

B A N A N
Y I B E N Q U A N

办案一本全

- 理解与适用
- 典型案例
- 司法实践疑难问题点
- 法律文书和常用图表
- 主要法律文件索引

土地

案件

T U D I
A N J I A N

中国法制出版社

一本办
全案

8

土地案件

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地案件/中国法制出版社编. —北京:中国法制出版社,2005.6

(办案一本全)

ISBN 7-80182-585-3

I. 土… II. 中… III. 土地法-法律法规-案件汇编
IV. D920.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第044798号

办案一本全

土地案件

TUDI AN JIAN

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×960毫米 16

版次/2005年6月第1版

印张/32.75 字数/596千

2005年6月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-585-3

定价:49.00元

北京西单横二条2号 邮政编码 100031

传真:66070041

网 址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66034242

读者俱乐部电话:66033288

邮购部电话:66026596

编辑说明

“《办案一本全》丛书”融合了我社长期以来一直为读者所青睐的“典型案例与法律适用”、“办案依据丛书”、“法律一本通”三套丛书的精华,独创法律理解与适用、经典案例评析、司法疑难解答、常用文书图表与法律文件索引五合一的编排体例,旨在为读者迅速掌握法律规定、高效办理案件提供较为全面的参考。

本书五个部分体例上相互独立、各有特点,内容上相互关联、互有映照。

◆**第一部分:**以该类案件重要法律的条文为主线,逐条标注其他相关法律法规司法解释及规章的规定,旨在为读者提供关联规定的精要介绍,方便广大读者以主体法为核心查找法条,满足读者全面了解并应用法律条文规定作为办案依据的需要。同时逐条归纳条文主旨,帮助读者准确掌握法条核心,避免适用法条的失误。此外,书中对一些重要的法条以旁注的形式给予扩展说明,若涉及到第二、三、四部分的相关案例、疑难问题和文书图表,则在相应法条旁标明,以使读者更深入理解法律的规定,作为援引的参考。

◆**第二部分:**“例以辅律”,本部分精选了该类案件的部分真实案例,以问题提示的形式归纳出每个案例的要旨,并对案例进行点评,以达到以案说法的目的,为读者办案提供借鉴。

◆**第三部分:**对该类案件实践操作中的疑难及热点问题探讨剖析,有针对性地提出对有关法律问题的理解及实际操作的方法,为读者办案提供解疑释惑的思路。

◆**第四部分:**收集了与该类案件相关的常用法律文书、常用图表和办事流程,以辅助读者高效办理该类案件。

◆**第五部分:**列明该类案件所涉及的法律文件目录,以便读者使用时快速查找相关文件的完整规定,提高办案工作效率。

在编辑的过程中,我们得到了许多法官、检察官、警官、律师等专业人士和学者的大力支持和帮助,在此表示诚挚谢意!我们衷心希望这套丛书能为法律实践经验的积累、总结和传播略尽绵薄之力!

由于编者水平有限,缺陷之处,敬请指正,也期待广大读者的回应(书后附“读者调查问卷”)!

中国法制出版社

2005年6月

本书使用指南

第一部分使用说明

第一部分 理解与适用

(二)红色叉形灯或者箭头灯亮时,禁止本车道车辆通行。

第四十一条 方向指示信号灯的箭头方向向左、向上、向右分别表示左转、直行、右转。

第四十二条 闪光警告信号灯为持续闪烁的黄灯,提示车辆、行人通行时注意瞭望,确认安全后通过。

第四十三条 道路与铁路平面交叉道口有两个红灯交替闪烁或者一个红灯亮时,表示禁止车辆、行人通行;红灯熄灭时,表示允许车辆、行人通行。

第二十七条 【铁路道口的警示标志】铁路与道路平面交叉的道口,应当设置警示灯、警示标志或者安全防护设施。无人看守的铁路道口,应当在距道口一定距离处设置警示标志。

关联规定:

①《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》(2004年4月28日)**第四十三条** 道路与铁路平面交叉道口有两个红灯交替闪烁或者一个红灯亮时,表示禁止车辆、行人通行;红灯熄灭时,表示允许车辆、行人通行。

第二十八条 【道路交通信号的保护】任何单位和个人不得擅自设置、移动、占用、损毁交通信号灯、交通标志、交通标线。

道路两侧及隔离带上种植的树木或者其他植物,设置的广告牌、管线等,应当与交通设施保持必要的距离,不得遮挡路灯、交通信号灯、交通标志,不得妨碍安全视距,不得影响通行。

对重难点法条的扩展说明

【编者按】

火车是在铁路上高速行驶的交通工具,铁路与道路平面交叉的道口容易发生事故,必须加强这种道口的安全管理。依照本条规定,在铁路与道路平面交叉的道口,应当设置警示灯、警示标志或者安全防护设施,这属于法律上的明确要求,应当做到。另外,对于无人看守的铁路道口,须在距道口一定距离处设置警示标志,以引起行人和通行车辆的注意。

重难点
主体法
法条

与主体
法条
相关的
其他规
定

主体法
法条

第二部分使用说明

一、本部分所选案例多属于《最高人民法院公报》、最高人民法院及其业务庭通过其他形式公布的案例。每一个都保持真实性和典型性。为方便大家使用,我们归纳了每个案例所涉焦点问题的要旨,并以“问题提示”的形式列于案例之前。涉及未成年人、个人隐私等内容的案件,我们作了适当处理,隐去了真实姓名。

二、除《最高人民法院公报》案例和最高人民法院公布的裁判文书,其他案例均对案件核心问题作出权威评析。

三、需要说明的是,有些案例是在新的相关法律出台之前作出裁判的,因此在裁判和评析中可能会出现旧法的有关条款。但所涉及的法律问题依然重要,所以我們也有选择地收入此类案例,以达到“以案说法”的目的。敬请广大读者注意!

第三部分使用说明

本部分收录的是司法实践中经常遇到又颇具争议的热点、难点问题。这些问题中有的是有定论的,在最高人民法院的司法解释或请示答复中有所体现,对这类问题,我们给予结论并指出结论出处;对于尚无定论的问题,我们在解答时参考了各地法院司法实践中的常规做法及学者意见,旨在为读者提供解疑释惑的思路,供读者参考。

第四部分使用说明

本部分收录了办理该类案件过程中常用的法律文书、图表以及办理该类案件的简单流程。对于国家正式公布的示范文本,我们以“示范文本”字样标明;对于来源于官方网站并经整理的文书、图表及办事流程,我们也相应注明,以方便大家使用。

第五部分使用说明

本部分列明了该类案件所涉及的法律文件目录,并在重要法律文件下注明该文件规定的主要内容以及核心法条,以便读者使用时快速查找相关文件的完整规定,提高办案工作效率。

目 录

第一部分 理解与适用

中华人民共和国土地管理法	(3)
(2004年8月28日)	
第一章 总 则	(3)
第一条 【立法宗旨】	(3)
第二条 【基本土地制度】	(3)
第三条 【土地基本国策】	(3)
第四条 【土地用途管制制度】	(5)
第五条 【土地管理机构设置】	(5)
第六条 【守法义务与检举、控告权】	(5)
第七条 【奖励措施】	(8)
第二章 土地的所有权和使用权	(8)
第八条 【土地所有权归属】	(8)
第九条 【土地使用权】	(14)
第十条 【集体所有土地的经营和管理】	(14)
第十一条 【土地登记发证制度】	(14)
第十二条 【土地变更登记】	(24)
第十三条 【土地登记的效力】	(24)
第十四条 【农民集体所有土地承包经营权】	(24)
第十五条 【国有土地承包经营权】	(37)
第十六条 【土地权属争议的处理】	(37)
第三章 土地利用总体规划	(48)
第十七条 【编制依据和规划期限】	(48)
第十八条 【规划权限】	(48)
第十九条 【编制原则】	(48)
第二十条 【编制要求】	(49)
第二十一条 【土地利用总体规划的审批】	(50)
第二十二条 【土地利用总体规划与城市总体规划、村庄和集镇规划之间的关系】	(50)
第二十三条 【土地利用总体规划与江河、湖泊综合治理和开发利用规划之间的关系】	(53)
第二十四条 【土地利用计划管理】	(53)

第二十五条	【土地利用年度计划执行情况报告】	(55)
第二十六条	【土地利用总体规划的修改】	(55)
第二十七条	【土地调查】	(55)
第二十八条	【土地分等评级】	(56)
第二十九条	【土地统计】	(56)
第三十条	【土地利用动态监测】	(56)
第四章	耕地保护	(57)
第三十一条	【耕地占用补偿】	(57)
第三十二条	【建设占用耕地的耕作层利用】	(58)
第三十三条	【耕地总量动态平衡】	(58)
第三十四条	【基本农田保护制度】	(58)
第三十五条	【土壤改良与提高地力】	(65)
第三十六条	【节约使用土地】	(66)
第三十七条	【闲置、荒芜土地的处理】	(66)
第三十八条	【开发未利用土地】	(69)
第三十九条	【开垦未利用土地】	(70)
第四十条	【开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩】	(70)
第四十一条	【土地整理】	(73)
第四十二条	【土地复垦】	(80)
第五章	建设用地	(83)
第四十三条	【建设用地的申请】	(83)
第四十四条	【农用地转用审批】	(86)
第四十五条	【征地审批权限】	(95)
第四十六条	【征地方案的实施】	(99)
第四十七条	【征地补偿】	(101)
第四十八条	【征地补偿安置方案公告】	(104)
第四十九条	【征地补偿费用的监督和管理】	(104)
第五十条	【农业剩余劳动力的安置】	(105)
第五十一条	【大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置】	(105)
第五十二条	【建设项目用地预审】	(114)
第五十三条	【建设用地的审批】	(116)
第五十四条	【建设用地取得方式】	(118)
第五十五条	【土地收益的缴纳和使用】	(143)
第五十六条	【土地用途的变更】	(147)
第五十七条	【临时用地】	(148)
第五十八条	【国有土地使用权的收回】	(148)
第五十九条	【乡、村建设用地的范围和审批】	(150)
第六十条	【乡村企业建设用地审批】	(150)
第六十一条	【乡村公共设施、公益事业建设用地审批】	(150)
第六十二条	【村民住宅用地审批】	(150)

第六十三条 【集体土地使用权的流转】	(152)
第六十四条 【不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物 的处理】	(152)
第六十五条 【收回集体土地使用权的情形】	(152)
第六章 监 督 检 查	(153)
第六十六条 【土地监督检查机关和人员】	(153)
第六十七条 【监督检查措施】	(161)
第六十八条 【出示监督检查证件】	(162)
第六十九条 【有关单位和个人对土地监督检查的配合义务】	(162)
第七十条 【行政处分】	(162)
第七十一条 【案件的移送与土地行政处罚】	(166)
第七十二条 【土地行政主管部门不履行行政处罚职责的处理】	(170)
第七章 法 律 责 任	(170)
第七十三条 【买卖或者以其他形式非法转让土地的法律责任】	(170)
第七十四条 【破坏耕地的法律责任】	(173)
第七十五条 【拒不履行复垦义务的法律责任】	(173)
第七十六条 【非法占用土地的法律责任】	(173)
第七十七条 【农村村民非法占用土地建住宅的法律责任】	(174)
第七十八条 【非法批准用地的法律责任】	(174)
第七十九条 【非法侵占、挪用征地费的法律责任】	(175)
第八十条 【拒不交还土地的法律责任】	(177)
第八十一条 【擅自将集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租 用于非农业建设的法律责任】	(177)
第八十二条 【不依法办理土地变更登记的法律責任】	(177)
第八十三条 【责令限期拆除的行政处罚的执行】	(177)
第八十四条 【土地行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇 私舞弊的法律责任】	(177)
第八章 附 则	(179)
第八十五条 【三资企业使用土地的法律适用】	(179)
第八十六条 【施行时间】	(181)

第二部分 典型案例

1. 北京城建集团总公司海南综合开发公司与恒通集团股份有限公司、海南
恒通发展有限公司、海南宁辉物业公司土地使用权转让合同纠纷上诉案 (185)

问题提示:当事人在未取得土地使用权并且未办理项目审批手续时,与他人签订的土地使用权转让合同是否有效?

2. 洪绥熙诉鲤城区开元街道办事处返还出借的空地纠纷案 (190)

问题提示:原属于私人所有的在城市中的空地,在出借后,因城市土地收归国有,原借用关系是否仍有效?发生这种变化后,原土地所有人是否就成为当然的土地使用权人?

3. 陈雪诉樱桃郭村七组收回划给其使用的宅基地侵权纠纷案 (193)

问题提示:未取得宅基地使用权证而实际使用的人是否拥有宅基地使用权?

4. 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 (195)

问题提示:本案原告是否应分得土地补偿金?

5. 张星光等诉张食领互换建房地纠纷案 (197)

问题提示:在未取得土地使用权的情况下,当事人间互换土地使用权位置的民事行为是否有效?

6. 刘宝诉张建东等在其开垦的国有荒地种植侵犯使用权案 (200)

问题提示:土地使用权侵权案是否属于人民法院的管辖范围?

7. 王友诉王贵交还双方曾协商由其耕种的承包土地案 (202)

问题提示:本案原被告之间是转让土地承包权关系还是委托代管关系?

8. 海南昌华房地产开发有限公司与海口海甸岛房地产开发总公司土地使用权转让合同纠纷案 (205)

问题提示:成片开发经营土地纠纷如何处理?

9. 上海偕格房地产开发经营有限公司与厦门大洋集团有限公司土地使用权转让纠纷上诉案 (212)

问题提示:依据城市房地产管理法,以出让方式取得土地使用权的,需要何种条件,本案中的合同书是否为土地使用权转让合同?

10. 湛江市土地开发总公司与中国银行遂溪支行土地使用权转让纠纷上诉案 (216)

问题提示:本案中的《土地转让协议》是土地使用权转让还是合同转让?

11. 中诚(湖南)实业有限公司与长沙市公共交通总公司土地使用权转让纠纷上诉案 (219)

问题提示:违约金不能够补偿经济损失时,是否应再支付赔偿金?

12. 梅港村镇山第三村民小组诉梅港村委会克扣征地补偿费案 (223)

问题提示:哪个主体拥有分得征地补偿费的权利?

13. 洛阳铁路分局诉少林汽车厂土地使用权属争议案 (226)

问题提示:土地使用权权属争议是否应由人民法院管辖?

14. 李传宝诉成同贵迁移在其施工的宅基地内的祖坟案 (230)

问题提示:依法征用、使用的土地范围内的坟墓如何处理?

15. 永宁村委会诉募村村委会等抢种乡政府发包给其承包经营的土地侵权赔偿案 (233)

问题提示:构成土地使用权侵权的要件是什么?

16. 长春中振发展有限公司与长春电影制片厂房地产开发公司土地使用权转让协议纠纷上诉案 (236)

问题提示:名为联建实为国有土地使用权转让的行为如何认定及处理?

17. 港澳国际珠江有限公司与广东省信托房产开发公司土地使用权转让合同纠纷上诉案 (239)

问题提示:本案原被告双方签订的合同是合作开发合同还是土地使用权转让合同?

18. 上海虹城房地产有限公司与上海市房屋土地资源管理局土地使用权纠纷上诉案 (243)

问题提示:国土局出让的土地存在瑕疵,其违约责任如何认定及处理?

19. 营口市新经济区发展总公司与营口市新经济区海南置地公司土地使用权转让合同纠纷上诉案 (248)

问题提示:含有城市道路的土地使用权转让合同的效力如何认定及处理?

20. 株洲开发区龙珠物业发展有限公司、株洲市高新技术产业开发区国土管理局与株洲市高新技术产业开发区管理委员会、株洲市国土管理局土地使用权出让合同纠纷上诉案 (251)

问题提示:本案开发区国土管理局是否有权出让土地使用权?

21. 苏州市新兴房地产开发公司与广州白云利山发展公司、中国人保信托投资公司珠江公司合作开发房地产合同纠纷上诉案 (255)

问题提示:未经土地管理部门批准并登记的土地使用权转让是否有效?

22. 深圳华宝(上海)房地产开发公司与上海北桥房地产(集团)公司土地使用权纠纷上诉案 (258)

问题提示:本案《联合建房协议书》是否有效?如何按土地面积支付土地转让补偿费用?

23. 福建省漳州市龙文区步文镇人民政府与三亚日新房地产开发有限公司土地使用权转让合同纠纷上诉案 (262)

问题提示:合同主体分立后是否承担民事责任问题?怎样承担?

24. 青岛经济技术开发区管理委员会、青岛经济技术开发区规划土地局与青岛达华房地产开发有限公司土地使用权出让合同纠纷上诉案 (266)

问题提示:本案土地使用权出让合同是否有效?

25. 山西太原捷利实业有限公司与中国科学院山西煤炭化学研究所土地使用权转让合同纠纷上诉案 (271)

问题提示:土地使用权转让合同中部分条款无效如何认定和处理?

26. 海南省三亚市亚龙工贸(集团)公司与海南辽经贸实业有限公司土地使用权转让纠纷上诉案 (276)

问题提示:原告在未取得土地使用权时与被告签订的《联合开发协议》是否有效?

27. 中国宝安集团股份有限公司与广东深圳盐田港集团有限公司土地使用权转让合同纠纷上诉案 (280)

问题提示:本案双方当事人签订的《投资合同书》的性质是否为土地使用权转让?

28. 宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回土地使用权行政争议案 (286)

问题提示:无偿收回国有土地使用权应具备哪些条件?行政机关是否有义务告知相对人收回土地使用权的事实理由和法律依据?

29. 兰州常德物资开发部不服兰州市人民政府收回土地使用权批复案 (290)

问题提示:行政机关在并未具备收回相对人土地使用权的法定情形下收回的,应承担何种责任?

30. 郑太发不服土地管理行政处罚案 (295)

问题提示:农村居民未经批准或采取欺骗手段骗取批准非法占用土地建住宅的,如何处理?

31. 康金星诉镇平县人民政府为谭景顺颁发国有土地使用权证案 (297)

问题提示:镇政府土地管理办公室有无行使调整土地的权力?

32. 李清蓉不服绵阳市国土局以违法占地对其予以行政处罚决定案 (301)

问题提示:如何认定和处理违法占用土地建房的行为?

33. 曾建清诉晋江市人民政府为曾文平等颁发土地使用证案 (305)

问题提示:对土地行政机关给第三人颁证确权的行为,能否以行政侵权为由提起诉讼?

34. 江河建筑公司不服乌鲁木齐市土地管理局为协助法院执行作出限期其交回土地使用证及吊销土地使用证通知案 (310)

问题提示:对土地行政机关为协助法院执行案件而吊销土地使用证的行为不服提起诉讼,是否属于行政诉讼?

35. 郑小萍等人诉贺州市国土资源局不履行实际拨付土地使用权行政赔偿案 (314)

问题提示:土地行政机关不履行实际拨付土地使用权给相对人造成损失的,应负何种责任?

36. 曾菊英等诉长沙市雨花区黎托乡人民政府不履行法定职责案 (319)

问题提示:集体所有的土地使用权争议是否应由乡镇政府处理?

37. 纪学银等32户村民不服西安市人民政府征用土地批复案 (323)

问题提示:政府实施开发建设征用农村集体土地时,对被征用土地的定性错误应承担何种责任?

38. 济源市克井镇枣庙村第二村民小组不服济源市人民政府土地行政处理决定案 (327)

问题提示:农村村民小组是否拥有集体土地所有权?

39. 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 (332)

问题提示:如何分清国有土地使用权出让、划拨土地使用权和国有土地使用权出租之间的关系?

40. 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 (335)

问题提示:解决自然村之间的土地纠纷应如何适用法律?

41. 广西南方港务有限公司不服钦州市土地管理局对其收回国有土地使用权决定案 (339)

问题提示:本案中土地管理部门是否有权收回土地使用权?

42. 张献忠不服晋江市陈埭镇人民政府批准张朝辉房屋翻建决定案 (344)

问题提示:本案占用耕地建房的土地使用权证为何无效?

43. 项惠金诉连城县朋口镇人民政府侵犯土地承包经营权案 (346)

问题提示:农村的土地承包经营权是否属于法律规定的经营自主权?

44. 郑兴彬诉宜宾县古柏乡人民政府变更联产承包地使用权处理决定案 (350)

问题提示:变更承包土地使用权发生纠纷怎么处理?

45. 黄其东诉临高县政府土地使用权决定案 (352)

问题提示:对同一土地纠纷分成若干部分处理是否违反法定程序?

46. 邱永富不服连城县人民政府注销国有土地使用证案 (356)

问题提示:转让国有土地使用权的具体条件是什么?

47. 梁士明等不服灌云县国土管理局土地管理行政处罚案 (362)

问题提示:以划拨方式取得土地使用权后,兴建房产出售而未依法办理出让手续、补交出让金的行为属何种性质?

48. 黄义侗等不服福清市港头镇人民政府关于占用耕地建造坟墓的行政处理决定案 (367)

问题提示:处理占地造坟与耕地承包人的纠纷时,应依据何种法律规范调整?

49. 古蔺县石宝镇双湾村五社不服石宝镇人民政府坟地使用权纠纷处理案 (372)

问题提示:修造活人坟的行为属于什么性质?行政机关能否批准?

50. 宜章县岩泉镇红桥村委会不服宜章县人民政府变更土地所有权案 (375)

问题提示:集体土地使用证变更为国有土地使用证时,变更登记的程序是什么?

51. 许勇不服泸州市龙马潭区罗汉镇人民政府收回承包土地使用权案 (379)

问题提示:土地行政赔偿案件中,请求人能否提出精神损害赔偿?

52. 王月虎不服上海市闵行区房屋土地管理局土地行政处理决定案 (383)

问题提示:相对人拒不腾让宅基地的性质是属于动迁纠纷还是侵权行为?

53. 三明市农房建材成套供应公司不服三明市人民政府收回土地使用权决定案 (386)

问题提示:如何界定土地“闲置”?无偿收回划拨土地使用权的条件是什么?

54. 天等屯农业经济合作社不服天等县人民政府征用土地补偿费批复案 (393)

问题提示:征地“三费”的补偿标准如何确定?行政机关相关批复的效力如何认定?

55. 杨维发不服福清市人民政府土地权属争议处理决定案 (399)

问题提示:对新的土地管理法生效前的土地违法行为,如果该违法行为一直处于继续状态,是否可以适用新土地法?

56. 王某不服某镇人民政府宅基确权决定案 (404)

问题提示:在新建房屋或翻建房屋时与相邻方发生纠纷,当事人持有的老《土地房产证》其证据效力如何认定?

57. 陈云生不服上海市青浦区人民政府颁发《国有土地使用证》案 (407)

问题提示:土地未实际使用是否即视为放弃了该土地的使用权?

58. 重庆利海物业有限公司诉重庆市土地房屋管理局不履行法定职责上诉案 (410)

问题提示:对土地管理相对人的申请,未在合理的期间内给予明确答复,应承担何种责任?

59. 武汉兴松房地产开发有限公司诉湖北省武汉市国土资源管理局收回土地使用权上诉案 (414)

问题提示:未在约定的期限内完成拆迁安置,土地行政管理部门就有权收回土地使用权吗?

60. 山东省烟台市国土资源局与山东烟台长城科工贸(集团)公司等土地行政处罚决定纠纷上诉案 (419)

问题提示:土地行政机关能否以未在合同约定的期限内完成工程建设为由,无偿收回土地使用权?