎样用法律保护自己。不守法是可悲的，因为受到法律制裁后果十分严重。

尽管人间美好，社会安宁，人们之间充满着关爱，但我们也必须看到，在社会上，总会有人为了贪财、谋利，为了满足自己的种种私欲而骗财劫色，不择手段地侵害别人利益。正因为这样，为了保护人们的人身安全、财产安全和社会的安宁，国家不得不制定许多法律。这好比动物园里必须要有许多围圈动物的铁丝网一样。

在动物园里，有吃人的虎豹豺狼，然而，一群群游人，甚至是毫无防御能力的妇孺童叟，却可以坦然无惧地在园中游览观赏。道理很简单，这是动物园中一道道铁丝网、一道道围墙起到了保护游人的作用。如果没有围圈虎豹豺狼的围墙和铁丝网，各种动物不受任何约

束，一下子全跑出来，为所欲为，谁还敢去动物园？

一个国家如果没有法律，公民的财产可以随便被偷、被抢、被骗，公民的人身和生命，可以随便被侵犯和剥夺，人们就无法生活，国家就会因为没有安宁而不会存在。至于经济建设、社会发展，更是不可能的。所以，维护公民的人身财产安全和社会秩序的稳定，法律起到十分重要的作用。因此我们说，法律与人们的生活最紧密，也是应用最频繁，对人们的生活、工作、经营最有用的一门学科。只有学法、懂法、守法，才会确保人生的平安幸福。因此说，法律是护身法宝。

我们这套书，是人们学习法律和运用法律的入门向导，是打开法学大门的钥匙，是人们自我保护的锐利武器。人们通过对这套书的学习，会了解最常见的法律常识，从而会使生活更安宁、更幸福、更美满。

丛 书 主 编 张世琦
辽宁省高级人民法院

目 录

序	(1)
一、土地、山林承包及其转包	(1)
1. 什么是土地承包经营权？其中包括哪 些内容？	(1)
2. 农民取得土地承包经营权应当遵循哪 些程序？	(3)
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？	(4)
4. 农村土地承包合同应当具备哪些主要 条款？	(6)
5. 土地承包经营合同的期限应当怎样确 定？	(7)
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？	(8)

土地山林承包及房屋拆迁补偿问答

“五五”普法系列丛书

7. 土地、山林承包经营合同应当采用什么样的形式? (11)
8. 妇女在承包土地时是否享有平等的土地承包权? (12)
9. 土地承包经营权未经登记, 能否对抗善意第三人? (13)
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立、合并等原因而解除土地承包合同? (15)
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? (16)
12. 外出务工的农民是否享有土地承包经营权? (17)
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? (18)
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? (19)
15. 发包方能否以抛荒为由收回承包方承包的土地? (19)
16. 什么是土地承包经营权的转让? 其应遵循哪些原则? (21)
17. 转让土地承包经营权应当遵循何种程序? (23)
18. 土地承包经营权转让合同应当包括哪

些内容?	25
19. 农村土地承包经营权流转的形式有哪些?	25
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?	27
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?	28
22. 土地承包经营权转让后可否改变土地的农业用途?	29
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?	29
24. 土地承包经营权转让合同是否需要鉴证?	30
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?	31
26. 什么是其他方式承包? 这种承包经营权如何流转?	32
27. 承包期内发包方是否有权对承包地进行调整?	33
28. 承包期内发包方是否有权收回承包地?	35
29. 土地承包经营合同在什么情况下可以解除?	36
30. 承包方可否以其土地承包经营权抵	

土地山林承包及房屋拆迁补偿问答

“五五”普法系列丛书

押清偿债务?	(37)
31. 以其他方式承包的土地承包经营权可以 以进行抵押吗?	(38)
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?	(39)
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?	(40)
 二、土地、山林及房屋的征用、拆迁及补偿安置	(41)
1. 什么是农民集体所有的土地?	(41)
2. 什么叫土地征用或者土地征收?	(42)
3. 我国关于保护耕地的基本政策是什么?	(42)
4. 土地征收的条件和程序是什么?	(44)
5. 征用或者征收土地应当由哪些部门审 查批准?	(45)
6. 征用或者征收农用地应当如何办理农 用地转用审批手续?	(46)
7. 在征地报批前需要经过哪些前期程序?	(47)
8. 征地方案被批准后, 由谁去办理征地 补偿手续?	(48)
9. 征地补偿费种类有哪些? 具体含义 是什么?	(48)
10. 征收或者征用农村集体土地补偿费如 何计算?	(50)

11. 被征用或者征收土地上的地上附着物 补偿费应当如何计算?	(51)
12. 青苗补偿费应当如何计算?	(51)
13. 征地补偿费应当在什么期限内支付?	(52)
14. 地上附着物及青苗补偿费的确定应当 以什么时间为准?	(52)
15. 征收农村集体土地的安置补助费计 算标准如何?	(53)
16. 被征收土地的土地补偿费应当支付给 谁?	(54)
17. 征地安置补偿费应由征地单位支付给 谁?	(54)
18. 在征地过程中对哪些内容应当进行公 告? 应当怎样公告?	(55)
19. 征地补偿安置、方案公告应当包括哪 些内容?	(56)
20. 农村集体经济组织对征地补偿费应当 怎样进行分配?	(57)
21. 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?	(58)
22. 什么是征地补偿安置听证制度?	(59)
23. 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?	(60)

土地山林承包及房屋拆迁补偿问答

“五五”普法系列丛书

- 24. 进城打工的农民是否有权获得征地补偿费? (60)
 - 25. 户口仍在原籍的出嫁女是否有权参与土地补偿费的分配? (61)
 - 26. 农村复员、转业军人是否有权参与土地补偿费的分配? (62)
 - 27. 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? (63)
 - 28. 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? (64)
 - 29. 大中型水利工程征地的土地补偿费和安置补偿费的标准如何计算? (65)
 - 30. 在什么情况下, 蓄滞洪区内的居民可以获得补偿? (66)
 - 31. 蓄滞洪区运用后, 对蓄滞洪区的居民如何补偿? (67)
 - 32. 在征地过程中, 如何确定农村房屋的补偿标准? (68)
- 三、农村土地、山林承包、征用、拆迁及补偿安置争议的解决 (70)
- 1. 因农业承包合同发生纠纷, 可以通过哪些途径解决? (70)

2. 发包方非法提高土地承包金，承包方
是否有权拒绝交纳？…………… (71)
3. 承包方因经济困难可否要求缓交、减
交或者免交土地承包金？…………… (72)
4. 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？…………… (73)
5. 哪些人有权要求对征地补偿、安置方
案举行听证会？…………… (74)
6. 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？…………… (75)
7. 被征地村民是否有权旁听征地补偿听
证会？…………… (75)
8. 如何准备听证的书面申请？…………… (76)
9. 征地补偿听证会的听证程序有哪些？…………… (76)
10. 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？…………… (77)
11. 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？…………… (78)

一、土地、山林承包 及其转包

1. 什么是土地承包经营权？其中包括哪些内容？

依据《中华人民共和国农村土地承包法》及相关法律规定，所谓农村土地承包的土地承包经营权，是指承包方依照承包合同生效或者依法登记所取得的，对农村所有和国家所有依法由农民集体使用的土地、林地、草地、园地、养殖水面、“四荒”等农村土地进行占有和从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业项目的生产经营并获得收益的权利和相应的处分权。简单地说，土地承包经营权就是农村村民根据承包经营合同从集体那里取得土地，用来自己进行耕种、种草、种树、养殖等农业生产活动的权利。

土地承包经营权是农民一项非常重要的权利，包含着许多权利内容。具体包括：

(1) 经营自主权。经营自主权，也叫经营决策权，它是指在生产经营过程中，承包人在法律、行政法规允

许的范围内，自行决定干什么，干多少，怎样干的权利。给予承包人经营自主权，可以使他们成为独立的商品生产者，关心生产、销售情况，并使收益与经营效果挂钩。

② 收益权。收益权是指承包人通过自主在承包土地上进行经营活动后，占有经营所得利益的权利。比如，村民在承包地上种植果树或者其他农作物，产生的收益自然应归承包人所拥有。

③ 收益的处分权。收益处分权，是指承包人对自己经营的收益自行予以处理的权利。承包人可以将其留给自己或者送给别人，也可以将其作为商品加以出售。

④ 流转的权利。流转权是指承包人可以将承包的土地自行以转让、转包、互换、出租等方式将其拥有的土地承包经营权流转给第三人，由第三人部分行使土地承包经营权。

⑤ 优先承包的权利。优先承包权，是指在土地承包经营权流转过程中，或者将土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人的过程中，本集体经济组织的成员在同等条件下有优先于本集体经济组织以外的单位或者个人获得土地承包经营权的权利。

⑥ 继承权。继承权是指土地承包经营合同的承包人在承包期内死亡的，该承包人的继承人继续享有原承包合同法定或者约定的权利。

2. 农民取得土地承包经营权应当遵循哪些程序？

依照《中华人民共和国农村土地承包法》第 19 条之规定，农民作为土地承包经营合同的承包方与发包方集体经济组织签订土地承包经营合同，必须经过法定程序。具体包括以下几个步骤：

① 首先由本集体经济组织成员的村民会议选举产生承包工作小组。村民会议的召开应当按照法律规定的程序进行，召开的具体形式可以由全体村民参加的村民大会，也可以是由村民代表参加的村民代表大会。不论是按照哪种方式召开，都必须按照法定的程序投票选出承包工作小组。

② 由承包工作小组依照法律、法规的规定拟定并公布承包方案。确定了承包方案，就可以在村民大会或者村民代表大会表决之前，已经有一个比较成形的方案，可以避免大家盲目讨论承包方案或者争论不休依法召开，也可以大家了解要发包土地的情况及自己是否符合承包条件。因而这一程序也是十分重要的。

③ 依法召开本集体经济组织成员的村民会议，讨论通过承包方案。这是一个非常重要的步骤，也是法定的必经程序。按照《中华人民共和国农村土地承包法》的规定，承包方案依法经本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意。如果本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，根据《中华人民共和国农村土地管理法》及土地承包法的规

定，必须经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。因此，这一程序十分重要，未经这一程序，即使签订了土地承包经营合同，也可能导致合同无效。

（4）公布组织实施承包方案，并告知符合条件的农村村民前来签订承包合同。承包方案一经公布，就可以使本集体经济组织成员对承包事项有一个更加清楚的了解，并决定自己是否签订承包合同。

（5）由承包人与发包方签订土地承包经营合同。合同签订后，村民作为承包人根据合同规定或者约定就拥有了相应地块的土地承包经营权。

依据《中华人民共和国物权法》第 127 条及《中华人民共和国农村土地承包法》第 22 条之规定，承包合同自合同成立之日起生效，承包人的土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。即承包方自合同生效时起取得土地承包经营权。县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草地使用权证，并登记造册，确认土地承包经营权。

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？

依据《中华人民共和国农村土地承包法》的规定，发包方与承包方签订土地承包经营合同应当按照法定的程序加以办理，这些程序包括：一是由本集体经济组织

成员承包土地时，承包方案依法经本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上的村民代表同意；二是由本集体经济组织成员以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表同意，并报乡（镇）人民政府批准；三是在承包期内，因自然灾害严重损毁承包地等特殊原因对各农户之间所承包的土地或者山林进行调整的，必须经本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。如果违反了上述程序，如本村集体经济组织或者村委会或者村民小组，违背集体经济组织成员或者代表大会决议，擅自将土地发包给他人或者本集体经济组织以外的单位或者个人，就属于越权发包，所签订的承包合同就属于无效合同。

实践中对这种情况具体处理时，根据《最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》第 25 条之规定，应当根据当事人的过错情况分别加以处理：即承包合同签订满一年，或虽未滿一年，但承包人已经实际做了大量投入的情况下，人民法院不因发包程序违法而绝对确认承包合同无效，但是可对承包合同的有关内容进行适当调整。换句话说，对于村委会、村民小组违反法定发包程序的承包合同，只要其他利害关系人在土地承包合同签订一年之内没有起诉，人民法院就不会以此认定土地承包合同无效。而是以合同