



上海市松江区人民法院
涉集体土地纠纷
典型案例
(2021-2025)

承租耕地用于非农经营的土地租赁合同无效

——上海某物业管理有限公司诉上海某工贸发展有限公司土地租赁合同纠纷案

【裁判要旨】

国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。承租耕地用于非农用途的，租赁合同因违反法律关于保护耕地的强制性规定而无效。承租方依据合同约定向出租方主张提前解除合同的违约金的，人民法院不予支持。

【案件事实】

2000年8月8日，原某村委会作为甲方、被告作为乙方，双方签订《协议书》，约定双方合作开发涉案土地，合作期限50年。甲方将30亩土地使用权作为投入，供乙方用于建设仓库堆场使用，建设资金由乙方投入，并由乙方全权经营管理；第一年至第三年，乙方支付甲方固定利益分配每年每亩4,000元，第四至六年每年每亩5,000元，第七年起每三年递增5%，递增至每亩10,000元时，不再递增。甲方不参与经营管理，不承担经营风险。协议另对其他事宜作出了约定。

2019年8月1日，原、被告签订《租赁合同》，约定被告将涉案土地中4号场地出租给原告用于经营停车场。协议约定合同期内任何一方提前终止协议的，必须提前三个月书面通知对方，并由违约方一次性赔偿对方10万元违约金。

2021年2月10日，上海市松江区某镇人民政府向被告出具《通告》，责令被告将涉案土地上的停车场项目清除搬离。2021年4月1日，被告通知原告提前终止合同。原告返还了土地，双方结清了土地占有使用费、水电费、保洁费等。后原告诉至法院，要求被告支付原告违约金10万元。

审理中，上海市松江区规划和自然资源局向本院复函称：涉案土地为集体土地，土地用途为耕地；地上建筑物被拆除原因为历史违法用地综合整治、已减量化。

【裁判结果】

上海市松江区人民法院经审理认为，根据被告与某村委会之间《协议书》及

原、被告之间《租赁合同》的具体约定事项和履行情况可知，两份合同的性质均属土地租赁合同。被告自某村委会处承租涉案土地后，又将其中部分转租给原告使用。经查，涉案土地系耕地，而被告承租该土地用于经营停车场，《租赁合同》违反了法律关于保护耕地的强制性规定，应属无效。现原告坚持认为合同有效，并依据合同约定向被告主张提前解除合同的违约金，于法无据，上海市松江区人民法院于2024年10月30日作出判决：驳回原告上海某物业管理有限公司的诉讼请求。宣判后，原告提出上诉。后上海市第一中级人民法院判决驳回上诉，维持原判。

【裁判意义】

土地租赁纠纷中，当事人疏于对土地性质进行审查，或明知土地的性质，依然改变土地用途、违法开发建设、破坏耕地资源的现象时有发生。切实保护耕地是我国的基本国策，根据《土地管理法》等法律规定，严格控制耕地转为非耕地；非农建设占用耕地的，须经依法审批。人民法院依法审查当事人订立的土地租赁合同所涉土地性质及用地合法性，认定将耕地用于商业用途的租赁合同无效。无效的合同自始没有法律约束力，不能产生当事人预期的法律效果，当事人也不能依据无效的合同约定主张权利。从而引导各方合法有序利用集体土地，落实耕地保护，促进社会经济的可持续发展。

动迁协议无效后就房屋的返还可追加房屋承租人一并处理实质解纷 ——上海市某镇政府诉顾某华、瞿某寅第三人周某芬民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷案

【案件事实】

2015年12月，被告顾某华、瞿某寅为使未经审批自行搭建的房屋获得动迁补偿利益，提供了与事实不符的《情况说明》。基于该说明，原告某镇政府与二被告于2016年6月5日签订《上海市集体土地上征地房屋补偿协议（居住房屋）》，二被告自行建造的房屋被认定为宅基地房屋，从而获得动迁补偿安置。2022年6月，原告某镇政府向二被告提供位于上海市松江区秋潭路的某动迁安置房一套。二被告获得房屋后，将该房屋出租给第三人周某芬，第三人周某芬又另行出租，将房屋交由租客实际承租使用。

后原告在核查中发现《情况说明》的内容与实际不符，二被告的动迁房屋并非经合法审批的宅基地房屋，遂要求二被告退还安置房屋，二被告拒绝。原告某镇政府提起诉讼，请求确认动迁协议无效、二被告返还房屋并支付占有使用费。

【裁判结果】

案件审理中，经原告申请，本院追加承租人周某芬作为第三人参加诉讼，并组织各方证据交换；审理中，了解到房屋内还有次承租人，一并询问了次承租人的意见。后本院认为，案涉协议确因二被告提供了虚假的产权证明而效力存在瑕疵，协议应当被认定为无效或被撤销，协议被撤销或被认定无效后，二被告应返还房屋并支付占有使用费。本案中，房屋由二被告出租给了第三人，第三人已经预付了房屋租金，第三人又将房屋转租，且预收了房屋租金。基于协议的效力瑕疵及房屋的返还，二被告与第三人、第三人与次承租人的租赁合同关系均需处理。因有次承租人在实际居住使用，房屋的返还存在客观困难，案件处理不当不利于后续判决的执行。为避免各方当事人的诉累，实质化解纠纷，本案中一并处理为宜。

后本院组织各方协商调解，经本院释明相应法律后果及诉讼风险，最终各方达成调解协议：被告顾某华、瞿某寅退还第三人周某芬租金；第三人周某芬于

2026 年 1 月 15 日前负责腾退房屋并将房屋返还二被告，就该内容原告上海市松江区某镇政府亦可申请强制执行；二被告在收到房屋的当日将该房屋交付原告某镇政府；各方未按协议履行的，承担相应的违约责任等。

【典型意义】

在动迁安置补偿协议被认定为无效或被撤销的情况下，已经获得的动迁利益应当全面返还。本案中，基于房屋已由被告出租且有人居住的客观情况，原告的诉请即使得到法院支持，后续可能面临执行较难、衍生诉讼不断等问题，原告尽快收回房屋的诉求难以实现。本案中，人民法院从实质性化解纠纷角度，追加了一位承租人作为第三人参加诉讼，在了解到还有次承租人的情况下，询问了次承租人的意见；同时，向各方当事人充分释明法律风险并征求各方的意见，考虑各方的合理合法诉求，最终促成了调解。案件的处理一方面避免了后续的衍生诉讼，减轻了当事人的诉累；另一方面，在一个案件实质化解各方的几个纠纷，既充分维护了国家利益，又兼顾民生保障，实现三个效果的有机统一。

自愿签订并履行拆迁安置补偿协议后，以“不划算”为由 主张显失公平要求撤销的不予支持

——曹某等诉上海市松江区某镇人民政府、上海市松江区某征收服务事务有限公司民事
主体间房屋拆迁补偿合同纠纷案

【裁判要旨】

动迁安置协议中明确约定了安置方式、安置面积以及面积折算方式等内容，被动迁人选择签约视为接受安置条件。协议系双方平等自愿签订，协议签订并获得安置房屋后，被动迁人仅因感觉“不划算”反悔，进而以“显失公平”为由要求撤销协议的，既有悖诚信，也不符合可撤销民事行为的构成要件，人民法院对此不予支持。

【案件事实】

2021年12月21日，原、被告签订《上海市集体土地上农民进城镇集中居住房屋置换协议》。协议签订前，动迁部门已明确告知可选方案包括宅基地平移或进镇上楼安置，并就具体方案内容予以了说明，后原告选择了进镇上楼安置的方案。在双方签订的协议中，对于动迁宅基地房屋及户籍基本情况、安置方案、具体安置办法等内容进行了约定，协议另载明，经甲方审核确认，乙方户进镇上楼折算本镇的应安置面积为180平方米，乙方户本次安置意向选择为某某镇。具体的安置办法载明：1. 本镇安置地块为某某小区（现房）或某某地块动迁安置房（期房）；异地安置地块为某某镇某某苑安置房小区（现房）。2. 本镇安置房源由乙方户自行出资按应安置面积1:1出例购买安置房，安置均价为1,000元/㎡，异地安置房源由乙方户自行出资按应安置面积乘以0.57购买安置房，安置均价为1,750元/㎡，同时乙方户可享受不超过10%的安置面积作为浮动面积，自行负担建设成本予以购买（本镇建设成本为10,000元/㎡，某某镇异地建设成本为17,500元/㎡）。若乙方户购买安置房后，应安置面积仍有剩余的，甲方按本镇9,000元/㎡，某某镇15,750元/㎡的标准予以回购，不再进行安置。

协议签订前，原告已经获悉可选择的房源，并对房型、面积等进行了确认。

2022年8月4日，原、被告签订《集中上楼安置结算表》，载明原告应安置面积、折算后的面积、实际安置面积、应收与实收房款等内容。后原告实际获得动迁安置房屋一套。

审理中，原告称，动迁的安置方案包括宅基地平移或进镇上楼安置，因签约时平移的房源已不多，故选择进镇上楼安置，同时基于自身考虑选择有现房的跨街镇安置。获得安置房屋后，原告发现家附近其他人选择的宅基地平移的方案明显比自己划算。自家加盖的房屋在动迁时未予补偿，而选择平移方案的人员加盖的面积有补偿。动迁前原告的实际房屋面积 220 m²，动迁后仅给予原告 102.6 m²安置面积，故案涉协议显失公平，要求撤销协议或被告额外给予一定补偿。

【裁判结果】

上海市松江区人民法院经审理认为，被告给予原告的安置面积，结合了被拆迁宅基地房屋核准情况及被告处统一制定的拆迁安置实施细则，与细则中的内容一致，双方签订的协议中也已写明了具体的安置办法及内容。原告方签约时充分了解了其选择的安置方式以及对应的房屋面积折算公式，其自愿作出选择，此后也实际也获得了安置房屋。协议并无原告所称的所谓显失公平情形，也无其他法定可撤销的情形。原告在获得安置后因认为安置方式不如其他可选方案而试图推翻协议约定，于法无据，更有悖诚信，上海市松江区人民法院于 2024 年 5 月 17 日作出判决：驳回原告的全部诉请。该案判决后，双方均未提起上诉，判决已经生效。

【裁判意义】

集体土地房屋动迁安置补偿协议系平等主体间在合法自愿基础上协商签订，协议签订后非因法定特殊情形，合法有效，对双方均具有拘束力。在拆迁安置实施办法等文件经依法公示、拆迁安置协议明确约定补偿方案的情况下，双方自愿达成合意并签署协议的，不存在法律规定的可撤销情形。本案判决明确，被动迁主体在享有自主选择权的同时，必须承担起审慎决策的相应责任，在签署涉及重大利益的协议前，应充分理解政策、权衡利弊，一旦签约并履行，即应信守承诺，无故要求撤销的，人民法院难以支持。从而有助于培育理性、负责的契约精神，减少无谓的纠纷和诉讼。

涉添附苗木土地返还纠纷中自助行为的构成要件和行使边界

——上海某绿化发展有限公司诉上海松江区某经济合作社土地租赁合同案

【裁判要旨】

承租人在租赁合同到期或解除后无理由拒绝移除地上添附苗木返还土地的，出租人在符合法定要件的情况下可实施自助行为，自行移除添附的苗木。出租人的自助行为需以行为具有正当性、权益救济具有紧迫性且难以及时通过公力救济为要件。同时，自助行为不能超出必要的限度，实施自助行为过程中有过错的，自助人应承担相应的赔偿责任。

【案件事实】

2016年1月1日，上海松江区某经济合作社（甲方）和上海某绿化发展有限公司（乙方）签订《土地租赁协议》（以下简称“协议”），载明甲方出租林地220亩给乙方种植苗木，租期三年，每亩1,300元，每三年租金递增，先付后租，后双方按约履行。协议到期后，某公司不接受涨价的条件，双方未就后续租赁事宜达成一致，但某公司既未搬离也不支付后续租金。后某合作社多次通知某公司搬离，未果。因案涉土地曾属于垃圾填埋场，存在较高地下水污染风险，2019年5月，上海市某管理局印发文件要求于2020年对上述林地中的50亩完成清理整治。2020年3月9日，某合作社再次向某公司发送《律师函》，要求其2020年3月30日前搬离并返还土地。2020年3月29日，某合作社向某公司发函重申上述要求，并申明逾期其将单方收回土地并组织力量代为搬离地上种植物。2020年4月11日开始，某合作社自行委托第三方机构陆续对涉案50亩土地上的部分苗木进行迁移，并通知某公司到场，双方对搬迁情况签订记录表。

2020年4月22日，某合作社向某公司发律师函，告知其移栽地点，请其接函后7日内自行将种植物从上述临时移栽地点搬离。某公司未对移栽后苗木情况继续跟进。

后某公司诉至法院要求某合作社赔偿苗木移植费用及苗木损失；某合作社提出反诉要求某公司承担代为移栽的费用及利息损失。

审理中，法院就某合作社移栽的死亡及灭失的苗木市场价值（同时列明目前仍然存活苗木的价值）以及某合作社代为移栽苗木发生的移栽及其他必要费用委托鉴定机构进行评估。

【裁判结果】

上海市松江区人民法院经审理认为：就某合作社自行移栽某公司苗木行为是否构成侵权。首先，某公司在协议到期且经多次催告后未续约亦未搬离涉案土地，已构成对某合作社合法权益的侵害。其次，环境整治工作具有一定的紧迫性，依正常诉讼和执行流程，某合作社可能难以在文件要求的时间节点前配合完成整治工作，某公司拒不搬离的行为构成了对社会公共利益的妨害。再次，某合作社曾与某公司协商移栽补偿事宜，在双方无法达成一致后，某合作社催告并给予某公司一定期限自行移栽，在某公司仍未移栽的情况下，某合作社才委托专业的第三方公司将涉案的 50 亩土地上的苗木移栽他处，移栽行为本身并不必然会对苗木造成毁损，某某合作社的行为属自助行为范畴。

因某公司在某合作社通知其苗木移栽地点后未积极受领苗木，存在主要过错；某合作社在移栽苗木的过程中，在移栽地点选择、移栽情况的影像资料存证、事后的通知和照料等方面存在一定瑕疵，存在次要过错；相关因素结合导致之后苗木部分死亡、部分灭失。之后苗木部分死亡、部分灭失，法院最终认定某公司对于苗木损失的发生和扩大应负主要责任，某合作社负次要责任，由某合作社按死亡及灭失苗木估值的 30%向某公司赔付损失。同时，某公司亦应当负担某合作社移栽费用的 70%。上海市松江区人民法院于 2023 年 5 月 31 日作出判决：一、上海松江区某经济合作社于判决生效之日起十日内向上海某绿化发展有限公司赔偿苗木损失 770,382 元；二、上海某绿化发展有限公司于判决生效之日起十日内向上海松江区某经济合作社支付苗木移栽费用 603,246 元；三、驳回上海某绿化发展有限公司的其余诉讼请求；四、驳回上海松江区某经济合作社的其余诉讼请求。宣判后，某公司不服一审判决，提出上诉。上海市第一中级人民法院经审理判决驳回上诉，维持原判。

【裁判意义】

在涉集体土地租赁合同纠纷中，土地的返还及地上添附苗木的搬离一直面临

执行难的问题，从而给土地的权利人带来很大的困扰。在土地因环境污染风险面临整治的情况下，若承租人拒不配合返还土地，从司法程序启动到最终执行完成，出租人需要付出极大的时间成本和经济成本，也难以贯彻落实环保整治要求。本案通过判决的方式认定，出租人在特定情况下可以实施自助行为自行移除添附的苗木并收回土地。同时，自助行为也应合理正当，自助行为措施不当造成相对方损失的，应当承担一定的赔偿责任。本案判决明确了类案裁判思路，对类似纠纷的化解具有重要的指导意义。

借地埋设管线后应全面披露管线位置以便出借方对土地的后续利用 ——某村委会诉上海某给水有限公司、第三人上海叶榭某公司、上海市某区水务局 侵权责任纠纷案

【裁判要旨】

有偿借地法律关系的本质是租赁合同关系，当事人应遵循诚信原则，根据合同性质、目的、交易习惯，履行通知、协助、保密等附随义务。借用方在借用土地埋设管线后，应在工程完成后及时向土地出借人披露管线点位、深度等准确信息，以便于出借人后续合理利用土地，实现土地价值的高效利用。借用人未履行上述义务，出借人为利用土地探测管线产生的费用应由借用人承担。

【案件事实】

2004年至2005年期间，被告上海某给水有限公司在涉案土地处对给水管网工程进行施工，该工程依法取得了规划许可，于2004年11月18日开工，2005年12月13日竣工。为工程施工，上海某给水有限公司作为乙方与第三人上海叶榭某公司作为甲方签订《借地协议书》，约定乙方在甲方区域范围内敷设输水管道工程，在施工过程中，向甲方借用土地，并就土地补偿价格、青苗费补偿等达成协议。

2022年2月，案外人上海松江区某经济合作社与案外某园艺公司签订《土地租赁合同》，将包括涉案土地在内的202亩土地出租用于花卉种植、经营，并拟在地上加盖建筑设施。因案涉地块存在供水管道，水务部门要求依法采取相应原水管保护措施后方可施工。后原告松江区叶榭镇某村委会与案外人签订《技术服务合同》，探测管线具体位置，并花费管线探测费47,641元。因未办理建筑建设的规划许可手续，前述《土地租赁合同》最终解除，某经济合作社退还了部分土地租金，相应施工工程实际也未再进行。

某村委会实际收到前述补偿款中的439,556元，但认为前述款项仅针对三年范围内的补偿，此后上海某给水有限公司未支付后续费用却仍占用土地，构成侵权。故诉至法院，主张上海某给水有限公司赔偿土地被占用损失、管线探测费

47,641 元、保护监测费、租金收益损失等。

【裁判结果】

上海市松江区人民法院经审理认为：上海某给水有限公司在涉案土地下埋设原水管道，经过了建设工程规划许可，并办理了相应的借地手续，相关合同名为解决临时施工之需，但实际隐含了后续管道仍存续于土地之下的必然结果。关于某村委会主张的管线探测费，鉴于上海某给水有限公司在客观上确实借用了某村委会的土地，理应在建设工程完成后披露管线点位、深度等准确情况，以便于某村委会在后续合理利用土地、配合做好对管线的保护工作。现并无证据证明上海某给水有限公司在施工完成后提供过较为详细的管线位置情况，在双方接洽过程中，上海某给水有限公司也仅提供了一份简略的原水管道线路图。故对某村委会自行委托第三方机构产生的管线探测费用，从基于公平原则和诚实信用原则衍生的附随义务角度出发，应当由上海某给水有限公司予以承担。虽然本案中某村委会起诉的请求权基础为侵权责任，但为免当事人讼累，对该项费用在本案中一并予以认定和处理。上海市松江区人民法院于 2025 年 10 月 10 日作出判决：一、上海某给水有限公司于本判决生效之日起十日内向某村委会支付管线探测费 47,641 元；二、驳回某村委会的其余诉讼请求。判决作出后，双方均未上诉，该判决现已生效。

【裁判意义】

土地是重要的生产资料，也是经济发展的核心资产，在乡村振兴和新农村建设的政策布局下，高效利用土地是实现经济发展的重要举措。借用土地在地下铺设管线，虽然合同中未明确约定披露义务，但基于诚实信用原则，结合合同性质、目的等因素，借地铺设管线的一方应当履行附随义务，向土地出借者提供管线的具体布局等信息，以便于土地的后续高效利用。本案裁判明晰了《民法典》中合同附随义务在借地法律关系中的边界与适用标准，不仅对类似纠纷的化解有着重要的指导意义，更强化了市场主体在土地利用过程中的善意履约意识，为土地高效利用提供了切实有效的实践方案。