TUDIZHENGYI XINGMINJIAOCHA
CAIPANGUIZE YU ANLIJIEXI

土地争议行民交叉裁判规则与案例解析

宋　静　黄家章 / 著

74个典型案例真实再现 | 深入阐释剖析裁判规则 | 聚焦土地争议8大热点主题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

TUDIZHENGYI XINGMINJIAOCHA
CAIPANGUIZE YU ANLIJIEXI

土地争议行民交叉裁判规则与案例解析

宋　静　黄家章 / 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

土地争议行民交叉裁判规则与案例解析 / 宋静，黄家章著. —北京：中国法制出版社，2021.11

ISBN 978-7-5216-2251-5

Ⅰ.①土… Ⅱ.①宋… ②黄… Ⅲ.①土地法-案例-分析-中国 Ⅳ.①D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2021）第 214911 号

责任编辑　熊林林　　封面设计　杨泽江

土地争议行民交叉裁判规则与案例解析

TUDI ZHENGYI XINGMIN JIAOCHA CAIPAN GUIZE YU ANLI JIEXI

著者/宋静，黄家章

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 毫米×1000 毫米　16 开　　印张 / 26.75　字数 / 328 千

版次/2021 年 11 月第 1 版　　2021 年 11 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5216-2251-5　　定价：98.00 元

北京市西城区西便门西里甲 16 号西便门办公区

邮政编码：100053　　传真：010-63141852

网址：http://www.zgfzs.com　　**编辑部电话：010-63141805**

市场营销部电话：010-63141612　　**印务部电话：010-63141606**

（如有印装质量问题，请与本社印务部联系。）

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

目录
CONTENTS

第一章　土地权属争议裁决

第一节　土地权属争议类型 …… 3

一、争议双方均未领取权属凭证的土地权属争议 …… 4

典型案例　1.1.1　土地权属纠纷中争议双方均无权属凭证如何处理？ …… 5

——佛山市高明区明城镇明西村民委员会巷口村民小组诉佛山市高明区人民政府土地权属纠纷行政处理案

二、一方或双方已领取权属凭证的土地争议 …… 8

典型案例　1.1.2　土地登记重复的，如何寻求救济程序？ …… 8

——刘某木等19人诉衢州市人民政府资源行政管理（林业）纠纷案

第二节　土地权属争议裁决的原则 …… 18

一、“三个有利于”原则 …… 18

典型案例　1.2.1　土地权属争议裁决应当贯彻“三个有利于”的处理原则 …… 19

——陆川县珊罗镇珊罗村水井头一、二村民小组诉陆川县人民政府土地行政管理纠纷案

二、诚信原则 …… 23
典型案例 1.2.2 土地权属争议各方曾达成的协议可以作为裁决的依据 …… 24
——上思县那琴乡龙楼村六何村民小组诉上思县人民政府、防城港市人民政府林地权属处理及行政复议纠纷案
三、利益平衡原则 …… 28
典型案例 1.2.3 土地权属争议双方无权属凭证的，行政机关在处理权属纠纷时应当兼顾双方利益 …… 29
——来宾市兴宾区城厢乡福隆村委莲塘村诉来宾市兴宾区人民政府、来宾市人民政府土地行政管理纠纷案
第三节 土地权属争议裁决的若干规则 …… 33
一、土地权属的占有取得 …… 33
典型案例 1.3.1 土地权属争议中的时效取得规则 …… 34
——广西壮族自治区隆林各族自治县平班镇民新村定额农业经济合作社诉广西壮族自治区隆林各族自治县人民政府土地行政管理纠纷案
二、土地权属争议裁决的证据收集和审查 …… 39
典型案例 1.3.2 土地权属争议中各类证据的收集审查必须符合相关法律的规定 …… 40
——博白县亚山镇白花村元福岭队诉博白县人民政府土地行政管理纠纷案
三、土地权属争议裁决中的行政裁量 …… 47
典型案例 1.3.3 土地权属争议中人民政府的自由裁量权 …… 48
——扶绥县龙头乡坛龙村美祥屯村民小组诉广西壮族自治区扶绥县人民政府、广西壮族自治区崇左市人民政府土地行政管理纠纷案

第四节 土地权属争议裁决中的行民交叉问题 …… 52
典型案例 1.4.1 民事诉讼中涉及土地权属争议的，应当先行由行政机关处理土地权属争议 …… 53
——马德某诉陈某平、陈某艳等返还原物民事纠纷案

第二章 农村宅基地管理

第一节 农村宅基地分配 …… 61
一、农村宅基地分配的原则 …… 61
典型案例 2.1.1 对村委会宅基地分配决定不服是否属于人民法院行政诉讼受案范围？ …… 63
——张某泉诉浙江省东阳市湖溪镇某村民委员会行政争议案
二、农村宅基地分配的对象 …… 66
典型案例 2.1.2 非本村村民是否有权申请宅基地？ …… 67
——大化瑶族自治县某村屯村民小组诉大化瑶族自治县人民政府土地行政登记纠纷案
三、宅基地使用权登记 …… 71
典型案例 2.1.3 存在重复登记的宅基地使用权如何认定后证的效力？ …… 72
——孙某娟与烟台市芝罘区人民政府行政登记再审案
第二节 宅基地使用权的转移 …… 75
一、基于宅基地交换发生转移 …… 76
典型案例 2.2.1 非本集体经济组织成员，能否以该集体宅基地修建房屋？ …… 77
——李某山诉湘潭县人民政府撤销集体土地建设用地使用证案

二、基于宅基地上房屋继承发生转移 …… 80
典型案例 2.2.2 非农户能否通过继承农村宅基地房屋取得农村宅基地? …… 81
——乐某渡、黄某英诉铅山县人民政府、上饶市人民政府土地行政裁决及复议案
三、宅基地使用权的拍卖 …… 85
典型案例 2.2.3 非本集体组织成员能否通过拍卖执行程序竞买获得宅基地上房屋? …… 86
——应某红民间借贷纠纷执行案
第三节 宅基地使用权纠纷处理中的行民交叉问题 …… 90
典型案例 2.3.1 非本集体经济组织成员无权提出确认宅基地使用权的申请 …… 91
——侯某诉滕州市人民政府土地权属争议不予受理纠纷案

第三章 土地征收

第一节 土地征收批复 …… 98
一、征地批复的重要性 …… 98
典型案例 3.1.1 未经审批的征地行为是否必然会被撤销? …… 98
——李某农诉山东省邹平县人民政府、山东省邹平县孙镇党里村村民委员会违法占地行政赔偿案
二、征地批复与公共利益 …… 102
典型案例 3.1.2 已签订的征收补偿安置协议不能以土地征收未批先征为由主张无效 …… 103
——张某财、福建省连江县人民政府行政协议纠纷案
三、征地批复的可诉性 …… 107
典型案例 3.1.3 征地批复不具有可诉性 …… 108
——赵某清诉被申请人辽宁省人民政府行政复议决定纠纷案

3.1.4 政府内部的征地请示批复是否具有可诉性？ …… 111
——魏某高、陈某志诉来安县人民政府收回土地使用权批复案
3.1.5 省级政府作出的征收土地决定，属于行政复议受案范围 …… 112
——刘某兴等15人诉广西壮族自治区人民政府行政复议纠纷案
第二节 征地补偿安置 …… 116
一、征地安置补偿费 …… 116
典型案例 3.2.1 集体经济组织成员是否有权主张土地补偿费？ …… 117
——马某海、李某兰诉兴海县河卡镇羊曲村民委员会、兴海县移民安置局征地补偿款纠纷案
二、征地补偿安置协议 …… 120
典型案例 3.2.2 征地补偿安置协议是行政协议 …… 121
——郝某彦诉广西壮族自治区南宁市良庆区人民政府补偿安置协议案
3.2.3 行政机关在行政协议的履行过程中，可以行使行政优益权 …… 124
——向某松与贵州省铜仁市碧江区人民政府等房屋征收补偿协议案
三、征地补偿安置中的评估 …… 128
典型案例 3.2.4 集体土地征收时可通过评估的方式确定地上房屋的补偿数额 …… 129
——王某泉等四人诉兴宁市人民政府房屋行政补偿案
3.2.5 被征收人对评估报告未书面提出复查复核申请视为接受评估结果 …… 131
——曾某香、卢某红诉兴宁市人民政府房屋征收补偿纠纷案

第三节　土地征收中的行民交叉问题 …… 137
典型案例　3.3.1　承包人不明的情况下，征地机关将土地补偿款打入村委会账户并无不当 …… 138
——刘某来诉敦化市人民政府不履行法定职责纠纷案

第四章　土地承包经营

第一节　土地承包经营的取得 …… 145
一、土地承包经营的主体 …… 145
典型案例　4.1.1　集体经济组织成员以外的人员是否有权承包集体土地？ …… 146
——胡某提诉巴中市恩阳区人民政府行政登记纠纷案
二、土地承包经营的程序 …… 150
典型案例　4.1.2　颁发土地承包经营权证应当遵循的法定程序 …… 150
——利国镇红五村委会第六经济合作社诉海南省乐东黎族自治县人民政府撤销登记行政纠纷案
第二节　土地承包经营纠纷的解决途径 …… 154
一、土地承包经营纠纷的仲裁 …… 154
典型案例　4.2.1　行政机关对存在争议的土地承包经营权进行确权属于超越职权的行为 …… 155
——黎某忠与龙门县人民政府、惠州市人民政府行政确权及复议纠纷案
二、土地承包经营纠纷的行政救济 …… 161
典型案例　4.2.2　乡政府不具有处理集体成员请求土地承包经营权的申请的行政职责 …… 162
——肖某威等6人诉松原市宁江区新城乡人民政府不履行法定职责纠纷案

第三节 土地承包经营纠纷的行民交叉问题 …… 165
典型案例 4.3.1 行政机关审慎审查土地承包经营合同后核发的土地承包经营权证合法 …… 166
——永嘉县桥下镇八里村股份经济合作社诉永嘉县人民政府行政登记纠纷案
4.3.2 存在争议的草原承包经营权不具备颁发草原承包经营权证和使用权证的前提 …… 169
——吉林省洮南市二龙乡新政村一社80户村民诉吉林省洮南市人民政府行政登记纠纷案

第五章 土地使用权出让

第一节 土地使用权出让的主体 …… 177
一、土地使用权出让的主体 …… 177
典型案例 5.1.1 行政机关出让土地的用途不符合规划用途的，出让行为无效 …… 178
——丁某生诉怀宁县国土资源局土地拍卖出让纠纷案
二、土地出让权受让的主体 …… 182
典型案例 5.1.2 竞拍人参与土地挂牌出让竞拍，必须符合设定的竞拍人条件 …… 183
——朱某华诉苏州市自然资源和规划局土地出让纠纷案
第二节 土地使用权出让的方式 …… 189
一、土地使用权协议出让 …… 189
典型案例 5.2.1 协议出让土地使用权计划应当公示 …… 190
——邓某平、龚某诉泸溪县国土资源局协议出让土地使用权纠纷案

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

二、土地使用权出让招拍挂 …… 193
典型案例 5.2.2 经营性土地使用权在2004年8月31日之后不得协议出让 …… 194
——深圳源丰实业发展有限公司诉深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局行政许可纠纷案
第三节 土地使用权出让合同 …… 198
一、土地使用权出让合同的性质 …… 198
典型案例 5.3.1 行政机关出于行政管理目标与公民签订的具有行政法上权利义务的协议属于行政协议 …… 199
——萍乡市亚鹏房地产开发有限公司诉萍乡市国土资源局不履行行政协议纠纷案
二、国有土地使用权出让合同的法律适用 …… 205
典型案例 5.3.2 国有土地使用权出让合同纠纷属于民事纠纷 …… 207
——海南香江德福大酒楼与海南香江实业有限公司清算组诉海口市国土资源局建设用地使用权出让合同纠纷案
5.3.3 人民法院审理涉及土地出让合同纠纷案件应当优先适用土地行政管理法律规范 …… 211
——河南康采恩房地产开发有限公司诉开封市国土资源局行政协议纠纷案
三、国有土地使用权出让合同中的行政优益权 …… 215
典型案例 5.3.4 行政机关单方行使行政优益权，是否属于违约？ …… 216
——湖北草本工房饮料有限公司诉荆州经济技术开发区管理委员会、荆州市人民政府行政协议纠纷案

第四节 国有土地使用权出让中的行民交叉问题 …… 221
一、国有土地使用权出让中先行后民的问题 …… 221
典型案例 5.4.1 土地存在权利瑕疵导致出让合同目的无法实现，双方可以解除合同 …… 222
——王某辉诉永顺县国土资源局建设用地使用权出让合同纠纷案
二、国有土地使用权出让中的先民后行问题 …… 228
典型案例 5.4.2 国有土地使用权出让合同被确认无效导致已取得的国土证丧失来源基础 …… 228
——佛山市高明明湖旅游房地产有限公司诉佛山市高明区国土城建和水务局土地登记纠纷案
三、国有土地使用权出让中行民交织的问题 …… 236
典型案例 5.4.3 国土资源部门追缴土地出让金受诉讼时效的限制 …… 236
——中山市国土资源局诉黄某标国有土地使用权出让合同纠纷案
5.4.4 土地使用权人应当按照变更后的土地用途补缴土地出让金 …… 239
——黄某标诉中山市自然资源局补缴土地出让金行政决定纠纷案

第六章 土地登记

第一节 土地登记的程序 …… 247
一、土地登记申请人 …… 247
典型案例 6.1.1 土地登记的申请人必须具备申请登记的资格 …… 248
——黄某诉乐安县人民政府土地行政登记行政纠纷案

二、土地登记申请材料 …… 252
典型案例 6.1.2 土地使用权证变更登记所提交的材料应当符合相关规定 …… 253
——灵宝市宏福塑化有限责任公司诉灵宝市人民政府行政登记纠纷案
三、土地登记申请的审查 …… 260
典型案例 6.1.3 因登记机关未尽审慎审查义务导致错误的土地登记依法应予撤销 …… 261
——邓某岭诉四川省冕宁县人民政府撤销土地使用证纠纷案
第二节 土地登记错误 …… 266
一、土地登记错误的更正 …… 266
典型案例 6.2.1 对权利人持有的权属凭证公告作废应当遵循正当程序 …… 267
——谭某日诉衡阳市人民政府废止国有土地使用证及复议纠纷案
二、土地登记错误的赔偿与追偿 …… 273
典型案例 6.2.2 登记机关未尽审慎审查义务错误办理抵押登记应当承担相应的赔偿责任 …… 274
——深圳发展银行股份有限公司深圳蛇口支行诉深圳市规划和国土资源委员会行政登记纠纷案
三、土地登记错误的司法裁判方式 …… 282
典型案例 6.2.3 房屋登记司法解释关于保护善意第三人的规定在审理土地登记案件时能否参照适用? …… 283
——李某辉诉海丰县国土资源局土地登记纠纷案
第三节 土地登记中的行民交叉问题 …… 288
典型案例 6.3.1 登记机关未认真审核,导致土地登记内容与土地实际情况不一致的登记行为应予撤销 …… 289
——褚某胜诉天台县人民政府土地登记纠纷案

第七章 土地开发利用

第一节 违法建设的处理 …… 295
一、违法建设的处理机关 …… 295
典型案例 7.1.1 县级以上人民政府是否有权强制拆除违法建设? …… 296
——胡某某等诉新疆五家渠市人民政府行政强制及赔偿纠纷案
7.1.2 城管未经政府责成是否有权实施强制拆除行为? … 300
——莫某某诉南宁市江南区城市管理综合行政执法局行政强制及赔偿纠纷案
二、违法建设主体的认定 …… 304
典型案例 7.1.3 违法建设的责任主体如何确定? …… 304
——长春万科柏翠园业主委员会诉长春市朝阳区人民政府、长春市人民政府城乡建设行政强制及行政复议纠纷案
三、违法建设事实的查明 …… 308
典型案例 7.1.4 规划部门认定违法建设的函对当事人权利是否存在实际影响? …… 310
——广州市国土资源和规划委员会、广州市番禺区桥南街南郊村民委员会诉广州市国土资源和规划委员会城市规划管理纠纷案
7.1.5 规划部门出具的认定违法建设的函件是否可诉? …… 314
——彭某琼诉广州市国土资源和规划委员会行政复函纠纷案

四、违法建设强制拆除中的赔偿 …… 317
典型案例 7.1.6 强制拆除违法建设造成建筑物内物品损失的应予赔偿 …… 318
——马某林、西宁市城中区建设局因强制拆除行政赔偿纠纷案
第二节 违法用地的处理 …… 323
一、违法用地的处理机关 …… 323
典型案例 7.2.1 镇政府对违法用地的行为是否有权作出限期拆除的决定? …… 324
——宁波市鄞州雷兴贸易有限公司诉宁波市鄞州区姜山镇人民政府行政强制处罚纠纷案
二、违法用地的举报与投诉 …… 327
典型案例 7.2.2 国土部门对于违法用地投诉是否应当立案? …… 328
——李某德诉江苏省国土资源厅不履行法定职责纠纷案
三、违法用地的处理 …… 332
典型案例 7.2.3 土地行政主管部门是否有权强制拆除违法用地上的建筑物? …… 332
——甘某与郁南县国土资源局不服土地管理拆除建筑纠纷案
第三节 小产权房的处理 …… 335
一、小产权房的法律规制 …… 335
典型案例 7.3.1 城镇居民取得的宅基地上房屋的权属凭证应予撤销 …… 336
——吴某珠诉惠来县房产管理局房屋登记纠纷案
二、小产权房的补偿与赔偿 …… 341
典型案例 7.3.2 小产权房不属于国家赔偿的范围但可以依据补偿安置方案获得补偿 …… 341
——谢某存诉海南省三亚市人民政府行政赔偿纠纷案

第四节 土地开发利用中的行民交叉问题 …… 346
一、土地开发利用中的先行后民问题 …… 347
典型案例 7.4.1 无证据证明房屋产权不合法的租赁合同有效 …… 348
——袁某平、李某启诉麻城市三和置业有限公司房屋租赁合同纠纷案
二、土地开发利用中的先民后行问题 …… 352
典型案例 7.4.2 行政机关对违法建设举报人的答复，对举报人的权益不产生影响 …… 353
——张某超诉湖北省襄阳市襄州区住房和城乡建设局不履行法定职责纠纷案

第八章 土地使用权的收回

第一节 国有土地使用权的收回 …… 359
一、闲置土地收回 …… 360
典型案例 8.1.1 行政机关不得随意收回已出让的土地使用权 …… 360
——陵水香泉国际旅游度假中心有限公司与海南省陵水黎族自治县人民政府无偿收回国有土地使用权纠纷案
二、闲置土地收回的程序 …… 367
典型案例 8.1.2 行政机关收回闲置土地应当履行正当程序 …… 368
——定安城东建筑装修工程公司与海南省定安县人民政府、第三人中国农业银行定安支行收回国有土地使用权及撤销土地证案

三、闲置土地收回的补偿或赔偿 …… 373
典型案例 8.1.3 收回闲置土地对土地权利人的补偿应当考虑多方面因素 …… 373
——龙门县人民政府、龙门县国土资源局与四川省建设开发房地产公司有偿收回国有土地使用权行政纠纷案
第二节 因公共利益需要的土地使用权收回 …… 378
一、公共利益需要的确定 …… 379
典型案例 8.2.1 法院如何认定收回土地使用权是否出于公共利益需要 …… 379
——宣某成等诉浙江省衢州市国土资源局收回国有土地使用权纠纷案
二、因公共利益需要收回土地的补偿 …… 382
典型案例 8.2.2 法院如何判定有偿收回土地时给予的适当补偿标准? …… 383
——苏州阳澄湖华庆房地产有限公司诉苏州市国土资源局土地行政补偿案
第三节 集体土地使用权的收回 …… 387
一、集体建设用地使用权的收回 …… 388
典型案例 8.3.1 为修建公园收回集体土地是否符合收回的条件? …… 389
——李某芬诉蒙城县人民政府土地行政管理纠纷案
二、宅基地使用权的收回 …… 391
典型案例 8.3.2 政府批准同意集体经济组织收回宅基地应当保障原宅基地使用权人的陈述和申辩权利 …… 392
——冯某江诉鹤山市人民政府同意收回宅基地使用权纠纷案

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com