

<<国有土地纠纷新型典型案例与专题指>>

图书基本信息

书名：<<国有土地纠纷新型典型案例与专题指导>>

13位ISBN编号：9787509315392

10位ISBN编号：7509315395

出版时间：2009-11

出版时间：中国法制出版社

作者：刘子平，梁朔梅 编著

页数：273

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

我国实行土地公有制，土地分为国家所有和集体所有。

根据宪法和法律的规定，城市的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地如无法律规定属于国家所有的则属于集体所有；森林、山岭、草原、荒地、滩涂等属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

因为在我国，土地所有权不得买卖、转让，禁止农民集体所有的土地使用权直接进入市场流转用于非农建设。

土地使用者进行建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，法律另有规定的除外。

为了实现国有土地的合理利用，国家按照所有权与使用权分离的原则，设定用益物权即国有土地使用权，让土地使用者获得土地使用权，保护土地使用者的合法权益。

国有土地使用权是用地主体对国有土地依法享有占有、使用、收益的权利。

国有土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

我国土地资源紧缺，随着人口的增长和城市化、工业化的蓬勃发展，可供开发利用的土地越来越少，国家为了合理利用土地，依法实行国有土地使用权有偿出让使用制度，部分国有土地使用权在法律规定的范围内可以划拨出让使用。

土地使用者在取得国有土地使用权后，可以依照法律的规定进行开发利用和转让。

而使用土地的单位和个人，负有保护、管理和合理利用土地的义务。

同时，国家为了保证公共利益用地的需要和防止土地闲置，可以通过正当法律程序收回国有土地使用权。

## <<国有土地纠纷新型典型案例与专题指>>

### 内容概要

本书根据纠纷类型划分为若干专题，每个专题先精选近年来司法实践中的典型判例，在此基础上全面阐述该专题所涉及的审判依据、法律要义、裁判思路、司法实践中的重点和难点。

## 作者简介

刘子平，吉林大学法学学士，清华大学法学硕士，广东省佛山市中级人民法院民事审判第五庭（房地产审判庭）副庭长。

长期从事民商事审判工作，曾借调最高人民法院参与多个司法解释的起草制定工作，专家型法官。在《人民司法》、《法律适用》、《人民法院报》、《民商法论丛》等刊物发表论文四十余篇，参与编撰《房地产纠纷案件裁判标准、法律精要及疑难阐释》（主编）、《破产重整清算案件裁判标准、法律精要及疑难阐释》（副主编）、《最高人民法院关于企业破产法司法解释理解与适用》、《农村土地纠纷新型典型案例与专题指导》等多部著作。

## <<国有土地纠纷新型典型案例与专题指>>

### 书籍目录

专题一：国有土地使用权出让纠纷 一、案例 （一）出让划拨取得的土地使用权纠纷案 （二）未办征地手续出让土地纠纷案 （三）返还土地使用权出让金纠纷案 （四）挂牌出让国有土地使用权纠纷案 （五）出让的土地存在瑕疵纠纷案 （六）违反土地出让程序签订出让合同纠纷案 二、专题指导 （一）国有土地使用权出让概述 （二）国有土地使用权出让合同的性质之争及纠纷案件的定性 （三）国有土地使用权出让合同效力的裁判标准 （四）国有土地使用权出让合同的履行及违约责任认定标准 专题二：国有土地使用权转让纠纷 一、案例 （一）含有城市道路的土地使用权转让纠纷案 （二）设定有抵押权的土地使用权转让纠纷案 （三）名为联合开发实为土地使用权转让纠纷案 （四）未履行完的土地转让合同解除纠纷案 （五）土地使用权转让合同效力纠纷案 （六）土地转让中的风险责任承担纠纷案 二、专题指导 （一）国有土地使用权转让合同纠纷概述 （二）土地使用权登记对转让合同效力的影响及其认定标准 （三）土地未达到投资开发条件对转让合同效力的影响 （四）土地出让金、土地用途等因素对土地转让合同效力的影响 （五）划拨国有土地使用权转让合同的效力认定 （六）土地使用权转让合同履行中的违约行为及责任认定 （七）一地数卖时转让合同的履行规则及违约责任认定 （八）土地使用权转让合同应予解除之情形及其处理规范 （九）土地使用权转让合同不成立、无效、被撤销的法律后果及处理规范 专题三：国有土地使用权收回纠纷 一、案例 （一）违法决定收回土地使用权纠纷案 （二）人民政府违反法定程序收回土地使用权案 （三）假借公共利益之名收回土地使用权案 （四）为公共利益收回土地使用权程序不当纠纷案 （五）滥用职权无偿收回合同相对方土地使用权纠纷案 二、专题指导 （一）收回国有土地使用权纠纷适用何种诉讼程序 （二）收回土地使用权行为的法律性质分析 （三）国有土地使用权收回的法律条件和程序 （四）有偿收回国有土地使用权的审查标准 ..... 专题四：侵害国有土地使用权纠纷附录

章节摘录

(3) 土地出让方应赔偿受让方因土地存在瑕疵而延期开发的合理损失，可以延长土地使用权年限来折价赔偿。

上海房地局应对其违约行为负责，除支付虹城公司民防工程的拆迁费用外，还应赔偿受让方因土地存在瑕疵而延期开发的合理损失。

事实上，自双方当事人于1992年签订土地出让合同至2002年长达十多年时间里，由于出让土地存在着民防工程瑕疵和地方政府拆迁交地延误，土地受让人虹城公司不得不再延期开发，双方纠纷不断。虹城公司确实遭受了很大的损失，故有权主张赔偿损失。

但是虹城公司主张赔偿土地出让金的主张，因不符合法律规定而难以得到支持。

1989年5月20日国务院颁发的《关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知》规定：“凡进行国有土地使用权出让的地区，其收入必须上交财政。

”《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第50条规定：“依照本条例收取的土地使用权出让金列入财政预算，作为专项基金管理，主要用于城市建设和土地开发。

”这就是说，土地出让金是国家土地管理部门向土地受让方收取的必须上交国家财政的土地使用费用，该费用的性质决定了其特定的用途。

本案上海房地局与虹城公司签订的土地出让合同合法有效，虹城公司交纳的土地出让金已经上海房地局列入国家财政预算，用于城市建设和土地开发。

因此，虹城公司主张上海房地局赔偿其土地出让金的主张依据不足。

为了适当填补虹城公司所遭受的损失，上海市高级人民法院创造性裁处了出让人的民事赔偿责任和受让人的损害填补问题。

其判决认定上海房地局提供的土地存在瑕疵，而土地使用权又是有价值的，故可延长土地使用权年限来折价赔偿，因而据此直接判决延长虹城公司受让取得的A、B地块的土地使用权使用年限，即从2002年1月1日起算持续50年。

这是一个非常经典的裁判，法律效果和社会效果都很好，值得充分肯定。

但美中不足的是，判决中没有说明延长土地使用权年限来折价赔偿，是如何计算应赔偿的损害和实际填补的损害的。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>