

REN MIN FA YUAN
AN LI YU PING ZHU

MIN SHI WU JUAN

民事五卷

土地·承包

罗豪才 孙琬钟 / 顾问

人民法院案例与评注

中国法制出版社

人民法院案例与评注

顾问

罗豪才

(全国政协副主席、最高人民法院原副院长)

孙琬钟

(中国法学会原常务副会长)

中国法制出版社

责任编辑:马颖

图书在版编目(CIP)数据

人民法院案例与评注. 民事五卷/《人民法院案例与评注》编写组编.
—北京:中国法制出版社,2005. 7
ISBN 7-80182-654-X

I. 人... II. 人... III. ①土地-民事纠纷-案例-评注-中国
②承包-民事纠纷-案例-评注-中国③环境保护-民事纠纷-
案例-评注-中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 083580 号

人民法院案例与评注(民事五卷)

RENMIN FAYUAN ANLI YU PINGZHU(MINSHI WUJUAN)

顾问/罗豪才 孙琬钟

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787×1092 毫米 16

版次/2006 年 2 月第 1 版

印张/36 字数/477 千

2006 年 2 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-654-X

定价:65.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfs.com>

编辑部电话:66034242

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

出版说明

案例，作为审判活动的重要载体，在总结审判经验、指导司法实践、促进法学研究以及辅助法学教育等方面均发挥着不可或缺的重要作用。全国政协副主席、最高人民法院原副院长罗豪才先生和中国法学会原常务副会长孙琬钟先生很早就主张通过“人民法院案例”这个载体，出版一套案例与评注相结合的丛书，达到既有利于总结、传播司法实践经验，也有助于读者掌握人民法院有关真实案例运用、发展、存疑的学说，填补学校教育不足的目的。在罗豪才先生和孙琬钟先生指导下，我社总结以往案例编写的经验，充分吸取同类图书的优点，经过长时间的酝酿和准备，推出了这套“人民法院案例与评注”丛书。该丛书有以下鲜明特点：

一、分类合理性。丛书分为民事、商事、刑事和行政四大部分，各部分又按照不同案件类型分为几大分卷。具体分类标准是：民事、商事和行政部分按照最高人民法院公布的民事案件案由和行政案件案由划分；刑事部分按照《中华人民共和国刑法》的分则体系划分。

二、编排实用性。丛书所选编案例，先以索引的方式列出该案例的焦点问题以及裁判要旨，帮助读者即时掌握该案的相关法律要点，其余除裁判文书以外，均按照案情、审判、评注以及法律依据四个部分进行编排。对于某些案件，审判时的法律依据现已修改或废止的，以表格的形式对新旧法作出对照；对于案件发生时没有具体法律条款作为依据而案件终审后出台相关法律规定的，则列出有关新法条以供参考。

三、案例典型性。丛书精选最高人民法院公报案例和各级人民法院及其业务庭通过其他方式公布的案例中极具代表性和典型性的案例汇编而成。这些案例或反映了某一类案件的共性，或提炼了司法实践的疑难点，或填补了某项法律空白。选案范围以指导司法实践为目标，不受法院级别的限制，法官、检察官、律

师可参照办案,教学研究也可参考使用。

四、评注指导性。丛书中每个案例的评注部分均由供稿法院的法官或司法实务专家针对案件核心问题作出权威点评。评注的重心放在对案件审理的思考方法和对法律适用问题的讨论上,由法官针对具体问题突出要点阐发意见,既展现了法官对法律与法理融会贯通的过程,也提供了有关同类案件的法律推理方法和裁判主旨,有助于运用案例指导办案。

我们希望这套书的推出,能为司法实践经验的总结和积累、为法学教育事业的发展尽绵薄之力。由于水平有限,书中难免会有错误,疏漏之处,敬请指正。

二〇〇六年二月

案件分类索引

第一部分 土地

土地使用权出让	1-3
土地使用权转让	1-62
土地使用权租赁	1-182
土地征用及补偿	1-187
土地使用权侵权	1-245
土地相邻关系	1-263
宅基地使用权	1-270
其 他	1-291

第二部分 自然资源与环境保护

自然资源开采	2-3
自然资源侵权	2-23
环境污染损害赔偿	2-28

第三部分 农村承包

承包合同发包	3-3
承包合同解除	3-50
承包合同变更	3-58
承包合同性质	3-92
承包经营权侵权	3-106
其 他	3-111

目 录

第一部分 土 地

一、土地使用权出让

1. 重庆经济技术开发区管理委员会等诉重庆市房地产开发股份有限公司土地使用权纠纷案 1-3

焦点问题：划拨用地手续不全是否影响土地使用权的享有？将已划拨给他人使用的土地出让给第三方的行为是否有效？土地使用权是否能善意取得？

2. 成都泰华房地产开发有限公司诉成都市国土局国有土地使用权出让合同纠纷案 1-8

焦点问题：土地使用权出让合同履行中双方互有违约行为，违约责任应如何认定？约定的违约金过高的，应按什么比例计算违约金？

3. 贵州省水城县人民政府诉海南省洋浦鑫荣实业公司等土地使用权出让合同纠纷案 1-12

焦点问题：划拨取得土地使用权的使用权人是否有权出让划拨用地？出让合同的出让方应具备什么条件？

4. 上海虹城房地产有限公司诉上海市房屋土地资源管理局土地使用权纠纷上诉案 1-16

焦点问题：出让方是否负有出让地块的瑕疵担保义务？违背该义务致使受让方遭受损失的，违约责任如何认定？

5. 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资源局与株洲市高新技术产业开发区管理委员会、株洲市国土资源局土地使用权出让合同纠纷上诉案 1-24

焦点问题：未付清土地出让金、尚未取得土地使用权且未进行任何开发的土地使用权能否转让，因未对土地进行开发且擅自转让土地使用权，致使土地闲置所造成的损失应如何承担责任？

6. 湖北建丰房屋开发有限公司诉武汉市家具配套公司房屋联建合同纠纷案 1-30

焦点问题：如何判别案件属于房屋联建合同纠纷还是土地使用权转让纠纷？以划拨方式取得国有土地使用权的一方，未办理土地使用出让手续，以其土地使用权作为投资与他人合建房屋的，联建合同是否有效？在一审期间，如果补办了出让手续，则联建合同是否有效？

7. 长治市高新技术产业开发区管理委员会诉长治市郊区土地管理局等追偿土地出让金纠纷案 1-37

焦点问题：如何认定土地使用权出让方的主体资格？开发区的管理委员会是否能成为土地使用权出让方？

8. 湖南天成房地产开发有限公司诉岳阳市国土资源局等土地使用权出让合同纠纷案 1-44

焦点问题：签订出让合同时，所涉土地尚未征收为国有土地的，合同效力如何认定？

9. 时间集团公司诉浙江省玉环县国土局土地使用权出让合同纠纷案 1-51

焦点问题：国有土地使用权以招标挂牌等方式出让时，如何判定出让合同的成立时间？出让公告的性质如何认定？

二、土地使用权转让

10. 湖北三峡中信开发公司与湖北荆州万邦建设总公司土地使用权转让合同纠纷案 1-62

焦点问题：转让土地使用权的条件是什么？因土地使用权转让而需办理变更登记的，是否必须由双方当事人共同办理？

11. 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 1-68

焦点问题：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？

12. 海南昌华房地产开发有限公司诉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 1-76

焦点问题：受政府委托对土地进行成片开发并转让土地使用权的行为如何认定其效力？

13. 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 1-86

焦点问题: 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?

14. 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 1-92

焦点问题: 土地使用权转让的条件是什么? 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?

15. 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 1-99

焦点问题: 以划拨方式取得土地使用权, 转让土地上的房地产时, 应经过什么样的程序? 如果没经过法定程序的, 转让合同是否一律无效?

16. 港澳国际珠江有限公司诉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 1-104

焦点问题: 如何区分合作开发合同和土地使用权转让合同?

17. 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 1-111

焦点问题: 含有城市道路的土地使用权转让合同的效力如何认定?

18. 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 1-116

焦点问题：将土地使用权作价入股，后又转让股份的行为性质如何认定？

19. 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 1-121

焦点问题：在合同履行中因情势变更而致使土地实际出让面积与合同约定不符的，应如何支付土地转让补偿费用？

20. 成都君诚实业有限公司诉成都远东房地产开发有限公司土地使用权转让纠纷案 1-127

焦点问题：转让成片开发土地使用权时部分土地尚未取得土地使用权证的，是否构成违约？如何认定土地上的权利瑕疵担保责任？

21. 武汉美洲房地产开发有限公司诉武汉宝安房地产开发有限公司土地使用权转让合同纠纷案 1-136

焦点问题：土地上设定抵押权是否构成转让瑕疵，从而影响土地使用权转让的效力？转让方履行告知义务并注销抵押权后，受让方能否继续拒绝履行合同义务？如果受让方拒绝履行合同，转让方是否有权要求解除合同？

22. 大连南亚房地产开发有限公司等诉大连中旅房屋开发公司土地使用权转让纠纷案 1-141

焦点问题:能否以将半截子工程续建为验收合格的部分成品房抵缴的方式缴纳土地出让金?合同签订后未履行土地使用权变更登记手续的是否构成违约?

23. 海城市西柳镇人民政府诉海城市诚信房屋开发总公司土地使用权转让、侵权赔偿纠纷案 1-152

焦点问题:政府能否参与“投资联建”?本案的“投资联建”合同的性质如何认定?

24. 吴圣远诉武夷山市国家旅游度假区建设发展总公司土地使用权转让纠纷案 1-158

焦点问题:为逃避土地使用权转让税费而签订的虚假土地使用权出让合同应如何处理?

25. 谭芝成诉连云港市金钥食品原料工贸公司土地使用权转让合同纠纷案 1-164

焦点问题:签订招聘协议,以职工的身份取得无经营房地产业务范围的公司的土地使用权的,其合同效力如何认定?

26. 中国工商银行海南省分行营业部与海南正兴产业投资有限公司、琼山市华琼实业公司联营开发房地产合同纠纷案 1-169

焦点问题:出资方提供的土地已被法院查封,联营开发合同是否无效?申请对该块土地进行财产保全的金融机构为了达到使出资一方还贷的目的,同意其利用被查封的土地转让给联营开发合同出资方,导致出资方支付土地转让款后无法办理土地使用权变更登记手续。金融机构与出资方是否构成共同侵权?

三、土地使用权租赁

27. 北京市房山区青龙湖镇辛庄村经济联合社诉王振宪荒山租赁合同案 1-182

焦点问题：土地使用权承租方未实际履行开发义务致使土地荒芜的，出租方是否有权解除合同，收回土地？

四、土地征用及补偿

28. 长沙市芙蓉区马王堆乡新合村第五村民小组与长沙市芙蓉区马王堆乡新合村村民委员会等土地征用纠纷案 1-187

焦点问题：基于土地权属产生的征用、补偿争议是否属于法院受理的民事诉讼范围？

29. 郑州大路房地产开发有限公司等诉郑州市二七区陇海乡小赵砦村民委员会小赵砦村民第一小组土地补偿纠纷案 1-192

焦点问题：房地产开发商与村民小组签订的“征地协议”性质如何认定？国家建设征用土地和房地产开发征用土地所产生的土地征用补偿及安置补助费的标准是否相同？

30. 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 1-201

焦点问题：征地补偿费应该如何分配？

31. 南宁国泰房地产开发有限公司与南宁市郊区津头乡麻村村民委员会、广西桂信实业开发公司房地产合作开发合同纠纷案 1-207

焦点问题：集体性质的第三产业用地可否用于合作开发？合同解除时应按什么标准补偿？

32. 吉林市昌邑区九站村 370 户村民与吉林省高等级公路建设指挥部等征地补偿纠纷案 1-213

焦点问题：政府征用农村集体土地用于高速公路建设，对于征用补偿不服的，谁具备诉讼主体资格？应以谁为被告？

33. 北沙坡村村委会诉西安市高新技术产业开发区东区管委会等拖欠征地款纠纷案 1-217

焦点问题：把土地征为国有后又在无对价的情况下返还给原集体土地所有人的做法是否合法？约定的违约金过分高于损失的，可否要求减少？

34. 李建明诉金华市红旗商品住宅经营公司等房屋土地使用权案 1-227

焦点问题：集体留地是否能用于房地产开发？集体留地中房屋产权和土地使用权主体不一致的情形应当如何处理？

35. 邱笑静等诉龙岩市新罗区西城街道西安居委会第六居民小组征地补偿案 1-233

焦点问题：土地补偿费应当如何分配？农村妇女出嫁后户口未迁出的，是否有权分得土地补偿费？

36. 北岗居委会一组诉本组村民尹桂香等应按双方签订的建房用地、征地协议给付土地补偿费案 1-239

焦点问题：集体土地使用权能否有偿出让给集体经济组织成员？

五、土地使用权侵权

37. 呼和浩特市粮食管理局与呼和浩特铁路管理局土地侵权纠纷上诉案 1-245

焦点问题：铁路用地的使用有何特殊性？

38. 任胜利等诉汝州市临汝镇临南村八组侵犯经营权案 1-252

焦点问题：因违章建筑所负行政责任与民事责任重合时，应如何处理？

39. 刘宝诉张建东等在其开垦的国有荒地种植侵犯使用权案 1-259

焦点问题：未经批准，是否有权开垦国有荒山荒地？

六、土地相邻关系

40. 王志英诉蒙小骏不按要求使用除草剂损害相邻田农作物赔偿纠纷案 1-263

焦点问题：承包人在自己承包的农田里喷施农药，什么情况下会构成侵犯相邻方的权利？

41. 蔡松枝诉吴圳和巷地使用权、相邻关系案 1-266

焦点问题：诉争土地权属的确定对处理相邻关系有何影响？

七、宅基地使用权

42. 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 1-270

焦点问题: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?

43. 张星光等诉张食领互换建房用地纠纷案 1-274

焦点问题: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?

44. 李传宝诉成同贵迁移在其施工的宅基地内的祖坟案 1-278

焦点问题:依法征用、使用的土地范围内的坟墓如何处理?

45. 雷长立等持四至、面积记载清楚但分界标志已破坏的宅基地使用权证诉陈银良等侵占其它宅基应退还案 1-282

焦点问题:宅基地权属纠纷应如何处理?

46. 林四皮诉林协强等宅基地使用权侵权案 1-287

焦点问题:未经许可擅自变更宅基地使用权的行为应如何认定及处理?

八、其 他

47. 西安市广仁寺与西安市围巾厂土地使用权纠纷案 1-291

焦点问题:因行政管理行为致使土地使用权与房屋产权不一致引起争议的,是否属于人民法院管辖?

48. 洪绥熙诉鲤城区开元街道办事处返还出借的空地纠纷案 1-294

焦点问题：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？

49. 海口嘉琼企业开发公司与海南英才实业投资公司房屋预售合同纠纷案 1 - 299

焦点问题：海南积压闲置用地权益纠纷，应如何处理？

50. 河南清原置业有限公司与必利安投资有限公司合作建房纠纷案 1 - 306

焦点问题：以集体所有的土地使用权投资参与联建合同，其效力如何？

51. 林山诉永升公司出售公用绿地案 1 - 311

焦点问题：公用绿地是否可以转让？

52. 邓开硕诉富顺县民政局墓穴使用权转让案 1 - 315

焦点问题：侵犯墓穴使用权的纠纷应如何处理？

53. 王明棋诉重庆西亚实业（集团）有限公司等相邻土地使用关系案 1 - 321

焦点问题：土地权属纠纷应通过何种途径解决？