

我国大陆的土地登记制度 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/474/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_91\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_A4\\_A7\\_E9\\_c67\\_474845.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/474/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E5_A4_A7_E9_c67_474845.htm)

我国的土地登记制度兼具权利登记制度和托伦斯登记制度的特点，偏重于权利登记制度。其主要特点为：1．采用形式主义立法。土地权利非经登记不发生效力，土地登记是土地权利变动的生效要件，即土地权利变动（土地所有权、使用权、土地他项权利的取得、变更、丧失）只有到土地登记机关登记后，才产生法律上的后果。2．采取实质审查主义。土地登记机关对登记义务人提出的土地登记申请，不仅要审查申请所必须具备的形式要件，而且还要对所申请登记的权利或权利变动事项是否符合国家的有关法律和政策、能否成立进行审查。3．登记有公信力。土地权利一经登记即具有法律效力，即使登记在土地登记簿上的土地权利或权利变动事项按照实体法不成立或无效，对于善意取得土地权利的第三人仍然有法律效力，善意第三人取得的土地权利不可推翻，不负返还义务。4．强制性登记。除国家土地所有权外，一切土地权利均须进行初始土地登记；初始土地登记后土地权利的变更均须进行变更土地登记。不申请初始登记的，按非法占地论处；不申请变更登记的，除按违法占地处理外，视情节轻重，注销土地登记和土地证书。5．登记簿的编成采取物的编成主义。从根本上说，我国的土地登记簿是按物编成的，即以土地为标准，按宗地号为顺序编成。按人编成主要体现在土地归户卡上。6．颁发权利凭证。土地登记机关将土地权利和权利变动事项登记到土地登记簿上后，还要向土地权利人颁发土

地权利证书，主要有《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》、《土地他项权利证明书》，作为由土地权利人持有的享有该土地权利的法律凭证。土地权利证书是土地登记卡部分内容的副本。7. 土地登记不仅登记土地权利的静态，而且登记土地权利的动态。8. 土地登记不及地上的建筑物和附着物。土地登记的标的物仅限于最狭义的土地，不包括地面上的房屋和其他建筑物、附着物。这主要是由我国目前地政、房政由土地行政主管部门、房产管理部门分别管理的体制决定的。这一做法与国际上通行的把地面上的房屋及其他建筑物、附着物作为土地登记内容一部分的做法不一致，且日益暴露出诸多弊端。9. 土地登记机关。我国法律明确规定，县级以上人民政府是所辖行政区域内法定的土地登记机关，土地行政主管部门作为政府主管土地的职能部门，负责土地登记的具体工作。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)