

新编合同实务指南丛书

北京市众天中瑞律师事务所组织编写

土地承包合同实务指南

TUDI CHENGBAO HETONG SHIWU ZHINAN

宋凯楚 刘志文
罗水平 陈 坚 编著

WTO



 知识产权出版社

新编合同实务指南丛书

土地承包合同实务指南

宋凯楚 刘志文
罗水平 陈 坚 编著

D923.602

5886

知识产权出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地承包合同实务指南 / 宋凯楚等编著. — 北京: 知识产权出版社, 2002. 12

(新编合同实务指南丛书)

ISBN 7-80011-752-9

I. 土… II. 宋… III. 农业用地—承包—经济合同—基本知识—中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 096398 号

本书的所有版权受到保护, 未经出版者书面许可, 任何人不得以任何方式和方法复制抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。

新编合同实务指南丛书

土地承包合同实务指南

宋凯楚等编著

责任编辑: 王润贵 汤腊冬 责任校对: 韩秀天

文字编辑: 王 颖 责任出版: 杨宝林

装帧设计: 段维东

知识产权出版社出版、发行

(北京市海淀区蓟门桥西土城路 6 号 邮编: 100088)

<http://www.cnipr.com>

(010)62026893 (010)82086765 转 8252

保定市印刷厂印刷

新华书店经销

2003 年 1 月第一版 2003 年 1 月第一次印刷

850mm×1168mm 1/32 印张: 11.5 字数: 298 千字

印 数: 1~5 000 册

ISBN 7-80011-752-9/D·109-1034

定价: 19.00 元

如有印装质量问题, 本社负责调换。

内 容 提 要

本书依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国农业法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律及中央有关土地管理的政策、规章、司法解释,阐述土地承包各个阶段操作程序和方法;介绍我国建国以来不同时期关于土地管理的政策、法规;列举了各种土地承包合同的格式样本。同时阐述了土地承包合同在签订和履行过程应注意的问题及如何处理纠纷。

本书适用于农村广大集体经济组织的领导、成员、土地承包合同管理者、律师、人民法院审判人员及其他法律工作者、法律院校师生使用。

出版说明

《中华人民共和国合同法》(以下简称合同法)于1999年3月15日通过、并于同年10月1日起实施以来,根据合同法的规定及其精神,最高人民法院发布了新的司法解释,用以指导审判实践;国家工商总局合同管理部门、建设部、科技部、国家版权局等职能部门为规范相关领域的合同关系,也相继发布了一系列行政规章和合同样本。从2001年开始,适应我国加入WTO进程的需要,国务院及其有关部门陆续修订、制定了一批新的行政法规、规章,废止了一批不符合WTO规则的法规、规章,其中包括一些调整合同关系的法规、规章,如《借款合同条例》。为指导各类合同当事人依照新的合同法和国际市场交易规则,建立规范的合同关系,避免和减少合同纠纷,便于律师、审判人员、仲裁人员、公证人员等法律工作者和各类合同管理工作正确适用合同法,帮助法律院校民商法专业的师生和有关科研人员及时了解我国合同法制实务的现状,我们决定联合编写出版一套《新编合同实务指南丛书》(以下简称《丛书》)。

《丛书》拟包括以下17分册:

1.《买卖合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于买卖合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种买卖合同的格式样本;签订和履行各种买卖合同应注意的问题;买卖合同的担保;买卖合同纠纷及其处理实例评析(含不同的纠纷类型和处理方式类型,下同)。

2.《供用电合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于供用电合同的一般规定及电力法、有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种供用电合同的格式样本;签订和履行各种供用电合同应注意的问题;供用电合同的担保;供用

电合同纠纷及其处理实例评析。

3.《借款合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于借款合同的一般规定及商业银行法、有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种借款合同的格式样本;签订和履行各种借款合同应注意的问题;借款合同的担保;借款合同纠纷及其处理实例评析。

4.《租赁合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于租赁合同、融资租赁合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种租赁合同的格式样本;签订和履行各种租赁合同应注意的问题;租赁合同的担保;租赁合同纠纷及其处理实例评析。

5.《承揽合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于承揽合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种承揽合同的格式样本;签订和履行各种承揽合同应注意的问题;承揽合同的担保;承揽合同纠纷及其处理实例评析。

6.《建设工程合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于建设工程合同的一般规定及建筑法和有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种建设工程合同的格式样本;签订和履行各种建设工程合同应注意的问题;建设工程合同的担保;建设工程合同纠纷及其处理实例评析。

7.《房地产合同实务指南》。主要内容:根据合同法、房地产法关于房地产合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种房地产合同的格式样本;签订和履行各种房地产合同应注意的问题;房地产合同的担保;房地产合同纠纷及其处理实例评析。

8.《运输合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于运输合同的一般规定及铁路法、公路法、航空法和有关行政法规、规章和司法

解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种运输合同的格式样本;签订和履行各种运输合同应注意的问题;运输合同的担保;运输合同纠纷及其处理实例评析。

9.《技术合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于技术合同的一般规定及科技法和有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种技术合同的格式样本;签订和履行各种技术合同应注意的问题;技术合同的担保;技术合同纠纷及其处理实例评析。

10.《仓储保管合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于仓储、保管合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种仓储、保管合同的格式样本;签订和履行各种仓储、保管合同应注意的问题;仓储、保管合同的担保;仓储、保管合同纠纷及其处理实例评析。

11.《赠与、委托、行纪、居间合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于赠与、委托、行纪、居间合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种赠与、委托、行纪、居间合同的格式样本;签订和履行各种赠与、委托、行纪、居间合同应注意的问题;赠与、委托、行纪、居间合同的担保;赠与、委托、行纪、居间合同纠纷及其处理实例评析。

12.《涉外合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于涉外合同的一般规定及对外贸易法、有关行政法规、规章和司法解释及国际公约的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种涉外合同的格式样本;签订和履行各种涉外合同应注意的问题;涉外合同的担保;涉外合同纠纷及其处理实例评析。

13.《保险合同实务指南》。主要内容:根据保险法关于保险合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种保险合同的格式样本;签订和履行各种保险合同应注意的问题;保险合同的担保;保险合同纠纷及其处理实

例评析。

14.《劳动合同实务指南》。主要内容:根据劳动法关于劳动合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种劳动合同的格式样本;签订和履行各种劳动合同应注意的问题;劳动合同的担保;劳动合同纠纷及其处理实例评析。

15.《土地承包合同实务指南》。主要内容:根据农业法及中央有关政策关于土地承包合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种土地承包合同的格式样本;签订和履行各种土地承包合同应注意的问题;土地承包合同的担保问题;土地承包合同纠纷及其处理实例评析。

16.《担保合同实务指南》。主要内容:根据合同法关于担保合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种担保合同的格式样本;签订和履行各种担保合同应注意的问题;担保合同纠纷及其处理实例评析。

17.《电子商务合同实务指南》。主要内容:根据合同法的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释和国际公约、惯例的特别规定,阐述合同各阶段操作程序(方法);各种电子商务合同的格式样本;签订和履行各种电子商务合同应注意的问题;电子商务合同的担保;电子商务合同纠纷及其处理实例评析。

《丛书》在内容的取舍、结构与体例形式、主编和作者的选定、审订者与组织者及其职责的确定等各个方面,力求体现以下特点:

1. 权威性:尽可能聘请相关领域的从业专家组织编写或写作;
2. 实务性:尽可能吸纳现行有效的法律、法规、规章、司法解释、国际公约及合同样本作为编写内容,略去有关××合同性质、特征、目的、意义等一般性学理知识的繁琐阐释;

3. 新颖性:对于法律、法规、规章、司法解释、国际公约及合同样本的选择上,力求现行、有效、最新;

4. 全面性:力求向读者全面系统地介绍各类合同所涉及的法律、法规、规章、司法解释、国际规则与惯例、合同样本及其他相关知识。

《土地承包合同实务指南》由湖南省高级人民法院副院长宋凯楚等编著。

国家知识产权局知识产权出版社
北京市众天中瑞律师事务所
2003年1月



作者简介

宋凯楚,男,1954年10月出生,湖南省衡山县人。1982年毕业于北京大学法律系,在湖南省高级人民法院从事政策法律研究和审判工作,先后担任过助审员、审判员、研究室副主任、主任、审判委员会委员。1995年10月至1998年8月在最高人民法院经济审判庭工作。现任湖南省高级人民法院副院长、湖南师范大学客座教授。在人民法院出版社出版专著《违法婚姻论》,在《法学》、《人民司法》等刊物上发表法学理论、调研文章80余篇。

北京市众天中瑞律师事务所

地址:北京市朝阳区东三环北路8号

亮马河大厦一座五层

邮编:100004

电话:(86-10)65900088

传真:(86-10)65906089;65900644

目 录

第一章 土地承包合同概述	(1)
第一节 土地承包合同的基本原则	(1)
第二节 土地承包合同的有关政策与法律依据	(16)
第二章 土地承包合同的主体	(26)
第一节 国 家	(26)
第二节 农村集体经济组织	(30)
第三节 公民、法人和其他组织	(33)
第三章 土地承包合同的客体	(38)
第一节 土地所有权	(39)
第二节 土地使用权	(44)
第三节 土地承包经营权	(73)
第四章 土地承包合同的内容	(81)
第一节 承包方的权利和义务	(81)
第二节 发包方的权利与义务	(95)
第五章 土地承包合同的类型	(103)
第一节 耕地承包合同	(104)
第二节 水面承包合同	(113)
第三节 山地承包合同	(121)
第四节 林地承包合同	(124)
第五节 果园承包合同	(138)
第六节 草原承包合同	(146)
第六章 土地承包合同的订立	(149)
第一节 土地承包合同的订立原则	(149)
第二节 订立土地承包合同的程序	(155)

第三节	土地承包合同的一般条款·····	(161)
第四节	土地承包合同的形式·····	(164)
第七章	土地承包合同的效力·····	(175)
第一节	土地承包合同的生效·····	(175)
第二节	可撤销的土地承包合同·····	(177)
第三节	土地承包合同的无效·····	(181)
第八章	土地承包合同的变更和解除·····	(189)
第一节	土地承包合同的变更和解除·····	(189)
第二节	土地承包经营权流转·····	(198)
第九章	违反土地承包合同的责任·····	(210)
第一节	土地承包合同违约责任的认定·····	(210)
第二节	土地承包合同违约责任的承担方式·····	(213)
第三节	土地承包合同违约责任的免除·····	(217)
第四节	土地承包合同责任的承担·····	(219)
第十章	土地承包合同争议及其解决方式·····	(236)
第一节	土地承包合同纠纷的类型及主要原因·····	(236)
第二节	土地承包合同纠纷的一般解决方式·····	(253)
第三节	土地承包合同纠纷的诉讼·····	(257)

附录

中华人民共和国合同法(节选)·····	(282)
中华人民共和国土地管理法·····	(296)
中华人民共和国农业法·····	(311)
中华人民共和国农村土地承包法·····	(320)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于进一步稳定和完善 农村土地承包关系的通知·····	(328)
国务院批转农业部关于加强农业承包合同管理意见的 通知·····	(332)
关于加强农业承包合同管理的意见·····	(333)

国务院批转农业部关于稳定和完善土地承包关系意见的 通知·····	(335)
关于稳定和完善土地承包关系的意见·····	(336)
国务院办公厅关于进一步做好治理开发农村“四荒” 资源工作的通知·····	(339)
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)·····	(343)
中共中央关于做好农户承包地使用权流转工作的通知·····	(348)
认真落实农户承包地使用权流转有关政策 ——中央农村工作领导小组副组长马忠臣答记者问·····	(351)
参考文献·····	(354)

第一章 土地承包合同概述

第一节 土地承包合同的基本原则

土地承包合同的基本原则是指在土地承包合同中起着支配作用,占有主导地位的根本准则。目前,关于土地承包合同的基本原则尚无理论上的共识。邦宣卿先生在《搞好第二轮土地承包要坚持六项原则》一文中提出了土地承包的六项原则,即:坚持土地承包期 30 年不变的原则;坚持因地制宜、分类指导的原则;稳制活田、三权分离的原则;坚持严格控制和管理“机动地”的原则;坚持强化承包合同管理的原则;坚持依法办事的原则。《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)则规定了四项基本原则,即:平等原则;自愿原则;公平原则;诚实信用原则。但《合同法》并未就土地承包合同作出特殊规定,即使适用于土地承包合同,也未能突出土地承包合同的特点。因而,无论是上述的“六项原则”,还是“四项原则”,或流于一般,或流于片面,都未能正确地、全面地反映我国土地承包合同的特点。《中华人民共和国农村土地承包法》(以下简称《农村土地承包法》)已经颁布,并于 2003 年 3 月 1 日正式实施。现结合其中的相关规定,综合上述观点,参照我国 20 多年以来的土地承包合同的政策与相关的法律,除《合同法》中 4 个原则外,土地承包合同特有的基本原则主要有以下 5 个,即:坚持土地公有、稳定家庭承包的原则;法律与政策相结合的原则;行政管理与当事人意思自治相结合的原则;切实保护承包方主要是农民的合法权益的原则;合理利用自然资源,注重可持续发展的原则。

一、坚持土地公有、稳定家庭承包的原则

坚持土地公有、稳定家庭承包既是我国农村土地承包合同中的基本政策,同时又是一项基本原则。《农村土地承包法》第4条规定:“国家依法保护农村土地承包关系的长期稳定。农村土地承包后,土地的所有权性质不变。承包地不得买卖。”

土地公有是由我国的社会主义性质决定的,不支持土地公有制,我国农民就可能重新沦为农奴,我国的农村问题就将更加严重,农村的社会主义现代化建设就难以实现。同时,农村经济体制改革,自实行家庭联产承包、统分结合的政策以来,我国农村发生了翻天覆地的变化,农民的积极性极大地提高,农民的“主人翁”意识得到加强,生活资料越来越丰富,农民的温饱问题基本上得以解决,农村的社会生产力也得到了巨大的发展,同时解放了束缚于土地上的农村劳动力,为我国工业化的发展提供了巨大的劳动力市场、原料产地。实践证明,20多年以来,由于坚持了这一原则,我国已取得了举世瞩目的伟大成就。

农业、农村和农民问题是关系改革开放和现代化建设全局的重大问题。没有农村的稳定,就没有全国的稳定;没有农民的小康,就没有全国人民的小康;没有农业的现代化,就没有整个国民经济的现代化。稳住了农村这个大头,就有了把握全局的主动权。而这关键又在于稳定农村家庭承包责任制的问题。正因为其重要性,实行土地承包以来,中共中央政策文件中多次强调或体现了这一基本原则。

《中共中央关于进一步加强农业和农村工作的决定》(中发[1991]21号)指出:把以家庭联产承包为主的责任制、统分结合的双层经营体制,作为我国乡村集体经济组织的一项基本制度长期稳定下来,并不断完善。把家庭承包这种经营方式引入集体经济,形成统一经营与分散经营相结合的双层经营体制,使农户有了生产经营自主权,坚持了土地等基本生产资料公有制和必要的统一经营。这种双层经营体制,在统分结合的具体形式和内容上有很大的灵活性,具有广泛的适应性和旺盛的生命力。这是我国农民在党的领导下的

伟大创造,是集体经济的自我完善和发展,绝不是解决温饱问题的权宜之计,一定要长期坚持,不能有任何的犹豫和动摇。

历史告诉我们,坚持这一原则有着极其重要的意义。农村改革已经经历了 20 年光辉历程,实行家庭联产承包责任制,废除人民公社,突破计划经济模式,初步构筑了适应社会主义市场经济发展要求的农村新经济体制框架。这个根本性改革,解放和发展了农村生产力,带来农村经济和社会发展的历史性巨变:粮食和其他农产品大幅度增长,由长期短缺到总量大体平衡、丰年有余,基本解决了全国人民的吃饭问题;乡镇企业异军突起,带动农村产业结构、就业结构变革和小城镇发展,开创了一条有中国特色的农业现代化道路;农民生活水平显著提高,全国农村总体上进入由温饱向小康迈进的阶段;农民的思想观念顺应时代要求发生着深刻变化,农村精神文明和民主法制建设取得了明显进步。农村改革的成就为全国改革、发展、稳定做出了重要贡献,使广大农民看到了走向富裕的光明前景,坚定了跟着中国共产党走有中国特色社会主义道路的信心。

必须发展以公有制为主体的多种所有制经济,探索和完善农村公有制的有效实现形式,使生产关系适应生产力发展要求。实行土地集体所有、家庭承包经营,使用权同所有权分离,建立统分结合的双层经营体制,理顺了农村最基本的生产关系,这是能够极大促进生产力发展的农村集体所有制的有效实现形式。

实行家庭承包经营,符合生产关系要适应生产力发展要求的规律,使农户获得充分的经营自主权,能够极大地调动农民的积极性,解放和发展农村生产力;符合农业生产自身的特点,可以使农户根据市场、气候、环境和农作物生长情况及时作出决策,保证生产顺利进行,也有利于农户自主安排剩余劳动力和剩余劳动时间,增加收入。这种经营方式,不仅适应以手工劳动为主的传统农业,也能适应采用先进科学技术和生产手段的现代农业,具有广泛的适应性和旺盛的生命力,必须长期坚持。家庭承包经营是集体经济组织内部的一个经营层次,是双层经营体制的基础,不能把它与集体统一经营割裂开

来、对立起来,认为只有统一经营才是集体经济。要切实保障农户的土地承包权、生产自主权和经营收益权,使之成为独立的市场主体。农村集体经济组织要管理好集体资产,协调好利益关系,组织好生产服务和集体资源开发,壮大经济实力。特别要增强服务功能,解决一家一户难以解决的困难,才能更好地发挥这一机制的作用。

稳定完善双层经营体制,关键是稳定完善土地承包关系。土地是农业最基本的生产要素,又是农民最基本的生活保障。稳定土地承包关系,才能引导农民珍惜土地,增加投入,培肥地力,逐步提高产出率;才能解除农民的后顾之忧,保持农村稳定。这是党的农村政策的基石,决不能动摇,要坚定不移地贯彻土地承包期再延长 30 年的政策,同时要抓紧制定确保农村土地承包关系长期稳定的法律法规,赋予农民长期而有保障的土地使用权。对于违背政策缩短土地承包期、收回承包地、多留机动地、提高承包费等错误做法,必须坚决纠正。土地使用权的合理流转,要坚持自愿、有偿的原则,依法进行,不得以任何理由强制农户转让。这样才能充分调动农民的积极性,促进我国农村经济的健康发展。

二、法律与政策相结合的原则

在我国,实行农村土地承包责任制以来,土地承包合同一直以來没有现成的法律可循。同时,在整个改革的形势下,土地承包合同方面尚存在相当多的不稳定因素,还处于一种摸索过程。尽管在这个过程中已经获得一些成功的经验,并用法规的形式将土地改革的成果肯定下来。《农村土地承包法》就是多年来农村土地承包实践经验总结的结晶。它使得农村土地承包活动有了更加强有力的法律保障。诚然,法律的稳定性使得人们“有法可依”,但对于土地改革中经常出现的新问题、新情况等难以预见的东西,法律的稳定性显然不能满足社会的需要;而国家政策具有相对的灵活性,它可以做到具体问题具体分析,并可以随着形势的发展而作适度的调整。这样,政策的灵活性是对法律的稳定性的有益补充,使得尚不完善的土地承包合同能够顺利地、持续地延展下去。调整土地承包合同的部门法主要