

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(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_466845.htm

第一章 土地权利概述 第一节 土地权利的概念及特征 一、土地权利概念 土地权利是土地法律制度的核心内容，一般属不动产物权范畴，是指权利人按照法律的规定直接支配土地的权利。所谓支配，就是直接对土地实施取得利益的各种行为。权利人对土地的直接支配，体现为土地权利的四项基本权能：占有、使用、收益和处分。权能是指权利人行使权利的各种可能性。占有指对土地事实上的管领，也即实际控制的权能。它总是表现为一种持续的状态。如土地租赁中土地承租人对土地的实际占用等。使用指按照土地的性能和用途利用土地，从而实现利益的权能。如在依法取得的土地上建造厂房，在耕地上种植农作物等。收益指获取土地利用带来的经济收入。可以通过以下两种方式实现：一是利用土地的自然属性获得收益，如在耕地上种植农作物直接收获粮食。二是依一定法律关系的存在而获得收益，如把土地出租而收取租金等。处分指权利人依法对土地进行处置，从而决定土地命运的权能。包括事实上的处分与法律上的处分。事实上的处分指对土地进行实质上的变形、改造等物理上的事实行为，如对土地进行平整等。法律上的处分指使土地权利发生变动的法律行为，如土地使用权的转让、抵押等，处分权能在这里更多地指法律上的处分。占有、使用、收益、处分这四项基本权能，反映了各种土地权利的内涵。需要指出的是，在这些情况下，权能之间会发生吸收和竞合。如占有权能就经常会被使用权能吸收，

使用权能也可能与处分权能发生竞合等。二、财产权、物权、不动产物权分析和讨论土地权利的特征，必须把土地权利放在国家法律规定的财产权体系等这一大背景下考察。这里先简要介绍财产权、物权、不动产物权等内容，然后在此基础上，对土地权利的特征进行分析和阐述。（一）财产权规定和调整土地权利的法律，除了国家的根本大法宪法外，最基本的法律就是民法，根据《中华人民共和国民法通则》第2条的规定“中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民与法人之间的财产关系和人身关系”，我国民法主要调整两种社会关系，一是平等主体之间的财产关系，二是平等主体之间的人身关系。与此相对应，由民法规定和调整的民事权利主要可分为两类，即财产权和人身权。财产权是指通常可以以金钱衡量其价值的利益为内容的民事权利，如物权、债权等。人身权是指以与权利主体的人身不可分离的人身利益为内容的民事权利。如生命权、健康权、名誉权等。《民法通则》第五章民事权利中规定了财产所有权和与财产所有权有关的财产权，土地权利即属民事权利中的财产权范畴。（二）物权 物权是财产权的一种。财产权可进一步分为物权(准物权)和债权。分别由物权法和债权法规范和调整。事实上。迄今为止，我国的现行法律体系并没有提出物权的概念，更没有一部完整的物权法。但物权作为一个大陆法系民法上的概念，早在罗马法中就有出现，一直沿用至今，已较为成熟；同时《民法通则》第五章第一节财产所有权和与财产所有权有关的财产权中规定的大多数权利，符合物权的基本特征，民法学界普遍认为这些权利属于物权，因而并不影响我们从理论上对物权和物权法进行讨论。还有

必要说明的是，随着我国经济体制改革的深化，特别是社会主义市场经济的发展，引入物权概念，制定物权法，已成为当务之急。目前，国家也已着手进行这项工作。物权是指权利人在法律规定的范围内按照自己的意志支配自有物或者依照授权支配他人的物，直接享受物的效益的排他性财产权。其中物是人们可支配和利用的物质财富。可以从以下四个方面把握：（1）物权是一种财产权。它具有直接的财产内容。

（2）物权是以一定的物为客体的财产权。以无体财产或给付为标的的权利，不是物权。同时物权的标的只能是一定的物，要么是权利人合法所有的自有物，要么是权利人根据法律、合同所支配的他人的物。（3）物权是支配型财产权。财产权可分为两种类型，请求型财产权和支配型财产权。请求型财产权如因合同、侵权行为等发生的债权，权利人必须通过义务人给付财产。才能实现利益。支配型财产权则是权利人无需请求他人给付财产，自己支配标的物即直接实现财产利益的权利。（4）物权可分为按照自己的意志支配自有物的物权和依照授权支配他人的物的物权。前者叫自物权，后者叫他物权。债权是和物权并列而言的。关于债权，我国《民法通则》第八十四条对债做了规定：“债是按照合同的约定或者法律的规定，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系”。进言之，债是指特定当事人之间的一种特定的权利和义务关系。在这种民事法律关系中，一方享有请求他方为一定行为或不为一定行为的权利，而他方则负有满足该项请求的义务。例如，在买卖关系中，买方有请求卖方依约交付出卖物归其所有的权利，卖方则相应地负有将出卖物交付买方的义务。享有权利的一方称债权人，负有义务的一方称债务人。

物权和债权都是财产权，都是民法调整财产关系的结果。但是二者又有不同的特征。对二者加以区分，有助于我们进一步加深对物权的理解。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