

新世纪农村普法读本

依法治国之送法下乡

农村土地流转与 不动产登记法律指南

(案例应用版)

路 正◎著



中国政法大学出版社

新 世 纪 农 村 普 法 读 本

依法治国之送法下乡

农村土地流转与 不动产登记法律指南

——（案例应用版）——

路 正◎著



中国政法大学出版社

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（C I P）数据

农村土地流转与不动产登记法律指南：案例应用版/路正著. —北京：中国政法大学出版社，2015. 2

ISBN 978-7-5620-5928-8

I. ①农… II. ①路… III. ①农村—土地流转—土地—管理法—中国—指南 ②农村—不动产—登记制度—中国—指南 IV. ①D922. 32-62 ②D923. 2-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第040532号

出 版 者	中国政法大学出版社
地 址	北京市海淀区西土城路 25 号
邮寄地址	北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088
网 址	http://www.cuplpress.com (网络实名：中国政法大学出版社)
电 话	010-58908285(总编室) 58908334(邮购部)
承 印	固安华明印业有限公司
开 本	880mm×1230mm 1/32
印 张	7.25
字 数	180 千字
版 次	2015 年 2 月第 1 版
印 次	2015 年 2 月第 1 次印刷
定 价	16.00 元

依法治国之送法下乡丛书编委会

专家顾问

冯晓青（中国政法大学教授，博士研究生导师）

李永军（中国政法大学教授，博士研究生导师）

李显冬（中国政法大学教授，博士研究生导师）

来小鹏（中国政法大学教授，博士研究生导师）

张 楚（中国政法大学教授，博士研究生导师）

隋彭生（中国政法大学教授）

房保国（中国政法大学副教授）

吴丹红（中国政法大学副教授）

编委会成员

路 正 段建辉 孙才涛 郭 锰 张立杰 薛晓雪 吴自恩

张 旭 陈熙云 张亚凤 薛 平 吕鑫萍 俞能强 吴 辉

张雪莲 田力男 刘婷婷 罗 舜 丛怀挺 王玉山 司 宇

李吉斌 修明贺 邱华锋 黄克彪 柴永林 刘海龙 王永权

前 言

提起三农问题，想必农民朋友们肯定不会陌生，近些年来，中央每年都以“一号文件”的形式重点强调三农问题的重要性，涉及农村、农业、农民的重大发展。说起农民朋友最为关心的东西，那就非土地莫属了。中国人讲究一个“根”字，而土地作为万物孕育生命的载体，在老百姓的心中更是拥有不可替代的作用，有土地就意味着有希望，只要勤劳耕作，就不会忍饥挨饿。早年间，农民朋友的衣食住行等几乎所有的生活来源都仰仗着自家的一亩三分地，近些年来，随着我国城市化速度的不断加快，大量务工人员向城市转移，虽然在一定程度上导致了农村留守人员的匮乏、农村劳动力的短缺，但在另一方面，农民朋友通过多种土地流转的方式，将土地流转给他人种植，不仅摆脱了过去对土地极强的依赖，更为我国农业机械化大生产带来了契机。

我国农村土地流转问题是历届中央政府都极为重视的问题，土地流转的方式直接牵动着每一名农民的利益，同时也深刻影响着我国城乡一体化的进程。如何进行流转、流转都有哪些条件等等这些问题都必须通过制定法律法规来进行规范。随着土地管理法律法规的不断完善，我国土地流转市场可谓愈加成熟，与此同时，也引发了越来越多的土地流转纠纷，这些纠纷不仅影响农村

社会的稳定和谐，也严重拖累了我 国农村经济的发展。咱们农民朋友平日里可能只是忙于劳作，对于土地流转方面的法律法规并不是很熟悉，一旦发 生纠纷，也不知道该找谁去解决纠纷，有些多年友好的邻里，因为貌似不起眼的土地纠纷就有可能结下梁子，搞得谁都不愉快。类似的现象在广大农村地区屡见不鲜，农村社会本来就是一个抬头不见低头见的熟人社会，发 生纠纷会严重影响农民朋友的利益。为了让农民朋友对土地流转有一个更加明了的认识，我们编写此书。

本书语言通俗易懂，相关的法律问题农民朋友们一看便知。我们运用案例解答的形式，将土地流转过程中最常遇见的问题以及纠纷呈现给读者，每个问题都会给出详细的解答，我们结合近年来国家出台的最新的法律以及司法解释，紧跟国家关于三农问题的政策，做到与时俱进地解决问题。

在本书的第二篇，我们增加了不动产登记方面的内容，这不是一时心血来潮，不动产登记其实也和我们农村不动产有着非常密切的关系，加之我国最近出台了《不动产登记暂行条例》，该条例可谓是千呼万唤始出来，对于我国不动产登记以及物权的维护都有着极为重要的意义。不动产登记不仅关乎城市不动产的确权以及交易，我国广大农村地区对于不动产登记条例的渴望也是非常大的，农村地区房屋的归属、土地的确权问题同样需要类似不动产登记条例的法律法规来进行规范。《不动产登记暂行条例》出台之前，我们遇到不动产登记方面的纠纷，只能寄希望于民法以及物权法，但它们对不动产登记方面的规定只是一个框架或者大方向的指引，具体如何进行操作还是需要国家出台细则或者条例。《不动产登记暂行条例》的出台就很好地弥补了这方面的不足。

《不动产登记暂行条例》将于今年3月份正式实施，我们增加不动产登记这一部分，就是为了让读者提前了解这个暂行条例，以避免今后发生不必要的纠纷。本书中所引用的法律法规以及问题解答方式可能略显粗糙，如有纰漏，还请广大读者谅解并及时指正。

路正

2015年1月于北京

目 录

前 言	1
-----------	---

第一篇

土地流转

1. 土地流转是什么?	3
2. 土地承包经营权的转包具体指什么?	6
3. 什么是土地承包经营权的出租?	9
4. 什么是土地承包经营权的互换?	11
5. 土地承包经营权的转让指的是什么?	14
6. 土地流转发生纠纷, 可以通过什么途径解决?	20
7. 土地承包经营权的流转有期限限制吗?	24
8. 土地流转时本集体经济组织成员享有优先权指的是什么?	26
9. 土地承包经营权能否进行抵押?	30
10. 土地承包经营权可以入股吗?	33
11. 土地流转未经发包方同意, 合同是否有效?	39
12. 土地互换协议未进行登记, 能否反悔呢?	43
13. 土地租赁合同因第三人原因不能履行, 该怎么办?	46
14. 全家落户到城镇后, 是否还能进行土地的流转?	49
15. 外出打工, 家里的地被村委会转包给他人, 合法吗?	52

16. 签入二轮土地承包后，能否索要原土地征用补偿款？	55
17. 土地流转后，剩余的土地流转费属于谁？	57
18. 转让土地都需要什么条件？	59
19. 土地转包与土地转让都有哪些区别？	61
20. 村委会改变土地用途进行出租，合法吗？	64
21. 委托他人代耕的土地，可以要求收回吗？	66
22. 互换土地后，土地补偿款该归谁？	70
23. 村委会未经转包人同意与第三人签订转包合同有效吗？	72
24. 发包方是否有权干涉承包方土地的流转方式？	74
25. 互换承包地必须进行备案吗？	76
26. 村委会强迫承包方流转土地的行为合法吗？	78
27. 私自互换土地后，还能要回来吗？	80
28. 农村集体土地重复发包的后果是什么？	81
29. 村委会是否有权决定土地流转的收益呢？	84
30. 土地流转纠纷案件，法院最好的解决方式是调解吗？	86
31. 土地流转，能否改变土地的农业用途？	88
32. 口头达成土地互换协议，能否再将土地要回？	90
33. 土地流转要走哪些程序？	92
34. 土地流转的制约因素有哪些，需要注意的问题又是什么？	95
35. 土地承包人之间的土地自愿互换，违反法律规定吗？	98
36. 原生产队与村民间承包协议是否有效？	102
37. 政府侵犯农民的土地承包权，可以诉讼吗？	104
38. 征地补偿款是否为夫妻共同财产？	106
39. 土地承包经营权转让后，补偿款归哪一方？	108
40. 转包协议中约定的土地补偿款归受让土地的一方， 有效吗？	110
41. 发展养殖业却在承包地上建大棚，属于改变土地用途吗？ ...	112
42. “土地调拨单”是否构成讼争土地承包经营权的转让？	113

43. 村民小组与公司签订的协议能否取代之前农户们签订的协议？	115
44. 土地互换协议中涉及第三人的财产，该如何处理？	117
45. 土地互换中，善意第三人的权利如何主张？	119
46. 如何区分长期互换耕地还是临时互换耕地？	122
47. 土地互换长达 20 年，是否构成事实上的互换合同？	125
48. 妻子代丈夫签订土地流转合同，可以吗？	127
49. 土地承包转让合同是否适用表见代理？	131
50. 土地转让还是土地租赁，区分的依据是什么？	134
51. 改变土地用途，要看证据是否充分？	136
52. 土地流转纠纷案件，检察院是否能够抗诉？	141
53. 外嫁女之子能否获得土地补偿款？	145
54. 土地流转纠纷案件可以申请再审吗？	146
55. 土地补偿款与土地流转费，可以同时领取吗？	149

第二篇

不动产登记

1. 不动产是什么？	155
2. 不动产登记有什么意义？	157
3. 哪些权利可以进行不动产登记？	159
4. 不动产登记簿是什么？	160
5. 不动产登记应当遵照哪些程序？	161
6. 土地承包经营权如何进行首次登记？	164
7. 土地承包经营权的流转如何进行登记？	165
8. 什么是预告登记？	166
9. 什么是更正登记？	168

10. 什么是异议登记？	169
11. 不动产登记的收费是什么标准？	171
12. 不动产登记簿上的记载与不动产实际情况不一致时， 怎么办？	173
13. 宅基地实际购买人与纸面上的购买人不一致怎么办？	174
14. 分家时，楼梯间是否属于共同所有？	177
15. 房子已经分给了儿子，还能作为诉讼主体打官司吗？	179
16. 不动产登记纠纷中，如何才算积极履行了自己的义务？	181
17. 不动产买卖双方约定不进行登记，是否具有法律效力？	185
18. 产权证上只有夫妻一方的名字，不动产变动时怎么办？	188
19. 儿子去世了，父亲自然就继承了儿子的房屋吗？	190
20. 借用他人身份买房，是否会影响房屋登记？	193

第三篇

不动产登记条例及答记者问

1. 不动产登记暂行条例	199
2. 国务院法制办、国土资源部负责人就《不动产登记暂行条例》 答记者问	207

第一篇

土地流转

1 土地流转是什么？

典型事例

2008年3月，浙江金华琅琊镇上盛村实施土地流转承包，化荒田为农场，把原来的小农经济转变成合作社经营。上盛村的田园果蔬合作社把上盛村和周边村里许多外出务工者和老人手中的闲置田地租赁过来，然后通过和农户签订土地流转合同，扩大了经营规模。合作社现已和100多户农户签订土地租赁合约，租赁土地约520余亩，种植早稻、甜玉米、辣椒等农作物，预计在几年内，合作社蔬菜果园的面积要扩展到1500亩~2000亩。生产面积的扩大，需要更多的劳动力，所以，村民除了每年能拿到的固定的土地流转收益外，还能在合作社当务工，每月大概能获得1000元以上的工资。

公开资料显示，在浙江实践的土地流动、组合、价格都由市场机制自行调节，政府只担当中介人的角色，并强调服务功能，及时了解土地流转意向、对接双方供需、积极招商引资、规范流转手续等，并出现了相应的市场机构。在绍兴县，土地信托服务中心应运而生；在衢县，土地返租倒包、转包、租赁经营、股份合作及“土地银行”等多种流转形式纷纷出现。

法津分析

土地流转是指土地使用权流转；土地使用权流转，是指拥有土地承包经营权的农户将土地经营权（使用权）转让给其他农户或经济组织，即保留承包权、转让使用权。农村土地流转其实是一种通俗和省略的说法，全称应该为农村土地承包经营权流转。也就是说，在土地承包权不变的基础上，农户把自己承包的村集体的部分或全部土地，以一定的条件流转给第三方经营。

可以通过转包、转让、入股、合作、租赁、互换等方式出让经营权，鼓励农民将承包地向专业大户、合作社等流转，发展农业规模经营。

1. 土地互换。互换土地，是农村集体经济组织内部的农户，为方便耕种和各自的需要，对各自土地的承包经营权进行的简单交换，是促进农村规模化、产业化、集约化经营的必由之路。

30年前，中国农村实行土地联产承包责任制，农民分到了土地。但由于土地肥瘦不一，大块的土地被分割成条条块块。划分土地时留下的种种弊病，严重制约着生产力的发展和产量的提高。如何让土地集中连片，实现规模化、集约化经营，互换这种最为原始的交易方式至此开始进入农民视野。

2. 土地出租。在市场利益驱动和政府引导下，农民将其承包土地经营权出租给大户、业主或企业法人等承租方，出租的期限和租金支付方式由双方自行约定，承租方获得一定期限的土地经营权，出租方按年度以实物或货币的形式获得土地经营权租金。其中，有大户承租型、公司租赁型、反租倒包型等。关键是如何保证其合法性，让双方心里都踏实。

3. 土地入股。入股，亦称“股田制”或股份合作经营，是指在坚持承包户自愿的基础上，将承包土地经营权作价入股，建立股份公司。在土地入股过程中，实行农村土地经营的双向选择

(农民将土地入股给公司后,既可继续参与土地经营,也可不参与土地经营),农民凭借土地承包权可拥有公司股份,并可按股分红。该形式的最大优点在于产权清晰、利益直接,以价值形态形式把农户的土地承包经营权长期确定下来,农民既是公司经营的参与者,也是利益的所有者,是当前农村土地流转机制的新突破。

4. 宅基地换住房,承包地换社保。以重庆为例,国家批准为统筹城乡综合配套改革试验区后,在土地改革领域率先进行大胆探索,创造了土地流转的九龙坡模式,即宅基地换住房、承包地换社保。也就是说,农民放弃农村宅基地,宅基地被置换为城市发展用地,农民在城里获得一套住房。农民放弃农村土地承包经营权,享受城市社保,建立城乡统一的公共服务体制。

5. “股份+合作”。中国山东省宁阳县探索土地承包经营权流转新机制,建立起“股份+合作”的土地流转分配方式。这种模式是,农户以土地经营权为股份共同组建合作社。村里按照“群众自愿、土地入股、集约经营、收益分红、利益保障”的原则,引导农户以土地承包经营权入股。合作社按照民主原则对土地统一管理,不再由农民分散经营。合作社挂靠龙头企业进行生产经营。合作社实行按土地保底和按效益分红的方式,年度分配时,首先支付社员土地保底收益每股(亩)700元,留足公积公益金、风险金,然后再按股进行二次分红。

法律依据

《农村土地承包法》第37条:“土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转,当事人双方应当签订书面合同。采取转让方式流转的,应当经发包方同意;采取转包、出租、互换或者其他方式流转的,应当报发包方备案。

土地承包经营权流转合同一般包括以下条款:

- (一) 双方当事人的姓名、住所；
- (二) 流转土地的名称、坐落、面积、质量等级；
- (三) 流转的期限和起止日期；
- (四) 流转土地的用途；
- (五) 双方当事人的权利和义务；
- (六) 流转价款及支付方式；
- (七) 违约责任。”

2 土地承包经营权的转包具体指什么？

典型事例

惠金焕与余西林同为杨湾村村民，两家前后相邻居住，该案纠纷前，两家的邻里关系较好，余西林全家前几年到福建省等地长期打工。2008年10月份，惠金焕、余西林协商后，约定由余西林将该2亩及相近的另外8分承包地算作2亩转包给惠金焕耕种，每亩一年的租赁费按400市斤小麦折抵，未约定转包期间，其后，余西林将耕地转包给了惠金焕，惠金焕也将转包费交至2010年底。因南阳市宛城区金华乡承担的移民安置项目中的生产用地需求，该项目需从杨湾村的15个生产小组中调整、征收1087亩耕地，作为移民安置的生产用地，为此，在2010年秋季左右，金华乡政府、杨湾村村民委员会就采用公告、村民会议及直接告知等方式向村民进行了通知，要求涉及的耕地在2011年麦收后不得再耕种农作物。2011年2月19日，余西林送妻子聂春梅回家治病后，余西林又外出打工至2011年农历4月份（也就是麦前）回家。2011年3月份，该村组人员将征收耕地等具体事项直接告知了余西林妻子，之后，又协商了土地补偿事项。