# 涉集体经营性建设用地使用权案件典型案例五则

## 案例一、集体经营性建设用地使用权期限以登记为准——某村民委员会诉上海某具有限公司土地租赁合同纠纷案

### 基本案情

1997 年 4 月，案外人上海某童车厂重固分厂就 29 丘地块获颁房地产权证，载明土地权属为集体，用途为工业用地，总面积 7,264 平方米。2000 年 2 月，案外人上海某经济发展有限公司就相邻的 31-2 丘地块获颁房地产权证，载明土地权属为集体，用途为工业用地，使用年限至 2019 年 9 月 26 日，总面积 26,384 平方米。2000 年 4 月和 7 月，上海某具公司（以下简称某具公司）就上述两地块上的厂房及土地使用权分别与案外人签订《产权转让协议》。2000 年 8 月，青浦区人民政府批复同意上述两地块用地均变更为某具公司、使用，性质不变、用途不变。同年 8 月，某具公司就 29 丘地块获颁房地产权证，未载明使用期限；就 31-2 丘地块获颁房地产权证，载明使用期限为 2000 年 8 月 7 日至 2019 年 9 月 26 日。2006 年，因新建厂房，某具公司就 31-2 丘地块换领新证，使用期限一栏为空白，其余登记内容不变。此后，某村民委员会作为土地所有权人因土地期限届满等问题诉至法院，要求某具公司腾退两地块并支付占有使用费。

### 裁判结果

上海市青浦区人民法院经审理认为，集体经营性建设用地使用权

经依法登记的，其用地期限以登记内容为准。关于 29 丘地块，房地产权证未载明使用期限，某具公司有权继续使用；关于 31-2 丘地块，因房地产权证明确记载使用期限届满，某具公司未能与土地所有权人就续期事宜达成一致，应当腾退并支付土地占有使用费。同时，土地所有权人收回土地时，应当对地上建筑物价值给予合理补偿，且原告自愿对地上物进行补偿，故认定原告支付被告部分地上物补偿款。

**典型意义**

本案是人民法院依法规范集体经营性建设用地流转秩序、妥善化解用地期限不明争议的典型实践。明确集体经营性建设用地的用地期限应当以不动产登记内容为准，权证未载明使用期限的，使用权人有权继续使用，记载期限已届满且未能达成续租合意的情况下应予以腾退。同时，本案合理平衡了土地所有权人与使用权人之间的利益，对地上建筑物价值给予合理补偿，为类案中历史用地期限届满后的腾退及补偿问题提供了清晰的裁判指引，同时也引导市场主体依法依规利用集体土地，促进土地资源有效流转。

**案例二、集体土地未经审批出租用于工业经营的，土地租赁合同无效**

**——某村民委员会诉上海某实业公司土地租赁合同纠纷案**

**基本案情**

2006 年至 2015 年，某村民委员会（以下简称村委会）与上海某实业公司先后签订多份《土地租赁合同》，将 17 亩土地出租给该公司作堆场、车辆停放及绿化场地使用，租期至 2023 年 6 月 30 日。2023

年，村委会两次书面告知不再续租，要求腾退并支付欠付费用，但公司未搬离。经青浦区规划和自然资源局出具说明，案涉土地虽现状登记为工业用地，但均未查询到相关用地审批手续。村委会诉请该公司腾退土地、清空地上物、恢复土壤状态并支付占有使用费。上海某实业公司辩称因无环评手续已被责令停产，请求酌情减少费用。

**裁判结果**

上海市青浦区人民法院经审理认为，案涉土地在出租前为农用地，村委会将其出租用于工业经营，未依法办理农用地转用审批手续，违反法律关于土地用途管制的效力性强制性规定，双方就上述土地签订的两份《土地租赁合同》无效。合同无效且租赁期限届满后，上海某实业公司应腾退返还土地、清空地上物并恢复土地土壤状态，并参照合同约定的租金标准支付自 2023 年 1 月 1 日起至实际腾退之日止的土地占有使用费。上海某实业公司在合同租期届满前系因自身原因停产，不属于减免占有使用费的法定事由，其抗辩不予采纳。据此判决，上海某实业公司内腾退案涉土地并恢复土壤状态，支付土地占有使用费。

**典型意义**

本案是集体土地利用中登记现状与法定审批程序脱节的典型情形，明确了集体经营性建设用地入市的法定边界。案涉土地虽已形成工业占用的现状，但系缺失农用地转用审批手续的违法状态，不因占用时间长久或登记现状而合法化。在合同无效的法律后果处理上，人民法院判令返还土地、恢复原状并参照租金标准计付占有使用费，既

严守了土地用途管制底线，又兼顾了承租人的合理负担。本案的审理不仅为处理因历史遗留问题导致的违法用地提供了清晰的裁判参照，更对引导市场主体合法合规用地、促进行政主管部门加强土地用地动态监管具有重要的示范意义。

**案例三、未经民主议定程序的续租合同对集体经济组织不具拘束力——盛某与某村民委员会、某村民小组土地租赁合同纠纷案**

**基本案情**

2013 年 2 月，某村民委员会（以下简称村委会）经村民商议后，某村民小组（以下简称村民小组）与村民盛某签订《租赁合同》，约定租期十年，盛某自行修缮坍塌仓库且不计租金，其出资修建的财产归其所有。合同签订后，盛某投入资金对场地进行了修缮改造，新建了仓库、围墙及场地道路。2022 年 10 月，盛某与村民小组负责人签订《续租合同》，约定续租五年。后村民小组向盛某发出告知书，称租赁期限届满不再续租，要求其腾退返还，涉案场地随后另行出租他人使用。盛某遂诉至法院，请求确认合同解除，并要求村委会、村民小组赔偿其场地改建损失 83 万余元及租金、违约金等各项损失。

**裁判结果**

上海市青浦区人民法院经审理认为，涉案 2013 年《租赁合同》系双方真实意思表示，合法有效，该合同租期届满，已履行完毕。关于《续租合同》，村民小组负责人与盛某在明知未征求全体队员意见的情况下擅自签约，并非集体经济组织的真实意思表示，对村委会、

村民小组不具拘束力，盛某据此主张的租金差额等预期利益损失不予支持。最终，法院综合考虑租赁期内盛某对涉案场地的改建投入以及合同到期后出租人对场地的利用情况，依照公平原则、绿色原则，酌情确定村委会、村民小组向盛某补偿 5 万元，并驳回盛某的其他诉讼请求。

**典型意义**

本案的裁判集中体现了对集体经营性建设用地盘活利用中租赁关系全周期的规范与引导。针对实践中村民小组负责人擅自对外签约的突出问题，本案明确未经民主议定程序的续租合同不属集体经济组织真实意思表示，对其不具拘束力。这一裁判导向有力地倒逼了集体资产租赁严格落实民主议定程序，从源头防范因个人引发的资产流失与矛盾纠纷，对依法保障农村集体经济组织合法权益、提升基层治理法治化水平具有重要的示范和教育意义。

**案例四、租赁集体经营性建设用地遇减量化搬迁的土地补偿款归所有权人所有——上海某管理有限公司诉上海市青浦区某镇人民政府、某村民委员会民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷案**

**基本案情**

1991 年，原青浦县人民政府核准案外人某村养鸡场使用案涉土地。2006 年 5 月 23 日，案外人大江公司、某村民委员会（以下简称村委会）、上海某管理有限公司（以下简称某管理公司）签订《土地有偿使用协议书》，约定肉禽场地面资产转让给某管理公司，转让金

额700万元。某管理公司取得案涉土地38年使用权，每年按每亩3000元的标准支付有偿使用费，每5年递增5%。协议同时约定，如遇市、区政府规划征用、动迁，双方无条件服从，协议自行终止。

协议签订后，某管理公司投入使用。2023年6月26日，某管理公司与镇减量办签订搬迁补偿协议，就地上物、停产停业损失、职工经济补偿等达成货币补偿约定，补偿款合计6,700万余元，并明确不得再就地上物补偿提出权利主张。2024年2月，某管理公司起诉请求判令上海市青浦区某镇人民政府、村委会，主张其系买断而非租赁，要求支付土地补偿款280万余元。上海市青浦区某镇人民政府及村委会辩称通过租赁取得土地使用权的不予补偿，土地补偿归村集体所有。

**裁判结果**

上海市青浦区人民法院经审理认为，案涉《土地有偿使用协议书》明确约定了每年每亩使用费金额、使用期限38年及支付方式，符合租赁合同的基本特征，应认定为租赁合同关系，其中超出20年期限部分无效。某实业公司主张土地使用系买断，但协议约定难以表明双方已就土地使用转让达成一致，不予采纳。本案中，双方就案涉土地使用权的租赁合同关系已按约终止。现镇政府已就地上物进行了适当补偿，根据当地政策，通过租赁方式取得土地使用权的，土地补偿归村所有。据此，驳回原告上海某管理有限公司的诉讼请求。

**典型意义**

本案妥善处理了合同部分无效与遇征迁提前终止后的补偿分配。

本案厘清了土地所有权与使用权在征收补偿中的权益边界，既依法保障了农村集体经济组织的合法财产权益，又兼顾了承租人的合理投入补偿，为规范集体经营性建设用地流转秩序、依法妥善处置历史遗留用地合同无效后的征收补偿利益分配提供了清晰的裁判指引。

**案例五、历史土地流转引发征收补偿分配争议，行政与司法协同促实质化解——某村民委员会诉上海某实业发展有限公司土地使用权转让合同纠纷案**

**基本案情**

2004 年 4 月，某村民委员会（以下简称村委会）与上海某实业发展有限公司（以下简称实业公司）签订《土地使用权转让书》，约定村委会将坐落于某地的约 8 亩土地使用权转让给实业公司用于开发投资。2005 年，实业公司就该地块依法取得了房地产权证。2021 年，实业公司与徐泾镇房屋土地征收补偿办公室签订补偿协议，取得征收补偿款 300 余万元。村委会认为，实业公司系基于本村所有的土地获得全部补偿款，其中理应包含村集体利益，遂诉至法院，要求分得一半的补偿款，双方就分配问题未能协商一致。

**裁判结果**

案件审理中，面对这起时间跨度长、土地所有权与使用权利益交织复杂的历史遗留纠纷，人民法院与相关行政部门紧密配合，依托行政部门的积极协调，组织双方当事人开展调解。最终，在行政与司法的有效衔接下，促成双方就征收补偿款的分配达成调解协议：在 300

余万元的补偿款中，由村委会分得 22 万元，剩余款项归实业公司所有，纠纷得以实质性化解。

**典型意义**

本案是人民法院联动行政机关、运用多元解纷机制妥善化解历史遗留土地征收补偿争议的典型样本。面对土地所有权人与实际使用权人之间的利益冲突，本案的妥善处理明确了此类纠纷不能简单化地一刀切，而应当在尊重历史事实与保障村集体基本权益之间寻求平衡点。通过行政协调与司法调解的有效衔接，既防止了因机械裁判可能引发的衍生纠纷，又有效降低了当事人的诉讼成本，实现了法律效果、政治效果与社会效果的有机统一，为基层化解类似历史遗留的土地征收补偿争议提供了重要的实践参考。