

国有土地转让登记程序不当被撤销 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/490/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E6\\_9C\\_89\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c67\\_490537.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E5_9B_BD_E6_9C_89_E5_9C_9F_E5_c67_490537.htm)

案情：市供销合作总社与吴某签订了国有土地使用权及房屋转让协议，其后吴某与第三人郭某签订了转让协议，将杨某现居住的房屋及所涉土地转让给郭某，被告市政府依郭某的申请向郭某发证，郭某以此向法院提起民事诉讼，要求杨某从房屋中迁出。杨某认为被告的颁证行为侵犯了其合法的居住权，向法院提起行政诉讼。评析：被告认为其颁证行为合法，理由为该诉争土地的权属及权属来源均无争议，第三人申请登记时提交的资料真实、齐全，也符合有关规定。笔者认为，被告在受理第三人郭某申请土地使用权变更登记申请时不仅应依照国务院《土地登记规则》（简称《规则》）、《江苏省土地登记办法》（简称《办法》）的规定进行形式审查，还应按照国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（简称《条例》）及《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（简称《实施办法》）规定进行实质审查。《条例》第24条第2款规定，土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内土地使用权随之转让。

《条例》之所以这样规定是因为房屋具有依附于土地存在的特征，因此我国处理房地产关系时的一个重要原则就是“地随房走或房随地走”，根据这一原则，《规则》、《办法》规定申请土地登记时必须提交地上建筑物及其他附着物权属证明，从《规则》第37条第1款规定看，因买卖、转让地上建筑物、附着物等一并转移土地使用权的，涉及房产变更的，

在房产变更登记发证后申请变更登记。本案中吴某在未取得土地使用权及房屋所有权权利证书的情况下将有关房屋及土地使用权再转移给第三人郭某既违反了上述规定，亦属逃避国家税费征缴的行为，依法不能支持。根据《实施办法》第33条第（3）项的规定，受让人在签订转让合同之日后向房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向土地管理部门申请土地使用权变更登记。本案中第三人郭某直接申请办理土地使用权变更登记，不符合土地使用权转让登记的程序。第三人的申请登记时仅以镇建设管理服务站出具的证明代替房产变更登记证书，该证明并不属法定的房屋权属证明文书，被告未能严格依照规定进行审查即向第三人颁书，属主要证据不足，程序不合法，依法难以支持。法院基于上述理由判决撤销被告向第三人颁发的国有土地使用权证书。 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)