



建筑房地产法实务指导丛书

# 最新土地纠纷 实务处理与深度解析

ZUIXIN TUDI JIUFEN SHIWU CHULI YU SHENDU JIEXI

张庆华 / 著

本书对作者在解答咨询的业务实践中经常遇到的土地纠纷问题进行分门别类的梳理、归纳，力图为广大读者提供切实有效的实务处理技巧和直接而明确的解决方案



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA



建筑房地产法实务指导丛书

# 最新土地纠纷 实务处理与深度解析

ZUIXIN TUDI JIUFEN SHIWU CHULI YU SHENDU JIEXI

张庆华 / 著



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

最新土地纠纷实务处理与深度解析 / 张庆华著. —  
北京:法律出版社,2014.9

ISBN 978 - 7 - 5118 - 6781 - 0

I. ①最… II. ①张… III. ①土地—民事纠纷—处理  
—中国 IV. ①D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 197871 号

最新土地纠纷实务处理与深度解析  
张庆华 著

编辑统筹 法律应用出版分社  
策划编辑 何海刚  
责任编辑 何海刚  
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社  
总发行 中国法律图书有限公司  
经销 新华书店  
印刷 三河市龙大印装有限公司  
责任印制 翟国磊

开本 720 毫米×960 毫米 1/16  
印张 28  
字数 468千  
版本 2014 年 10 月第 1 版  
印次 2014 年 10 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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6781 - 0

定价:58.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

# 前言

从2003年起,笔者先后出版了三本土地法律方面的专著,自此以后,笔者经常会收到一些读者朋友的来电、来函咨询,也受邀到一些机关、团体、企事业单位和院校举办专题讲座,也在全国各地代理了一些涉及土地纠纷的诉讼业务。在解答当事人咨询、理论研讨和业务实践活动中,笔者发现,我国经济经过三十多年的快速发展,特别是城镇化的快速推进和大规模基础设施建设以及持续的房地产开发热,这不仅推升了土地的需求和价值,也使土地问题成为社会矛盾的焦点,因土地纠纷而发生的诉讼和群体上访案件也大幅上升。面对这一现实,从理论角度讲,对我国土地制度本身加以反思很有必要,笔者也参加了不少有关土地制度改革的专题研讨,以前出版的专著也多有涉及。但对于涉及土地纠纷的当事人和法律实务工作者来说,对于具体纠纷,他们更需要的应该是实务处理技巧和直接而明确的解决方案。于是,笔者萌生了将自己这些年在解答咨询等业务实践中经常遇到的土地纠纷及处理方法加以总结,写一本问答形式的专著的想法,以使读者通过阅读此书,直接找到自己所需的答案。

既然以问答的体例成书,因此在写作过程中笔者始终坚持两个标准:一是选择的问题要具有全面性和代表性;二是给出的答案应当尽可能准确、直接、有针对性。为此,本书内容涵盖了农村土地征收(征用)及补偿、农地承包、农村建设用地流转,国有土地出让、划拨、转让、抵押、合作开发以及土地登记等实务中最常见的纠纷;除此以外,为了不留死角,诸如土地储备、土地租赁、围海造地、矿业用地、地役权、墓地使用权等虽非热点,但也与土地有关的其他法律问题,也被列入本书一并作了解答。对于所列问题的答案,现行有效的法律、行政法规以及最高人民法院的相关司法解释等规范性文件当然是其最直接的依据。具体法律条文的选择和适用,除了要做到准确外,笔者还结合司法判例和实务经验等加以必要的说明,尽可能使给出的答案能够直接作为解决同类型纠纷的参考或者成为当事人据理力争的抗辩理由。

然而笔者深知,实现以上标准并非易事,一是本人能力所限,二是法律问题确实不像数学问题一样总是有唯一正确的标准答案。对于同一法律的理解,往往由于个人知识结构、认知水平、实务经验和价值取向等的不同,而得出不同的解读。加之中国的土地制度实在过于复杂和独特,相关的立法又明显滞后(土地管理法的全面修

## 2 最新土地纠纷实务处理与深度解析

改由于各方争论太大,历经十余年仍难产;中共十八届三中全会推出了一系列土地制度改革举措,但推进和落实也是阻力重重)。所以,书中问题的答案,错误和疏漏是难免的。笔者真诚地希望读者朋友批评指正,就书中观点以及其他未涉及的法律问题,读者可以来函、来电进行咨询,共同探讨。

张庆华

2014年6月18日

作者单位:山东北极之星律师事务所

地址:山东省青岛市高雄路18号海洋大厦6层

办公电话:0532-80621618 0532-80621619

E-mail:bjzx\_2014@163.com

# Contents 目 录

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| <b>第一章 农村集体土地征收(征用)及补偿纠纷</b> .....              | 1  |
| 一、什么叫农村集体土地的征收、征用?二者有何区别? .....                 | 1  |
| 二、国家土地所有权和集体土地所有权平等吗?为什么政府能够以国家的名义征收集体土地? ..... | 2  |
| 三、以“城镇化”为名就可以任意征地吗?征收集体土地的前提条件是什么? .....        | 3  |
| 四、“公共利益”由谁界定、如何界定?认为政府征地事项不符合公共利益可以提起诉讼吗? ..... | 3  |
| 五、征收集体土地应当由哪一级人民政府审批?基本程序是如何规定的? .....          | 5  |
| 六、“以租代征”可以规避征地审批手续吗? .....                      | 7  |
| 七、征收、征用集体土地都有哪些补偿?其具体标准是如何确定的? .....            | 8  |
| 八、对于政府的征地补偿安置方案农民有无发言权和否决权? .....               | 10 |
| 九、农民不同意政府征地或者不同意政府公布的补偿安置方案可否向人民法院提起诉讼? .....   | 11 |
| 十、集体土地征收补偿安置协议应当与谁签订?协议包括哪些主要内容? .....          | 12 |
| 十一、认为政府征地行为侵犯合法权益应提起行政诉讼还是民事诉讼? .....           | 14 |
| 十二、如何认定征地安置补偿协议的效力? .....                       | 15 |
| 十三、政府或者村委会逾期支付征地补偿款项农民怎么办? .....                | 16 |
| 十四、土地补偿费是否可以分配给农户?如何分配? .....                   | 17 |
| 十五、农民可否分享土地被征收后的升值利益? .....                     | 18 |
| 十六、农村集体土地被征收后长期闲置可否收回? .....                    | 19 |
| 十七、建设单位可以直接与村委会签订征地协议吗? .....                   | 20 |
| 十八、农村集体经济组织建制“农转非”(“村改居”)后,土地就自动                |    |

## 2 最新土地纠纷实务处理与深度解析

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 转化为国有吗? .....                                       | 21 |
| 十九、征地补偿款分配纠纷的立案条件是如何规定的? .....                      | 23 |
| 二十、村官侵吞集体经济组织征地补偿款怎么办? .....                        | 24 |
| 二十一、以“旧村改造”为名搞合作开发可以不办理土地征收手续吗?<br>其合同效力如何认定? ..... | 25 |
| 二十二、村委会是否有权确定土地被征收后的土地使用权受让主体? .....                | 27 |
| 二十三、农村集体经济组织成员资格如何确定? .....                         | 28 |
| 二十四、如何避免暴力强迁和暴力维权? 面对非法征地拆迁农民应当<br>如何应对? .....      | 32 |
| 二十五、应当如何确定被告和案件管辖法院? .....                          | 33 |

## 第二章 农村土地承包及经营权流转纠纷 .....

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 一、农村土地承包采取何种方式? .....                                       | 35 |
| 二、土地承包权是物权吗? 土地承包经营权物权化有何法律意义? .....                        | 36 |
| 三、土地承包合同是民事合同还是行政合同? 村委会和农户是平等民<br>事主体吗? .....              | 38 |
| 四、如何确定农村集体土地承包合同的发包方和承包方? .....                             | 39 |
| 五、如何理解和行使本集体经济组织成员在土地承包中的优先权? .....                         | 40 |
| 六、承包方长期闲置承包地,发包方就可以收回承包地另行发包吗? .....                        | 43 |
| 七、农户全家“农转非”后发包方可以收回承包地吗? .....                              | 44 |
| 八、如何理解“增人不增地,减人不减地”? 农村家庭人口发生较大变化<br>是否可以调整承包地? .....       | 46 |
| 九、妇女结婚、离婚或者丧偶,其承包地是否可以收回? 有“乡规民约”<br>或者合同约定如何处理? .....      | 47 |
| 十、农村夫妻离婚时土地承包经营权如何分割? .....                                 | 49 |
| 十一、土地承包合同约定的承包期限短于法律规定的期限如何处理? .....                        | 50 |
| 十二、土地承包期限届满后发包方可以无偿收回承包地吗? .....                            | 52 |
| 十三、承包期内承包方家庭成员分户的,承包土地如何分割? 达不成分<br>割协议的可向法院起诉吗? .....      | 52 |
| 十四、承包方在承包土地上搞非农建设或者违法开采,造成土地永久损<br>害的,发包方可否终止合同收回承包地? ..... | 53 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 十五、签订土地承包合同后未经登记发证的,承包经营权是否具有对抗第三人的效力? .....            | 54 |
| 十六、土地承包经营权流转都有哪些方式? 如何选择流转方式? .....                     | 55 |
| 十七、土地承包经营权流转合同如何签订? 主要应当注意哪些问题? .....                   | 58 |
| 十八、土地承包经营权流转后新的受让人所获得的权利性质属于债权还是物权? .....               | 60 |
| 十九、发包方无法定理由不同意承包方转让土地承包经营权,转让合同是否有效? .....              | 62 |
| 二十、土地承包经营权流转合同未经发包方登记备案是否有效? .....                      | 65 |
| 二十一、发包方强迫或者阻碍承包方流转土地承包经营权,承包方如何救济? .....                | 66 |
| 二十二、土地承包经营权是否可以设定抵押? .....                              | 68 |
| 二十三、城市的单位和个人可否承包农村集体土地? .....                           | 71 |
| 二十四、土地承包经营权流转价款约定明显不公,可否适用“情势变更”原则要求变更或者解除合同? .....     | 72 |
| 二十五、土地承包经营权流转期限没有约定或者约定不明的,承包人可以否随时要求收回承包地? .....       | 75 |
| 二十六、发包方依法要求收回承包地,但收回前承包方已将土地转包、出租给他人的该如何处理? .....       | 76 |
| 二十七、承包方主动交回承包地后可否再要求收回或另行分配承包地? .....                   | 78 |
| 二十八、发包方是否有权截留承包方应收的承包地流转价款,或者以该价款抵销承包方债务? .....         | 79 |
| 二十九、发包方违法收回土地另行发包的,该如何处理? .....                         | 80 |
| 三十、发包方将属于“四荒”的土地“一地数包”该如何处理? .....                      | 81 |
| 三十一、以其他方式取得土地承包经营权后,尚未依法登记取得权利证书即再行流转土地承包经营权是否有效? ..... | 83 |
| 三十二、土地承包经营权可以继承吗? 城里人可以继承农村的土地承包经营权吗? .....             | 84 |
| 三十三、处理农村土地承包纠纷是否需先行仲裁? 仲裁裁决是否具有终局效力? .....              | 86 |
| 三十四、农村土地承包纠纷是否适用诉讼时效? .....                             | 88 |

**第三章 农村集体建设用地及宅基地纠纷** ..... 90

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 一、什么是农村集体建设用地？占用农村土地搞建设有哪些限制性规定？ .....                                | 90  |
| 二、乡（镇）村等集体经济组织是否可以自主决定土地用途？ .....                                     | 91  |
| 三、农村集体建设用地使用权流转都有哪些限制？ .....                                          | 93  |
| 四、农村建设用地使用权是物权吗？ .....                                                | 95  |
| 五、农村建设用地使用权期限法律是如何规定的？使用权流转后的期限如何确定？ .....                            | 96  |
| 六、农村集体建设用地使用权有哪几种流转方式？ .....                                          | 99  |
| 七、农村集体建设用地使用权流转合同效力如何确定？ .....                                        | 100 |
| 八、农村集体建设用地使用权流转未经政府主管部门登记确认，是否影响流转合同效力？合同效力与物权效力有何关系？ .....           | 102 |
| 九、农村建设用地可否建设商品房？ .....                                                | 104 |
| 十、为什么不允许城市居民购买农村房屋和宅基地？所签订的购买合同一定无效吗？ .....                           | 105 |
| 十一、未经民主议定程序表决通过，村委会对外签订的处分集体建设用地使用权合同是否有效？ .....                      | 109 |
| 十二、可否以农村集体建设用地使用权入股、联营与其他单位或个人共同兴办企业？入股、联营后土地使用权是否需过户至新成立的企业名下？ ..... | 111 |
| 十三、农村建设用地使用权流转合同履行期限未满，土地所有权人可以提前收回土地使用权吗？ .....                      | 113 |
| 十四、农村集体建设用地使用权流转期限法律是如何规定的？ .....                                     | 115 |
| 十五、农村集体建设用地使用权流转期限届满后地上建筑物、附着物应如何处理？ .....                            | 116 |
| 十六、集体建设用地使用权受让方未经出让方同意改变土地用途，出让方是否有权解除合同？ .....                       | 118 |
| 十七、农村建设用地使用权流转后土地使用人可以再行转让吗？ .....                                    | 120 |
| 十八、农村建设用地使用权出让、出租是否必须采用招标、拍卖、挂牌方式？ .....                              | 122 |
| 十九、农村宅基地使用权如何取得？都有哪些限制？ .....                                         | 124 |

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| 二十、如何理解“一户一宅”规定？超过一处以上的宅基地和房屋就必须交回吗？ .....      | 127 |
| 二十一、农户全家迁入城市，宅基地就必须交回吗？ .....                   | 130 |
| 二十二、农村村民之间转让宅基地和房屋合同是否有效？受让主体必须经村委会确认同意吗？ ..... | 131 |
| 二十三、村委会宅基地分配不公，农民应如何维权？ .....                   | 133 |
| 二十四、“小产权房”可以上市交易么？ .....                        | 134 |
| 二十五、农民之间跨村的房产交易是否允许？ .....                      | 136 |
| 二十六、农村宅基地是否允许继承？ .....                          | 138 |
| 二十七、宅基地分配后长期闲置是否可以收回？ .....                     | 138 |
| 二十八、农村宅基地是否有使用期限的限制？ .....                      | 140 |
| 二十九、城里人租赁农村宅基地和房屋合同是否有效？ .....                  | 141 |
| 三十、已经实行“村改居”范围内的房屋买卖，合同效力如何认定？ .....            | 142 |
| 三十一、农民向城市居民出售宅基地和房屋后反悔该如何处理？ .....              | 144 |

#### 第四章 国有土地使用权划拨纠纷 .....

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| 一、什么叫国有土地使用权划拨？ .....                        | 147 |
| 二、何种建设项目可以采用划拨方式供应土地？ .....                  | 148 |
| 三、划拨土地使用权人可否自行改变土地用途？ .....                  | 149 |
| 四、划拨土地使用权可以转让吗？有何限制性条件？ .....                | 150 |
| 五、划拨土地使用权转让合同效力如何认定？ .....                   | 152 |
| 六、划拨土地使用权转让给政府批准后土地使用权出让金由谁交纳？ .....         | 154 |
| 七、受让方符合划拨用地条件，是否还需向转让方支付补偿费？补偿标准如何确定？ .....  | 156 |
| 八、企业被吊销营业执照，划拨土地使用权就可以收回吗？ .....             | 158 |
| 九、划拨土地使用权有使用期限吗？ .....                       | 159 |
| 十、长期闲置划拨土地国家是否可以收回？ .....                    | 160 |
| 十一、划拨土地使用权及地上建筑物租赁的法定条件是什么？租赁合同效力如何认定？ ..... | 161 |
| 十二、划拨土地使用权及地上建筑物租赁后改变原规划用途的如何处置？ .....       | 165 |

## 6 最新土地纠纷实务处理与深度解析

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 十三、如何识别划拨土地使用权的假出租真转让行为？对此行为性质应当如何认定和处理？ .....          | 166 |
| 十四、公房出售后所占用户范围的划拨土地使用权是否要改为有期限使用？ .....                 | 168 |
| 十五、购买“房改房”是否需要补交土地使用权出让金？原划拨土地是否转化为出让地？ .....           | 169 |
| 十六、经济适用住房建设土地供应是否采用划拨方式？转让经济适用住房都有哪些限制？土地出让金由谁承担？ ..... | 172 |
| 十七、国企改革中划拨土地使用权如何处置？改制后划拨土地是否可以转为出让性质并可以自由流转？ .....     | 174 |
| 十八、企业破产时划拨土地使用权应如何处置？ .....                             | 176 |
| 十九、因城市建设需要收回企业划拨土地使用权应如何补偿？ .....                       | 178 |
| 二十、企业的划拨土地经规划调整为经营性用地，企业可否自行开发建设？ .....                 | 179 |
| 二十一、人民法院可否对划拨土地使用权进行查封和执行？ .....                        | 180 |
| 二十二、强制执行划拨土地使用权是否必须经过政府批准？政府应当批准而不批准怎么办？ .....          | 183 |
| 二十三、执行划拨土地使用权是否只能连同地面建筑物一并执行？尚未建设使用的空地可否执行？ .....       | 185 |
| 二十四、收回国有农场划拨土地使用权应如何补偿？ .....                           | 186 |
| 二十五、征收划拨土地上的房屋和征收出让土地上的房屋补偿标准有无差异？ .....                | 188 |

## 第五章 国有土地使用权出让纠纷 .....

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 一、什么叫国有土地使用权出让？ .....                      | 190 |
| 二、土地使用权出让合同是民事合同还是行政合同？ .....              | 192 |
| 三、土地使用权出让方式有哪几种？现在还可以通过协议方式出让土地使用权吗？ ..... | 193 |
| 四、土地使用权出让合同效力如何认定？效力认定的法律依据是什么？ .....      | 194 |
| 五、以协议方式出让经营性土地使用权，所签合同是否可确认无效？ .....       | 195 |
| 六、开发区管理委员会与受让方签订的国有土地使用权出让合同是否             |     |

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| 有效? .....                                                      | 197 |
| 七、土地使用权出让时,竞买人之间恶意串通该如何处理? .....                               | 199 |
| 八、非土地使用权受让人认为政府土地出让行为侵害其合法权益是否<br>可以提起诉讼?是民事诉讼还是行政诉讼? .....    | 200 |
| 九、政府出让土地时对竞买申请人资格设置不合理限制性条件怎么办? .....                          | 201 |
| 十、政府发出土地出让拍卖公告后,无正当理由取消拍卖活动,是否应<br>当赔偿损失或者双倍返还竞买人交纳的保证金? ..... | 204 |
| 十一、竞买申请人已报名登记并缴纳了竞买保证金,在竞买开始之前退<br>出竞买,出让人是否可以不予返还保证金? .....   | 205 |
| 十二、中标通知书(成交确认书)发出后,出让人或者中标人(竞得人)<br>拒绝签订正式出让合同应如何处理? .....     | 206 |
| 十三、竞得人竞买申报材料有不实之处,竞得结果就一定无效吗? .....                            | 210 |
| 十四、如何认定土地出让中“黑白合同”的效力?其他竞买人是否可以<br>主张竞买结果无效或者要求赔偿损失? .....     | 211 |
| 十五、土地使用权竞买成交后可否由竞买人成立的项目公司与出让人<br>签订正式的土地出让合同? .....           | 213 |
| 十六、土地使用权受让人未按合同约定支付土地使用权出让金,出让人<br>可以解除合同吗? .....              | 214 |
| 十七、出让人未按约定条件交付土地或者拖延办理土地使用权证应如<br>何处理? .....                   | 216 |
| 十八、土地使用权出让后受让人长期闲置土地应如何处置? .....                               | 217 |
| 十九、对出让人征收土地闲置费或者收回土地使用权的决定不服,是提<br>起民事诉讼还是行政诉讼? .....          | 220 |
| 二十、何种情形可以收回受让人的土地使用权? .....                                    | 221 |
| 二十一、因受让人违约而收回其土地使用权,已缴的土地使用权出让金<br>可以不返还吗? .....               | 224 |
| 二十二、土地受让人擅自改变土地用途或者使用条件应当如何处理? .....                           | 226 |
| 二十三、已经设定抵押的土地使用权,出让人是否可以收回?如果收<br>回,重新出让所得是否应优先清偿抵押权人? .....   | 227 |
| 二十四、已经开始预售的房屋,其占用范围的土地使用权可否收回?收<br>回土地使用权如何对购房人补偿? .....       | 229 |

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 二十五、已被人民法院查封的土地使用权政府可否收回? .....    | 230 |
| 二十六、土地使用权期限届满后应如何处理? .....         | 232 |
| 二十七、尚未办理征地审批手续即出让土地的法律后果是什么? ..... | 234 |
| 二十八、土地使用权出让合同未经政府批准该如何处理? .....    | 235 |

## **第六章 国有土地使用权转让纠纷 .....** 238

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| 一、什么叫国有土地使用权转让? .....                                    | 238 |
| 二、国有土地使用权转让合同效力如何认定? .....                               | 240 |
| 三、国有土地使用权转让合同效力是否可以补正? .....                             | 241 |
| 四、土地使用权转让方能够办理土地使用权证但却故意拖延不办,签订<br>的土地使用权转让合同是否有效? ..... | 243 |
| 五、转让方尚未完成开发量的 25% 以上是否可以转让土地使用权? 所<br>签转让合同是否有效? .....   | 245 |
| 六、以出让方式取得国有土地使用权,转让时必须取得政府同意吗? .....                     | 247 |
| 七、土地使用权转让中的“黑白合同”效力如何认定? .....                           | 248 |
| 八、土地使用权转让未办理权属变更登记手续,一方是否可以此为由主<br>张合同无效? .....          | 249 |
| 九、土地使用权转让的物权效力如何确定? .....                                | 250 |
| 十、土地使用权转让合同约定改变原土地规划用途和使用条件,所签合<br>同是否无效? .....          | 251 |
| 十一、政府已决定收回的土地使用权还可以转让吗? .....                            | 252 |
| 十二、土地使用权转让合同被认定无效后如何处理? .....                            | 253 |
| 十三、土地使用权转让,政府是否享有优先购买权? .....                            | 255 |
| 十四、股权转让可以视为土地使用权转让吗? .....                               | 256 |
| 十五、可以用土地使用权投资入股成立房地产项目公司吗? 这种投资<br>形式是否属于土地使用权转让? .....  | 258 |
| 十六、转让方将同一宗出让土地使用权转让给数家公司应如何处理? .....                     | 260 |
| 十七、土地使用权转让合同签订后尚未办理权属变更登记,需要补交的<br>土地使用权出让金应由谁承担? .....  | 261 |
| 十八、土地使用权无证连环交易应如何处理? .....                               | 262 |
| 十九、土地使用权转让后,新的受让人是否受原土地出让合同的约束? ..                       | 264 |

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| 二十、转让方拒绝协助受让方办理土地权属过户登记,受让方应如何主张权利? .....         | 265 |
| 二十一、土地使用权转让后土地使用期限如何确定? .....                     | 266 |
| 二十二、已经转让的土地使用权尚未办理过户登记可否查封和强制执行? .....            | 267 |
| 二十三、受让方未交齐全部土地使用权转让费又将土地使用权转让给他人,转让方可否解除合同? ..... | 269 |
| 二十四、房屋等地上建筑物转让时是否导致占用范围的土地使用权转让? .....            | 270 |
| 二十五、军用土地使用权可以转让进行商业开发吗? 有哪几种转让方式? .....           | 271 |
| 二十六、土地使用权转让后转让人已经签订的房屋预售合同如何履行? .....             | 274 |

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| <b>第七章 合作开发房地产合同纠纷</b> .....                    | 276 |
| 一、什么叫合作开发? .....                                | 276 |
| 二、合作开发房地产合同效力如何认定? .....                        | 278 |
| 三、土地使用权人没有房地产开发资质,可否与有资质的房地产企业合作开发房地产? .....    | 280 |
| 四、以土地使用权出资与他人合作开发房地产是否需要办理审批和土地权属变更登记? .....    | 281 |
| 五、以划拨方式取得的土地使用权可以作为出资与他人合作开发房地产吗? .....         | 282 |
| 六、以土地使用权出资一方尚未取得土地使用权证,所签订的合作开发房地产合同是否有效? ..... | 283 |
| 七、未经批准以划拨土地出资与他人合作开发房地产合同效力可否补正? .....          | 285 |
| 八、名不副实的合作开发房地产合同应如何处理? .....                    | 287 |
| 九、以合作开发为名的房屋买卖未办理预售许可证,所签合同是否有效? .....          | 288 |
| 十、合作开发房地产投资总额增加,对增加的投资额由谁承担没有约定应如何处理? .....     | 290 |

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| 十一、合作开发中因提高建筑容积率而增加的建筑面积应如何分配? .....                         | 291 |
| 十二、合作开发房地产实际建筑面积少于合同约定应如何处理? .....                           | 294 |
| 十三、以划拨土地使用权作为出资合作开发房地产由谁补交土地使用<br>权出让金? .....                | 295 |
| 十四、合作开发房地产当事人未按合同约定出资还可以按照合同约定<br>的利润分配比例分享利润吗? .....        | 297 |
| 十五、合作开发中的预收款可否充抵未足额出资一方的投资款? .....                           | 299 |
| 十六、合作开发商品房合同当事人未经协商一致可否将合作开发合同<br>中的权利义务转让给第三方? .....        | 300 |
| 十七、合作开发中的经营决策权应当由谁行使? .....                                  | 301 |
| 十八、合作开发房地产的对外责任由谁承担? .....                                   | 302 |
| 十九、合作开发项目未经规划审批,是否可以主张利益分配? .....                            | 304 |
| 二十、合作开发房地产项目属于违法建筑被责令拆除,其经济损失由谁<br>承担? .....                 | 305 |
| 二十一、以成立项目公司形式合作开发房地产,公司股东违反出资约<br>定,或者侵犯其他股东利益,如何追究责任? ..... | 306 |
| 二十二、项目公司股东转让股权是否需征得其他股东同意? 未经其他<br>股东同意,转让行为是否有效? .....      | 308 |
| 二十三、什么叫土地使用权出资到位? 提供的土地不符合开工条件如<br>何处理? .....                | 309 |
| 二十四、合作开发建设项目竣工验收后的质量责任由谁承担? .....                            | 310 |
| 二十五、合作方虚报成本,拖延办理项目结算应如何处理? .....                             | 311 |
| 二十六、合作开发房地产与房屋代建有何区别? .....                                  | 312 |
| 二十七、军队的土地可以作为出资与房地产企业合作开发房地产吗? .....                         | 314 |

## 第八章 土地使用权抵押纠纷 .....

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 一、什么叫抵押担保? 土地使用权可以作为抵押物吗? .....    | 316 |
| 二、农村集体土地使用权是否可以设定抵押? .....         | 317 |
| 三、以出让方式取得的农村集体建设用地使用权可否设定抵押? ..... | 318 |
| 四、是否可以用农村土地承包经营权抵偿债务? .....        | 320 |
| 五、抵押担保合同签订后未办理抵押登记,合同是否有效? .....   | 322 |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| 六、土地使用权人尚未取得土地使用权证书,可否以土地使用权设定抵押? .....                          | 323 |
| 七、只办理了土地使用权抵押登记,实现抵押权时地上房屋应如何处置? .....                           | 324 |
| 八、土地使用权和地上房屋所有权分别抵押给不同的债权人,实现抵押权后所得价款应如何分配? .....                | 325 |
| 九、以土地使用权设定抵押后,土地上新增的房屋是否属于抵押财产并可在实现抵押权时一并处置? .....               | 326 |
| 十、未经抵押权人同意,抵押人可以将已经设定抵押权的土地使用权或者地上房屋转让给他人吗? .....                | 327 |
| 十一、可以将已经设定抵押的土地使用权作为出资与他人合作开发房地产吗? .....                         | 329 |
| 十二、已经签订土地使用权转让合同并实际占有和使用土地,转让方又将土地使用权抵押给他人可以吗? 抵押权可否对抗受让人? ..... | 330 |
| 十三、土地使用权抵押合同签订后,未办理抵押登记,在债务人不能清偿债务时能实现抵押权吗? .....                | 331 |
| 十四、农村集体土地使用权设定抵押后是否可以改变土地所有关系和土地用途? .....                        | 332 |
| 十五、农村宅基地是否可以抵押? .....                                            | 333 |
| 十六、划拨土地使用权可以设定抵押吗? 实现抵押权是否要先缴纳土地使用权出让金? .....                    | 334 |
| 十七、学校等公益事业单位的非公益建筑占用范围的划拨土地使用权可否抵押? .....                        | 335 |
| 十八、通过抵押方式转让划拨土地使用权行得通吗? .....                                    | 336 |
| 十九、以土地使用权设定抵押可否约定债务人到期不能清偿债务,土地使用权即归债权人所有? .....                 | 337 |
| 二十、工程价款优先权是否及于建筑物所占用的建设用地使用权? .....                              | 339 |
| 二十一、土地使用权抵押权与地上新增房屋买受人的权利冲突如何解决? .....                           | 341 |
| 二十二、同一宗土地使用权可否重复抵押? 抵押权冲突如何解决? .....                             | 343 |
| 二十三、土地使用权设定抵押后被国家依法征收,补偿款项如何分配? .....                            | 345 |

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| 二十四、已设定抵押的土地使用权被人民法院查封并强制执行,抵押权的效力能否对抗申请执行人? ..... | 345 |
|----------------------------------------------------|-----|

## 第九章 土地登记纠纷 ..... 347

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| 一、什么叫土地登记? .....                                          | 347 |
| 二、土地变更登记和更正登记有何区别? .....                                  | 349 |
| 三、认为土地权属登记错误,但登记簿上的权利人不同意更正怎么办? .....                     | 350 |
| 四、土地登记机构办理土地登记应当进行实质审查还是形式审查,登记错误登记机构是否承担赔偿责任? .....      | 351 |
| 五、备案登记与预告登记有何区别? 要防止一地二卖,是办理备案登记还是预告登记? .....             | 354 |
| 六、先办理查封登记的人民法院在查封期限届满后又办理续封登记的,排列在后的轮候查封登记可否转为查封登记? ..... | 356 |
| 七、对不动产进行实物查封的效力优先还是办理登记查封的效力优先? .....                     | 358 |
| 八、办理轮候查封登记的法院先行判决,可以先对查封财产执行吗? .....                      | 359 |
| 九、登记机构认为人民法院据以查封或者执行土地使用权的生效法律文书存在错误,是否可以拒绝协助执行? .....    | 360 |
| 十、对于已经设定抵押的土地使用权可否办理查封登记? .....                           | 362 |
| 十一、“一地两证”的土地行政登记行为如何处理? .....                             | 363 |
| 十二、处理权属登记争议应当先行政还是先民事? .....                              | 363 |
| 十三、股权转让后公司名称和法定代表人也发生了变更,是否需办理土地权属及法定代表人和公司名称的变更登记? ..... | 366 |
| 十四、对于登记机关协助人民法院执行行为是否可以提起行政诉讼? .....                      | 367 |
| 十五、不动产异议登记后应提起民事诉讼还是行政诉讼? .....                           | 368 |
| 十六、土地登记簿记载的事项与土地权属证书不一致应以哪一个为准? .....                     | 370 |
| 十七、办理土地登记有无期限限制? 登记部门迟迟不予颁发权属证书应如何处理? .....               | 370 |
| 十八、我国法律对登记机关有哪些行为限制? 可以征税为由强制要求不动产交易进行价值评估吗? .....        | 372 |
| 十九、土地权属存在争议是否可以办理登记? .....                                | 373 |
| 二十、共有的不动产应如何办理登记? .....                                   | 375 |