

刑法辅导：经典案例分析行政案3 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/203/2021\\_2022\\_\\_E5\\_88\\_91\\_E6\\_B3\\_95\\_E8\\_BE\\_85\\_E5\\_c80\\_203381.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/203/2021_2022__E5_88_91_E6_B3_95_E8_BE_85_E5_c80_203381.htm) 「案情」原告：洪绥熙，女，63岁，住香港九龙官塘月华街38号万和大厦五楼S座。被告：福建省泉州市鲤城区开元街道办事处。法定代表人：吴世贻，主任。第三人：泉州市教育局。法定代表人：邓永清，局长。第三人：泉州市第七中学。法定代表人：傅火儒，校长。洪绥熙之父洪泽博（1975年12月病故）于1936年8月和1937年9月先后购置址在泉州市鲤城区东街公界巷28号空地一处，计面积2.87亩，1944年2月土地所有权证记载该地为农地。洪泽博在该地种植了龙眼树、番石榴等果树，还建有水井3口及四周围墙。解放后，洪泽博未向人民政府申报登记该土地。1957年至1962年，该土地曾出租给园林管理处种花苗，年租金50元。1963年至1965年，为泉州市第一中学种植实习地。1971年间，泉州市鲤城区东升街居委会街长李研治口头向洪绥熙借用该地，供原开元公社（现开元街道办事处）办厂用。开元公社建厂房时砍了部份果树并填平两口水井，建成一座仓库，二座厂房。当时洪泽博并未提出异议。1980年3月，原开元公社将该厂房及设备转让给原晋江地区教育局教学仪器生产供应站办幻灯制造厂，得补偿费48727.78元。双方订立的转让协议载明：厂房土地系向华侨借用，今后涉及的法律事务由幻灯制片厂办理。1980年，该站未经申请批准，即在此地北面空地上建教学仪器综合楼一座，因属违章建筑被市城建部门罚款2482元。1988年9月，泉州市教育局发文将鲤城区公界巷28号幻灯厂厂房及综合楼拨归泉州市第七中

学所有和使用，作为该校勤工俭学基地之用。为此，洪绥熙向鲤城区人民法院起诉，认为此地是先父遗产，出借后借用方未经同意而一再转让，请求责令被告及第三人返还借用的土地及果树并赔偿损失。被告承认此地是向原告之父所借，但在转让时已明确告诉市教育局是向华侨借用。第三人泉州市教育局认为讼争地原系农地，是被告为支持教育事业而转让，现已拨给泉州市第七中学，请根据法律处理。第三人泉州市第七中学辩称，市教育局将讼争地厂房、设备拨归我校，产权属我校；城市土地属国家所有，原告要求返还土地无法律依据；讼争地上的果树、水井等附着物的损失，可予赔偿。经现场勘验，讼争地上现尚有原告的龙眼树三棵（其中一棵已枯死）水井一口以及围墙。「审判」鲤城区人民法院审理认为：讼争地虽系原告先父购置农地后种植果树所用，但自1957年后长期由他人使用。1971年出借给被告后，被告在上建了厂房。第三人泉州市教育局又在该地上基建综合楼并拨归第三人泉州市第七中学使用至今。法律规定城市土地属国家所有，现原告请求返还此地，不予支持。对地上附着物的损失，可由现使用和受益的第三人泉州市第七中学给予适当补偿。依照《中华人民共和国民法通则》第七十一条、第一百三十四条第一款第（七）项及《中华人民共和国土地管理法》第六条第一款及有关民事政策法律之规定，鲤城区人民法院于1991年11月15日作出如下判决：（一）驳回原告洪绥熙返还址在公界巷28号土地的诉讼请求。（二）址在本区公界巷28号内的土地及两棵龙眼树、水井、围墙归第三人泉州市第七中学所有及使用；本判决生效的一个月内由泉州市第七中学付给原告补偿款人民币25000元。对此判决，洪绥

熙不服，上诉认为：讼争果园本为其父所有，借用人没有理由成为所有权人；被上诉人违反口头借用合同的约定，擅自出卖和变相转卖上诉人的财物，造成上诉人长期不能行使所有权，包括果实收益权等巨大损失，要求依法补偿及收回果园。被上诉人泉州市教育局、泉州市第七中学辩称：讼争之地并非果园，且上诉人长期失管，没向政府登记，该地系旷杂地，依法上诉人不享有使用权。原判正确，请求维持。被上诉人鲤城区开元街道办事处辩称：依土地法规规定，城市土地属国家所有，如果应赔偿上诉人，也只是赔偿地面上的附着物。二审审理中，泉州市第七中学愿意就围墙、水井赔偿洪绥熙人民币10000元。泉州市中级人民法院审理认为：讼争地在1971年就由上诉人出借给原开元公社基建厂房，后来该地连同厂房由被上诉人泉州市教育局、泉州市第七中学相继使用，使用期间又基建房屋，上诉人长期对讼争地没有使用，应视为放弃使用权。现请求返还出借的讼争地，于法不符，不予采纳。原开元公社基建厂房时砍掉部分果树和填平水井，上诉人均没有异议，要求补偿不予支持。对此地上的围墙和水井，现使用人泉州市第七中学应承担补偿责任。龙眼树应当归种植人所有。据此，泉州市中级人民法院于1992年11月30日作出如下判决：（一）维持原判第一项；（二）变更原判第二项为：址在泉州市鲤城区公界巷28号内的龙眼树两棵归洪泽博的继承人所有；此地上的水井、围墙由使用人泉州市第七中学负责补偿洪泽博的继承人人民币10000元，于本判决生效之日一次性付清。「评析」本案涉及的土地问题，不少地方都发生过，有一定的典型意义。它所涉及的主要法律问题在于，原属私人所有的在城市中的空地，其出借

后，因城市土地收归国有，原借用关系是否仍有效；发生这种变化后，原土地所有人是否就成为当然的土地使用权人。具体到本案来说，就是原告以土地所有权为依据要求被告及第三人返还土地的诉讼请求是否成立，如不能成立，能否以土地使用权为依据要回原出借的土地。所以，本案的关键问题，在于如何认定土地所有权和土地使用权。首先，关于本案的土地所有权关系。讼争之地原为原告之父于解放前购买，并取得了当时的土地所有权证，这是无可争议的事实。解放后，对于应当受法律保护解放前所产生的土地所有权，国家采取申报登记，审查核实的办法，对不属没收、征收范围而又能提出充分证据的，发给土地所有权证（包括房地产所有权证）予以确认。该土地所有权证即为公民个人拥有土地所有权的法律依据。而本案讼争地的原所有权人洪泽博在解放后并未向人民政府申报登记该土地，也未取得政府发给的土地所有权证。因此，原告现称拥有土地所有权，并无合法依据。原告一方在解放后以讼争地所有权人名义行使权利资格并不完备。再者，1956年中共中央批转中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》中提出了“一切私人占有的城市空地、街基等地产，经过适当的办法，一律收归国有”的政策。此后，各地按此政策以本地政府的通告时间为准，将本地城市土地收归国有。虽然各地的时间不一，但一旦宣布，则城市里原属私人所有的土地，其所有权全部转归国有，公民个人不再拥有土地所有权。本案讼争地，属于在城市中原归私人所有的空地，在收归国有的范围内。讼争地所在地的泉州市，是于1972年宣布本市城市土地收归国有的，从此时起，原告一

方对讼争地就完全丧失了所有权。因此，原告现以讼争地是其父之遗产为理由，要求收回讼争地，是没有法律根据的，应予驳回。但驳回原告对所有权的诉讼请求，并不等于讼争地所有权归现使用人所有。故一审判决在驳回原告的此点诉讼请求的同时，将讼争地判归泉州市第七中学所有，是不正确的。二审判决注意到了此点，仅在判决理由中说明讼争地应归国有，在判决主文中只驳回原告的此点诉讼请求，而不再判现使用人对讼争地的权利关系，是正确的。其次，关于本案的土地使用权关系。一、二审判决都认为，讼争地所有权归国有后，原告一方仍享有使用权，但原告一方将讼争地出借给他人后，长期失管，应视为放弃使用权，故从使用权角度，原告也不能收回出借的土地。这样的认定是不正确的。由于讼争地是城市空地，它不象原归私人所有的宅基地那样，因在宅基地上有建筑物，在土地收归国有时，原对宅基地的所有权就自动转为使用权。城市空地所有权收归国有后，原所有权人如不向土地管理部门申请土地使用权，并获得批准，原所有权人则不能继续享有土地使用权，继续使用的则为不法使用，不法使用则不能产生土地使用权的权利主张。本案讼争地原所有权人的所有权有欠缺，在讼争地收归国有后又未获得土地管理部门核准的土地使用权，其对讼争地就不享有使用权。故其出借土地就失去了权利依据，出借土地的关系也就不再具有法律效力，讼争地的使用权属国家享有，并应由土地主管部门来确定由谁使用。所以，对于原告诉讼请求如以使用权为依据，也是应当驳回的。但从使用权意义上驳回原告的诉讼请求，并不等于法院有权判决讼争地使用权归现使用人使用。现使用人虽已实际使用讼争地，但

其使用权仍应由土地管理部门确定。故一审直接判决讼争地归泉州市第七中学使用，是不合适的；二审判决改判时未涉及此点是合适的。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)