

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(四) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_467217.htm 第四章 集体土地使用权 第一节 集体土地使用权概述 一、定义 集体土地使用权是农村集体经济组织及其成员以及符合法律规定的其他组织和个人在法律规定的范围内对集体所有的土地享有的用益物权。集体土地使用权的定义，包括以下几个要点：（1）权利主体的特定性，即农村集体经济组织本身或者集体的成员、符合法律规定的其他组织和个人（如，集体经济组织或者其成员举办的企业和学校、医院等公益性事业，依法承包“四荒”土地的单位和个人）。（2）权利的限制性，即集体土地使用权在权利转让、土地用途、客体范围、使用权主体范围等方面受到法律的某些限制，故其权利只能在法律规定的范围内存续和行使。（3）权利客体，即集体所有的土地。需要指出的是，集体土地使用权的客体不包括地下的矿藏、埋藏物等法定的国家所有物。（4）权利性质，即用益物权。这种用益物权是由集体土地所有权派生的、所有权人以外的民事主体享有的对集体土地进行占有、使用、收益的权利。在法律规定的范围内，集体土地使用权可以转让、出租、抵押和用于投资。公民拥有的集体土地使用权可以依法继承。二、集体土地使用权的主体 农村集体经济组织及其成员，农村集体经济组织投资设立的企业，乡（镇）、村公益性组织及法律、行政法规规定的其他单位和个人，可以依法取得集体土地使用权。集体土地使用权主体为特殊民事主体，主要为集体经济组织及其成员，集体经济组织设立的企业和公益性组织

，只有法律、行政法规规定允许的个别情况下，才可包括集体经济组织以外的单位和个人。这与现行法禁止或限制集体土地使用权流转的政策是相联系的。因此，从总体上来讲，集体土地使用权是静态的权利，集体土地使用权人与集体土地所有者一般具有身份上的归属性或依赖性。

三、集体土地使用权的分类与取得

（一）关于集体土地使用权的分类 集体土地按用途划分为农用地和建设用地。集体土地使用权分为农地使用权和建设用地使用权。根据《土地管理法》第五章有关条文的规定（参见第4、59、60、61、62条），集体土地包括农用地和建设用地两大类。目前，土地管理部门只对其中的集体建设用地使用权颁发证书；农地使用权的登记发证制度尚未建立。按照法律的规定和土地登记实践，集体建设用地使用权的范围包括宅基地使用权、乡镇企业用地使用权和乡村公益用地使用权。

（二）不同用途的集体土地使用权按不同方式取得 集体土地使用权按照不同的用途，采用不同的方式向集体土地所有者原始取得。总的说来，包括以下四种情况：

（1）农地使用权。农地使用权一般通过承包经营的方式取得。通过这种方式取得的集体土地使用权，称为土地承包经营权。依《土地管理法》第14、15条规定，集体经济组织成员，以及集体经济组织成员以外的单位或者个人，可以通过承包经营的方式，取得农地使用权（即土地承包经营权），从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。具体说，发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包合同一旦生效，承包方即取得集体土地使用权。在承包经营期间，承包人的土地使用权受到法律的保护。

（2）宅基地使用权。

依《土地管理法》第62条的规定，农村居民在户口所在村（村民组）内提出申请，按省、自治区、直辖市规定的标准，经县级人民政府审批后，由本集体经济组织分配取得宅基地使用权。（3）乡镇企业用地使用权。依《土地管理法》第60条的规定，农村集体经济组织利用本集体经济组织所有的土地举办企业的，经县级以上人民政府审批后，通过投资兴办企业，取得乡镇企业用地使用权。集体经济组织以土地使用权入股、联营等方式与其他单位、个人共同举办企业的，亦照此办理。（4）乡村公益用地使用权。依《土地管理法》第61条的规定，乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准后，经集体经济组织拨付，取得乡村公益事业用地使用权。

四、集体土地使用权的内容及限制

集体土地使用权人对集体土地享有占有权、使用权。依土地用途的不同和权利取得方式的不同，享有不同的收益权、处分权。总的说来，集体土地使用权人对土地都享有占有权、使用权。但是，不同的集体土地使用权人在对土地行使收益权、处分权方面存在较大差异。基于不同种类的集体土地使用权在设置目的上的差异，法律对它们的使用权能和处分权能有不同的限制。例如，按照现行规定，农民对承包使用的耕地，必须按规定用途使用，不得擅自建房、建窑、采矿、采石、挖砂、取土、造砖、建坟。又如，农民对宅基地只有使用权，不得买卖或以其他形式非法转让；农民出卖、出租住房后再申请宅基地的，不予批准。相比较而言，土地承包经营权人的权利内容较充分，其不

但对土地享有占有权、使用权、收益权，还拥有一定的处分权；而乡村公益用地使用权人的权利内容较为单纯，其对土地只享有占有权和使用权，基本上不拥有收益权、处分权。

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