

土地登记代理人丛书土地登记代理实务(一) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_466054.htm 第一章 土地登记概论 第一节 土地登记的概念、意义和作用 一、土地登记的概念 世界上许多国家实施土地登记制度。土地登记，也称土地权利登记，是指由国家专门机关依法对土地的各项权利实行登记的制度。根据《土地登记规则》第2条的规定，我国的土地登记的概念是指国家依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利的登记。二、土地登记的意义 按照民法理论，土地登记是一项法律制度，它的根本目的是对权利的公示。所谓公示，是指将物权变动的意思表示公开向社会公众显示。物权是排他性财产权，是对世权和绝对权，除了物的权利人以外，其它人均均为权利义务人，物权变动(设立、变更、终止)必须遵循公示原则，即物权的变动必须通过法定的公示方式才能产生法律效力。物权按其标的物的不同可分为动产物权和不动产物权，二者的公示方式不同。动产物权以交付公示，以物的这种直接的现实的转移来公示，获得社会承认。土地等不动产物权以登记公示，即将不动产物权变动的有关情况，通过一定程序记载到国家法定登记机关的簿册上，土地物权的变动才发生效力。随着社会主义市场经济的发展和完善，土地权利作为一项重要的财产权，将日益显示其重要的价值。为了保障广大权利人的土地财产权利，维护社会主义土地要素市场的正常秩序，国家必须采取一种稳妥、高效的土地登记制度，把土地上的每项权利及其变动事项都准确无误地记载到国家专门的簿册上

。三、我国土地登记的作用我国的土地登记在国民经济和社会发展中发挥了重要作用。（一）维护了土地的社会主义公有制。我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。通过土地登记，明确了国家土地所有权和集体土地所有权，为切实维护土地的社会主义公有制提供了重要的法律依据和保障。

（二）维护了土地权利人的合法权益。国有土地和农民集体所有的土地可以依法确定给单位或者个人使用。通过土地登记，确认了依法取得的土地使用权，在此基础上，理清了土地所有权和土地使用权的产权关系，界定了国家、集体和个人在土地上的权益范围，保护了土地权利人的合法权益。

（三）维护了正常的土地市场秩序。土地登记是对土地市场实施有效监管的关键措施。在土地交易过程中，通过土地登记对土地交易的合法性进行审查，对土地权属变动关系进行确认，有效促进了土地市场的规范，维护了正常的土地市场秩序。

（四）有效地保护了耕地。土地登记是土地用途管制的重要组成部分，农业用地转为非农业建设用地必须进行土地用途变更登记。在对土地用途变更登记进行审核时，凡是不符合土地用途管制要求，随意将农业用地转变为非农业建设用地，破坏耕地，非法占用耕地的，均不得办理土地登记手续，不得颁发土地证书。

（五）为土地管理和经济社会发展提供了重要的基础信息。土地登记是土地管理主要的基础性工作，是国家掌握土地动态变化的一个重要的信息源，是国家收取土地租、税、费的依据。

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