

土地登记代理人丛书土地登记代理实务(十) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/293/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_293261.htm 第十章 土地登记代理的内容与操作 第一节 土地登记代理内容与程序 一、土地登记代理的内容 根据《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》，土地登记代理人主要可从事以下登记代理业务：（1）办理土地登记申请、指界、地籍调查、领取土地证书等；（2）收集、整理土地权属来源证明材料等与土地登记有关的资料；（3）帮助土地权利人办理解决土地权属纠纷的相关手续；（4）查询土地登记资料；（5）查证土地产权；（6）提供土地登记及地籍管理相关法律咨询；（7）与土地登记业务相关的其它事项。 二、土地登记代理的程序 不同的土地登记代理业务在具体操作中会由于内容的不同而在程序上存在一定差别，但基本程序差异不大。通常情况下，土地登记代理的基本程序包括以下步骤：（一）接受委托 接受委托是开展土地登记代理业务的首要环节，一般情况下，土地登记代理业务来源主要有以下两个途径：1．被动接受。即由委托人主动找上门要求提供土地登记代理服务。委托人可以是单位或者个人。在实际操作时，委托人可以是该宗地的权利人，也可以不是，但与该宗地具有或即将具有一定的经济关系或利害关系。如甲与乙拟进行合资，甲方出地，乙方出钱，为了解甲方所使用的土地产权状况是否属实，乙方可委托土地登记代理人对甲方的土地产权进行查证，为其决策提供依据。在这个例子中，乙方作为委托人，尽管不是土地权利人，但为了查证土地产权状况，可以委托进行土地登记代

理业务。2. 主动争取。即由土地登记代理人走出门主动争取为他人提供代理服务。随着土地市场的不断规范和土地登记代理市场的日趋发育，主动争取将是土地登记代理业务来源的主要途径。这也要求土地登记代理人应有主动争取土地登记代理业务的市场开拓意识，不断提供服务质量，努力提升服务水平，以赢得更多的土地登记代理业务。

(二) 签订土地登记代理委托书、代理合同为规范土地登记代理行为，降低土地登记代理中的风险，接受土地登记代理业务后，委托人应与土地登记代理人所在的土地登记代理机构签定书面委托书及委托代理合同。委托书是建立委托法律关系、开展土地登记代理的必备要件，是土地管理部门审核的重要内容之一。委托书主要应明确以下内容：(1) 委托人；(2) 土地登记代理机构；(3) 土地登记代理人；(4) 土地登记代理的内容；(5) 土地登记代理的权限；委托书应由委托人和土地登记代理机构、土地登记代理人三方签字后生效，委托人是单位的，应同时加盖单位公章。土地登记代理人持委托书开展土地登记代理业务。委托书的具体格式可参照下表。

相对于委托书，土地登记代理合同也是双方建立委托关系的重要凭证，但两者作用不同。土地登记代理合同是委托人和土地登记代理机构确认委托关系、明确双方权利和义务的法律依据，而土地登记代理委托书是土地登记代理人开展土地登记代理的业务凭证，供具体办理土地登记代理业务时土地管理部门审查用。

附件：第十章 土地登记代理的内容与操作 全文 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