

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(六) 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\\_294086.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_294086.htm) 第六章 土地他项权利 第一节 概述 一、定义 土地他项权利是在土地所有权和土地使用权以外依法律、合同或者其他合法行为设定的土地权利。1989年国家土地管理局制定的《土地登记规则》第2条第一次正式采用了土地他项权利的用语。《确定土地所有权和使用权的若干规定》中也曾多处提及土地他项权利。1995年的《土地登记规则》第2条对土地他项权利做出解释，将其界定为土地使用权和土地所有权以外的土地权利。该条规定土地他项权利包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。概而言之，我国的土地他项权利有如下特点：（1）土地他项权利是在他人土地上享有的权利。也就是说，土地他项权利的客体是他人土地所有权、使用权的客体。在这种情况下，土地他项权利不仅有对抗一般人的效力，即能够排斥其他任何人的不法干涉和妨碍，而且有特别对抗土地所有权人、使用权人的效力，即能够对后者的某些权利行使加以必要的限制。（2）土地他项权利的主体是土地所有权人、使用权人以外的，与土地所有权人、使用权人之间存在着某种法律关系的民事主体。这些关系可以是法律、行政法规设定的，也可以是法律行为（当事人之间的协议）或者其他合法行为设定的。建立这些法律关系的共同目的，就是维护他项权利人对该土地享有的某种合法利益。（3）土地他项权利不受一物一权主义的限制。在同一土地上，只能有一个所有权，并且这个所有权只能派生一个土地使用权

，但是这并不妨碍在同一土地上设立多种甚至同种多个的他项权利。例如，一块土地，其四邻均享有通行权，其使用权人可将其分段出租，也可以在其上设置数个抵押权。所以，土地他项权利可以同时满足多种的和多人的土地利用需求。

（4）土地他项权利依存于土地所有权、使用权，又是对该所有权、使用权的一种限制。这种限制，表现为他项权利人对土地为某种利用行为的权利，或者他项权利人请求土地所有权人、使用权人在利用该土地时为某种行为或不为某种行为的权利。（5）土地他项权利是长期存续的权利，因而通常有加以登记的必要。土地他项权利的意义在于对土地所有权、使用权以外的各种长期性土地权利进行确认和管理，以充分保护土地所有权人、使用权人以外的人们在土地上的各种合法使用权益，维持与土地有关的各种民事关系的稳定有序，从而协调多方面的土地利用需求，促进土地的合理有效利用，并维护社会安定。

## 二、土地他项权利的取得与分类

（一）土地他项权利的法律关系主体和客体 《确定土地所有权和使用权的若干规定》中规定的当事人实际上是指土地他项权利取得合同一方的土地他项权利人和另一方的土地所有权人、土地使用权人。土地他项权利是在已经确定了土地所有权和土地使用权的土地上享有的权利，以土地所有权和土地使用权的存在为前提，通常以土地所有权和土地使用权的客体为客体。权利人可依一定方式自土地所有权人、土地使用权人取得土地他项权利，从而与土地所有权人、土地使用权人之间产生某种法律关系如土地使用权抵押关系、租赁关系。

（二）土地他项权利的取得方式 土地他项权利因其具体权利类型不同，取得方式亦有差别。根据《确定土地所有权和使用

权的若干规定》，作为民事财产权利的一种，土地他项权利可以通过以下方式取得：（1）基于法律、行政法规的直接规定取得，如《确定土地所有权和使用权的若干规定》第9条（电力通讯经营单位享有的他项权利）、第54条（立体交叉和平面交叉使用土地时享有的他项权利）。（2）根据与土地所有权人或者土地使用权人订立的协议取得。（3）基于其他合法行为取得。根据法理和实践，取得土地他项权利的依据还可以是行政行为（政府决定）、司法行为（法院判决）等，例如，市政部门关于建设地下铁路的决定，政府批准电信公司利用某企业使用的国有土地敷设地下电缆，法院在处理土地相邻纠纷时依法作出的确权判决。（三）土地他项权利的分类 《土地登记规则》第2条第2款规定土地他项权利包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。这里所说的“其他土地权利”，从我国目前的情况看，主要有地役权、空中权和地下权、土地借用权、耕作权。

### 三、土地他项权利的内容及限制

土地他项权利人可以依法或者依约定对土地实施某种利用行为。土地他项权利人可以依法或者约定请求土地所有权人、使用权人在利用该土地时为某种行为或者不为某种行为；有权排除土地所有权人、使用权人或者第三人对其权利的危害。土地他项权利人取得、行使权利不得违反法律规定的义务及权利设定时约定的义务，不得给土地所有权人、使用权人造成超出合理限度的或者本来应当且能够避免的损害。从权利内容的角度可以将土地他项权利分为积极他项权利和消极他项权利。积极他项权利指他项权利人于他人土地上为一定行为的权利，如抵押权人的抵押物处分权、地役权人的通行权、引水权、排水权等等

。消极他项权利，指为保障自己在地上工作物或者相邻物上的合法利益而请求土地所有人、使用权人不为一定土地利用行为的权利，如电力设施所有人禁止妨害输电线路安全的权利，邻地人的禁止妨碍采光权、禁止妨碍观望权等等。

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](http://www.100test.com)