

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(七) 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_294085.htm 第七章 确定土地权利政策概述 第一节 确定土地权利的概念和法律依据 一、确定土地权利的概念 确定土地权利是指依法确定土地权利的主体、客体和内容，简称为土地确权。土地确权可从广义和狭义两个方面来理解：狭义的土地确权，仅指依法确定土地权利的归属，即确定土地所有权、土地使用权和土地他项权利归谁所有；广义的土地确权，是指依法确定土地权利，它不仅包含依法确定土地所有权、土地使用权和土地他项权利的主体，而且包含确定不同土地权利的客体和内容。由于具体的土地权利总是主体、客体和内容三者的统一，所以，确定土地权利更多地采用广义上的概念。确定土地权利的概念包括以下几方面的内容：1、土地所有权、使用权和土地他项权利必须依法确定。确定土地所有权、使用权和土地他项权利是国家赋予国土资源行政主管部门的职责，因此，国土资源行政主管部门确定土地权属必须严格依法进行。这里的“法”是指我国现行的关于土地权利的一系列法律、法规体系，包括宪法、法律、行政法规、规章及有关政策性文件。依法确定土地权利，既要依据实体法，也要依据程序法，按照一定的程序进行。2、土地所有权、使用权和土地他项权利一旦确定，即意味着土地权利三要素主体、客体和内容的确定。即土地权利的归属、客体范围、权利和义务依法得到确认，土地权利人既享有法定的权利，同时也要承担法定的义务。例如，依法确定某企业对某宗土地拥有出让国有土地使用权，

则该单位即拥有对该宗国有土地使用权按照自己的意志转让、出租、抵押等权利，同时也必须履行缴纳土地出让金和有关税费、按照出让合同约定的条件合理利用土地等义务。3、依法确定的土地所有权、使用权和土地他项权利受法律保护，任何单位和个人均不得妨碍该权利的依法行使。如果其他人的行为妨碍了土地权利人依法对权利的行使，则构成对该土地权利的侵害，即侵权。此时，土地权利人可以依法申请国家以强制力排除妨碍，消除侵害，造成损害的，还可以请求赔偿。4、从土地确权和土地登记的关系来看，土地确权也有狭义和广义两种理解。从广义上理解，土地确权是地籍管理的主要内容，土地登记申请、地籍调查、审核批准、登记注册、发放证书等地籍管理工作，实际上就是确定土地权利归属的过程；从狭义上理解，确定土地权利归属，仅指在土地登记过程中的权属审核阶段。

二、确定土地权利归属的法律依据

土地权利是土地法律制度的核心内容，在市场经济条件下，土地权利是社会最重要的财产权利之一，确定土地所有权、使用权和他项权利，既是法律赋予国土资源行政主管部门的职责，也是保护土地权利人合法权益的前提和基础。土地确权是一项政府行为，土地确权结果具有法定性和权威性，土地权利一经确定，便受到法律保护，可以对抗各种不法侵害。因此，确定土地权利归属必须坚持依法的原则。确定土地权利归属的法律依据散见于基本法、土地法律和各种土地法规及相关法律中。

（一）基本法 1、《宪法》；2、《民法通则》。

（二）土地法律 1、《土地管理法》；2、《房地产管理法》。

（三）相关法律 1、《城市规划法》；2、《农业法》；3、《农地承包法》；4、《森林法》；5、《草原法》

；6、《渔业法》；7、《矿产资源法》；8、《环境保护法》；9、《水法》；10、《文物保护法》等。（四）土地行政法规 1、《土地管理法实施条例》；2、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；3、《外商开发经营成片土地管理暂行办法》；4、《城镇土地使用税暂行条例》；5、《中外合资企业建设用地的暂行规定》；6、《铁路留用土地办法》等。（五）部门规章及政策性文件 1、《确定土地所有权与使用权的若干规定》；2、《土地权属争议调查处理办法》；3、《土地登记规则》；4、《农村人民公社工作条例修正草案》等。除上述法规和政策性文件之外，近几年来，全国各地根据宪法赋予的职责，根据各地在土地利用、开发、保护和经营方面的实际情况，纷纷制定了有关的地方性法规和政府规章。这些法律、法规和规章的制订和实施，对合理利用土地、切实保护土地资源、保护土地利用和经营各方当事人的合法权益，促进国民经济的发展，起到了一定的作用。

三、土地确权与土地登记的关系

土地确权与土地登记是一个事物的两个方面。广义地看，土地登记就是确定土地权利归属的过程；狭义地看，土地确权又是土地登记过程中的一个阶段，即审查权属资料真实性并确定土地权利归属和界线的过程。土地登记是指经土地权利人或土地权利变动当事人，申请国家主管机关将申请人的土地权利记载于国家土地登记册的事实。它是土地权利变动的公示原则的具体体现，是保证交易安全的必要法律手段。我国土地登记制度采实质主义的登记体例，即登记有决定土地权利的设立、移转、变更和消灭的法律行为能否生效的立法体例，也即土地权利的各项变动都必须登记，不登记不生效。为保证土地登记的公信力，在土

地登记过程中，国家主管土地登记的机关必须对申请人及其提交的有关土地权利归属来源资料进行实质性的审查。因此，本书所称土地确权，仅指在土地登记过程中的权属审核阶段，对土地权属来源合法性的审查和对土地权利归属及其界线确定的过程。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