# 期限届满后国有土地使用权如何处理

□上海市信本律师事务所 高兴发

自 1989 年 5 月 19 日《城镇国有十地使用权出让 和转让暂行条例》实施以来, 我国建立了国有土地的有 偿使用制度。从现行法律法规来看, 明确了土地使用权 出让、出租等有偿使用方式,但对于国有土地使用期限 届满后如何处理,《民法典》《土地管理法》仅有原则

以下笔者结合相关法律法规,对这一问题给出回答 以供参考。

# 使用方式

关于国有土地有偿使用, 《民法典》 仅规定了出让方式, 《土地管理法》则规定了"出 让等有偿使用方式"

《土地管理法实施条例》 第十七条规定,建设单位使用 国有土地,应当以有偿使用方 式取得; 但是, 法律、行政法 规规定可以以划拨方式取得的 方式包括: (一)国有土地使 用权出让: (二) 国有土地和 赁; (三) 国有土地使用权作 价出资或者入股。

从前述规定来看,国有土 地有偿使用方式包括出让、租 赁、出资或入股等三种方式。

## 使用期限

#### 1.出让情形

根据《城镇国有土地使用 权出让和转让暂行条例》第十 二条之规定,土地使用权出让 最高年限按下列用途确定: (一) 居住用地七十年; (二) 工业用地五十年;(三)教 育、科技、文化、卫生、体育 用地五十年; (四)商业、旅 游、娱乐用地四十年; (五) 综合或者其他用地五十年。

#### 2.出租情形

《民法典》第七百零五条 规定,租赁期限不得超过二十 年;超过二十年的,超过部分 无效……租赁期限届满,当事 人可以续订租赁合同;但是, 约定的租赁期限自续订之日起 不得超过二十年。

《规范国有土地租赁若干 意见》第四条规定, 国有土地 租赁可以根据具体情况实行短 期和赁和长期和赁。对短期使 用或用于修建临时建筑物的土 地,应实行短期租赁,短期租 赁年限一般不超过5年;对需 要进行地上建筑物、构筑物建 设后长期使用的土地,应实行 长期租赁,具体租赁期限由租 赁合同约定,但最长租赁期限 不得超过法律规定的同类用途 土地出让最高年期。

《上海市国有土地租赁暂 行办法》第十一条也规定了与 前述相同的最长租赁年限。

从上述规定来看,《民法 典》规定的最长租赁期限与 《规范国有土地租赁若干意见》 《上海市国有土地租赁暂行办 法》规定的最长租赁期限存在

对此我们认为,从《民法 典》的规定来看,租赁合同的 标的是租赁物,而国有土地租 赁中承租人取得土地使用权, 系法定用益物权,两者明显不 同,故国有土地最长租赁期限 不应适用《民法典》上述规 定,而应适用《规范国有土地 租赁若干意见》《上海市国有 土地租赁暂行办法》。

从另一个角度来看,出让 与租赁均为国有土地的有偿使 用方式, 本质上亦无不同, 在 最长租赁期限上完全可以趋

此外,根据《不动产登记 暂行条例实施细则》和《上海 市不动产登记技术规定》,国 有土地租赁情形可以办理土地 使用权登记,即权属来源为租 赁的国有土地使用权。

## 3.国有土地使用权作价出 资或者入股情形

法律法规并未单独规定此 种情形国有十地使用权期限。 根据上述法律法规规定, 此种 情形仍应按出资人取得国有土 地使用权权属方式, 即出让或 出租并结合不动产登记来确定 国有土地使用权期限。

### 期限届满后如何处理

关于国有土地有偿使用期 限届满后如何处理,目前法律 层面尚未作出系统性规定。结 合《民法典》 《土地管理法》 《规范国有土地租赁若干意见》 以及上海市的地方规定来看, 住宅建设用地与非住宅建设用 地在使用期限届满后如何处理 土地使用权存在不同。

#### 1.住宅建设用地

住宅建设用地使用权期限 届满后,如何续期?权利人是 否需要缴纳费用? 对此《民法典》规定:

"住宅建设用地使用权期限届 满的,自动续期。续期费用的 缴纳或者减免,依照法律、行 政法规的规定办理。"

我们认为,《民法典》对



住宅建设用地使用权期限届满 后自动续期并就续期费用问题 给予了规定,但前述规定比较 原则,且为授权性规定,并未 直接解决实践中广大居民关心 的上述问题。住宅建设用地使 用权期限届满后,权利人是否 需要缴纳费用、能否减免、如 何减免等问题,仍有待于《城 市房地产管理法》以及相关的 行政法规给予进一步的明确。

#### 2.非住宅建设用地

《民法典》 规定,非住宅 建设用地使用权期限届满后的 续期,依照法律规定办理。该 土地上的房屋以及其他不动产 的归属,有约定的,按照约 定;没有约定或者约定不明确 的,依照法律、行政法规的规

《土地管理法》规定:有 下列情形之一的, 由有关人民 政府自然资源主管部门报经原 批准用地的人民政府或者有批 准权的人民政府批准, 可以收 回国有土地使用权: ……土地 出让等有偿使用合同约定的使 用期限届满,土地使用者未申 请续期或者申请续期未获批准

《规范国有土地租赁若干 意见》规定,承租土地使用权 期满,承租人可申请续期,除 根据社会公共利益需要收回该 幅土地的,应予以批准。未申 请续期或者虽申请续期但未获 批准的, 承租土地使用权由国 家依法无偿收回,并可要求承 租人拆除地上建筑物、构筑 物,恢复十地原状。

《上海市国有土地租赁暂 行办法》规定: 国有土地租赁 年限届满,租赁土地使用权终 止。承租人需要继续租赁土地 的,应当在届满前6个月申请 续期。除根据社会公共利益需 要收回租赁土地使用权外, 承 租人的续期申请应当予以批

国有土地租赁年限届满 承租人虽申请续期但未获批准 的,租赁土地使用权由出租人 收回, 出租人应当对地上建筑 物、构筑物和其他附着物给予 承租人适当补偿;租赁合同另 有约定的,从其约定。

国有土地租赁年限届满, 承租人未申请续期的,出租人 可以无偿收回租赁土地使用 权;租赁合同另有约定的,从

《上海市土地使用权出让 办法》规定,土地使用权出让 年限届满,受让人需继续使用 土地的,应当至迟于届满前1 年申请续期;除根据社会公共 利益需要收回土地使用权外, 受让人的续期申请应当予以批 准。经批准准予续期的,出让 人应当与受让人重新签订出让 合同,并由受让人按规定支付 出让金。土地使用权出让年限 届满,受让人未申请续期或者 虽申请续期但未获批准的,其 土地使用权应当无偿收回。土 地使用权无偿收回时, 其地上 建筑物、构筑物和其他附着物 按出让合同的约定处理。

从上述法律法规规定来 看,非住宅建设用地有偿使用 期限届满后处理规则如下:

(1) 土地使用者申请继续 有偿使用土地的,除因公共利 益需要收回土地使用权外,其 申请应予批准。经批准续期 的,应重新签订使用合同,土 地使用者应按合同约定给付出 让金或使用费。

(2) 土地使用者未申请续 期或者申请续期未获批准的, 处理

经原批准用地的人民政府或者有 批准权的人民政府批准,其土地 使用权无偿收回。

(3) 无偿收回国有土地使用 权时, 地上建筑物如何处理、构 筑物和其他附着物如何处理? 从 上述规定来看,出让国有土地使 用权与租赁国有土地使用权两种 情形亦有不同。

其一,在出让国有土地使用 权的情形,地上建筑物、构筑物 和其他附着物按出让合同的约 定处理。但出让合同未约定的, 如何处理?我们认为,在出让双 方无法协商一致情况下,基于公 平原则及发挥物的效用原则,如 出让人继续保留并使用前述地 上建筑物、构筑物和其他附着 物,应向受让人支付适当补偿; 如出让人不继续使用前述地上 建筑物、构筑物和其他附着物, 可依据《民法典》的规定要求 受让人将国有土地恢复原状后交 还给出让人。

其二, 在租赁国有土地使用 权的情形, 《规范国有土地租赁 若干意见》与《上海市国有土地 租赁暂行办法》规定不尽相同。 我们认为,鉴于意思自治原则及 公平原则,租赁合同有约定的, 应按约定处理,或由租赁双方协 商一致处理; 如无约定, 出租人 继续保留并使用前述地上建筑 物、构筑物和其他附着物,应向 受让人支付适当补偿;如无约 定, 出租人不继续使用前述地上 建筑物、构筑物和其他附着物, 可要求承租人予以拆除。

(4) 以国有土地使用权作价 出资或者入股方式有偿使用国有 土地使用权的,土地使用权期限 届满后应依据上述法律法规并按 出资人取得国有土地使用权权属 的具体方式(出让/出租)相应

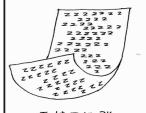


户 许 可 证 ,

遗失声明

北京恒都 (上海) 律师事务 所李晓珊律师,遗失律师执业

核准号



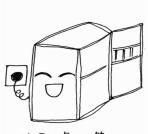
双面使用纸张 二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品





8000双一次性筷子 2一株20岁的大树



使用无氟冰箱 不会造成臭氧损耗

不买包装豪华又繁缓

废电池放入专门回收箱, 以免污染环境



分类回收 循环再生