

周璇
金永熙
著

农村 土地承包经营 法律实务



农村土地承包经营法律实务专著，共6章、38节
引编了31个裁判案例说明司法观点
就农村土地承包经营的制度改革、法律适用、承包方式、
经营权流转等一系列法律问题进行阐述和研究



法律出版社 | LAW PRESS

非
外
借

农村 土地承包经营 法律实务

周璇 金永熙 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

北京

图书在版编目(CIP)数据

农村土地承包经营法律实务 / 周璇, 金永熙著. --
北京: 法律出版社, 2021
ISBN 978 - 7 - 5197 - 5885 - 1

I. ①农… II. ①周… ②金… III. ①农村土地承包
法—研究—中国 IV. ①D922.44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2021)第 173972 号

农村土地承包经营法律实务
NONGCUN TUDI CHENGBAO
JINGYING FALÜ SHIWU

周璇 金永熙 著

策划编辑 周洁
责任编辑 周洁
装帧设计 鲁娟

出版发行 法律出版社
编辑统筹 司法实务出版分社
责任校对 杨锦华 王沁陶
责任印制 胡晓雅
经 销 新华书店

开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 20 字数 272 千
版本 2021 年 10 月第 1 版
印次 2021 年 10 月第 1 次印刷
印刷 三河市龙大印装有限公司

地址:北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址:www.lawpress.com.cn

投稿邮箱:info@lawpress.com.cn

举报盗版邮箱:jbwq@lawpress.com.cn

版权所有·侵权必究

销售电话:010-83938349

客服电话:010-83938350

咨询电话:010-63939796

书号:ISBN 978-7-5197-5885-1

定价:68.00 元

凡购买本社图书,如有印装错误,我社负责退换。电话:010-83938349

前 言

我国自1978年在农村推行联产计酬责任制以后,党中央和国务院对农村土地承包经营制度十分重视,并进行了多次改革,现已形成了与中国特色社会主义市场经济同步前进的以所有权、承包权与经营权“三权”分置为核心内容的现代农村土地承包经营制度,大大地提高了农民生产积极性,促进了农村经济发展和社会和谐稳定。但当前乃至未来几年,我国农村土地承包经营仍面临三大任务,需要基层地方政府、农村集体组织以及广大农民朋友共同努力完成:

一是全国人大常委会在近几年根据党中央和国务院“三权”分置精神,修订了《农村土地承包法》《土地管理法》,《民法典》进一步完善了农村土地承包经营制度,农业农村部随之修改了《农村土地经营权流转管理办法》,于是,农村土地承包和土地经营权流转的政策和法律与以往相比发生了不少变化,且在改革中不断完善,这些新的法律、法规及规章在实践中必须得以贯彻落实。

二是根据2020年中央一号文件《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》第27条“完善农村基本经营制度,开展第二轮土地承包到期后再延长30年试点,在试点基础上研究制定延包的具体办法”的要求,农业农村部已经组织部分地区选择先行到期的村组开展第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作,对延长承包的具体办法、程序、配套政策等进行探索,下一步将全面开展第三轮土地承包工作。

三是在当前的第二轮土地承包中还存在诸多问题和矛盾纠纷,需要本着尊重历史与考虑现实的态度,根据公平合理原则进行处理,清除第三轮土地承包的障碍,维护农村社会和谐稳定。

作者以此为目的,根据“三权”分置的改革政策和最新的法律规范,结合农

村土地承包经营的实践情况,撰写了本书。

本书对正确落实现代农村土地承包经营制度,依法解决当前农村土地承包经营的一系列纠纷,以及开展第三轮土地承包工作,都具有重要的指导意义。

本书是广大农民朋友、农村干部、乡镇干部、政府有关部门工作人员以及律师、法律工作者的良师益友,希望能得到读者的厚爱。

作者

2021年2月于浙江温州

目 录

CONTENTS

第一章 农村土地承包经营及其制度与改革	1
第一节 农村土地承包经营制度	1
一、农村土地制度改革经历	1
二、农村土地的“三权”分置	3
三、土地承包权与经营权的分离制度	5
第二节 农村土地承包经营的构成要素	6
一、客体要素	6
二、主体要素	7
三、法律要素	8
四、合同要素	8
第三节 农村土地承包经营的法律特征	8
一、合法性与自愿性	9
二、稳定性与长期性	10
三、物权性与排他性	10
第四节 农村土地承包经营的法律适用	11
一、关于《民法典》与《农村土地承包法》的衔接问题	11
二、关于《民法典》完善农村土地承包经营的几个问题	12
三、关于农村土地承包经营适用其他法律的问题	16
四、关于农村土地承包经营适用司法解释的问题	17
第五节 农村土地承包经营的基本原则	17

一、所有权不变原则	17
二、公开、公平、公正原则	18
三、承包经营权保护原则	20
四、男女平等原则	21
五、土地资源保护原则	21
第二章 农村土地家庭承包方式	23
第一节 家庭土地承包的主要特点	23
一、承包主体恒定性	23
二、成员承包法定性	23
三、成员承包平等性	24
四、农户承包自愿性	24
五、承包土地无偿性	25
第二节 家庭土地发包方的主体资格	25
一、关于本集体组织	25
二、农村集体经济组织的发包主体资格	26
三、村民委员会的发包主体资格	26
四、村民小组的发包主体资格	27
第三节 家庭土地承包方的主体资格	28
一、农村集体经济组织成员资格的取得方式	28
二、农村集体经济组织成员资格的具体认定标准	30
三、本集体经济组织成员资格的丧失	31
四、关于胎儿的成员资格问题	32
五、关于农村集体经济组织成员资格的确认程序	32
六、关于农户作为家庭承包方的问题	33
第四节 家庭土地承包程序	34
一、选举产生承包工作小组	34

二、拟订并公布土地承包方案	34
三、召开村民会议讨论通过	35
四、组织实施土地承包方案	35
第五节 家庭土地承包经营合同	36
一、家庭土地承包经营合同的形式	36
二、家庭土地承包经营合同的基本内容	37
三、家庭土地承包经营合同依法成立的法律效应	40
第六节 家庭土地承包经营合同的变更和解除	41
一、家庭土地承包经营合同的内容变更	42
二、家庭土地承包经营合同的解除	43
第七节 家庭承包地的调整和收回	45
一、关于家庭承包地的调整问题	46
二、关于家庭承包地的收回问题	49
三、发包方违法收回、调整承包地的处理	51
第八节 土地承包经营权的互换和转让	52
一、关于土地承包经营权的互换和转让	52
二、土地承包经营权的互换	53
三、土地承包经营权的转让	55
四、土地承包经营权互换和转让的登记	56
第九节 第三轮农村土地承包	57
一、关于第三轮土地承包的起始时间问题	58
二、关于“第三轮土地承包”的名称问题	58
三、关于第三轮农村土地承包的法律适用问题	59
四、关于第三轮农村土地承包的方式和期限问题	60
五、关于第三轮土地承包的承包地调整问题	61
六、关于农户进城落户收回原承包地的问题	61
七、关于第三轮土地承包的合同问题	62

第三章 农村土地其他承包方式	63
第一节 农村土地其他承包方式概述	63
一、其他承包方式的标的物	63
二、其他承包方式中的承包方主体	64
三、其他承包方式的主要程序	64
四、其他承包方式的承包期限	64
五、农村集体组织内部成员的优先承包权	65
第二节 其他承包方式的公开承包	65
一、土地经营权公开招标承包	65
二、土地经营权公开拍卖承包	66
三、土地经营权公开协商承包	67
四、其他方式的承包经营合同	67
五、公开承包的法律效应	68
第三节 其他承包方式的股份制承包入股	69
一、土地折股分配承包	69
二、土地入股经营	69
三、土地入股合作合同	70
第四章 农村土地经营权流转	71
第一节 农村土地经营权流转概述	71
一、土地经营权流转的法律依据	71
二、农村土地流转权的法律特征	72
三、土地承包经营权与流转权的区别	73
第二节 土地经营权的流转原则	74
一、土地经营权流转的原则	75
二、土地经营权流转的有偿原则问题	75
三、流转期限不得超过承包期的剩余期限问题	76

四、流入方的农业经营能力或者资质的问题	77
第三节 土地经营权的流转方式	78
一、土地经营权出租	78
二、家庭土地经营权入股	79
三、土地经营权转包	80
四、土地经营权反租倒包	80
五、土地经营权委托流转	81
六、土地经营权再流转	82
第四节 土地经营权流转合同	83
一、土地经营权流转合同的共性内容	83
二、土地经营权流转合同的解除	88
第五节 土地经营权流转存在的问题与监管	89
一、土地经营权流转存在的主要问题	90
二、土地经营权流转的监管措施	91
三、土地经营权流转的行政干预	93
第六节 工商企业等社会资本流转农村土地经营权	94
一、社会资本流转土地经营权的政策和法律依据	94
二、社会资本流转土地经营权的资格和项目的行政审查	95
三、社会资本流转土地经营权的风险防控	96
四、社会资本流转土地经营权的行政监管	97
五、农村集体组织提供服务与收取管理费用	97
第五章 农村土地承包经营纠纷的处理程序	99
第一节 农村土地承包经营纠纷的调解程序	99
一、土地承包经营纠纷的调解原则	99
二、土地承包经营纠纷的调解方式	101
第二节 土地承包经营纠纷的仲裁程序	106

一、土地承包经营纠纷的仲裁受案范围·····	106
二、申请土地承包经营纠纷仲裁的条件要求·····	107
三、农村土地承包仲裁委的裁决程序·····	110
四、对仲裁裁决不服提起民事诉讼的问题·····	112
五、关于申请法院强制执行的问题·····	112
第三节 土地承包经营纠纷的诉讼程序·····	113
一、土地承包经营纠纷诉讼的受案范围·····	113
二、土地承包经营纠纷的诉讼主体·····	115
三、关于农户的诉讼主体问题·····	117
第六章 农村土地承包经营的纠纷处理·····	118
第一节 违反民主议定程序实施土地承包方案的纠纷处理·····	118
一、纯属违反民主议定程序问题的纠纷处理·····	119
二、违反民主程序签订承包合同的纠纷处理·····	119
【裁判案例1】发包方未经村民小组会议同意与承包方签订 流转合同,法院认定违反法律强制性规定判决 无效。·····	121
第二节 农村土地承包资格权的纠纷处理·····	122
一、成员承包资格权纠纷·····	123
二、成员承包资格权纠纷的救济途径·····	123
三、成员承包资格权侵权纠纷的救济途径·····	124
四、成员承包资格权侵权纠纷的诉讼主体·····	125
【裁判案例2】农村集体组织以民主议定方式剥夺仍持户籍的 出嫁女土地补偿费收益分配权无效。·····	126
第三节 土地承包经营合同效力的纠纷处理·····	128
一、土地承包经营合同的效力要件·····	128
二、土地承包经营合同的可撤销情形·····	133

三、确认无效和撤销土地承包经营合同的法定途径·····	136
四、土地承包经营合同被确认无效和被撤销的法律后果·····	136
五、重复订立土地承包经营合同纠纷的处理·····	138
【裁判案例3】确认土地承包经营权须先解决作为该登记行为 基础的土地承包经营合同的效力问题。·····	139
【裁判案例4】改变承包地农业用途的租赁合同,违反法律 强制性规定无效。·····	144
【裁判案例5】双方恶意串通订立土地承包经营权互换协议, 严重侵害第三者的合法权益无效。·····	146
【裁判案例6】在同一承包地上签订两个承包合同均未依法 登记,生效在先合同的承包方取得土地承 包经营权。·····	149
【裁判案例7】同村农户口头互换承包地并实际耕种多年, 法院认定该口头互换协议合法有效。·····	152
第四节 土地承包经营合同内容的纠纷处理·····	153
一、关于合同内容纠纷与违约纠纷的关系问题·····	154
二、某些必要内容没有约定或约定不明确的处理·····	154
三、承包地地段四至没有约定或者约定不明确的处理·····	155
四、家庭土地承包经营期限没有约定或者约定不明确的处理·····	155
五、其他方式承包和土地经营权流转的期限没有约定或者 约定不明确的处理·····	156
六、历史遗留的承包期限纠纷的处理·····	157
【裁判案例8】土地承包经营合同约定“永远归乙方耕种”, 法院本着尊重历史与现实的态度,根据公平 合理原则酌定判定承包期限。·····	157
第五节 土地承包经营违约行为及责任承担·····	162
一、发包方违约行为·····	162

二、承包方违约行为·····	164
三、违约责任的承担方式·····	165
四、追究违约责任需要注意的问题·····	167
五、关于违约责任与违法责任的关系问题·····	168
【裁判案例9】承包方将同一承包地先后两次转包给他人， 对先行受让人构成违约，承担违约责任。·····	169
第六节 土地承包经营权侵权纠纷及责任承担·····	173
一、发包方对农户土地承包经营权的侵权行为·····	173
二、发包方侵害农户土地承包经营权的责任承担方式·····	177
三、基层政府及其工作人员利用职权侵害土地承包经营权及 责任承担方式·····	178
四、他人侵害土地承包经营权的民事责任·····	179
五、截留、扣缴经营权收益纠纷及处理·····	180
【裁判案例10】村民合法承包果园，发包方故意将果园承包 地划分到各户，侵犯承包方经营权，应承担 违约责任。·····	180
【裁判案例11】农村集体组织以“生的给地，走的抽地”的 做法收回出嫁妇女承包地的，属于侵权 行为。·····	182
【裁判案例12】承包地因相邻间地段四至不清引起纠纷， 经测量确定后，多占方拒不返还构成土地 经营权侵权。·····	185
【裁判案例13】镇政府擅自利用承包地建设幼儿园，法院 认定其侵犯农户土地承包经营权违法。·····	187
第七节 土地经营权流转的纠纷处理·····	189
一、土地经营权流转方式纠纷及处理·····	189
二、流转合同效力纠纷及处理·····	190

三、流转经营权重复流转纠纷及登记对抗主义·····	193
【裁判案例 14】流转经营权未订立合同而发生转包还是 转让纠纷,法院根据实际履行情况下判。·····	194
【裁判案例 15】户主即持证人有权代表本户将家庭承包地进行 流转,其他家庭成员主张其侵权不能成立。·····	196
第八节 土地承包经营权继承的纠纷处理·····	198
一、土地承包经营权继承的法律适用·····	198
二、农户成员死亡引起的继承纠纷及处理·····	198
三、家庭承包收益的继承纠纷及处理·····	199
四、林地承包经营权继承及纠纷处理·····	199
五、以其他方式承包的继承纠纷及处理·····	200
六、土地经营权流转的继承纠纷及处理·····	201
【裁判案例 16】农户成员户口迁出为城镇非农业户口不再 享有土地承包经营权的继承权。·····	201
【裁判案例 17】父母死亡后,家庭承包土地流转取得的收益, 属于家庭合法财产,应当由户内兄弟共同 继承并平均分配。·····	203
【裁判案例 18】土地承包经营权流转收益应属家庭全部 成员共有,承包合同签订后的新增家庭 成员有权继承土地流转收益。·····	204
第九节 土地承包经营权分割的纠纷处理·····	206
一、两户以上共同承包的承包地分割纠纷及处理·····	207
二、家庭承包地因分家析产的分割纠纷及处理·····	207
三、夫妻离婚的承包地分割纠纷及处理·····	209
【裁判案例 19】家庭内部成员因分户而分割承包地造成的 纠纷,不属于法院受理范围,而应自行协商 决定,然后依法办理有关手续。·····	210

【裁判案例 20】农户成员分户生活后请求分割承包地承包经营权的,法院认为符合事实及法律规定判决当酌情予以分割。·····	213
【裁判案例 21】婚姻存续期间取得的家庭承包地,夫妻离婚后一方占有经营对方的承包地,法院判决返还。·····	215
【裁判案例 22】夫妻共为农户成员承包集体土地,离婚时要求分割承包地,法院认为符合法律规定判决分割。·····	216
第十节 土地经营权抵押的纠纷处理·····	217
一、土地经营权抵押的政策和法律·····	218
二、关于耕地经营权抵押的问题·····	218
三、关于土地经营权的担保方式问题·····	219
四、关于土地经营权抵押的适用范围问题·····	219
五、关于土地经营权抵押贷款的申请条件问题·····	220
六、关于土地经营权抵押贷款的用途问题·····	221
七、未取得土地经营权证的抵押效力纠纷及处理·····	222
八、未办理抵押登记的抵押合同效力纠纷及处理·····	223
九、抵押物土地经营权的处置·····	223
【裁判案例 23】农户向金融机构贷款提供耕地经营权抵押,法院根据“两权”抵押贷款试点精神,认定抵押合同有效。·····	225
【裁判案例 24】金融机构接受耕地经营权抵押,法院根据国家抵押贷款试点政策认定有效。·····	227
【裁判案例 25】同一法定代表人的家公司为另一家公司借款提供草原承包经营权抵押应当承担连带清偿责任。·····	230

第十一节 农村土地优先承包权和流转权的纠纷处理	231
一、关于本集体组织成员优先承包权和流转权	232
二、关于“同等条件”纠纷的认定与处置	232
三、关于优先承包权的丧失	233
【裁判案例 26】本集体经济组织成员在本集体经济组织 采取其他方式发包山场时享有法定优先 承包权。	234
【裁判案例 27】农村集体经济组织以其他方式发包土地， 其成员超过两个月期限才主张承包优先 权，法院不予支持。	236
【裁判案例 28】村委会未经民主议定程序将原农户的 承包地另行发包给其他农户，侵害原 承包方的优先承包权无效。	241
第十二节 承包地征收补偿的纠纷处理	243
一、承包地征收补偿的基本内容	244
二、政府征收承包地补偿的行政性	245
三、征地补偿标准纠纷及处理	246
四、土地补偿费分配方案纠纷及处理	246
五、土地补偿费数额纠纷及其处理	247
六、土地补偿费分配比例纠纷及处理	247
七、集体经济组织成员分配权纠纷及处理	248
八、地上附着物和青苗补偿纠纷及处理	248
【裁判案例 29】承包人提起行政诉讼，请求被告政府因征收 承包地对其承包权、经营权所受损害进行 补偿，法院认定该请求缺乏法律依据。	248
【裁判案例 30】土地补偿费方案规定未出嫁女生育小孩 不予分配，法院认定此内容侵害未出嫁女的 合法分配权。	252

【裁判案例 31】父母遗留的承包地被征收所得的补偿费，
应当作为遗产按照继承法分割继承。…………… 254

附 录 …………… 257

1. 中华人民共和国民法典(节录)…………… 257
2. 中华人民共和国农村土地承包法…………… 265
3. 中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法…………… 276
4. 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律
问题的解释…………… 285
5. 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁
案件适用法律若干问题的解释…………… 291
6. 农村土地经营权流转管理办法…………… 294
7. 中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法…………… 301