

XinBanAn YiJu CongShu
BanLi TuDi AnJian
FaLu YiJu

办理土地案件 法律依据

新 办案依据丛书

主体法适用指引 + 配套法律依据

精深加工 化繁为简
轻松上手 查找便捷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D922.3/15

2008

办案依据丛书 ②

Xin BanAn YiJu CongShu

办理 土地 案件

法律依据

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

办理土地案件法律依据/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2008. 3

(新办案依据丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0452 - 5

I. 办… II. 中… III. 土地法 - 汇编 - 中国 IV.
D922. 309

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 025429 号

办理土地案件法律依据

BANLI TUDI ANJIAN FALU YIJU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 4 月第 1 版

印张/10.875 字数/240 千

2008 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0452 - 5

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010402

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

我社自 2002 年开始推出的“办案依据丛书”在广大读者中产生了良好的反响，受到了法官、检察官、律师等专业法律工作者，以及普通公民、高校师生的好评。此次，我社以法律法规立、改、废的最新进程和法规编纂技术方面新的成果为基础，全新推出“新办案依据丛书”，以期满足当前读者对法律工具书越来越高的要求。

“新办案依据丛书”吸收了法规编纂的新技术并有所创新，同时也借鉴了图书出版市场越来越个性化的趋势，力图体现三大特点：

一、**简约**。本丛书通过“**主体法条文及适用指引 + 配套法律依据**”的结构，贯彻“精深加工，形式简明”的法规编纂理念，将复杂的法律体系化繁为简，努力使每一本书都做到编排简约、一目了然。

二、**容易掌握，使用方便**。各个分册的“主体法条文及适用指引”部分向读者提供了掌握相关法律领域总体状况的线索，同时提供了大量具体适用问题的检索指南。“配套法律依据”相应地收录了各个文件。当然，由于篇幅有限，我们没有收录全部相关文件，但通过一些技术处理，我们尽量在有限的脚注当中说明了相关信息。

三、**个性化**。丛书分册的设计充分考虑到读者阅读习惯的多样性，多以热点法律问题为线索，允许内容交叉但突出个性，价位适中，力求使读者拥有更大的选择空间。

本丛书在编辑过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办有关同志的大力支持和帮助，在此谨表谢忱！由于编者能力有限，错漏之处在所难免，请读者批评指正。

2008 年 4 月

分册说明

本书为《办理土地案件法律依据》，收录了目前与土地相关的法律、法规、部门规章和办理土地案件的法律适用疑难点。

本书分为两大部分，第一部分以《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》为主体法，主体法条下的适用指引总结了法律适用的难点，并链接了与本条有关的相关法律法规和司法解释，具体到某一法规的某一条文，使读者看到本条后能快速查找相关法律依据，纲举目张，方便快捷。第二部分“配套法律依据”分为五类。第一类“综合”收录了规范土地问题的六个综合性法律文件，包括《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等；在我国，取得城镇土地使用权主要有三种方式：无偿划拨、协议出让和招标投标，第二类“土地取得和权属”收录了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《划拨土地使用权管理暂行办法》、《协议出让国有土地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》四个规范上述三种取得方式的文件，此外还收录了关于农村土地承包经营权流转、土地权利登记、农村宅基地管理等方面的法律文件；土地征用和补偿安置是土地利用的重要内容，目前规范这方面问题的重要法律文件是《城市房屋拆迁管理条例》、《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》、《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》等文件，第三类“土地征用、补偿与安置”收录了上述文件；第四类“土地使用和开发整理”收录了关于土地利用分类、土地使用税费、闲置土地处置、土地开发整理和土地复垦方面的九个文件，其中《土地利用现状分类》标志着我国土地利用现状分类第一次拥有了全国统一的国家标准，该标准严格按照管理需要和分类学的要求，对土地利用现状类型进行归纳和划分；最后“争议与救济”部分收录了有关土地违法立案、查处，土地权属调查处理和国土资源信访、行政复议的行政规章，以及最高人民法院关于土地案件的四个司法解释。

由于篇幅所限，本书没有将相关法律文件全部收录。例如《土地管理法》第二十五条涉及土地利用总体规划，但本书并没有收录《土地利用年度计划管理办法》。类似的情形本书尽量在脚注中注明，读者可以根据脚注中文件公布日期查阅相关法律文件。

目 录

第一部分 《土地管理法》、《农村土地承包法》 条文及适用指引

中华人民共和国土地管理法	(3)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	(27)
(2002 年 8 月 29 日)	

第二部分 配套法律依据

综 合

中华人民共和国城市房地产管理法	(43)
(2007 年 8 月 30 日)	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	(55)
(2004 年 10 月 21 日)	
国务院关于加强土地调控有关问题的通知	(63)
(2006 年 8 月 31 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	(67)
(1998 年 12 月 27 日)	
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》 和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题 的意见	(78)
(1999 年 9 月 17 日)	

土地取得、权属

- 中华人民共和国物权法（节录） (82)
（2007年3月16日）
- 中华人民共和国城镇国有土地使用权
出让和转让暂行条例 (102)
（1990年5月19日）
- 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 (109)
（1992年12月4日）
- 农村土地承包经营权流转管理办法 (112)
（2005年1月19日）
- 划拨用地目录 (117)
（2001年10月22日）
- 划拨土地使用权管理暂行办法 (124)
（1992年2月24日）
- 协议出让国有土地使用权规定 (129)
（2003年6月11日）
- 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定 (133)
（2002年5月9日）
- 土地登记规则 (138)
（1995年12月28日）
- 国家土地管理局关于变更土地登记的若干规定 (151)
（1993年2月23日）
- 确定土地所有权和使用权的若干规定 (158)
（1995年3月11日）
- 关于加强农村宅基地管理的意见 (167)
（2004年11月2日）
- 建设用地审查报批管理办法 (171)
（1999年3月2日）
- 报国务院批准的建设用地审查办法 (176)
（1999年10月22日）

土地征用、补偿与安置

- 国家建设征用土地办法 (180)
(1958 年 1 月 6 日)
- 城市房屋拆迁管理条例 (185)
(2001 年 6 月 13 日)
- 城市房屋拆迁估价指导意见 (191)
(2003 年 12 月 1 日)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 (196)
(2004 年 11 月 3 日)
- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 (198)
(2006 年 7 月 7 日)
- 国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见 (211)
(2006 年 5 月 17 日)

土地使用和开发整理

- 土地利用现状分类 (218)
(2007 年 8 月 10 日)
- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 (233)
(2006 年 12 月 31 日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例 (235)
(1993 年 12 月 13 日)
- 中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (237)
(2007 年 12 月 1 日)
- 基本农田保护条例 (239)
(1998 年 12 月 27 日)
- 闲置土地处置办法 (245)
(1999 年 4 月 28 日)
- 土地开发整理若干意见 (248)
(2003 年 10 月 14 日)
- 土地开发整理规划管理若干意见 (254)
(2002 年 4 月 23 日)

土地复垦规定	(259)
(1988 年 11 月 8 日)	
争议与救济	
查处土地违法行为立案标准	(263)
(2005 年 8 月 31 日)	
土地权属争议调查处理办法	(266)
(2003 年 1 月 3 日)	
土地调查条例	(271)
(2008 年 2 月 7 日)	
土地违法案件查处办法	(277)
(1995 年 12 月 18 日)	
关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法	(285)
(2000 年 3 月 2 日)	
土地监察暂行规定	(290)
(1995 年 6 月 12 日)	
国土资源信访规定	(297)
(2006 年 1 月 4 日)	
国土资源行政复议规定	(307)
(2001 年 7 月 27 日)	
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	(320)
(2005 年 7 月 29 日)	
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)	(325)
(1999 年 6 月 28 日)	
最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用 法律若干问题的解释	(331)
(2006 年 6 月 19 日)	
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件 适用法律问题的解释	(333)
(2005 年 6 月 18 日)	

第一部分 《土地管理法》、 《农村土地承包法》 条文及适用指引

中华人民共和国土地管理法

1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 【基本土地制度】 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

●适用指引

【国有财产与集体所有的财产】→《中华人民共和国物权法》第三条、第四十五条~第六十三条

第三条 【土地基本国策】十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条^① 【土地用途管制制度】国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

●适用指引

1.【土地用途管制与农用地保护】→《中华人民共和国物权法》第九条、第十条、第十四条~第二十条、第二十八条~第三十一条、第四十一条~第四十四条

2.【国家所有的土地及集体所有的土地】→《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条

第五条 【土地管理机构设置】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由

^① 关于耕地转为非农用地的限制,参见1998年3月29日《中共中央办公厅、国务院办公厅关于继续冻结非农业建设项目占用耕地的通知》。

省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 【守法义务与检举、控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 【奖励措施】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 【土地所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

●适用指引

【土地及房屋的权属登记及权利行使】→《中华人民共和国物权法》第九条~第二十条、第二十八条~第三十二条、第四十一条~第四十四条

第九条 【土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

●适用指引

【国有土地使用权与集体土地建设用地使用权规定】→《确定土地所有权和使用权的若干规定》第四章、第五章

第十条 【集体所有土地的经营和管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 【土地登记发证制度】农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权；其中，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

●适用指引

1. 【不动产登记制度】→《中华人民共和国物权法》第九条~第二十二条

2. 【土地等级发证制度】→《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三条~第五条

3. 【土地等级机关】→《关于贯彻执行〈中华人民共和国土地管理法〉和〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉若干问题的意见》一

4. 【土地权属的登记规则】→《土地登记规则》

第十二条 【土地变更登记】依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

●适用指引

1. 【土地用途变更登记】→《中华人民共和国土地管理法实施条例》第六条

2. 【土地权利的变更登记】→《土地登记规则》第四章

第十三条 【土地登记的效力】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 【农民集体所有土地承包经营权】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营，从事种植业、林业、畜牧

业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内，对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的，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）人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

●适用指引

1. 【土地承包经营权的物权法规定】→《中华人民共和国物权法》第一百二十四条~第一百三十四条

2. 【农村土地承包经营权的流转】→《农村土地承包经营权流转管理办法》

第十五条 【国有土地承包经营权】国有土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地，可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织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以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

第十六条 【土地权属争议的处理】土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

●适用指引

1. 【土地权属争议的处理】→《中华人民共和国物权法》第三十二条、第三十三条；《土地权属争议调查处理办法》第二条~第三十一条

2. 【土地权属的行政复议】→《农村土地承包经营权流转管理办法》

第三章 土地利用总体规划

第十七条 【编制依据和规划期限】各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十八条 【规划权限】下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十九条 【编制原则】土地利用总体规划按照下列原则编制：

- (一) 严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；
- (二) 提高土地利用率；
- (三) 统筹安排各类、各区域用地；
- (四) 保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；
- (五) 占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第二十条 【编制要求】县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。