



农村土地承包经营纠纷
调解仲裁法理解与适用丛书

NONGCUN TUDI CHENGBAO JINGYING JIUFEN
TIAOJIE ZHONGCAI FA LI JIE YU SHIYONG GONGSHU

农村土地承包经营纠纷 调解仲裁诉讼案例指导

NONGCUN/TUDI/CHENGBAO

JINGYING/JIUFEN/TIAOJIE/ZHONGCAI/SUSONG/ANLI/ZHIDAO

主编 ◎ 奚晓明 孙中华

【结合最新出台的配套行政规章编写】

- ◎ 最高人民法院、农业部、国土资源部等参与和熟悉立法的有关专家编写。
- ◎ 遴选仲裁与诉讼最新典型案例，点评办案实务中重大疑难问题，系统阐释农村土地承包经营纠纷调解仲裁与诉讼的法律适用。
- ◎ 全面反映案件审理中复杂的事实认定与法律适用过程，体现法官和仲裁员的裁判经验、思维方法与司法价值，昭示丰富的法律精神与法学理念。
- ◎ 分析研究典型案例所反映的法律关系与法律适用，对于统一司法尺度、规范裁判标准，具有不可替代的借鉴参考与指导意义。



人民法院出版社



农村土地承包经营纠纷
调解仲裁法理解与适用丛书

NONGCUN TUDI CHENGBAO JINGYING JIUFEN
TIAOJIE ZHONGCAIFA LIJIE YU SHIYONG CONGSHU

农村土地承包经营纠纷 调解仲裁诉讼案例指导

NONGCUN/TUDI/CHENGBAO

JINGYING/JIUFEN/TIAOJIE/ZHONGCAI/SUSONG/ANLI/ZHIDAO

主 编 ◎ 奚晓明 孙中华

副主编 ◎ 元宗宝 孙秀君 陈锦铭

李秀丽 罗 蕾 毕庶霞



人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

农村土地承包经营纠纷调解仲裁诉讼案例指导/奚晓明、孙中华主编. -北京: 人民法院出版社, 2010. 5

(农村土地承包经营纠纷调解仲裁法理解与适用丛书)

ISBN 978-7-80217-876-2

I. 农… II. ①奚…②孙… III. 农村土地承包法-民事纠纷-仲裁-法规-中国-学习参考资料 IV. D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 122520 号

农村土地承包经营纠纷调解仲裁诉讼案例指导

主编 奚晓明 孙中华

责任编辑 于新年 高林

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)

电 话 (010) 67550579 (责任编辑) 67550516 (出版部)
67550558 67550559 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16

字 数 674 千字

印 张 30

版 次 2010 年 5 月第 1 版 2010 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-80217-876-2

定 价 59.00 元

版权所有 侵权必究

出版说明

2010年1月1日,第十一届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过的《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》正式施行,其配套行政规章《农村土地承包仲裁委员会章程》、《农村土地承包经营纠纷仲裁规则》也于今年1月出台并施行。这部法律及其配套行政规章的施行对于公正、及时解决农村土地承包经营纠纷,维护当事人合法权益,促进农村经济发展和社会稳定,都将起到重要的作用。

农村土地家庭承包制是我国农村的基本经营制度,是农村经济社会发展的基础。为了保持这项制度的长期稳定,党和国家出台了一系列的法律法规和政策措施,特别是2002年全国人大常委会审议通过的《农村土地承包法》,以赋予农民长期而有保障的土地使用权为核心,对农村土地承包制度作了全面系统的规范,进一步巩固了以家庭承包经营制度为基础的农村土地制度。

农村土地家庭承包经营制度对推动农业发展起到了重要作用。第二轮承包以来,农村土地承包关系基本是稳定的。但是随着工业化、城镇化的推进和现代农业建设,农村人口流动和劳动力转移加快,特别是近年来强农惠农政策力度不断加大,农民负担逐步减轻,农民对土地的关注程度提高,农村土地承包经营纠纷数量不断增多,纠纷形式多样化,纠纷的领域不断扩大,纠纷表现出的矛盾十分复杂。农村土地承包经营纠纷表面看来只影响农村集体经济组织内部和外部的关系,但实际上涉及领域很广、影响层次很高。面对这些新情况和新问题,各地开展了各种形式的农村土地承包经营纠纷仲裁的试点工作,积累了丰富的实践经验,为制定农村土地承包经营纠纷调解仲裁的法律打下了良好的实践基础。同时,由于相关的法律法规不健全,基于干部群众在实践中无法可依,迫切需要《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》尽快出台,为解决农村土地承包经营纠纷提供有力的法律保障。

《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》体现了党的十七届三中全会提出的新要求,反映了农村土地承包工作中出现的新问题,总结了仲裁试点工作经验。其中,对农村土地承包经营纠纷调解仲裁的基本原则、受案范围、调解、仲裁机构和仲裁员、仲裁的申请和受理、仲裁庭的组成、仲裁庭开庭和裁决等方面作了规定,比较符合当前农村土地承包工作的实际需要,有利于有效化解农村土地承包经营纠纷,维护农村集体和农民的合法权益,促进农村社会的和谐稳定。

为了正确理解《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》及其最新配套行政规章的基

本内容，并在土地承包纠纷调解、仲裁、诉讼活动中准确适用，本社组织参与、关注该法及其配套规定立法工作的专家、学者、法官共同撰写了《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法理解与适用丛书》。

《农村土地承包经营纠纷调解仲裁诉讼案例指导》是本丛书的一种。建立和完善案例指导制度是人民法院二五改革纲要中确立的一大改革任务。本书就是这一方面的有益探索。

本书遴选试点仲裁与诉讼最新典型案例，从合同订立、效力、履行、变更、解除、终止纠纷，经营权流转、确认、继承、侵害纠纷，收回、调解承包地与集体土地收益分配纠纷，纠纷处理方式、受案范围等十多个方面，系统阐明农村土地承包经营纠纷调解、仲裁、诉讼中的法律适用。通过这些典型案例的审理，阐述了复杂的事实认定与法律适用过程，体现了法官和仲裁员的办案经验、思维方法与司法价值，昭示了丰富的法律精神与法学理念。分析研究这些典型案例所反映的法律关系与法律适用，对于统一司法尺度，规范裁判标准，具有不可替代的借鉴、参考与指导意义。

《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》及其最新配套行政规章《农村土地承包仲裁委员会章程》、《农村土地承包经营纠纷仲裁规则》刚刚施行，对其立法精神和理解适用还有待实践的发展。本书内容若有失当之处，敬请读者不吝指正，以便我们再版时修正。

人民法院出版社

2010年5月

目 录

第一章 土地承包经营合同订立纠纷

土地承包经营合同的成立

- 湟中县总寨镇逯家寨村民委员会与青海昆仑山特种动物养殖场土地承包合同纠纷上诉案 (1)

未经村民会议或村民代表大会讨论所签订的土地承包合同

- 临高县博厚镇金牌机砖厂与博厚镇头国村委会和天村民小组土地承包合同纠纷上诉案 (14)

土地承包经营合同当事人的判断

- 吴千安与鸿志兴工艺制品（深圳）有限公司等土地承包权侵权纠纷上诉案 (23)

格式土地承包经营条款的认定和处理

- 王东方等诉武义县履坦镇王古村经济合作社管理委员会土地承包合同纠纷案 (30)

土地承包经营合同的发包方资格

- 钟灵与王建平土地承包经营权纠纷上诉案 (36)

土地承包经营合同的承包人资格

- 吕和平与方汉坤土地承包合同经营权纠纷上诉案 (41)

土地承包经营合同承包方的认定

- 马培香诉马培鼎等土地承包合同纠纷案 (44)

户主死亡后土地承包经营合同承包方的认定

- 钱桂仙与李颖吉等农村土地承包合同纠纷上诉案 (47)

土地承包经营合同中的承包期限的确定

- 王玉朋与北京市海淀区西北旺镇人民政府西玉河村村民委员会农村土地承包合同纠纷上诉案 (51)

土地承包经营合同的解释

- 何宝新与佛山市三水区河口镇银坑股份合作社农村土地承包合同欠承包款及侵害集体土地发包权纠纷上诉案 (58)

家庭承包方式抑或其他承包方式

- 崔凤仙诉谢金相土地承包案 (63)

采取招标、拍卖、公开协商等方式订立的土地承包经营合同

- 于传芳与马超林侵犯土地承包经营权纠纷上诉案 (68)

以其他方式承包订立土地承包经营合同的程序

- 临高县皇桐镇中林村委会美珠村民小组与王世祥等土地承包合同纠纷上诉案 (71)

以其他方式承包的土地承包经营合同订立过程中“村民同意”的认定

- 张友斌诉那们村民委克钦村小组等土地承包合同纠纷案 (82)

第二章 土地承包经营合同效力纠纷

土地承包经营合同的有效条件

- 田启生诉北京市平谷区大兴庄镇周庄子村经济合作社农村土地发包合同纠纷案 (86)

以家庭承包方式订立的土地承包经营合同的效力判断

- 王日谋等与临高县多文镇都香经济合作社等土地承包合同纠纷上诉案 (89)

未经批准的对外土地承包经营合同的效力

- 赵永富与赵水晶土地承包经营权纠纷上诉案 (93)

违反民主议定程序的土地承包经营合同的效力

- 董春华与祝树义土地承包合同纠纷上诉案 (99)

发包方不适格的土地承包经营合同的效力

- 郜营居委会诉张正修土地承包合同纠纷案 (105)

确认土地承包经营合同无效的请求权主体

- 李文祥与乌鲁木齐市河南庄村村委会等土地承包合同纠纷上诉案 (109)

请求确认土地承包经营合同无效的期限

- 许荣昌与广州市番禺区化龙镇潭山村经济合作社等土地承包合同纠纷上诉案 (112)

土地承包经营合同被确认无效后的法律后果

- 薛继宏等27人与陵水黎族自治县光坡镇武山村委会第九经济合作社土地承包合同纠纷上诉案 (120)

第三章 土地承包经营合同履行纠纷

以家庭承包方式承包的土地承包经营合同的履行

——临高县博厚镇昌富村委会和舍村民小组与王家年土地承包侵权纠纷上诉案·····	(124)
以其他方式承包的土地承包经营合同的履行	
——昌江黎族自治县十月田镇保平村第五经济合作社与符乃香等土地承包合同纠纷上诉案·····	(128)
土地承包经营合同约定的给付无法履行时的后果	
——海南省国营南田农场与卢明镜土地承包合同纠纷上诉案·····	(133)
承包人在土地承包经营合同履行过程中变更土地用途的处理	
——伍开旺与伍开财土地承包经营权纠纷上诉案·····	(137)
违反土地承包经营合同的认定	
——刘学新与广州市番禺区鱼窝头镇万洲村经济合作社土地承包合同纠纷上诉案·····	(141)
一地数包的处理(一)	
——石琼与巫溪县宁厂镇薜坪村民委员会等土地承包合同纠纷上诉案·····	(148)
一地数包的处理(二)	
——余海文与刘大忠土地承包经营权纠纷上诉案·····	(153)
土地承包经营合同履行中的发包方违约的认定	
——张永田诉北京市平谷区东高村镇大旺务村村民委员会等农村土地承包合同纠纷案·····	(158)
土地承包经营合同履行中承包方违约的认定	
——陆水昌与佛山市三水区西南街道五顶岗厘南村民小组等农村土地承包合同纠纷上诉案·····	(161)
违反土地承包经营合同的责任——继续履行	
——吴秋弟与三亚市河东区东岸村民委员会东岸四组农村土地承包合同纠纷再审案·····	(165)
违反土地承包经营合同的责任——违约赔偿的计算	
——齐长江等与利津县陈庄镇一千二村村民委员会土地承包合同纠纷上诉案·····	(169)

第四章 土地承包经营合同变更、 解除、终止纠纷

土地承包经营合同变更的条件

——新海市公主屯镇人民政府与周福义土地承包合同纠纷上诉案·····	(172)
-----------------------------------	-------

土地承包经营合同中情势变更原则的适用

——蔡惠兰等与佛山市三水区芦苞镇门口布村委会下陈村农村土	
------------------------------	--

地承包合同纠纷上诉案·····	(176)
土地承包经营合同对解除权的约定	
——黄伟健与广州市番禺区钟村镇韦涌村经济合作社土地承包合 同纠纷上诉案·····	(180)
土地承包经营合同的协议解除	
——吕高峰诉垦利县黄河口镇护林村村民委员会土地承包合同纠 纷案·····	(185)
土地承包经营合同单方解除的方式	
——邢华与乐东黎族自治县尖峰镇凤田村民委员会土地承包合同 纠纷上诉案·····	(188)
土地承包经营合同因不可抗力而解除	
——北京市房山区琉璃河镇平各庄村农工商经济联合社诉朱学成 等农村土地承包合同纠纷案·····	(198)
土地承包经营合同因承包方根本违约而解除	
——朱德能等与文承凯等土地承包合同纠纷上诉案·····	(200)
承包方解除土地承包经营合同交回承包地的认定	
——唐万付农户诉天津市宝坻区牛口道镇芦各庄村民委员会、付 德计土地承包经营权案·····	(205)
土地承包经营合同因承包方成员资格的消灭而终止	
——彭时英等诉奉新县会埠镇东源村肖家村民小组等农村土地承 包合同纠纷案·····	(208)
土地承包经营合同因土地被征收而终止	
——刘友志等诉重庆大剑滩电力有限责任公司侵犯土地承包经营 权纠纷案·····	(217)

第五章 土地承包经营权流转纠纷

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的流转	
——刘某与郎久玉等土地承包经营权流转合同纠纷上诉案·····	(222)
土地承包经营权的转包流转	
——代俊祥、代俊彬与罗昭秋土地承包纠纷案·····	(229)
未备案的土地承包经营权转包合同的效力	
——臧长安与梁俊峰等土地承包合同纠纷上诉案·····	(233)
无权利人转包土地承包经营权的效力	
——鲍岩桂等与符家良土地承包合同纠纷上诉案·····	(239)
土地承包经营权转包合同的法定解除	
——李兴年与周金祥等土地承包合同纠纷上诉案·····	(243)

土地承包经营权的出租流转	
——张国宏与叶亚二等农村土地承包经营权流转纠纷上诉案·····	(247)
土地承包经营权的互换流转	
——谢大运诉盛世用土地承包经营权互换合同纠纷案·····	(251)
未经备案的土地承包经营权互换协议的效力	
——杨通祥等与周小兵等农村土地承包经营权流转纠纷上诉案·····	(255)
土地承包经营权互换后的登记	
——容亚清与符太清土地承包经营流转权纠纷再审案·····	(259)
土地承包经营权互换合同纠纷的诉讼时效	
——丁恒应与马中留土地承包经营权互换合同纠纷上诉案·····	(262)
土地代耕的性质认定	
——李锡方与佛山市高明区人和镇政府等侵犯土地承包经营权纠纷上诉案·····	(265)
以家庭承包方式取得的土地承包经营权的转让	
——宋伟与史家玉土地承包权转让协议纠纷上诉案·····	(270)
以其他方式取得的土地承包经营权的转让	
——马加才等与马清仕等土地承包经营权纠纷上诉案·····	(273)
土地承包经营权受让方的资格	
——丘碧华诉广东梅雁实业投资股份有限公司农村土地承包合同纠纷案·····	(277)
未经发包方同意的土地承包经营权转让合同的效力	
——朱后亮等与朱后贤土地承包经营权纠纷上诉案·····	(281)
因欺诈订立的土地承包经营权转让合同的效力	
——许胜华与陈永泉土地承包转让合同纠纷上诉案·····	(287)

第六章 收回、调整承包地纠纷

收回承包地的条件	
——胡敦宏与青岛市崂山区北宅街道办事处北宅社区居民委员会等农村土地承包合同纠纷上诉案·····	(293)
发包方违法收回承包地的法律后果	
——曾自平与寇广蓉承包经营户土地承包合同纠纷上诉案·····	(299)
承包地的调整	
——刘色开与昌江黎族自治县十月田镇才地村经济合作社农村土地承包合同纠纷上诉案·····	(304)
违法调整承包地的法律后果	
——胡兰花诉胡业志土地承包经营权纠纷案·····	(309)

第七章 土地承包经营权确认纠纷

确认土地承包经营权的前提

- 王天宏与王天炳等土地承包经营权纠纷上诉案…………… (314)

土地承包经营权证书在确认土地承包经营权纠纷中的作用

- 赵凤仙与赵学祥土地承包经营权纠纷上诉案…………… (322)

土地承包经营权证书没有记载的土地的确权

- 陈朝卿等与陈儒豪等土地承包经营权侵权纠纷上诉案…………… (325)

二轮承包调整后的土地承包经营权确权

- 吴贞凤等诉叶长俚土地承包经营权侵权纠纷案…………… (330)

没有土地承包经营权证的土地承包经营权的确权

- 杨忠洲与杨德元土地承包经营权纠纷上诉案…………… (334)

土地承包经营权登记与土地承包经营权证书之间的关系

- 文昌市龙楼镇全美村第十二东经济合作社等与文昌市龙楼镇
宝陵村民委员会土地承包合同纠纷上诉案…………… (337)

约定的承包地四至界成与面积不一致的确权

- 李志岛与乐东黎族自治县九所镇中灶村民委员会农村土地承
包合同纠纷上诉案…………… (345)

土地承包经营权证与林权证相冲突时的确权

- 孙东云与寻甸回族彝族自治县金所乡金所村民委员会等土地
承包经营权纠纷上诉案…………… (349)

颁发土地承包经营权证行为的法律性质

- 孙文彦诉辛集市人民政府颁发土地承包经营权证书纠纷案…………… (352)

土地承包经营权证与土地承包经营合同之间的关系

- 万宁市人民政府与陈海英撤销农村集体土地承包经营权证决
定纠纷上诉案…………… (355)

土地承包经营权证记载错误的处理

- 罗长驰诉旬阳县人民政府农村土地承包经营权纠纷案…………… (359)

确认土地承包经营权是否受诉讼时效的限制

- 张士成诉雷仁知等确定农村土地承包合同无效纠纷案…………… (363)

第八章 侵害土地承包经营权纠纷

侵犯土地承包经营权的认定

- 利津县汀罗镇前邵村村民委员会与邵云永等农村土地承包合
同纠纷上诉案…………… (366)

将已设定土地承包经营权的农村土地再次发包的处理

——陈川洋等与陈爱云侵犯土地承包经营权纠纷上诉案…………… (372)

侵占他人享有土地承包经营权的土地的认定和处理

——刘良术诉万方福土地承包经营权侵权纠纷案…………… (375)

土地承包经营权证在认定土地承包经营权侵权中的意义

——文昌市会文镇边海村委会宝峙经济社等与文昌市会文镇边海
村委会福国经济社等土地承包经营权侵权纠纷再审案…………… (379)

侵犯土地承包经营权的赔偿范围

——李保华诉刘广生土地承包经营权纠纷案…………… (386)

离婚时土地承包经营权的分割

——宋秀芬诉黎凤元等农村土地承包合同纠纷案…………… (388)

对妇女土地承包经营权的侵权

——杨学才与杨秀芬等农村土地承包合同纠纷上诉案…………… (391)

第九章 集体土地收益分配纠纷

承包地被征收时的补偿

——乌鲁木齐市新市区二宫乡八家户村民委员会与丁明敬等土地
承包合同纠纷上诉案…………… (396)

土地补偿款的分配

——王中琳与广饶县广饶镇三角村村民委员会农村土地承包纠纷
上诉案…………… (400)

土地补偿款的分配资格

——王义华诉宣汉县东乡镇永安村第三农业合作社土地承包经营
权、土地补偿费分配案…………… (405)

土地承包收益的归属

——儋州市排浦镇沙沟村委会与儋州市排浦镇沙沟村委会沙脊一
经济合作社返还土地承包金纠纷上诉案…………… (409)

第十章 土地承包经营权继承纠纷

以家庭方式取得的土地承包经营权的继承问题

——黄克臻等诉彭水苗族土家族自治县保家镇羊头铺居委5组土
地承包继承权纠纷案…………… (416)

承包人死亡后土地承包经营权的处理

——吴丽娟与赵海凤农村家庭土地承包经营权继承纠纷上诉案…………… (420)

以其他方式所取得的土地承包经营权的继承问题

——邓俊强与邓丽娟等土地承包经营权纠纷上诉案·····	(423)
土地承包经营权遗嘱继承中的相关问题	
——王祚武与王祚校等土地承包经营权继承纠纷上诉案·····	(429)

第十一章 土地承包经营权纠纷的法律适用

《合同法》对于土地承包经营合同纠纷的适用	
——昆明市嵩明鸿创生态有限公司与嵩明县阿子营乡阿子营村民委员会农村土地承包合同纠纷上诉案·····	(433)
土地承包政策在土地承包经营纠纷中的适用	
——周某等诉廖某等农村土地承包合同纠纷案·····	(439)
《农村土地承包法》的时间效力	
——东方市板桥镇板桥村苏法劝等800名村民与东方市板桥镇板桥村村民委员会土地承包合同纠纷上诉案·····	(445)

第十二章 土地承包经营权纠纷的处理

土地承包经营纠纷的处理方式	
——谢守仙农村承包经营户与秀山土家族苗族自治县中和镇山脚村毛家坝组等农村土地承包合同纠纷上诉案·····	(451)
土地所有权和使用权争议的行政处理	
——龙文成与龙文方土地承包经营权纠纷上诉案·····	(455)
土地承包经营纠纷仲裁裁决的撤销	
——东营金磊建安有限责任公司与刁建考申请撤销土地承包合同纠纷裁决纠纷案·····	(458)
土地承包经营纠纷仲裁与土地承包经营纠纷诉讼的关系	
——李火亮与符驹土地承包经营权纠纷上诉案·····	(460)
土地承包经营纠纷民事诉讼的受案范围	
——翁书培等与海南省国营东昌农场土地承包合同纠纷上诉案·····	(464)
后 记·····	(469)

第一章 土地承包经营合同订立纠纷

土地承包经营合同的成立

——湟中县总寨镇逯家寨村民委员会与青海昆仑山
特种动物养殖场土地承包合同纠纷上诉案^①

裁判要旨

土地承包经营合同的成立以发包方和承包方的意思表示一致为前提。其中发包方经村民会议或村民代表同意只是其意思的形成过程，可由合同的订立、审批以及合同的履行情况来证明发包方意思表示的合法性。

当事人的基本情况

上诉人（原审被告、反诉原告）：湟中县总寨镇逯家寨村民委员会。

法定代表人：马永平，该村村委主任。

委托代理人：张广寿，竞帆律师事务所律师。

委托代理人：李海宁，竞帆律师事务所律师。

被上诉人（原审原告、反诉被告）：青海昆仑山特种动物养殖场。

法定代表人：张光明，总经理。

委托代理人：李洪范，退休干部。

一审争诉主张与审理结果

上诉人湟中县总寨镇逯家寨村民委员会（以下简称逯家寨村委会）与被上诉人青海昆仑山特种动物养殖场（以下简称昆仑山养殖场）土地承包合同纠纷一案，昆仑山

^① 青海省高级人民法院〔2008〕青民一终字第30号民事判决书。

养殖场于2007年10月9日向西宁市中级人民法院提起诉讼,请求:

一、遂家寨村委会全面履行《土地承包协议合同》的义务,履行未交付的160亩耕地,并赔偿应得的利益损失864000元,在公路边无偿提供办公用地一块;

二、遂家寨村委会全面履行《拍卖荒山协议书》及《关于拍卖盘坡补充协议》的义务,履行未交付的174亩林地及相应的水泵设施,并给付经营收益款870000元;

三、遂家寨村委会退还历年多收取的耕地承包费81240元。

遂家寨村委会提起反诉,请求:

一、判令终止反诉原告之间的《土地承包协议合同》;

二、反诉被告返还已占用的反诉原告耕地139.67亩。

一审法院经审理查明:

2000年5月14日,甲方遂家寨村委会与乙方昆仑山养殖场签订了《土地承包协议合同》,合同约定甲方将白土湾耕地300亩承包给乙方,由乙方进行支配;承包期限三十年(2000年6月1日~2030年5月30日);乙方占用的承包地每亩按800斤赔产,赔产价格按市场价格计算,随行就市为基础;合同签订之日起乙方一次性给付甲方一年的承包费,此后以年度付清;乙方承包使用三年内甲方不收管理费,只收赔产款,承包三年后,乙方交甲方管理费5000元,每三年为一周期,依此类推再定管理费;乙方承包土地时,甲方负责给乙方办理土地证和有关土地的手续,所需费用由乙方支付。另外,合同还约定,甲方有偿不计价在公路边偿给乙方一小块地,让乙方建造办公楼一栋。同年10月9日,昆仑山养殖场在湟中县土地管理局办理了湟集用(2000)字第038号《集体土地使用证》,遂家寨村所有的298.7亩土地(东至盘坡,南至王家沟口,西至夕阳公园路至砖场,北至红沟路)的使用权属于昆仑山养殖场,用途为养殖业,使用终止日期2030年10月10日。

土地承包合同签订后,遂家寨村委会交付昆仑山养殖场140亩土地,其余160亩土地一直由遂家寨村村民耕种至今。昆仑山养殖场按接收的土地面积每年不定期向遂家寨村委会支付农作物赔产款,其中2000年至2003年按每亩800斤小麦产量的市场价格进行赔产,2004年至2006年按每亩900斤小麦产量的市场价格进行赔产,2007年按每亩1000元人民币进行赔产。昆仑山养殖场历年支付遂家寨村委会的赔产款共计642000元,此款不包括昆仑山养殖场支付遂家寨村委的盘坡承包费5000元,房屋租赁费1500元等其他费用。

2000年8月12日,甲方遂家寨村委会与乙方昆仑山养殖场签订《拍卖荒山协议书》,甲方将盘坡东至狼沟,南至王家沟,北至洪沟,西至盘坡根以上荒山、荒坡1989亩,一次性拍卖给乙方,每亩荒山拍卖价为壹元,共计1989元,其中,旱地耕地245亩,现由国家赔偿,即每亩200斤,补偿金20元,如国家不赔偿产量及金额以后,由乙方按国家赔产定额进行赔产,按国家退耕还林(草)扶贫政策执行;乙方自签订协议之日起,一次性付清所拍卖荒山、荒坡的地价款;此协议自2000年10月1日至2050年9月30日止,共计五十年。乙方在使用期内,甲方不得干扰乙方的经营权、管理权、自主权;甲方协助乙方办理有关荒山、荒坡拍卖手续、费用由乙方支付。同年11月7

日,湟中县土地管理局给昆仑山养殖场核发了湟集用(2000)字第042号《集体土地使用证》,逯家寨村所有的1980.20亩荒山的使用权属于昆仑山养殖场,用途为旅游。

2004年9月5日,昆仑山养殖场与温岭市装饰公司签订了《转让协议书》,约定昆仑山养殖场将其取得使用权的1980.20亩荒山全部转让给温岭市装饰公司开发使用,使用期限50年。温岭市装饰公司一次性支付转让金120万元。同日,昆仑山养殖场分别与温岭市装饰公司和龙泉陵园公司签订了《关于养殖场企业合作的协议合同》,约定双方在逯家寨村的1980.20亩荒山上合作开发建设经营性公墓。2005年4月26日,昆仑山养殖场与龙泉陵园公司签订了《转让合同书的补充转包合同》,约定昆仑山养殖场将其承包土地内约51.6亩土地转包给龙泉陵园公司开发使用,每亩每年付承包费1260元。2005年3月25日,湟中县人民政府以湟政〔2005〕57号文给县国土资源局下发了“关于将青海昆仑山特种动物养殖场土地使用权变更给青海龙泉中心陵园有限公司的批复”,2005年4月7日,湟中县国土资源局给龙泉陵园公司核发了湟集用〔2005〕字第2号集体土地使用证,使用面积1806.17亩。2006年6月16日,昆仑山养殖场向西宁中院提起诉讼,要求温岭市装饰公司和龙泉陵园公司支付土地转让款、补偿款等其他款项共计1008300元,温岭市装饰公司和龙泉陵园公司反诉要求昆仑山养殖场支付违约金、赔偿损失等共计126000元。该案上诉后经青海省高级人民法院调解结案。

一、关于《土地承包协议合同》应当继续履行还是解除的问题

一审法院认为,逯家寨村委会和昆仑山养殖场签订《土地承包协议合同》后,经湟中县土地管理局的审核,双方已按约定将逯家寨村委会的298.70亩集体土地的使用证办理至昆仑山养殖场名下,昆仑山养殖场对该土地依法享有三十年的使用权,并且逯家寨村委会也已将其中140亩土地交付昆仑山养殖场使用,昆仑山养殖场每年不定期向逯家寨村委支付赔产款。由此可见,双方签订的土地承包合同不仅是双方的真实意思表示,而且也得到了土地管理部门的确认,双方之间的土地承包合同关系合法有效,应予保护。

关于逯家寨村委会提出因昆仑山养殖场的行为已构成根本违约,故应终止双方签订的《土地承包协议合同》的反诉请求,其所持的理由:

其一,关于工商行政管理部门对昆仑山养殖场作出吊销营业执照的处罚,昆仑山养殖场不能再从事养殖业生产经营活动的问题。工商行政管理部门是由于昆仑山养殖场未按规定接受企业年度检验而对其作出了吊销企业法人营业执照的行政处罚,但昆仑山养殖场的企业法人资格并未注销,根据最高人民法院的有关司法解释,昆仑山养殖场作为民事主体和民事诉讼主体的资格仍然存在。

其二,关于昆仑山养殖场擅自改变承包耕地使用性质,将承包土地转包他人开办两个高污染的生产加工企业的问题。根据双方认可的事实和证据,昆仑山养殖场将承包土地转包他人开办的西宁市城南新区圣达防水材料厂和西宁市城南新区志超珍珠岩保温材料厂,在西宁市节能减排工作领导小组于2007年9月24日作出的《关于依法关闭关停限期治理违法排污企业及整治烟尘污染源的通知》中以“不符合国家产业政策、污染严重为由被列为西宁市城南新区第一批拟关闭企业。该《通知》指出,对污染严

重的企业必须限期治理,逾期未完成限期治理任务的,由作出限期治理决定的县级以上人民政府予以关停。据此,西宁市城南新区圣达防水材料厂和西宁市城南新区志超珍珠岩保温材料厂作为拟关闭企业的情形属实,但其是否在限期内进行了治理,是否完成限期治理任务,以及是否被县级以上人民政府责令予以关停,对此双方当事人均未提交相关证据。另外,昆仑山养殖场与西宁市城南新区圣达防水材料厂和西宁市城南新区志超珍珠岩保温材料厂之间的合同性质、效力以及违约责任等问题属于另一法律关系。因此,在以上问题未得到解决或定论之前,逯家寨村委会据此要求终止《土地承包协议合同》缺乏事实和法律依据。

其三,关于昆仑山养殖场擅自将100亩承包土地转包给温岭市装饰公司和龙泉陵园公司用于修建道路等非农用途,违反了国家相关法律规定和双方之间合同的问题。双方无异议的证据表明,2004年9月5日,甲方昆仑山养殖场与乙方龙泉陵园公司签订的《关于养殖场企业合作的协议合同》约定,乙方修宿舍、工艺碑厂另使用承包地100亩,延长20年直至2050年,亩地款1260元。20年的延长手续待项目开发后甲方与逯家寨村委协调办理。湟中县总寨镇人民政府和逯家寨村委会在该合同上加盖了公章。2005年4月26日,昆仑山养殖场与龙泉陵园公司签订了转让书的补充转包合同,约定昆仑山养殖场将其承包土地内约51.6亩土地转包给龙泉陵园公司开发使用,每亩每年付承包费1260元,说明昆仑山养殖场在得到湟中县总寨镇人民政府和逯家寨村委会确认和同意的情况下,将其承包土地内约51.6亩土地转包给了龙泉陵园公司开发使用。并且,昆仑山养殖场与温岭市装饰公司和龙泉陵园公司之间的土地使用权转让合同纠纷已于2006年经西宁市中级人民法院一审判决上诉后经青海省高级人民法院调解结案,其中生效的裁判文书认定了昆仑山养殖场转让51.6亩土地给龙泉陵园公司开发使用的事实,并且对转让费亦作了认定和处理。因此,昆仑山养殖场不存在擅自转包的行为,而且,昆仑山养殖场转包的土地是51.6亩并非100亩。

综上,昆仑山养殖场与逯家寨村委会之间的土地承包合同关系合法有效,已部分履行,双方均应依法按约继续履行,昆仑山养殖场的行为并未构成根本违约,逯家寨村委会要求终止双方签订的《土地承包协议合同》及要求昆仑山养殖场退回耕地140亩的反诉请求于理不合,于法无据,不予支持;反之,昆仑山养殖场主张双方继续履行合同的诉求有理有据,应予支持;另外,关于逯家寨村委会所持昆仑山养殖场要求交付160亩土地的诉求已超过诉讼时效应予驳回的抗辩理由,因土地管理部门已经给昆仑山养殖场核发了298.70亩土地(包括160亩土地)的使用权证,证明昆仑山养殖场是298.70亩土地的合法使用权人,使用年限为30年。虽然其中的160亩土地一直由逯家寨村村民自行耕种,但该事实并不必然改变土地的使用权人和使用年限。相反,村民自行耕种的行为侵犯了昆仑山养殖场的土地使用权,且该侵权行为一直延续至今,昆仑山养殖场主张权利并未超过诉讼时效;而且,本案双方当事人在合同中并未约定明确的交付土地的期限,根据《中华人民共和国合同法》第六十二条第(四)项的规定,债权人昆仑山养殖场可以随时要求履行,不存在超过诉讼时效的问题。因此,昆仑山养殖场要求逯家寨村委会交付160亩土地的诉求符合法律规定,应予支持,逯家寨村委