

司法考试辅导：土地物权制度小结 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/240/2021_2022__E5_8F_B8_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c36_240528.htm 土地从空间上讲，包括三个部分，地上(包括阳光、空气等)、地表(包括狭义的土地、森林、地面水、房屋等)和地下(包括矿藏、埋藏于土地之中的文物及埋藏物、隐藏物等)，应该说在物理上，很难承认这三个部分是独立物，仅凭我们的感官很难作出明晰的区分。但是现代民法越来越体现效益原则，为了对资源实现更为有效的利用，也出于土地资源稀缺的现实困境，空间权、空间役权等成为新的物权样态。根据司考考察历来重视当年新法的规律，由于2007年物权法的新鲜出炉，不动产制度必将被重点考察，有必要对土地权利体系进行梳理。首先，土地使用权可以和土地所有权分离，这是物权法颁布前原有土地物权制度的内容，比较简单，但空间(地上和地下)的使用权也可以和土地所有权分离，为物权法所新增。《物权法》第136条规定：“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。”法条说明建设用地使用权包括了地表建设用地使用权、地上建设用地使用权和地下建设用地使用权三种，这是对原有土地物权制度(只有一个笼统的土地使用权)的突破。物权的客体原则上应当是单一物和独立物，但地上使用权和地下使用权的客体实乃物权客体的例外，本质上具有非独立性，在现实的物理形态上与其他物难以区分，但物权法从交易观念(而不是从物理上)出发，在国民可以理解的范围之内，以特别规定的形式将其拟制为独立物。具体言之，以住宅为例，高层住宅的房屋所有权人，他所具有的土

地使用权就是地上的，在登记时就可以通过对空间的上下左右坐标的叙述来确定地上建设用地使用权，而地下室的所有权人也可通过同样的方法确定自己的地下建设用地使用权。从便于记忆的角度，建议将之简称为地表使用权、地上使用权和地下使用权进行掌握。其次，土地使用权和附着于土地的其他不动产(如房屋、林木、矿藏)的所有权应当属于同一主体。土地之上的权利可分三个层次，首先，专属于国家或集体的土地所有权，土地所有权不能买卖，集体的土地所有权在国家征收的情况下转移为国家享有。其次，土地之上的用益物权，即物权法规定的建设用地使用权、承包经营权等，可归纳为土地使用权。再次，附着于土地的其他不动产的所有权。土地使用权和不动产的所有权应当是一致的，在交易中必须共同作为交易标的，不能单独转移、抵押和出租，物权法第146条，第147条对此规定得非常清楚。在地上部分，需注意森林(林木)与土地的关系问题。从物理上看，土地和林木是难以分开的，或者说林木根本就是土地的一部分，是非独立的，不能成为物权客体，但为了促进资源的充分利用，必须从法律上作出特殊规定，将林木规定为物权的客体。《森林法》第三条对林木的所有权和林地的使用权作出了规定，林木可以登记，登记之后就成为与土地相分离的不动产，可以作为独立物而存在，可以单独转让，而未登记的林木当然也可通过登记与土地相分离；林地也可通过登记确认土地使用权。在地下部分，应注意矿藏、埋藏于土地之中的文物、所有人不明的埋藏物、隐藏物、地下水资源作为独立物与土地相分离的特殊性。矿藏的所有权是国家所有权的客体，在土地为集体所有的情况下，矿藏的所有权与集体土地

所有权一定分离。埋藏于土地之中的文物和所有人不明的埋藏物、隐藏物法定为国家所有，在土地为集体所有的情况下，其所有权与集体土地所有权一定分离。依照《水法》第3条，地下水资源法定为国家所有，农业集体经济组织所有的水塘、水库中的水，属于集体所有，在土地为集体所有的情况下，地下水资源所有权与集体土地所有权一定分离。 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