

典型案例与法律适用

土地使用权纠纷

祝铭山 / 主编

案例典型

评析权威

法律全面

【典型案例】

- 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？
- 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？
- 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？
- 违反法律法规的强制性规定的土地使用权转让合同是否有效？

【法律适用】

- 中华人民共和国土地管理法
- 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
- 协议出让国有土地使用权规定
- 最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复
- 广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导意见

中国法制出版社

土地使用权纠纷

曹建明·主编

案件类型

【国有划拨】

■ 2001年12月10日，某市规划局向某公司颁发了国有划拨土地使用权证，该证载明：该土地为划拨性质，用途为工业用地。

■ 2002年1月，某公司将该土地出租给某企业，用于经营工业。

■ 2002年2月，某企业将该土地出租给某个人，用于经营工业。

■ 2002年3月，某个人将该土地出租给某公司，用于经营工业。

【国有出让】

■ 2001年12月10日，某市规划局向某公司颁发了国有出让土地使用权证，该证载明：该土地为出让性质，用途为工业用地。

■ 2002年1月，某公司将该土地出租给某企业，用于经营工业。

■ 2002年2月，某企业将该土地出租给某个人，用于经营工业。

■ 2002年3月，某个人将该土地出租给某公司，用于经营工业。

■ 2002年4月，某公司将该土地出租给某企业，用于经营工业。

法律依据

法律全文

典型案例与法律适用

土地使用权纠纷

主编 / 祝铭山

最高人民法院原副院长、一级大法官，现任全国人民代表大会常务委员会委员、内务司法委员会副主任

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地使用权纠纷/祝铭山主编. —北京:中国法制出版社,2003.9

(典型案例与法律适用)

ISBN 7-80182-169-6

I. 土… II. 祝… III. ①土地使用权-案例-汇编-中国②土地使用权-法律适用-中国
IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 075417 号

典型案例与法律适用 土地使用权纠纷

TUDI SHIYONGQUAN JIUFEN

主编/祝铭山

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880×1230毫米32

印张/11.5 字数/271千

版次/2003年9月第1版

2003年9月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-169-6/D·1135

定价:21.00元

北京西单横二条2号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

编辑说明

“例以辅律，非以破律”，案例对审判工作的指导意义和参考价值始终被我国各级法院所重视。《最高人民法院公报》每期都载有由最高人民法院批准，或者经最高人民法院审判委员会讨论通过的案例，要求各级法院在审判工作中加以参考；从2000年开始，最高人民法院向社会公开裁判文书；最高人民法院中国应用法学研究所自1992年开始，编辑出版《人民法院案例选》。

我们经过将近1年时间的努力，推出本套丛书。在编辑的过程中，我们试图使丛书具有以下鲜明的特点：

一、案例典型、真实。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。每一个案例都尽可能具有典型性。为了方便使用，我们归纳了每个案例的要旨，并作为“问题提示”列于案例之前。案例均保持真实性。涉及未成年人、个人隐私等内容的案件，隐去了部分真实姓名。

二、评析权威。除了《最高人民法院公报》案例和最高人民法院公布的裁判文书，其他案例均由主审法官或者专家对核心法律问题作出权威评析，尤其注重阐释专业领域的热点或疑难问题。

三、法律文件全面。“适用法律”部分具体分为[法律·法规·规章]、[司法解释]、[请示答复]、[地方规范性文件]、

[司法政策]。其中最高人民法院对下级法院关于适用法律问题请示所作的答复、地方法院公布的司法文件、各级法院对审理某一类型案件的调研成果等内容，也是本套丛书比较独到的地方。

四、丛书分类细致、合理。本套丛书尽量根据民事和刑事案件的不同类型（案由），分别单独成册。首批推出《劳动合同纠纷》、《医疗损害赔偿纠纷》、《学生伤害赔偿纠纷》、《人身伤害赔偿纠纷》、《名誉权纠纷》、《婚姻家庭纠纷》、《继承纠纷》、《离婚中的财产分割纠纷》、《借款合同纠纷》、《存单纠纷》、《建设工程合同纠纷》、《房屋买卖合同纠纷》、《房屋拆迁安置补偿纠纷》、《房屋租赁纠纷》、《票据纠纷》、《劳动保险纠纷》、《交通事故损害赔偿纠纷》等民事类丛书。

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，但其所涉及的法律问题依然重要，所以我们也选择地收入了此类案例，评析时以分析法律问题为主要目的。在“适用法律”部分则列出最新法律依据。请读者在使用过程中注意。

在编辑的过程中，最高人民法院很多法官都给了热情的帮助和支持，我们表示诚挚的谢意。我们衷心希望这套丛书能为司法实践经验的积累、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（书后附有“读者调查问卷”）。

二〇〇三年八月

目 录

第一部分 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 (1)

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 (11)

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 (17)

2 土地使用权纠纷

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 (22)

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用地纠纷案 (26)

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 (31)

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 (35)

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 (41)

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 (54)

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 (61)

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 (66)

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 (73)

4 土地使用权纠纷

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 (79)

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 (85)

问题提示：依法征用、使用的土地范围内的坟墓如何处理？

15. 永宁村委会诉尊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 (90)

问题提示：构成土地使用权侵权的要件是什么？

16. 河南天坤交通旅游有限公司与华明（郑州）置业有限公司土地使用权转让纠纷上诉案 (96)

问题提示：违反法律法规的强制性规定的土地使用权转让合同是否有效？

17. 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 (105)

问题提示：对国有土地使用权的效力如何认定和处理？

18. 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 (111)

问题提示：本案原被告双方签订的合同是
否为土地使用权转让合同？

19. 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 (119)

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？

20. 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 (129)

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？

21. 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 (135)

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？

22. 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 (142)

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？

23. 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 (148)

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？

24. 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 (155)

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？

25. 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 (162)

问题提示：本案土地使用权出让合同是否有效？

26. 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 …………… (170)

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？

27. 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 …………… (180)

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？

28. 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 …………… (187)

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？

第二部分 适用法律

[法律·法规·规章]

- 中华人民共和国土地管理法 …………… (198)
(1998年8月29日)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例 …………… (215)
(1998年12月27日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法 …………… (225)
(1994年7月5日)

- 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**…………… (236)
(1990年5月19日)
- 中华人民共和国农村土地承包法**…………… (243)
(2002年8月29日)
- 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法**…………… (253)
(1992年12月4日)
- 关于变更土地登记的若干规定**…………… (255)
(1993年2月23日)
- 土地登记规则**…………… (261)
(1995年12月28日)
- 建设用地计划管理办法**…………… (273)
(1996年9月18日)
- 国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定**…………… (277)
(1998年2月17日)
- 新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法**…………… (282)
(1999年8月4日)
- 关于调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知** …… (300)
(2002年12月20日)
- 土地登记资料公开查询办法**…………… (301)
(2002年12月4日)
- 土地利用年度计划管理办法**…………… (304)
(1999年3月2日)
- 征用土地公告办法**…………… (306)
(2001年10月22日)
- 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定**…………… (308)
(2002年5月9日)
- 协议出让国有土地使用权规定**…………… (313)
(2003年6月11日)

- 土地权属争议调查处理办法…………… (317)
(2003年1月3日)

[请示答复]

- 最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给
抵押权人问题的批复…………… (321)
(1998年9月3日)
- 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…………… (322)
(2003年4月16日)

[地方规范性文件]

- 北京市国有土地使用权出让、转让、租赁程序(试行)…………… (323)
(2002年9月28日)
- 北京市集体土地房屋拆迁管理办法…………… (336)
(2003年6月6日)
- 上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定 …… (342)
(2002年4月10日)
- 广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转让、
出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导意见…………… (345)

第一部分 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*

【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？

【案情】

上诉人（原审被告）：北京城建集团总公司海南综合开发公司。

被上诉人（原审原告）：恒通集团股份有限公司。

被上诉人（原审原告）：海南恒通发展有限公司。

被上诉人（原审被告）：海南宁辉物业公司。

* 本案例摘自最高人民法院民事审判庭编：《最高人民法院民事案件解析》（房地产案件专集），法律出版社1999年版，第217页。

1988年7月4日，北京城建集团总公司海南综合开发公司（以下简称北京城建海南公司）与案外人海口市城市建设开发总公司（以下简称海口城建公司）订立合同约定，北京城建海南公司从海口城建公司受让位于海南省海口市金融贸易区A5-1座595525平方米土地的使用权。1992年1月26日，双方又签订《土地使用权转让决算书》约定，上述土地总地价为238.21万元（不含城建增容费及转让手续费）。同年5月，北京城建海南公司根据海口城建公司的付款通知书，向海口城建公司支付地价款及城建增容费等共计265.3664万元。

1992年3月20日，北京城建海南公司与海南（香港）宁辉冷气工程公司（宁辉公司的前身，以下统称宁辉公司）签订《联合开发协议书》和《补充协议书》约定，由北京城建海南公司出土地、宁辉公司出资金，双方在上述土地上合建“京海大厦”，总投资额估算为5000万元。同年3月28日，宁辉公司依协议向北京城建海南公司支付投资款260万元。同年5月30日，双方签订《合作建房合同》，明确由北京城建海南公司提供海口市金融贸易区A5-1座土地作为“京海大厦”的全部建设用地（征用面积为5955.25平方米），宁辉公司提供全部建设资金；建设项目折成股份，北京城建海南公司占总股份的19%，宁辉公司占总股份的81%。同年6月5日，双方又签订《股权转让合同》约定，北京城建海南公司将其所占19%股份中的3%折合400万元，转让给宁辉公司，双方所占比例变更为北京城建海南公司占16%，宁辉公司占84%。同年6月18日，宁辉公司向北京城建海南公司支付上述400万元。

1992年6月10日，宁辉公司与珠海经济特区恒通置业股份有限公司（恒通集团的前身，以下统称恒通集团）签订《共同投资建设海南“恒通大厦”项目协议书》约定，根据宁辉公司与北