

第四版

土地 法律适用全书

含文书范本·指导案例

Application of Land Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



-2



郑州大学 *04010783390Z*

第四版

D922.305
Z562-3.04

土地 法律适用全书

含文书范本·指导案例



D922.305
Z562-3.04

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地法律适用全书/中国法制出版社编. —4 版.

—北京: 中国法制出版社, 2012. 1

(法律适用全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3213 - 9

I. ①土… II. ①中… III. ①土地法 - 法律适用 - 中国 IV. ①D922. 305

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 210428 号



郑州大学 *040107833902*

策划编辑: 戴蕊

责任编辑: 朱丹颖

封面设计: 蒋云羽

土地法律适用全书

TUDI FALU SHIYONG QUANSHU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2012 年 1 月第 1 版

印张/19.5 字数/817 千

2012 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3213 - 9

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级:宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)
3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题和最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

《法律适用全书》系列为我社的品牌工具书,初版于2006年,一经面市就受到了广大读者的关注与喜爱,此后几版也持续热销。随着我国法治进程的加快,国家法律文件的清理工作取得了阶段性的成果,同时也出台了一大批与民生密切相关的法律法规,中国特色社会主义法律体系已经形成。

此次全新推出的第四版《法律适用全书》,及时反映了国家的最新立法动态,重在实用,附有具备强大检索功能的“注释链接”,并根据各个分册的不同特点增补了指导案例、文书范本、相关标准、流程图表等内容。

本书编排特色在于:

1. 收录范围

收录了与主题相关的最新现行有效的法律、行政法规、重要的部门规章和司法解释文件,收录时间截止于2011年12月,并根据2009年6月27日全国人大常委会《关于废止部分法律的决定》、2009年8月27日全国人大常委会《关于修改部分法律的决定》以及2011年1月8日国务院《关于废止和修改部分行政法规的决定》,对相关法律文本进行了修订整理。

为了便于读者了解法律文件的修改变化,在目录中注明了法律文件的首次公布时间及历次修订或修正的公布时间。对于司法解释中与新颁布的法律相冲突或已经明令废止的条文,对照最高人民法院和最高人民检察院发布的废止文件目录进行了梳理,并用脚注加以说明。

2. 分类标准

对所收法律文件首先按照主题内容进行一级分类,每一类下再按照法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个效力层级进行区分,体系清晰明了。在每个一级分类前增加了适用导读,以使读者对于各类别下法律文件之间的适用关系有初步的了解。

3. 文本加工

条文主旨——主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,读者可对法条内容一目了然。刑法分则是根据最高人民法院和最高人民检察院颁布的数个罪名规定所确立的法定罪名作为条旨。

关联指引——重点法条的相关规定都以脚注的形式作出了链接,并增加了关联规定内容的关键词及所在页码,便于读者迅速查找。

除了关联规定之外,对于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院和有关部门对法律条文理解适用的解释性答复、批复及复函等,摘录核心内容附在相关法条后作为脚注,使读者能够更全面、准确、高效地解决实际问题。

指导案例——本书精心选取了近年来《最高人民法院公报》、《中国行政审判案例》等权威公布的具有典型性的指导案例,以辅助读者更为深入地理解应用法律,把握司法实践中的审判观点。

文书范本——本书精心选取了近年来国土资源部等部委发布的文书范本,以为制作文书时的参考。

4. 文件检索

在目录前制作了可供读者快捷检索的常用法律简目。目录之后,提供了简目和脚注中涉及的诸多法律文件名称的缩略语对照表。脚注的关联指引中,凡是本书收录的文件均注明了条文所在的页码。

5. 增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息,凡是购买本书的读者,均可在发回读者调查问卷表相关信息后免费获得我社2012年全年(12辑)新法规汇编的电子版增值服务,详情请参见书后附页。

重在细节,胜在品质,最大程度地方便读者适用法律一直是我们追求的目标!

编者
2011年12月

缩略语对照表

C	
《承包经营权证管理办法》	中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法
《出让建设用地使用权规定》	招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定
F	
《房地产法》	中华人民共和国城市房地产管理法
H	
《划拨土地使用权办法》	划拨土地使用权管理暂行办法
S	
《审理承包纠纷的解释》	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
《审理房地产开发经营案件的解答》	最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答
《审理土地使用权合同纠纷的解释》	最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释
T	
《土地承包法》	中华人民共和国农村土地承包法
《土地承包纠纷调仲法》	中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法
《土地管理法条例》	中华人民共和国土地管理法实施条例
《土地使用权出让转让管理办法》	城市国有土地使用权出让转让规划管理办法
《土地使用权出让转让条例》	中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
《土地确权规定》	确定土地所有权和使用权的若干规定
W	
《物权法》	中华人民共和国物权法
X	
《行政复议法》	中华人民共和国行政复议法
《行政诉讼法》	中华人民共和国行政诉讼法

常用法律简目

一、综合

- 土地管理法 /3
- 物权法 /17
- 房地产法 /34
- 土地管理法条例 /55
- 土地调查条例 /60

二、农村土地承包与宅基地

- 农村土地承包法 /107
- 土地承包纠纷调仲法 /113
- 承包经营权证管理办法 /118
- 农村土地承包经营权流转管理办法 /120
- 审理土地承包纠纷的解答 /134

三、土地取得

- 招标投标法 /149
- 土地使用权出让转让条例 /156
- 出让建设用地使用权规定 /168
- 审理土地使用权合同纠纷的解答 /199
- 审理房地产开发经营案件的解答 /201
- 报国务院批准的建设用地审查办法 /235
- 建设项目用地预审管理办法 /237
- 建设用地审查报批管理办法 /238
- 闲置土地处置办法 /242

四、土地权属

- 土地确权规定 /351
- 土地登记办法 /357

五、土地征收与安置、补偿

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 /377

- 国有土地上房屋征收与补偿条例 /383
- 征收土地公告办法 /387

六、土地开发整理

- 报国务院批准的土地开发用地审查办法 /419
- 土地开发整理若干意见 /447
- 实际耕地与新增建设用地面积确定办法 /456
- 土地储备管理办法 /456
- 土地利用年度计划管理办法 /458
- 水土保持法 /472
- 土地复垦条例 /486

七、土地税费

- 城镇土地使用税暂行条例 /508
- 土地增值税暂行条例 /509

八、土地执法及争议处理

- 行政处罚法 /533
- 行政复议法 /538
- 行政诉讼法 /544
- 土地违法案件查处办法 /562
- 查处土地违法行为立案标准 /565
- 违反土地管理规定行为处分办法 /569
- 土地权属争议调查处理办法 /576
- 最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定 /588

目 录*

一、综 合

● 法律

中华人民共和国土地管理法	3
(1986. 6. 25 公布 2004. 8. 28 修正)	
中华人民共和国物权法	17
(2007. 3. 16)	
中华人民共和国城市房地产管理法	34
(1994. 7. 5 公布 2007. 8. 30 第一次修正 2009. 8. 27 第二次修正)	
中华人民共和国森林法 (节录)	42
(1984. 9. 20 公布 1998. 4. 29 第一次修正 2009. 8. 27 第二次修正)	
中华人民共和国草原法 (节录)	44
(1985. 6. 18 公布 2002. 12. 28 修订 2009. 8. 27 修正)	
中华人民共和国矿产资源法	44
(1986. 3. 19 公布 1996. 8. 29 第一次修正 2009. 8. 27 第二次修正)	
中华人民共和国测绘法	49
(1992. 12. 28 公布 2002. 8. 29 修订)	

● 行政法规及文件

中华人民共和国土地管理法实施条例	55
(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修订)	
土地调查条例	60
(2008. 2. 7)	
国务院关于加强土地调控有关问题的通知	63
(2006. 8. 31)	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	65
(2004. 10. 21)	
国务院关于加强国有土地资产管理的通知	69
(2001. 4. 30)	

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的首次公布时间及历次修正、修订公布时间。

中华人民共和国矿产资源法实施细则	71
(1994. 3. 26)	
基础测绘条例	77
(2009. 5. 12)	
中华人民共和国测绘成果管理条例	80
(2006. 5. 27)	
● 部门规章及文件	
自然保护区土地管理办法	84
(1995. 9. 15)	
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和 《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见	86
(1999. 9. 17)	
国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知	88
(2007. 5. 8)	
土地调查条例实施办法	91
(2009. 6. 17)	
关于发布实施《限制用地项目目录(2006 年本)》和《禁止 用地项目目录(2006 年本)》的通知	94
(2006. 12. 12)	
国土资源部关于印发《限制用地项目目录(2006 年本增补本)》 和《禁止用地项目目录(2006 年本增补本)》的通知	99
(2009. 11. 10)	
· 指导案例 ·	
慈溪市华侨搪瓷厂诉浙江省慈溪市国土资源局不履行土地 调查法定职责案	102

二、农村土地承包与宅基地

● 法律	
中华人民共和国农村土地承包法	107
(2002. 8. 29 公布 2009. 8. 27 修正)	
中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法	113
(2009. 6. 27)	
● 部门规章及文件	
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法	118
(2003. 11. 14)	
农村土地承包经营权流转管理办法	120
(2005. 1. 19)	

农村土地承包经营纠纷仲裁规则	123
(2009. 12. 29)	
农业部关于做好当前农村土地承包经营权流转管理和服务工作 的通知	128
(2008. 12. 5)	
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见	131
(2004. 11. 2 公布 2010. 12. 3 修订)	
● 司法解释	
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	134
(2005. 7. 29)	
· 文本范本 ·	
农村土地承包经营纠纷仲裁法律文书示范文本	137
· 指导案例 ·	
1. 同安县洪塘镇郭山村村民委员会诉郭本等解除果园承包合同 纠纷案	142
2. 栾云平诉吉林省白城市洮北区东风乡人民政府不履行法定职 责案	144

三、土地取得

(一) 土地出让、转让、划拨

● 法律	
中华人民共和国招标投标法	149
(1999. 8. 30)	
● 行政法规及文件	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	156
(1990. 5. 19)	
国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知	162
(2006. 12. 17)	
● 部门规章及文件	
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	165
(1992. 12. 4 发布 2011. 1. 26 修订)	
国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地 转让管理有关问题的通知	166
(2007. 1. 31)	

国土资源部办公厅关于军用土地转让有关问题的复函	168
(2005. 9. 20)	
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定	168
(2002. 5. 9 发布 2007. 9. 28 修订)	
国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度 有关问题的通知	171
(2007. 4. 4)	
国土资源部、监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知	173
(2009. 8. 10)	
国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见	175
(2011. 5. 13)	
协议出让国有土地使用权规定	177
(2003. 6. 11)	
党员领导干部违反规定插手干预工程建设领域行为适用《中国 共产党纪律处分条例》若干问题的解释	179
(2010. 5. 7)	
划拨土地使用权管理暂行办法	181
(1992. 3. 8)	
国家土地管理局关于划拨土地使用权管理有关问题的批复	183
(1996. 12. 4)	
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	184
(1998. 2. 17)	
划拨用地目录	187
(2001. 10. 22)	
国家土地管理局关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的 意见	190
(1997. 10. 30)	
财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用 权出让收支管理办法》的通知	191
(2006. 12. 31)	
国土资源部规范国有土地租赁若干意见	196
(1999. 7. 27)	
● 司法解释	
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用 法律问题的解释	199
(2005. 6. 18)	
最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案 件若干问题的解释	201
(1995. 12. 27)	

最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复	205
(2003. 4. 16)	
· 标准规范 ·	
招标投标挂牌出让国有土地使用权规范 (试行)	206
(2006. 5. 31)	
协议出让国有土地使用权规范 (试行)	215
(2006. 5. 31)	
· 文书范本 ·	
国有建设用地使用权出让合同 (示范文本)	222
· 指导案例 ·	
1. 湖南泰和集团股份有限公司诉湖南省岳阳市人民政府、岳阳市国土资源局国有建设用地使用权拍卖出让公告案	231
2. 爱克福得有限公司诉广东省深圳市国土资源和房产管理局无偿收回国有土地使用权决定案	232

(二) 建设用地

● 行政法规及文件	
报国务院批准的建设用地审查办法	235
(1999. 10. 22 发布 2010. 12. 3 修订)	
● 部门规章及文件	
建设项目用地预审管理办法	237
(2001. 7. 25 发布 2004. 11. 1 第一次修订 2008. 11. 29 第二次修订)	
建设用地审查报批管理办法	238
(1999. 3. 2 公布 2010. 11. 30 修订)	
关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知	241
(2002. 8. 1 发布 2010. 12. 3 修订)	
闲置土地处置办法	242
(1999. 4. 28)	
国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知	244
(2007. 9. 8)	
国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知	245
(2010. 1. 14)	
国土资源部办公厅关于做好报国务院批准建设用地审查报批有关工作的通知	247
(2006. 9. 18)	

国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作的通知	249
(2009. 1. 24)	
国土资源部关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知	252
(2007. 12. 28)	

(三) 出让价格

● 部门规章及文件

国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知	254
(2006. 12. 23)	
国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知	255
(2008. 12. 31)	
国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知	265
(2009. 5. 11)	
国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知	266
(2001. 2. 13)	
土地估价师资格考试管理办法	268
(2006. 11. 22 公布 2010. 9. 26 修订)	

· 标准规范 ·

城镇土地估价规程 (GB/T 18508 - 2001)	271
(2001. 12. 13)	

四、土地权属

● 部门规章及文件

确定土地所有权和使用权的若干规定	351
(1995. 3. 11)	
土地登记办法	357
(2007. 12. 30)	
在京中央国家机关用地土地登记办法	363
(2000. 10. 23)	
国家土地管理局关于土地使用权抵押登记有关问题的通知	365
(1997. 1. 3)	
土地登记资料公开查询办法	367
(2002. 12. 4)	

· 指导案例 ·

1. 董用权诉海南省三亚市人民政府土地权属处理决定案 369
2. 洪雪英等四人诉浙江省慈溪市人民政府土地行政登记案 370
3. 联成公司诉海南省三亚市人民政府土地使用权变更登记案 372

五、土地征收与安置、补偿

● 行政法规及文件

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 377
(2006. 7. 7)
- 国有土地上房屋征收与补偿条例 383
(2011. 1. 21)

● 部门规章及文件

- 征收土地公告办法 387
(2001. 10. 22 公布 2010. 11. 30 修订)
- 国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价的综合试点工作的通知 388
(2005. 7. 23 公布 2010. 12. 3 修订)
- 关于制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作有关问题的意见 393
(2006. 1. 26)
- 国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知 397
(2010. 6. 26)
- 劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知 399
(2007. 4. 28)
- 国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知 401
(2006. 6. 21)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 403
(2004. 11. 3)
- 国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见 405
(2004. 11. 2)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知 406
(2002. 7. 12 公布 2010. 12. 13 修订)

● 司法解释及文件

- 最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函 408
(1995. 1. 16)
- 指导案例 ·
1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案 409
2. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会土地征用补偿费纠纷案 412
3. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案 414

六、土地开发整理

(一) 土地开发利用

● 行政法规及文件

- 报国务院批准的土地开发用地审查办法 419
(2001. 12. 25)
- 国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知 420
(2004. 3. 22)
- 国务院关于促进节约集约用地的通知 421
(2008. 1. 3)
- 国务院关于印发全国土地利用总体规划纲要(2006—2020年)的通知 424
(2008. 10. 6)
- 部门规章及文件
- 土地开发整理若干意见 447
(2003. 10. 8)
- 国家投资土地开发整理项目管理暂行办法 450
(2000. 11. 7)
- 土地开发整理规划管理若干意见 453
(2002. 4. 23)
- 实际耕地与新增建设用地面积确定办法 456
(2007. 9. 5)
- 土地储备管理办法 456
(2007. 11. 19)
- 土地利用年度计划管理办法 458
(1993. 3. 2 发布 2004. 11. 1 第一次修订 2006. 12. 19 第二次修订)

土地利用总体规划编制审查办法	460
(2009.2.4)	
● 标准规范 ·	
土地利用现状分类 (GB/T 21010-2007)	464
(2007.8.10)	

(二) 土地复垦、整理

● 法律

中华人民共和国水土保持法	472
(1991.6.29 公布 2009.8.27 修正 2010.12.25 修订)	

● 行政法规

退耕还林条例	478
(2002.12.14)	
基本农田保护条例	483
(1998.12.27 发布 2011.1.8 修订)	
土地复垦条例	486
(2011.3.5)	

● 部门规章及文件

耕地占补平衡考核办法	491
(2006.6.16)	
国土资源部、农业部、国家发展和改革委员会、财政部、建设部、水利部、国家林业局关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见	493
(2005.9.28)	
城乡建设用地增减挂钩试点管理办法	495
(2008.6.27)	
农业综合开发土地复垦项目管理暂行办法	498
(2000.12.29)	
国土资源部关于进一步加强土地整理复垦开发工作的通知	501
(2008.8.29)	

七、土地税费

● 行政法规及文件

中华人民共和国耕地占用税暂行条例	507
(2007.12.1)	
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	508
(1988.9.27 发布 2006.12.31 第一次修订 2011.1.8 第二次修订)	