



百姓维权实用案例丛书

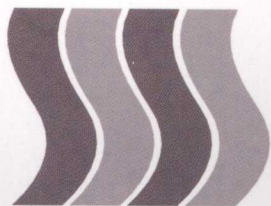
土地承包经营权纠纷 案例选编

TUDI CHENGBAO JINGYINGQUAN
JUFEN ANLI XUANBIAN



主编 曹三明
国家法官学院案例编辑部编撰

 中国社会科学出版社



百姓维权实用案例丛书

土地承包经营权 纠纷案例选编

曹三明 主编

国家法官学院案例编辑部编撰

⊕ 中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地承包经营权纠纷案例选编/曹三明主编. —北京:
中国社会出版社, 2009. 9
(百姓维权实用案例丛书)

ISBN 978 - 7 - 5087 - 2803 - 2

I. 土… II. 曹… III. 农村土地承包法—民事纠纷—案
例—汇编—中国 IV. D922. 325

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 164462 号

书 名: 土地承包经营权纠纷案例选编

主 编: 曹三明

责任编辑: 王秀梅 逢玉静 张耀文

出版发行: 中国社会出版社 邮政编码: 100032

通联方法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦

电话: (010) 66080300 (010) 66083600

(010) 66085300 (010) 66063678

邮购部: (010) 66060275 电传: (010) 66051713

网 址: www.shcbs.com.cn

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京京海印刷厂

开 本: 140mm × 203mm 1/32

印 张: 6.375

字 数: 150 千字

版 次: 2009 年 10 月第 1 版

印 次: 2009 年 10 月第 1 次印刷

定 价: 12.00 元

编 撰 者

主 编 曹三明

副 主 编 金俊银 樊 军

编 撰 者 曹三明 金俊银 樊 军

苏 烽 吴光荣 朱 昆

案例编务 温培英

序 言

土地是农民的根本，因此农村土地纠纷对农村、农民的生产和生活影响重大。及时、依法、妥当地处理好农村的土地纠纷，有利于农民团结和农村安定，有利于社会主义新农村建设，也有利于社会和谐和稳定，因而是人民法院的重要任务。目前，农村的土地纠纷，主要有两类：一类是关于土地承包经营合同和土地承包经营权问题的纠纷；一类则是涉及土地征收所带来的征地补偿款分配问题的纠纷。

一、关于土地承包经营合同和土地承包经营权的纠纷

关于土地承包经营权在民法上的地位，《中华人民共和国民法通则》在“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”一节中于第八十一条明确规定：公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权，受法律保护。虽然民法通则没有采用“物权”的概念，但通说认为所谓“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”就是指“物权”，因此根据上述规定，似乎可以认为民法通则已将土地承包经营权定性为物权的一种。但问题是，民法通则于第八十一条紧接着规定：“承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定。”根据这一规定，既然双方的权利义务完全由承包合同规定，似乎又只能认定土地承包经营权在本质上是债权。由此导致学界对土地承包经营权的性质争论不断，一种意见认为土地承包经营权是债权，一种意见认为土地承包经营权是物权，还有人认为土地承包经营权兼具物权和债权双重性质。

从1999年发布的最高人民法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》来看，似应采债权说的观点，因为该司法解释在第二十三条规定：“承包合同的当事人

在合同中对可能发生引起合同变更的事项作出约定的，人民法院在审理农业承包合同纠纷案件时，可从其约定。”第二十四条亦规定：“有下列情形之一的，当事人请求终止承包合同的，人民法院应当允许：（1）承包合同中约定的终止或者解除合同的条件成就的……（3）因一方不履行承包合同约定的义务，致使承包合同无法继续履行的……（6）承包方随意改变土地用途，经发包方劝阻无效的”。上述司法解释严格贯彻民法通则关于“承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定”的规定，显然是把土地承包经营权作为一种因合同而产生的债权来看待，而未将其看做是一种法定性较强的物权。

正是因为将土地承包权作为一种债权来对待，导致实践中出现如下问题：其一，发包人利用其优势地位约定多种解除或者变更合同的条款，一旦条件成就，发包人即可行使约定的解除权或者变更权解除或者变更承包合同；其二，发包人以各种借口收回承包地或者在承包期限内对承包地进行调整，导致承包人的权利无法得到切实的保障。

2003年的农村土地承包法为改变上述情形，从以下几个方面加强对承包方的保护，使土地承包经营权具有极强的物权效力：

1. 严格禁止非法变更或解除承包合同。农村土地承包法不仅在第十四条明确将“维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除承包合同”。作为发包的一项义务，而且于第二十四条和第二十五条规定“承包合同生效后，发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除，也不得因集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除”，“国家机关及其工作人员不得利用职权干涉农村土地承包或者变更，解除承包合同”。此外，针对实践中存在的种种问题，第三十五条特别规定“承包期内，发包方不得单方面解除承包合同，不得假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权，不得以划分‘口粮田’和‘责任田’等为由收回承包地搞招标

承包，不得将承包地收回抵顶欠款。”

2. 严格限制任意收回或者调整承包地。农村土地承包法第二十六条规定，“承包期内，发包方不得收回承包地”，承包期内，只有在“承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口”时，发包人才可以收回承包地，但如果承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力，有权获得相应的补偿。此外，第二十七条规定“承包期内，发包方不得调整承包地”，在承包期内，只有“因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形”，才能“对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的”，但“必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二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等行政主管部门批准”，且“承包合同中约定不得调整的，按照其约定”。针对“出嫁女”权益保护问题，该法第三十条规定：“承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。”

3. 强化土地承包经营权的可流转性。农村土地承包法第三十二条规定：“通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。”第三十四条规定：“土地承包经营权流转的主体是承包方。承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转和流转的方式。”当然，如前所述，考虑到土地是农民的衣食之源，生存之本，为避免引起社会稳定问题，农村土地承包法规定以家庭承包方式取得土地承包经营权在转让时须经发包人同意，但这并非对土地承包经营权可转让性的否定。

为进一步贯彻落实农村土地承包法的规定，进一步强化对土地承包权的保护，最高人民法院于2005年发布了最高人民法院《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》（法释〔2005〕6号）。一方面，该司法解释回答了

《农村土地承包法》相关规定在私法上的效力，如该解释第五条规定：“承包合同中有关收回、调整承包地的约定违反农村土地承包法第二十六条、第二十七条、第三十条、第三十五条规定的，应当认定该约定无效。”第十二条规定：“发包方阻碍承包方依法流转土地承包经营权，承包方请求排除妨碍、赔偿损失的，应予支持。”另一方面，司法解释针对司法实践中的一些疑难问题，作出了对承包人有利的解释，如该解释第七条规定：“承包合同约定或者土地承包经营权证等证书记载的承包期限短于农村土地承包法规定的期限，承包方请求延长的，应予支持。”第十三条规定：“承包方未经发包方同意，采取转让方式流转其土地承包经营权的，转让合同无效。但发包方无法定理由不同意或者拖延表态的除外。”值得注意的是，2003年的农村土地承包法和2005年最高人民法院的司法解释虽然强化了对土地承包经营权的保护，但却并未明确其法律性质。物权法在吸收以往的立法经验和司法经验的基础上，将土地承包经营权作为用益物权的一种加以规定，虽然在具体内容上并无任何进一步的突破，但在观念改造上的贡献则不容忽视，因为一旦将土地承包经营权定性为用益物权，则民法关于用益物权的理论和制度就可以适用到土地承包经营权上，这对承包人的合法权益的保护无疑具有极其重要的作用。此外，值得注意的是，为使土地承包经营权在更大程度上流转，2008年中共中央十七届三中全会通过的《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》提出，要赋予农民更充分而有保障的土地承包经营权及允许农民以多种形式流转土地承包权。至于如何在法律上予以具体实施，尚未出台相关规定。

二、关于土地征收所带来的征地补偿款分配问题的纠纷

我国物权法第一百三十二条规定：“承包地被征收的，土地承包经营权人有权依照本法第四十二条第二款的规定获得相应补偿。”随着社会的发展，城市化和工业化进程的加速，城市边郊大片农村集体所有的土地被征收，农村集体经济组织与

其成员之间就土地补偿款的分配问题发生争议的情形大量存在。与其他涉农纠纷相比，此类纠纷往往涉及农民的根本利益，双方的矛盾激烈且难以化解，争执的重点往往是农村集体经济组织成员资格的确定，这是因为目前我国的法律法规仅仅提到农村集体经济组织，但对其成员资格的认定却没有明确的规定，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》第二十四条也只是规定发包方可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。而对于如何确认集体经济组织成员资格没有明确规定，从而给司法实践带来很大的困难。更为突出的是，实践中发生的所谓“外嫁女”、“空挂户”以及“两头踩”等现象，使得集体经济组织成员资格的认定问题更是难上加难。对此，实践中存在两种看法：一是具备农村集体经济组织户口的就为农村集体经济组织的成员，就应当分得土地补偿费；二是不能仅凭农村集体组织经济户口来认定其是否具有成员资格，还要根据其是否享有土地承包经营权来认定农村集体经济组织的成员资格。最高人民法院认为，农村集体经济组织成员资格的判断，应当从我国农村集体经济组织所具有的自然共同体特征出发，以成员权理论为基础，以是否形成固定的生产、生活为基本条件，并结合是否具有登记的集体经济组织所在地常住户口，作为判断是否具有集体经济组织成员资格的一般原则。

目 录

一、方炳辉诉方国龙土地置换协议纠纷案	1
二、韦小世等诉韦文华等租赁合同无效案	5
三、牛角岭村民小组诉曾寿林农村土地承包合同案	11
四、钟桂常等诉秦财娣等支付征地补偿款案	23
五、赵秀科诉李长喜等土地承包经营权侵权纠纷案	31
六、云霄县东厦镇荷西村村委会诉方坤连农业承包 合同案	36
七、刘德峰等诉王占美土地承包经营权案	44
八、吴光义诉江河村村委会等土地承包经营权侵权案	53
九、曹明付诉曹果书等返还承包土地案	58
十、陈秀兰等诉刘金龙土地承包经营权案	62
十一、苏成满诉天等县进结镇龙凤村中新经联社等 土地承包合同案	65
十二、许立仁诉全椒县兴云畜牧场土地承包合同案	78
十三、王永芹诉李玉库等土地承包经营权侵权纠纷	84
十四、黄俊挺诉郑炳林等土地承包权侵权案	89
十五、吴小泉等人诉吴光海等人承包经营权流转合同案	94
十六、陈进兰等诉周建康等承包经营权继承案	99
十七、刘克文诉临河区新华镇份子地新设村村委会 土地承包经营权	104
十八、蒙仕志诉贺州市八步区南乡镇上新村第3村民 小组土地承包经营权案	112
十九、李德祥等诉彭文明等土地经营权案	117
二十、屈世江诉东和村村委会退耕还林农业承包 合同纠纷	121

二十一、陈谷才等诉陈金生等农村土地承包合同纠纷案	129
二十二、孟玖钧诉王忠和农村土地承包经营权流转案	137
二十三、马彦成等诉凉州庄村村委会土地承包经营权案	146
二十四、杜家法诉高道利等农业承包合同纠纷案	151
二十五、李林才诉张鹏程等土地承包经营权案	157
二十六、朴润奎诉王喜河等土地承包经营权流转案	163
二十七、柯水栋诉长乐市漳港街道新厝村村民委员会等 土地承包经营权侵权案	172
二十八、兴贤村上邓坡第二生产队等诉石西村村委会等 土地侵权纠纷案	176
二十九、张本成诉张和平土地承包经营权流转案	184

一、方炳辉诉方国龙 土地置换协议纠纷案

原告：方炳辉

被告：方国龙

一、诉辩主张

原告方炳辉诉称：其与被告方国龙因建房地界划分问题产生纠纷，2007年4月6日经黄石镇惠上村村民委员会人民调解委员会主持调解，被告与原告的妻子张秀梅达成调解协议，该调解协议第一条约定“原告将一块菜园地以人民币4500元转让给被告”；第二条又约定“原方国营户新盖房屋厝边墙皮量出3米为双方通道，不得堆放什物”。调解协议签订后，因被告方国龙未与方国营协商一致，案外人方国营不让原、被告从他家厝边墙皮起丈量3米作为公共通道，方国营在自己厝边占用1米作为房屋护基自用，致协议约定的第二条无法实现，另外，原告作为户主没有在协议上签名，其得知协议内容后就表示反对。根据宪法第十条第二、四款规定，农村的土地属集体所有，个人不得买卖，请求确认2007年4月6日被告与原告妻子张秀梅签订的协议无效，被告归还原告的菜园地，原告归还被告已付土地补偿款人民币4500元。

被告方国龙辩称：原告方炳辉从方国营厝边通往村道的道路原来只有60厘米宽，2006年4月6日经黄石镇惠上村村民委员会人民调解委员会主持调解，其与原告妻子张秀梅签订调解协议，约定原告方炳辉把位于被告新盖房屋前的一块菜园地转让给其作为埕地，被告自愿在自己所有的土地上从方国营厝边墙皮量出3米宽的地方作为原告方炳辉的通道，并支付人民

币 4500 元给原告作为补偿，现要求驳回原告的诉讼请求。

二、法院认定事实

荔城区人民法院经审理查明，原告方炳辉与被告方国龙因建房，通行产生纠纷，2006 年 4 月 6 日经黄石镇惠上村村民委员会人民调解委员会主持调解，原告妻子张秀梅与被告方国龙签订调解协议，约定原告把坐落在被告新盖房屋前的一块菜园地转让给被告使用，被告自方国营厝边墙皮量出 3 米土地作为原告方炳辉的通道，并补偿给原告人民币 4500 元。该款原告已经收取。现因案外人方国营在自己厝边从墙皮起量出 1 米作为房屋护基，不同意从其房屋墙皮量出 3 米土地作为原告方炳辉的通道，致调解协议第二条中约定的 3 米通道无法实现，引起诉讼。

三、法院判案理由

荔城区人民法院认为：原告方炳辉称其妻子张秀梅未经其同意与被告方国龙签订土地置换协议，要求确认调解协议无效。现因原告方炳辉在法定期限内没有提供相应权属证书证实其对协议中约定的位于被告方国龙新盖房屋前的一块菜园地拥有相关产权及四至情况，致无法查清原告与调解协议约定的内容有直接利害关系，根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，应由原告承担相应后果。

四、法院判决结果

荔城区人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，判决如下：驳回原告方炳辉对被告方国龙的起诉。

辨法析理

其实，这种情况在农村还是普遍存在的，主要原因是

我国实行农村土地集体所有制，村民只拥有使用权，土地使用权的取得、变更、转让，实行严格的登记制度，否则将产生相应的法律后果。本案虽然最后以原告没有提供其诉称的被其妻子在未经其同意的情况下置换给被告的土地权证，而驳回了原告的起诉，从而避开了土地置换协议的效力问题及原告妻子签订协议是否构成表见代理问题。但如果原告确能提供其对争讼土地拥有使用权，那么双方签订的土地置换协议是否有效，对双方是否有约束力。

笔者认为，法院处理这类纠纷，应裁定中止本案审理，向当地土地行政主管部门提出司法建议，由土地行政主管部门作出决定书，责令协议双方限期补办宅基地权属变更登记之后，由原告自行撤诉。如果原告未在责令期限补办宅基地权属变更登记，其宅基地权利将不受法律保护，届时应恢复本案的审理，并依据土地行政主管部门所作出的决定书，判决双方的换地协议有效，驳回原告的诉讼请求，理由如下：

首先，从我国土地管理的规定分析，《中华人民共和国土地管理法》第十二条规定，依法改变土地权属的，应当办理变更登记手续；第八十二条规定，不办理土地变更登记的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期办理。可见，土地所有权、使用权的转移不经变更登记，不具有法律效力，即不仅不能以其权利变更对抗第三人，而且在当事人之间也不发生权利变动的后果。而作为土地监督、检查、处理土地违法案件的土地行政主管部门，发现有关权利人未依法办理土地权属变更登记，或者土地行政主管部门接到有关单位或者个人未办理土地变更登记的检举、申诉，应当查明事实。如果证据充分、事实清楚，土地行政主管部门应当作出责令限期办理变更登记的决定。当事人在接到责令限期办理的决定书后，应当在该决定书

限定的期限内办理变更登记，同时还可以申请行政复议或者向有关人民法院起诉。如果当事人不按土地行政主管部门的决定办理土地权属变更登记，其原有的宅基地权利将不受法律保护。如果双方的换地事实清楚，而一方出于某种原因反悔，以未办理变更登记为由要求对方退出该宅基地，恢复原状，或要求对方赔偿，于法不应得到支持，应当由当地人民政府土地行政主管部门作出决定责令其办理变更登记。

其次，从《中华人民共和国合同法》的有关规定分析，双方所签订的互换宅基地协议已经成立，只是没有到土地行政主管部门办理变更登记。但是，当事人自愿订立的合同，必须依照诚实信用的原则正确、完全地行使权利和履行义务，不得滥用权利，违反义务。本案涉及所互换的两块宅基地，双方均具有独立的支配处置其它基地的权利，既然已签订换地协议，并且双方已将标的物即各自的宅基地交付对方，双方均应互相负有将该换地协议履行完毕，即到土地行政主管部门办理变更登记的义务。

再次，从物权变动原因分析，交换、转让合同是物权变动的原因，而登记则是确定物权变动的效力。由于宅基地是一种基本的生产、生活资料，其权属的稳定性、流转的安全性，均会对社会秩序及人们的生活产生重大影响，因此，国家才通过登记的形式把这种特殊物权的存在与流转的过程记载下来，并向社会公示，以便预防和减少纠纷，便于国家进行监督和管理，也有利于当事人交易的安全。

编写人：福建省莆田市荔城区人民法院 黄荣华

二、韦小世等诉韦文华等 租赁合同无效案

原告：韦小世等 87 名村民

被告：韦文华等 11 名村民

被告：黄冕乡改江村思崖屯第二村民小组

第三人：国营大桂山林场

一、诉辩主张

原告诉称：2005 年 11 月 3 日，韦文华等 11 名被告（原为 12 名，后有一名廖代才已死亡）未经村民会议同意，也未以其他形式经原告同意即以村民代表名义而发包新路、洗火、茶山坳三处山林，并委托非本村村民刘名乾与第三人联系，洽谈有关签订发包合同事宜。2005 年 11 月 16 日廖代才（已死亡）以本村民小组的名义与第三人签订《租用林地合同书》，该“合同书”未经村民会议通过，损害了原告的利益，且第三人至今也未履行《租用林地合同书》的主要义务，原告在第三人砍伐林木时才知实情，即表示不予追认《租用林地合同书》，现诉请：判决被告与第三人签订的《租用林地合同书》无效。

被告韦文华等 11 人辩称：该《租用林地合同书》与原来的“协议”不相符，原来讲是我们山区没有电，由第三人帮拉电，后来是国家帮拉电，第三人砍树未与群众商议，修路占用村民田地也未协调好。再说队长廖代才是村民委的支书委任的，因此，我们不同意该《租用林地合同书》。

被告黄冕乡改江村思崖屯第二村民小组辩称：该《租用林地合同书》是在被欺骗的情况下签订的，后来村民知道是

被欺骗的就不敢签名了。

第三人诉称：该《租用林地合同书》是合法有效的，理由：（1）韦文华等 11 名村民代表签名符合该村三分之二以上的村民代表人数，并报黄冕乡人民政府批准；（2）该《租用林地合同书》已实际全面履行：①支付了 20 万元租金；②投入了大量的人力物力资金用于修路、造林，另外代发包方支付违约金 6000 元给原承租人桂中速丰桉林场。

二、法院认定事实

鹿寨县人民法院经审理查明：2005 年年初黄冕乡人民政府为了解决改江村思崖屯群众的通电问题，引进了桂中速丰桉林场与被告思崖屯第二村民小组签订《土地租赁合同书》。当年 5 月思崖屯第二村民小组村民提出要求桂中速丰桉林场一次性付完租金用于拉电，否则不履行合同，阻止速丰桉林场进场施工。后速丰桉林场一直不能进场施工。2005 年 8 月 31 日双方解除了合同。2005 年 9 月黄冕乡人民政府又引进了第三人，同年 11 月 3 日在思崖屯第二村民小组屯上居住的被告韦文华等 12 人（包括廖代才）开会研究决定：“将新路、洗火、茶山坳一带山场林地使用权出租给广西国营大桂山林场，出租期限三十年。出租有关手续及合同现委托刘名乾代表本村前往黄冕乡法律服务所办理。”2005 年 11 月 6 日被告黄冕乡改江村思崖屯第二村民小组的负责人廖代才即与第三人签订了《租用林地合同书》。改江村民委、黄冕乡人民政府、鹿寨县人民政府林业局分别加盖了公章，在“出租使用权之林地范围界限附图”的背面，被告黄冕乡改江村思崖屯第二村民小组的负责人廖代才签名，盖有手印；被告韦文华也签名，盖有手印。《租用林地合同书》中约定有面积、租期、租金及交付租金的办法等条款。合同签订后，第三人于 2006 年 1 月开始组织人员对《租用林地合同书》的林地茶山坳进行清理山场、炼山、修路等工作。同年 12 月 8 日第三人将“合同书”约定