

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(八) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_294084.htm 第八章 土地权利争议处理程序 第一节 土地权利争议概述 一、土地权利争议的概念和内容 土地权利争议包括土地权属争议和土地侵权纠纷。土地权属争议，是指土地所有权或者使用权归属争议，它是特定范围内有关土地权利归属的民事纠纷。土地侵权纠纷是指在土地权属明确的情况下，有关土地权利受到侵犯而引起的民事纠纷。（一）土地权属争议 1、土地权属争议的类型和范围 土地权属争议的主体范围比较广泛。归纳起来，包括以下几种：国有土地所有者与集体土地所有者之间；集体土地所有者之间，即村农民集体之间、村内两个以上经济组织之间，乡（镇）农民集体之间，及其相互之间发生的土地所有权争议；国有土地使用者之间；集体土地使用者之间；国有土地所有者与集体土地使用者之间。这里没有包括国有土地使用者与集体土地使用者之间的土地争议，原因在于集体土地使用者享有土地使用权的物权化程度不高，缺乏充分的财产权地位，所以，在发生这类争议时一般由集体土地所有者出面解决。当前涉及比较多的争议有：（1）军队与地方单位之间土地权属争议；（2）涉及宗教团体的土地权属争议；（3）涉及铁路部门的土地权属争议；（4）涉及水利部门的土地权属争议；（5）涉及民航、石油、冶金等部门的土地权属争议；（6）个人宅基地土地权属争议；（7）其他。 2、土地权属争议的内容 土地权属争议的内容涉及土地所有权、使用权和他项权利，包括土地所有权争议、土地使用权争议和

土地他项权利争议。（1）土地所有权争议土地所有权争议分为国家土地所有权和集体土地所有权之间的争议、农民集体之间的土地所有权争议，包括乡（镇）农民集体之间、村农民集体之间、村民小组农民集体之间的土地所有权争议。

（2）土地使用权争议土地使用权争议分为国有土地使用权争议和集体土地使用权争议，国有土地使用权争议大多为单位与单位之间土地权属争议，集体土地使用权争议包括集体建设用地使用权争议和宅基地使用权争议等。（3）土地他项权利争议土地他项权利争议是因土地所有权和使用权之外的土地权利而发生的争议，在处理使用权争议时往往涉及这部分权利争议。

3、土地权属争议处理的原则 土地不动产具有基础性的特点，发生权属争议时，解决过程中除了遵循一般民事和行政案件中所贯彻的原则外，还要体现土地案件自身的特点。具体而言，应遵循以下原则：（1）从实际出发，尊重历史的原则土地权属争议产生的原因很多，但多数是因历史遗留下来的问题所引起的，这种情况在集体组织之间的土地权属关系中十分常见。引起这类争议的主要原因有：

历史上乡、村、社、队、场因合并、分割、改变隶属关系等行政建制变化遗留的权属未定、权属不清；因过去的土地开发、征地退耕、兴办或停办企事业、有组织移民形成的权属不清；因过去无偿占用或“一平二调”造成的权属争议；地界不明，包括过去无偿划拨荒山、荒地时未计算面积和划定地界，历史上无地界标志或地界标志不明，新划地界不清或不合理，兴修水利、平整土地、开荒、更改河道等造成地界变化等情形。这些争议的普遍特点，就是土地占有现状缺乏权属依据或者权属依据难以证明。处理这类纠纷，

应当从历史出发，摸清争议土地的历史发展变化，查明引起变化的事实背景和当时的政策依据，确定争议产生的原因，以合理划定地界、确定权属。（2）现有利益保护的原则土地权属争议处理前，土地权利处于不确定状态，因此，在土地所有权和使用权争议解决之前，任何一方不得改变土地现状，不得破坏土地上的附着物，争议双方应本着保护现有利益的原则，不得有任何破坏土地资源、阻挠争议解决的行为。在涉及历史原因的集体土地争议中，如历史事实不清、相关证据或政策依据不明，应以土地实际占有的现状为根据确定土地的权属关系。在国有土地因重复征用或重复划拨引起的土地争议中，也应本着“后者优先”的原则，按土地利用现状确定权利归属。（3）诉讼解决以行政处理为前置的原则政府处理在土地权属纠纷解决方式中占有很重要的地位。土地确权是一项政策性和技术性较强的工作，政府土地行政主管部门基于对本行政区的土地状况比较了解，对发生的争议，能从实际出发，尊重历史，面对现实，以法律、法规和土地管理规章为依据，及时、公正地解决土地权属纠纷。因此，土地权属争议的解决，应先采用行政处理的方式，只有对行政处理不服，当事人才可以向人民法院起诉。当事人直接向人民法院提起诉讼的，人民法院不予受理。

4、土地权属争议处理的方式

土地权属争议解决的方式主要包括协商、政府处理和诉讼。（1）协商。这是当事人自行解决争议的最基本的方式。我国法律鼓励当事人通过平等协商、互谅互让解决纠纷。（2）政府处理。当事人发生土地权属争议，经协商不能解决的，可以依法向县级以上人民政府或者乡级人民政府提出处理申请，也可以依照《土地权属争议调查处理办法》规

定的管辖权限，向有关的国土资源行政主管部门提出调查处理申请。 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