

土地登记代理人：福建省土地登记条例 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_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_490541.htm 1996年5月31日福建省第八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过1996年6月3日公布施行第一章总则第一条为维护社会主义土地公有制，加强土地管理，保护土地所有者、使用者和他项权利者（以下统称土地权利人）的合法权益，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。第二条土地登记是依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体建设用地使用权和他项权利（以下统称土地权利）进行审查确认、登记造册、颁发证书。第三条土地权利的取得、设定、变更、终止等，必须依照本条例的规定进行登记。未经登记的土地使用权不得转让、出租、抵押。确认林地的所有权或者使用权，依照《中华人民共和国森林法》的有关规定办理。依法登记的土地权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。第四条县级以上地方人民政府土地管理部门是土地权利的登记部门（以下简称登记部门），按照下列规定权限，负责土地登记工作。（一）省属国家机关、社会团体、企事业单位和中央直属单位，依法取得本省境内的国有土地使用权，由省人民政府土地管理部门登记；（二）地（市）属国家机关、社会团体和企事业单位，依法取得的国有土地使用权，由地（市）级人民政府土地管理部门登记；（三）依法取得跨行政区域的国有土地使用权，由其共同上一级人民政府土地管理部门登记；（四）本款一、二、三项规定以外的土地登记，由县级人民政府土地管理部门负责。上级

登记部门可以将其负责的土地登记工作委托下级登记部门办理。受委托的登记部门在登记过程中形成的文件资料应当单独立卷归档，并报上级登记部门备案。

第五条 初始登记后设定他项权利的，或者已经登记的他项权利发生变更的，应当在设定或者变更后，持有关证明文件向登记部门申请他项权利登记。他项权利是指土地所有权或土地使用权所派生的权利，包括抵押权、租赁权、通行权等。

第六条 土地登记部门及登记人员应当依法登记，提高办事效率，方便土地权利人。

第二章 一般规定

第七条 土地登记以一宗地为单位进行。宗地是指以土地权属界线组成的封闭地块。使用或拥有两宗以上土地的，土地权利人应当按宗申请登记。土地登记应当记载土地权利人名称、权属性质、权属来源、取得时间、使用年限、变化情况，以及土地的位置、等级、面积、用途、界线等事项。登记部门登记的资料，应当允许土地权利人查阅、抄录或者复印。

第八条 土地登记申请人为：（一）国有土地使用权的，为使用国有土地的单位或个人；（二）集体土地所有权的，为乡、村集体经济组织，没有集体经济组织的，为村民委员会；（三）集体土地建设用地使用权的，为使用集体土地进行非农业建设的单位或个人；（四）公共和市政设施用地的，为其经营管理单位；（五）以土地使用权作价入股或与外商举办合资企业的，为合资经营企业；（六）以土地使用权作为合作条件，举办合作企业的，为原土地使用权人；（七）外商独资企业的，为该外资企业。前款五、六、七项规定适用于港、澳、台商投资企业用地的土地登记申请人。

第九条 申请土地登记，可以由土地权利人办理，也可以出具委托书，委托他人办理。境外申请人委托他人代

理的，其委托书应当按国家规定办理公证、认证。第十条 申请土地登记，应当按本条例规定的期限提交申请书及有关文件。当事人因不可抗力或有其他正当理由不能在规定的期限内申请登记的，在障碍消除后的十日内，顺延登记期限。登记部门在受理申请人的申请后，应予编号并给回执。第十一条 有下列情形之一的，不予受理登记申请：（一）申请登记的土地不在登记辖区内的；（二）土地登记申请人没有合法身份证件；（三）土地权属来源不明的；（四）申请文件不齐全或不符合规定的；（五）其他按规定不能登记发证的。第十二条 有下列情形之一的，登记部门应当暂缓登记：（一）非法转让土地使用权及其他违法用地，尚未依法处理的；（二）土地权属有争议的，尚未解决的；（三）因拆除、自然坍塌以及其他原因造成地上建筑物和其他附着物灭失后未重新使用土地的。暂缓登记情形消除后，登记部门应予核准登记。第十三条 有下列情形之一的，由登记部门直接登记：（一）依法收回或以其他形式限定土地使用权的；（二）因不可抗力造成土地灭失使划拨土地使用权灭失的；（三）集体所有土地被依法征用的；（四）尚未确定土地使用权的国有土地；（五）土地使用期限届满，当事人未按期办理注销登记的；（六）法律、法规规定的其他情形。第十四条 有下列情形之一的，登记部门可以决定撤销全部或部分已核准的登记事项：（一）当事人在申请登记时隐瞒真实情况或以伪造有关证件等欺骗手段获准登记的；（二）核准登记事项错误或不当的。撤销核准登记的决定应当书面通知当事人。当事人对撤销核准登记决定不服的，可以依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。第十五条 登记部门自受理申请

之日起，核准登记或决定暂缓登记的期限分别为：（一）初始登记为三个月内；（二）变更登记为一个月内；（三）租赁、抵押登记为三日内；（四）注销登记为三日内。处理异议时间不计算在前款所列期限内。第十六条 土地登记申请经审查符合规定条件的，登记部门应当在规定的期限内予以核准登记，确认其土地权利，发给土地权利证书；对不符合规定条件的，予以驳回登记申请，并书面通知申请人。申请人对驳回登记申请不服的，可在接到通知书之日起十五日内向登记部门申请复核。登记部门应当在收到复核申请书之日起十日内重新审查，并作出复核决定。申请人对登记部门的复核决定不服的，可以依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。第十七条 土地权利证书不得涂改或者伪造。土地权利证书的记载与土地登记簿（册）的记载不一致的，以土地登记簿（册）的记载为准。土地登记簿（册）有划改的，应加盖登记部门的校对章。当事人对土地登记簿（册）的记载有异议的，登记部门应当查核原始凭证，并以有效的原始凭证为准。第十八条 登记部门对申请登记的土地需要进行权属调查的，应当按下列规定，提前五日书面通知被调查宗地和相邻宗地的权利人到现场共同指界：（一）单位拥有或使用的土地，由其法定代表人或其代理人持身份证件出席指界；（二）个人使用的土地，由户主或其代理人持身份证明或户籍证件到现场指界。宗地权属界线经指界认可后，指界人必须在地籍调查表上签字或盖章，由登记部门设立权属界址标志。指界人指界认可，但拒绝在地籍调查表上签字或盖章的，视同缺席指界。指界人对土地权属界线有争议的，由登记部门调解；调解不成的，按土地权属争议处理。第十九条 宗

地相邻各方缺席指界的，按下列办法处理：（一）一方缺席的，根据界线另一方所指界线或双方提供的权属图件上的界线确定；（二）双方缺席的，根据双方提供权属图件上的界线确定。依照前款规定办法确定的界线，登记部门应当将划界结果书面通知缺席方。缺席方如有异议，必须在十五日内申请重新审核、划界。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