

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(二) 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\\_467218.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_467218.htm) 第二章土地所有权第一节概述

一、土地所有权的定义 土地所有权是国家或农民集体依法对归其所有的土地所享有的具有支配性和绝对性的权利。一般来说，土地所有权属于财产所有权的范畴。理解土地所有权的概念，应当掌握以下几个基本要点：第一，权利主体，按照我国现行制度，土地所有权的主体为国家或农民集体。也就是说，我国有两种土地所有权，即国家土地所有权和集体土地所有权。根据宪法，我国实行土地公有制，所以不存在土地的私人所有权。第二，权利客体（标的物），即归国家或者特定农民集体所有的土地。第三，权利性质，即支配性和绝对性。首先，所有权是对标的物全面支配的权利。这种支配表现为所有权人对标的物的全面占有、使用、收益和处分。其次，所有权是对抗一切人的权利，即要求一切人不行为以及排斥他人对标的物的不法占有、使用、收益和处分行为的权利。按照19世纪初期的民法观念，所有权制度的价值观念是个人主义和自由主义。所以，所有权的绝对尊重成为民法的基本原则之一。19世纪晚期以来，尤其是20世纪两次世界大战以后，所有权的社会获得了承认。由于社会利益作为一种价值载体被引入所有权制度，所有权的理念也发生了一些变化。也即所有权为受法律限制的权利。土地所有权相对于一般财产所有权而言有特殊性。首先，土地作为一种自然资源，是人类最基本、最重要的生存条件，具有不可替代性。其次，土地作为人类社会中最基本的生产资料

，具有稀缺性。由此导致土地的归属和利用对于一国经济制度、政治制度的确定和运行具有极其重要的影响。而在资本主义社会，土地大多归私人所有或持有，因此，国家对私人土地所有权或地产权的限制远远超过对其他私人财产权的限制。与此同时，各国法律强化、扩充了国家土地所有权，使其与前述对私人土地所有权的限制结合，以实现土地所有权的社会性功效。我国实行土地公有制，因此，我国的土地所有权制度与资本主义的土地所有权制度具有重大的区别。我国的土地所有权具有以下特征：（1）主体的特定性。在我国，国家和农民集体以外的民事主体，不能成为土地所有权人。（2）交易的禁止性。在我国，土地所有权不能以任何形式进行交易。（3）权属的稳定性。在我国，由于主体的稳定性和交易的禁止性，故土地所有权处于高度稳定的状态。（4）权能的分离性。在我国，在土地所有权高度稳定的情况下，为实现土地资源的有效利用，需要将土地使用权从土地所有权中分离出来。我国国家土地所有权与集体土地所有权在内涵与外延上有很大的区别。国家土地所有权更具有所有权的绝对性特征，而集体土地所有权受到比国外私有土地所有权更多的限制，集体土地所有权不具有绝对性，也可以说，它不是一项真正的“所有权”。

## 二、土地所有权的客体

从土地利用纵向延伸的角度看，土地所有权对土地的支配性不仅及于地表，还及于地表以上和以下一定范围的空间，因而土地所有权人享有空中和地下的相应空间的所有权。土地所有权及于空中和地下。空间所有权包含在土地所有权的范围内，构成土地所有权的一部分。空间所有权只能由土地所有权人享有。所有权人可以依照自己的意志对空间进行排他性占有

、使用、收益、处分。土地使用权人和土地他项权利人因未享有地表所有权而不能成为空间所有权的主体。但是，对他人所有土地的地表上下一定范围空间的利用，可以成为土地使用权或者空间使用权的内容。土地所有权与自然资源的所有权是可以分开的。在法律有特别规定的情况下，地表或地下的某些自然资源可以脱离土地权利而成为单独的权利即自然资源所有权或自然资源开发权、使用权的客体。地下埋藏物、隐藏物等也适用这一法理。根据我国《宪法》第9条第1款、《民法通则》第79条和《文物保护法》第4条的规定，矿藏、水流、所有人不明的埋藏物、隐藏物及地下文物属于国家所有。《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》第6条的规定表明，国家在出让国有土地使用权以后，仍然保留着对地下资源和埋藏物的所有权，而且，对地下资源的开发权并不当然地随土地使用权的出让而归属于土地使用权人。

三、土地所有权的主体和取得 我国实行土地公有制，两类土地所有权主体及其代表均为特殊主体，均须具有法定的特殊身份。除此之外，一切组织和个人均不得担当土地所有权主体及其代表。土地所有权的取得须依法律规定，而不得约定。这意味着，首先，土地所有权的原始取得，必须依法律规定，经政府确认。例如，《土地管理法》规定，集体土地所有权的取得须经县级人民政府登记造册、核发证书、确认所有权。其次，土地所有权具有不可交易性。具体说，国有土地的所有权是不可出让、不可改变的；集体土地除了被依法征用而成为国有土地外，其所有权性质也是不能改变的。实行这种制度的理由如下：第一，维护土地公有的基本制度。土地公有制是我国历史形成的基本经济制度。在我们这样一个

土地资源十分有限的人口大国，土地公有制对于社会分配公平、社会稳定和土地有效利用，都具有重要意义。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)