

土地权益纠纷处理 实务全书

中国言实出版社

北 京

土地权益纠纷处理 实务全书

上 卷

主 编 江 山

中国言实出版社

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

土地权益纠纷处理实务全书/江山主编

—北京：中国言实出版社，1999.4

ISBN7—80128—175—6

I. 土…

II. 江…

III. 土地法—基本知识—中国

IV. D922.304

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 10410 号

中国言实出版社出版发行

(北京市西城区府右街 2 号 邮政编码 100017)

电话：63099063 66126185

新华书店经销

北京市通州区华龙印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开本 125 印张 2800 千字

1999 年 4 月第 1 版 1999 年 4 月北京第 1 次印刷

印数：1—2000

定价：498.00 元

(如印装质量不合格 请与出版社联系调换)

编委会名单

主 编 江 山

副 主 编 谢青生 栗玉斌 栗汉云

编 委	江 山	谢青生	栗玉斌	栗汉云
	李 波	邹志军	刘 桓	王 军
	王大元	李抗美	刘 萍	

撰 稿 人 (以姓氏笔画为序)

王 军	王大元	江 山	刘元起
刘 桓	邹志军	李抗美	李 波
李玮萍	罗云海	钟灵秀	赵卫国
谢青生	栗玉斌	栗汉云	刘 萍

总 策 划 刘 萍

前 言

人类的生存繁衍、进步发展，离不开土地。大到国家、社会，小到单位、个人，均与土地发生着千丝万缕的联系，同时他们之间也会因土地而发生形形色色的关系。土地的所有权、使用权之争，往往导致私人间的纠纷，乃至国家间的战争。几千年来，土地一直是人类的共同话题。

我国的土地资源十分有限，耕地逐年流失，因而保护耕地，合理利用土地便成了我国的基本国策，1998年8月29日颁布，1999年1月1日实施的新《土地管理法》和1999年1月1日起施行的新《土地管理法实施条例》便是贯彻这一基本国策的具体法律、法规。在我国，国家与集体是土地的所有者，单位和个人是土地的使用者，如何解决所有与使用的矛盾，在保护土地与利用土地之间寻求最佳的契合点，便是新《土地管理法》、《土地管理法实施细则》及其他一些法律法规的主要宗旨，也是我们每个单位和公民的责任。

如前所述，我们每个公民、每个单位的生存发展，都无一例外要涉及到土地权益，因而都必须充分运用法律武器，维护自己合法的土地权益。在使用土地的过程中，我们每个单位、每个公民总要遇到各种土地纠纷，比如宅基地纠纷、土地相邻纠纷、土地征用纠纷、土地使用权出让纠纷、土地使用权转让纠纷、土地使用权抵押纠纷等。同时，在处理这些纠纷的过程中，也会涉及到各种法律责任如民事责任、行政责任和刑事责任。处理好这些纠纷，追究有关单位、公民的法律责任，一方面能维护国家、集体、公民的合法权益，另一方面又能使各级政府部门、司法部门做到正确执法、严肃执法。然而，目前尚没有一本全面系统地介绍土地管理规定、土地权益的内容、土地纠纷的处理、法律责任的构成与追究等书籍，使得许多单位与个人不知道如何运用法律手段去进行土地使用、出让、转让、抵押等，不知道如何通过法律途径处理各种土地

权益纠纷，维护自身的合法权益。为此，我们组织了一些在处理土地权益纠纷方面具有深厚理论功底和丰富实践经验，拥有法学博士、硕士学位，在国土资源部、最高人民法院、中国人民大学、北京大学和律师界工作的专家、学者首次编写了这本《土地权益纠纷处理实务全书》，详细阐述新《土地管理法》、新《土地管理法实施条例》的规定，全面介绍各类土地权益，系统分析各种土地纠纷的特点、成因及防范、处理对策，并深入剖析各种典型案例，切实做到了理论性、实务性、新颖性和全面性的有机统一，以期各司法部门、土地管理部门、律师事务所、企业单位和公民处理好各种土地权益纠纷提供最佳的法律帮助。当然，由于编写者水平有限，书中缺漏和错误在所难免，敬请广大读者批评指正。

本书编委会
一九九九年二月

致读者

新《土地管理法》、新《土地管理法实施条例》已于1999年1月1日起施行，您知道如何依据新《土地管理法》、新《土地管理法实施条例》申请、使用宅基地吗？您知道如何处理与土地相邻者的关系吗？您知道土地征用的新规定吗？您知道如何进行土地使用权出让、转让、抵押吗？您知道如何处理土地使用权出让、转让、抵押纠纷吗？本书的编写出版：

第一次详细阐述新《土地管理法》、新《土地管理法实施条例》的内容；

第一次全面介绍各种土地权益的内容及行使方式；

第一次系统分析各种土地权益纠纷的成因、特点及防范对策；

第一次深入剖析土地权益纠纷中的各种法律责任；

第一次有效提供处理土地权益纠纷的各种诉讼及非诉讼途径。

我们相信，只要您肯抽暇阅读本书，在今后的实践中，受益者一定会是您。

编者

目 录

上 卷

第一编 原 理 篇

第一章 土地权利的一般原理	(3)
第一节 土地所有权	(3)
第二节 土地使用权	(14)
第三节 地役权	(35)
第四节 空中权和地下权	(39)
第五节 土地租赁权	(42)
第二章 土地管理的一般原理	(44)
第一节 地籍管理	(44)
第二节 土地利用总体规划管理	(55)
第三节 土地复垦	(59)
第四节 土地整理	(62)
第五节 国家建设用地管理	(65)
第六节 乡(镇)村建设用地管理	(72)
第七节 土地补偿费和安置补助费	(75)
第八节 土地信息系统管理	(78)
第三章 土地使用权出让、转让的一般原理	(81)
第一节 土地使用权出让制度	(81)
第二节 土地使用权转让制度	(88)

第四章 土地使用权抵押的一般原理	(92)
第一节 抵押的基本理论	(92)
第二节 土地使用权抵押制度	(124)

第二编 纠纷防范篇

第一章 当前土地权益纠纷的常见类型与特点	(133)
第一节 土地使用权出让合同常见纠纷	(133)
第二节 土地使用权转让合同常见纠纷	(136)
第三节 土地使用权出租合同常见纠纷	(139)
第四节 土地的税收引发的纠纷	(140)
第二章 土地权益纠纷防范途径一——完善合同条款	(149)
第一节 概述	(149)
第二节 国有土地使用权出让和转让合同应注意的条款	(151)
第三节 农村土地使用权出让和转让合同应注意的条款	(158)
第三章 土地权益纠纷防范途径二——土地使用权评估	(164)
第一节 土地的特点及其价格的形成	(164)
第二节 土地使用权转让价格评估程序	(166)
第三节 土地使用权转让价格评估原则	(166)
第四节 影响土地使用权转让价格的因素	(167)
第五节 土地使用权取得的方式及价格确定的方法	(168)
第六节 土地使用权转让价格的评估方法	(169)
第四章 土地权益纠纷防范途径三——土地登记	(177)
第一节 土地登记的程序	(177)
第二节 土地使用权抵押登记的效力	(182)
第三节 土地使用权抵押登记机关与登记程序	(191)
第五章 土地权益纠纷防范途径四——公证	(196)
第一节 公证概述	(196)

第二节	办理公证的程序	(218)
第三节	在确定公证管辖时应注意的问题	(225)
第四节	对公证书条款应注意的问题	(232)
第五节	土地使用权抵押贷款合同公证时应注意的问题	(237)
第六节	企业在签订土地使用权出让、转让合同时的 法人资格公证	(239)
第七节	企业在签订土地使用权出让、转让合同时的 法人资信公证	(240)
第八节	有强制执行力的债权文书公证	(240)
第九节	拍卖土地使用权公证	(242)
第十节	纠纷发生前的保全证据公证	(243)
第六章	土地权益纠纷防范途径五——土地使用权拍卖.....	(244)
第一节	土地使用权拍卖的主要规则	(244)
第二节	土地使用权拍卖行为人	(281)
第三节	如何签订土地使用权拍卖合同	(290)
第四节	如何拍卖土地使用权	(299)

第三编 处 理 篇

第一章	土地权益纠纷的协商处理.....	(309)
第一节	概述	(309)
第二节	协商处理土地权益纠纷的原则	(309)
第三节	协商处理土地权益纠纷的具体做法	(310)
第四节	协商处理土地权益纠纷的积极意义	(311)
第二章	土地权益纠纷的调解处理.....	(313)
第一节	土地权益纠纷调解的原则	(313)
第二节	土地权益纠纷调解的程序	(314)
第三节	土地权益纠纷调解的特点	(315)
第三章	土地权益纠纷的仲裁处理.....	(316)

第一节	仲裁的基本原则和基本制度	(316)
第二节	仲裁组织与仲裁员	(321)
第三节	土地权益纠纷的仲裁参加人	(327)
第四节	土地使用权出让、转让、抵押中的仲裁协议	(334)
第五节	土地权益纠纷的仲裁程序	(340)
第六节	土地权益纠纷的仲裁裁决	(353)
第七节	土地权益纠纷的仲裁保全	(356)
第八节	土地权益纠纷仲裁裁决的申请撤销与不予执行	(364)
第九节	土地权益纠纷仲裁裁决的执行	(369)
第四章	土地权益纠纷的民事诉讼处理	(379)
第一节	土地权益纠纷案件的管辖	(379)
第二节	土地权益纠纷案件的诉讼参加人	(391)
第三节	土地权益纠纷案件的共同诉讼与代表人诉讼	(401)
第四节	土地权益纠纷案件中的诉讼代理人	(410)
第五节	土地权益纠纷案件的诉讼证据	(420)
第六节	土地权益纠纷案件的诉讼保障制度	(435)
第七节	土地权益纠纷案件审理程序的发动	(455)
第八节	土地权益纠纷案件审理程序的进行	(468)
第九节	土地权益纠纷案件裁定、调解、判决、决定	(480)
第十节	土地权益纠纷案件的执行程序	(490)
第五章	土地权益纠纷的行政处罚程序	(514)
第一节	土地法制管理概述	(514)
第二节	土地违法行为及处罚	(515)
第三节	土地行政处罚的实施机关	(518)
第四节	土地行政处罚的管辖与适用	(533)
第五节	土地行政处罚决定程序	(554)
第六节	土地行政处罚执行程序	(595)
第六章	土地权益纠纷的行政复议程序	(608)
第一节	行政复议概述	(608)
第二节	土地行政复议的范围	(609)
第三节	土地行政复议的管辖	(618)

第四节	土地行政复议参加人	(626)
第五节	土地行政复议程序	(632)
第七章	土地权益纠纷的行政诉讼程序	(644)
第一节	土地行政诉讼的受案范围	(644)
第二节	土地行政诉讼的管辖	(652)
第三节	土地行政诉讼参加人	(657)
第四节	土地行政诉讼证据	(666)
第五节	土地行政诉讼及其保护	(671)
第六节	土地行政诉讼程序	(681)
第七节	土地行政诉讼的法律适用	(697)
第八章	土地权益纠纷的行政赔偿程序	(702)
第一节	土地行政赔偿责任	(702)
第二节	土地行政赔偿的范围	(708)
第三节	土地行政赔偿的当事人	(714)
第四节	土地行政赔偿程序	(721)
第五节	土地行政赔偿的方式、标准和费用	(727)
第九章	土地权益纠纷中的刑事诉讼	(732)
第一节	刑事诉讼中的诉讼参与人	(732)
第二节	管辖	(738)
第三节	回避	(749)
第四节	辩护与代理	(753)
第五节	强制措施	(764)
第六节	立案	(785)
第七节	侦查	(797)
第八节	提起公诉	(820)
第九节	审判组织	(834)
第十节	第一审程序	(838)
第十一节	第二审程序	(857)
第十二节	死刑复核程序	(868)
第十三节	审判监督程序	(877)
第十四节	执行	(888)

第十章	人民法院审理土地权益纠纷案件应注意的问题	(898)
第一节	审理土地权益纠纷案件应遵循的原则.....	(898)
第二节	审理土地使用权出让、转让、抵押纠纷案件 应注意的问题	(902)
第三节	审理国有土地出让行政案件应注意的问题	(919)
第四节	审理土地确权行政案件应注意的问题.....	(924)

下 卷

第四编 责任篇

第一章	土地权益纠纷中的民事责任	(931)
第一节	民事责任概述	(931)
第二节	土地权益纠纷中的侵权责任	(942)
第三节	土地权益纠纷中的违约责任	(953)
第四节	土地权益纠纷中侵权责任与违约责任的竞合	(962)
第二章	土地权益纠纷中的行政责任	(971)
第一节	行政监察概述	(971)
第二节	行政监察主体	(980)
第三节	土地监察机关的职责.....	(986)
第四节	土地监察机关的权限.....	(991)
第五节	土地监察程序	(998)
第六节	土地权益纠纷中的行政责任.....	(1007)
第七节	土地权益纠纷中的违约行为与查处程序	(1015)
第三章	土地权益纠纷中的刑事责任	(1030)
第一节	新刑法规定的单位犯罪	(1030)
第二节	新刑法规定的刑罚	(1031)
第三节	涉及土地权益的各种犯罪及其刑事责任	(1070)

第五编 案例篇

一、民事经济案例	(1091)
(一) 土地使用权纠纷案例	(1091)
1. 陈雪诉樱桃郭村七组收回划给其使用的宅基地侵犯宅基地 使用权和侵犯财产所有权纠纷案	(1091)
2. 李甲、李乙诉赵某、郭甲宅基地使用权纠纷案	(1093)
3. 洪绥熙诉鲤城区开元街道办事处返还出借的空地纠纷案	(1097)
4. 石×珍与石×福房屋所有权纠纷案	(1100)
5. 张立苗诉桃园村委会强行终止其与村民小组 签订的承包经营合同侵权案	(1102)
6. 上海纺织机电厂诉沃嗣定等排除妨碍、损害赔偿纠纷案	(1104)
7. 陈飞诉钟前宝建房侵权案	(1107)
8. 鞍山房屋建设开发股份有限公司等诉大连国发企业 集团房屋开发公司土地使用权案	(1110)
9. 海南省国营南江机械厂诉海南省通什市人民政府等 土地使用权及损害赔偿案	(1114)
10. 郑根诉石长福宅基地侵权案	(1117)
11. 青海省化工设计研究所诉周凤石等房屋腾退案	(1121)
12. 成淑英诉潘桂英等墓地使用权纠纷案	(1124)
13. 刘毓庭诉李国涛等宅基地确权案	(1127)
14. 石狮市饮食服务公司诉蔡科览房屋确权案	(1131)
15. 陈金合等诉遵化市兴旺寨乡珠岭村村民委员会林地、 林木确权案	(1135)
16. 谢曼靡等诉闽西宾馆、龙岩市房地产管理局房屋确权 及给付拆迁补偿费案	(1141)
17. 大律街诉五谷村土地权属纠纷案	(1145)
18. 屯首村第一、二、三、四、五队诉那侣村第一、 二队岭地、林木纠纷案	(1148)
19. 杨启江诉王继富土地使用权案	(1154)
20. 齐全、杨桂云诉于宝田宅基地使用权纠纷案	(1157)

21. 罗衍宣诉林明强宅基地使用权纠纷案 (1159)
- (二) 相邻权纠纷案例 (1162)
 1. 王志英诉蒙小骏不按要求使用除草剂损害相邻
田农作物赔偿纠纷案 (1162)
 2. 袁学纲等因先建低处井受后建高处井截水影响诉
袁本山等排除妨碍案 (1163)
 3. N市新华印刷厂诉房地产开发公司案 (1165)
 4. 任××居所出入无门诉邻居阻碍通行案 (1166)
 5. 王××与孙××相邻耕地的纠纷 (1168)
 6. 马占平诉孟学义、王秀琴相邻权纠纷案 (1169)
 7. 宋文兵诉李中生相邻权纠纷案 (1171)
 8. 唐汉国诉肖庆明相邻权案 (1174)
 9. 重庆市南岸区峡口镇上坝村小街合作社诉重庆市南岸区
峡口镇上坝村牟家院合作社相邻权案 (1176)
 10. 丁炳蓉诉丁永华、聂光均相邻权益纠纷案 (1179)
 11. 梧州市侨柏发展公司经贸分公司诉梧州市土地管理局
等相邻关系案 (1183)
 12. 李再生等诉李成赠等相邻用地、损害赔偿案 (1186)
 13. 叶兴华诉叶兴康相邻关系案 (1190)
 14. 董友瑜等诉上海联民食品厂经营部赵巷分部等相邻关系案 ... (1193)
 15. 程先和诉江安县自来水公司的噪声污染案 (1195)
- (三) 土地征用纠纷案例 (1198)
 1. A村诉B村土地权属纠纷案 (1198)
 2. 董恩忠诉宁河县董庄乡靳庄村委会因国家征用土地解除
承包合同补偿经济损失纠纷案 (1202)
 3. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会以应随夫分地
不发给土地征用补偿费纠纷案 (1204)
 4. 张贵勇诉广东省高速公路公司等征用石场补偿损失案 (1206)
 5. 王翠兰等诉庐山区十里乡黄土岭村第六组返还
土地征用费案 (1209)
- (四) 土地使用权转让纠纷案例 (1211)
 1. 长城建材厂破产还债中涉及的土地使用权问题 (1211)
 2. 某村20户农民买卖房产业案 (1212)

3. 湖南岳阳广利置业有限公司诉湖南城陵矶开发区金海实业总公司
土地使用权转让合同纠纷案 (1213)
4. 南京市房产管理局产权监理处诉深圳蛇口安达实业股份有限公司
解除名为房地产合作开发实为土地使用权转让合同纠纷案 (1215)
5. 湖南省总工会诉长沙市卫生防疫站房地产转让合同纠纷案 (1218)
6. 王友诉王贵交还双方曾协商由其耕种的承包土地案 (1222)
7. 上海浦东新区洋泾乡民生村村民委员会诉上海新兴医药
保健品科技开发中心房屋买卖、土地使用权转让案 (1224)
8. 海南晋海贸易有限公司诉吉南实业公司土地使用权
转让合同案 (1227)
9. 海南阳光实业贸易发展总公司诉海口市秀英秀港土石方
工程公司返还土地转让费案 (1231)
10. 藤县和平镇志成村大平岭第四村民小组诉许明善、梁品英、
肖丽坤土地纠纷案 (1233)
11. 满洲里国家安全处诉满洲里动植物检疫所
交换房产合同纠纷案 (1236)
12. 郭庆祥诉漳浦县二轻联社等房屋买卖纠纷案 (1240)
- (五) 土地使用权抵押纠纷案例 (1243)
 1. 某银行诉某六钢厂土地使用权抵押纠纷案 (1243)
 2. 柯常亨诉刘堂楠房屋抵押纠纷案 (1244)
 3. 某信托投资银行诉某市博达实业有限公司土地
使用权抵押案 (1248)
- (六) 土地使用权承包和租赁纠纷案例 (1251)
 1. 丁振文诉河北省灵寿县牛城乡西王角村村民委员会
果园承包合同纠纷案 (1251)
 2. 魏季品诉重庆市南岸区南坪乡九龙村哑吧洞合作社土地
承包合同纠纷案 (1254)
 3. 同安县洪塘镇郭山村村民委员会诉郭本等解除果园
承包合同纠纷案 (1258)
 4. 海南省三亚农业生产资料公司诉海口兴琼物资贸易
有限公司土地租赁合同案 (1261)

二、行政案例 (1264)

(一) 土地行政确权纠纷案 (1264)

1. 施庄、陈庄村民组不服响水县政府土地权属处理决定案 (1264)
2. 崔洼东组、西组不服方城县政府土地行政处理决定案 (1268)
3. 溪下村民委员会不服磐安县人民政府确定山林权属决定案 (1273)
4. 德化县赤水镇小铭村村民委员会不服德化县人民政府土地
权属争议处理决定案 (1277)
5. 新安村民委员会不服横县土地管理局征用土地
遗留问题处理决定案 (1281)
6. 乌鲁木齐市第二造纸厂不服乌鲁木齐市政府确定
土地权属决定案 (1285)
7. 侯昌金不服合川市官渡镇人民政府联产地使用权
归属处理决定案 (1292)
8. 大约村不服临桂县政府土地权属处理决定案 (1295)
9. 张家川钢铁厂不服天水市北道区人民政府土地权属
处理决定案 (1301)
10. 襄阳县石桥镇宏道村三组村民小组不服襄阳县人民政府
土地所有权行政处理决定案 (1307)
11. 阳谷县石佛乡三村民委员会不服阳谷县人民政府土地
权属争议处理案 (1310)
12. 彭家坊村民小组不服临川县人民政府确定土地权属决定案 ... (1315)
13. 叶建华不服灌南县新安镇人民政府土地管理处理决定案 (1318)
14. 河北省西乡县板桥乡板桥村一组与乡政府的土地权属纠纷 ... (1322)
- (二) 土地行政处罚纠纷案 (1324)
1. 民勤县农民焦××等人侵占他人的承包耕地案 (1324)
2. 唐县原岗龙乡乡长徐××擅自占地建房 (1325)
3. 农民杜××骗取批准非法占地建房 (1326)
4. 敦煌市房地产开发公司非法批地 (1327)
5. 村委会变相买卖土地 (1328)
6. 孙长根、孙全根不服湖南省湘阴县人民政府
行政处理决定案 (1329)
7. 广州新光花园酒家不服广州市人民政府因其违法建设
行政复议决定案 (1331)
8. 袁伟启不服湖北省老河口市土地管理局对其出租土地
行政处罚决定案 (1337)