

土地承包

注释版法规专辑

Regulations on Land Contract
With Explanatory Notes

·3·



法律出版社
LAW PRESS CHINA

土地承包

注释版法规专辑

法律出版社法规中心编



法律出版社

www.lawpress.com.cn



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

土地承包 / 法律出版社法规中心编. —北京: 法律出版社, 2010. 4

(注释版法规专辑)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0540 - 9

I. ①土… II. ①法… III. ①农村土地承包法—法律解释—中国 IV. ①D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 039319 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戟

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/3.375 字数/80 千

版本/2010 年 4 月第 1 版

印次/2010 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0540 - 9

定价:10.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。为帮助广大读者正确运用法律解决纠纷,我们精心编辑出版了这套“注释版法规专辑”系列。本书以专辑的形式,将解决各类纠纷中常用的法律、法规、司法解释以及其他规范性文件都囊括在内,并对解决该类纠纷的主体法以注释的方式予以解读,简单明了、通俗易懂。一册在手,读者即可掌握解决该类纠纷的主要法律文件。

为方便读者使用,书中对主体法附加条旨,条旨的内容是对该条法律条文的概括,可便于读者快速找到自己需要的条文。另外,书末还附录了解决纠纷的图表、计算公式等内容,方便实用。

书中不足之处,恳请读者批评指正。

我们的联系方式:电话:010-63939633/010-63939825

传真:010-63939650

邮箱:Law@lawpress.com.cn

法律出版社法规中心

2010年3月

目 录

一、土地承包核心法律规范

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27 修正)	(7)
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法(2003.11.14)	(35)
农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19)	(40)
中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法(2009.6.27)	(46)
农村土地承包经营纠纷仲裁规则(2009.12.29)	(56)
国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知(2004.4.30)	(68)
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(2005.7.29)	(72)

二、土地承包相关法律规范

中华人民共和国宪法(节录)(2004.3.14 修正)	(78)
中华人民共和国农业法(节录)(2009.8.27 修正)	(79)
中华人民共和国渔业法(节录)(2009.8.27 修正)	(80)
中华人民共和国草原法(节录)(2009.8.27 修正)	(82)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(86)
中华人民共和国农业机械化促进法(节录)(2004.6.25)	(87)

中华人民共和国防沙治沙法(节录)(2001.8.31)	(87)
中华人民共和国水土保持法(节录)(2009.8.27 修正)	(88)
中华人民共和国妇女权益保障法(节录)(2005.8.28 修正)	(88)
国务院关于解决农民工问题的若干意见(节录)(2006.3.27)	(89)
中共中央、国务院关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见(节录)(2009.12.31)	(89)
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释(节录)(2000.3.8)	(90)
最高人民法院关于为推进农村改革发展提供司法保障和法律服务的若干意见(节录)(2008.12.3)	(91)
最高人民法院关于当前形势下进一步做好涉农民事案件审判工作的指导意见(节录)(2009.6.19)	(93)
最高人民法院关于建立健全诉讼与非诉讼相衔接的矛盾纠纷解决机制的若干意见(节录)(2009.7.24)	(95)

附:

农村土地承包操作流程圖	(96)
农村土地承包经营权流转流程图	(97)
农村土地承包经营权流转合同备案流程图	(98)
农村土地承包纠纷仲裁流程图	(99)

一、土地承包核心法律规范

中华人民共和国物权法(节录)

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条 【农村集体经济组织实行双层经营体制】^①
农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地,依法实行土地承包经营制度。

注 释^②

本条是对农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制的规定。

农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,是我国宪法确立的农村集体经济组织的经营体制。长期稳定和不断完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,是党在农村的基本政策。物权法做出“农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制”的规定,正是为了稳定和不断完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,赋予农民长期而有保障的土地使用权,维护农村土地承包当事人的合法权益,促进农业、农村经济发展和农村社会稳定。

农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式,

^{①②} 条文主旨及注释为编者所加,全书同。

不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。可见,农村土地承包经营制度包括两种承包方式,即家庭承包和以招标、拍卖、公开协商等方式的承包。

第一百二十五条 【土地承包经营权人享有的基本权利】土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利,有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

注 释

本条是土地承包经营权人享有的基本权利的规定。

本条进一步明确了土地承包经营权的物权性质,明确规定了土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利,有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。土地承包经营权的特征是:(1)土地承包经营权中的各项权利为法定权利,不得随意变更;(2)土地承包经营权作为用益物权,期限较长,比较稳定;(3)承包人享有经营自主权,发包人不得干涉、侵害;(4)承包人可以以用益物权人的地位直接对抗第三人的侵害;(5)承包人依用益物权享有自主将土地承包经营权流转的权利基础,任何人不得强迫或者阻碍;(6)在征地补偿时,承包人可以作为独立的权利主体,获得相应的补偿。

第一百二十六条 【土地承包期】耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年;特殊林木的林地承包期,经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

前款规定的承包期届满,由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

注 释

本条是关于土地承包期的规定。

土地承包期是农村土地承包经营权存续的期间,土地承包期是土地承包制度的一项重要内容,享有较长的承包期也是承包经

营权中的一项重要权利。本法规定的承包期是法定期限,不得随意变更。

本条第二款规定,在承包期届满后,由土地承包经营权人按照国家规定继续承包。这一规定有利于保障广大承包经营权人的利益,更好地鼓励承包人在承包期即将届满时,继续向承包地进行资金、劳力和农田基本建设等方面的投入,促进农业、农村经济的发展和农村社会的稳定。

第一百二十七条 【土地承包经营权设立和登记】土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证,并登记造册,确认土地承包经营权。

注 释

本条是关于土地承包经营权设立和登记的规定。

土地承包经营权作为用益物权的一种,它的设立以土地承包合同生效为前提,而不是以登记为生效的要件,登记造册是作为对承包经营权予以确认的程序。土地承包经营权证、林权证、草原使用权证,是承包人享有土地承包经营权的法律凭证。颁发土地承包经营权证等证书,应当按照农村土地承包法的规定,除按规定收取证书工本费外,不得收取其他费用。以减轻农民负担,维护农民的合法权益。

第一百二十八条 【家庭承包的土地承包经营权流转】土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定,有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准,不得将承包地用于非农建设。

注 释

本条是关于家庭承包的土地承包经营权流转的规定。

土地承包经营权属于用益物权,具备流转的法律基础。土地承包经营权流转应当遵循以下原则:(1)平等协商、自愿、有偿,任

何组织和个人不得强迫或者阻碍承包人进行土地承包经营权流转;(2)不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途;(3)流转的期限不得超过承包期的剩余期限;(4)受让方须有农业经营能力;(5)同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。土地承包经营权的主体是承包人。承包人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。土地承包经营权的转包费、租金、转让费等,应当由当事人双方协商确定。流转的收益归承包人所有。

土地承包经营权流转,应当按照土地的原有用途使用土地,不得借流转而改变承包地的原有用途。承包地应当用于种植业等农业生产,不得改变农用土地的用途,将其用于非农业建设。违法将承包地用于非农建设的,应当承担法律责任。

第一百二十九条 【互换、转让土地承包经营权进行登记】土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让,当事人要求登记的,应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记;未经登记,不得对抗善意第三人。

注 释

本条是关于互换、转让土地承包经营权进行登记的规定。

当事人签订土地承包经营权的互换、转让合同,并经发包人备案或者同意后,该流转行为在当事人双方之间即发生法律效力,而不强求当事人登记。但是,考虑到土地承包经营权互换、转让后,如果未将权利变动的事实通过登记的方法予以公示,他人可能因不了解权利变动的情况而受到损害。因此,本法将登记与否的决定权交给了当事人。未经登记的,不能对抗善意第三人。土地承包经营权的受让人为了更好地维护自己的权益,要求办理土地承包经营权流转登记比较妥当。

土地承包经营权流转有转包、出租、互换、转让等方式,但本条规定的变更登记只列明了互换与转让两种形式。互换与转让涉及承包经营权的主体发生了变更;而转包和出租不发生权利主体的更迭,因此不要求对转包和出租进行变更登记。

第一百三十条 【承包地调整】承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形,需要适当调整承包的耕地和草地的,应当依照农村土地承包法等法律规定办理。

注 释

本条是关于承包地能否调整的规定。

本条第一款及农村土地承包法第二十七条第一款,对承包土地的调整问题做了明确的规定:承包期内发包人不得调整承包地。在法律中明确规定发包人在承包期内不得随意调整承包地,维护了土地承包关系的长期稳定。但是考虑到实践中对个别农户之间承包的土地需要适当调整的特殊情形,本条第二款及农村土地承包法第二十七条第二款对承包地的调整做出了严格限制的规定:承包期内,因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的,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。承包合同中约定不得调整的,按照其约定。

第一百三十一条 【承包地收回】承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的,依照其规定。

注 释

本条是关于承包地能否收回的规定。

根据本条规定,除法律对承包地的收回有特别规定外,在承包期内,无论承包人发生什么样的变化,只要作为承包人的家庭还存在,发包人都不得收回承包地。

第一百三十二条 【承包地被征收的补偿】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。

注 释

本条是关于承包地被征收,土地承包经营权人有权获得补偿

的规定。

物权法第四十二条第一款、第二款规定,为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。被征地农民的社会保障费用,按有关规定纳入征地补偿安置费用,不足部分由当地政府从国有土地有偿使用收入中解决。社会保障费用不落实的不得批准征地。土地出让总价款必须首先按规定足额安排支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及补助被征地农民社会保障所需资金的不足。

第一百三十三条 【以招标等方式承包的土地承包经营权流转】通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地,依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定,其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。

注 释

本条是关于以其他方式承包的土地承包经营权流转的规定。

招标、拍卖、公开协商等方式的承包,主要是对“四荒地”等农村土地的承包,并非集体经济组织成员人人有份的承包,承包人也并不局限于农村集体经济组织内部成员。本集体经济组织成员以外的农户、组织等农业生产经营者依照法律规定和承包合同的约定,都可取得对这些土地的承包经营权,从事种植业、林业、畜牧业等农业目的的生产经营。

这种承包经营权的流转,主要有以下几个特点:(1)流转的客体一般为“四荒地”等农村土地的承包经营权;(2)流转方式有转让、入股、抵押等;(3)以招标、拍卖、公开协商等方式取得的土地承包经营权,应当依法登记,取得土地承包经营权证或者林权证等证书。在此前提下,承包经营权才具备流转的基础;(4)其他方式的

承包经营权流转无须向发包人备案或经发包人同意。对受让方也没有特别限制,接受流转的一方可以是本集体经济组织以外的个人、农业公司等。

第一百三十四条 【国有农用地实行承包经营的法律适用】国家所有的农用地实行承包经营的,参照本法的有关规定。

中华人民共和国 农村土地承包法

1. 2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过
2. 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正

目 录

第一章 总 则

第二章 家庭承包

第一节 发包方和承包方的权利和义务

第二节 承包的原则和程序

第三节 承包期限和承包合同

第四节 土地承包经营权的保护

第五节 土地承包经营权的流转

第三章 其他方式的承包

第四章 争议的解决和法律责任

第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】为稳定和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,赋予农民长期而有保障的土地使用权,维护农村土地承包当事人的合法权益,促进农业、农村经济发展和

农村社会稳定,根据宪法,制定本法。

第二条 【定义】本法所称农村土地,是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地,以及其他依法用于农业的土地。

注 释

本条规定的是适用本法的土地的范围。

我们平时所说的农民集体所有的土地是指所有权归集体的全部土地,而本法规定的农村土地,既包括农民集体所有的农业用地,也包括国家所有、依法归农民集体使用的农业用地。用于农业的土地,主要有耕地、林地和草地,还有一些其他用于农业的土地,如养殖水面等。养殖水面主要是指用于养殖水产品的水面,养殖水面属于农村土地不可分割的一部分,也是用于农业生产的,也包括在本条所称的农村土地的范围之中。此外,还有荒山、荒丘、荒沟、荒滩等“四荒地”,“四荒地”如果是要用于农业的,也属于本条所称的农村土地。总的来说,凡是由农民集体所有或者使用,用于农业生产,又适合承包的土地和水面,都属于本法所称的农村土地,都要适用本法的规定。

第三条 【土地承包方式】国家实行农村土地承包经营制度。

农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式,不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。

注 释

本条所谓家庭承包方式,是指以农村集体经济组织的每一个农户家庭全体成员为一个生产经营单位,作为承包人承包农民集体的耕地、林地、草地等农业用地,对于承包地按照本集体经济组织成员是人人平等地享有一份的方式进行承包。其主要特点是:(1)集体经济组织的每个人,不论男女老少,都平均享有承包本农民集体的农村土地的权利;(2)以户为生产经营单位承包。

以家庭承包方式承包的,耕地的承包期限为30年;草地的承

包期限为30年至50年;林地的承包期限为30年至70年,特殊林木的林地承包期经国务院林业行政主管部门批准还可以延长。土地承包经营权通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的,其期限本法没有明文规定,可以由当事人根据实际情况以合同约定。

第四条 【土地所有权不变】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。

注 释

承包经营权与土地所有权是不同的,它不具有所有权所具备的占有、使用、收益和处分四种权能中的处分权。承包户转让其土地承包经营权,是在不得改变土地所有权的性质的前提下进行的。土地承包经营权转让,一是需经发包方同意;二是只能转让给从事农业生产经营的农户;三是原承包方与发包方的土地承包关系终止,受让方需得与发包方签订新的承包合同,重新进行登记和领取承包经营权证书。而集体土地转为国有土地的,需要按《土地管理法》的规定进行。

农民对土地承包不是私有化,农民对所承包的土地不具有独立的土地所有权,所有权仍属于农民集体,土地所有权的性质没有改变。农民对其所承包的土地也不得买卖,而只能依照本法的规定对其土地承包经营权进行流转。

第五条 【保护土地承包权】农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地。

任何组织和个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。

第六条 【保护妇女土地承包权】农村土地承包,妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女的合法权益,任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权。

第七条 【土地承包原则】农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则,正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。

第八条 【承包后合理利用】农村土地承包应当遵守法律、法规,保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。

国家鼓励农民和农村集体经济组织增加对土地的投入,培肥地力,提高农业生产能力。

第九条 【保护承包双方合法权益】国家保护集体土地所有者的合法权益,保护承包方的土地承包经营权,任何组织和个人不得侵犯。

第十条 【保护承包权流转】国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。

注 释

在获得承包地使用权的前提下,农民依法可以通过转包、出租、互换、转让等方式进行土地承包经营权流转。

根据本条规定,经营权流转的要求是“依法、自愿、有偿”。依法是指不得违法改变土地的农业用途。土地承包经营权流转后的开发利用也必须依法进行,不得损害土地、从事掠夺式经营等。自愿是指乡村组织可以对农民的土地承包经营权流转进行协调和服务,但不能搞强迫命令、行政干预,阻碍或者强制农民流转土地承包经营权。有偿是指农村土地的家庭承包户从土地承包经营权流转中所获得的收益受法律保护,任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

另外,农村土地承包经营权流转主要应当在农户之间进行,一般不允许从事农业生产以外的单位和个人参与农村土地承包经营权流转。

第十一条 【各级行政主管部门职责】国务院农业、林业行政主管部门分别依照国务院规定的职责负责全国农村土地承包及承包合同管理的指导。县级以上地方人民政府农业、林业等行政主管部门分别依照各自职责,负责本行政区域内农村土地承包及承包合同管理。乡(镇)人民政府负责本行政区域内农村土地承包及

承包合同管理。

第二章 家庭承包

第一节 发包方和承包方的权利和义务

第十二条 【发包方】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会发包;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的,不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地,由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

注 释

本条中的“村”指行政村,即设立村民委员会的村,而不是指自然村。“村内各集体经济组织农民集体所有的土地”,指的是前面提到的“已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的”土地。本来应当由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包,但是,许多村民小组也不具备发包的条件,或者由其发包不方便,实践中由村集体经济组织或者村民委员会代为发包,但并不能因此改变所有权关系。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地,具体确定由谁发包时,应当根据该土地的具体使用情况而定。由村农民集体使用的,由村集体经济组织发包。由村内两个以上集体经济组织的农民集体使用的,由村内各集体经济组织发包,村内各集体经济组织未设立的,由村民小组发包。

第十三条 【发包方权利】发包方享有下列权利:

(一)发包本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地;

(二)监督承包方依照承包合同约定的用途合理利用和保护土地;