

土地权利理念与方法土地权利概述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_9D_83_E5_c67_493329.htm 第一章 土地权利概述

一、土地权利的概念：是土地法律制度的核心内容，属于不动产物权范畴，是指权利人按法律的规定直接支配土地的权利。其职能有占有、使用、收益和处分。二、土地权利的特征（5点）：是对土地的支配权；是排他性财产权；是对世权（绝对权）；必须由法律规定（物权法定原则）；权利的变动一般采取登记的公示方式。土地权利的特征，集中体现了物权的特征，特别是不动产物权的特征。（一）土地权利是对土地的支配权 土地权利的作用就是保障土地权利人能够对土地直接实施各种支配性行为，只凭借权利人自己的意思，而不需义务人的积极行为相配合，就能够实现作为权利内容的利益。土地权利是物权的一种，它属于支配型财产权，不同于债权等请求型财产权，后者必须通过义务人积极地为财产上的给付行为，才能实现利益。（二）土地权利是排他性财产权 从土地权利的效力来看，土地权利是排他性财产权。所谓土地权利的排他性包括两方面的意思：一是某一特定的土地上不能有两个或两个以上互不相容的土地权利。即如果一个人对某块土地享有所有权，就排除其他任何人同时对这块土地享有另外一个所有权。就土地的物权(包括用益物权和担保物权)来说，一块土地上不能同时有两个或两个以上互不相容的他物权。如一个人对某块土地拥有使用权，则排除其他任何人对同一块土地拥有同一内容的使用权。这里需要指出的是，几个人对一块土地拥有的共有土地使用权，虽然表面上

看起来是几个人都享有使用权，但它本质上仍然只是一个土地使用权，而不是多个土地使用权；再有，内容互不相同的几个土地权利可以在一块土地上同时存在。如某块土地为国家所有，其上附有国有土地所有权，同时，它也可以由其他人使用，享有国有土地使用权，该国有土地使用权还可以再抵押，从而其上再附设抵押权等。这几种土地权利都是内容互不相同的，与土地权利的排他性并不矛盾；二是土地权利的排他性还指土地权利具有直接排除不法妨碍的性能。土地权利人在行使土地权利的过程中如果遇到不法妨碍，可以凭借土地权利直接请求妨碍人排除妨碍或消除可能发生妨碍的因素。债权则与此不同，债权是请求权，客体是行为，权利的作用只是请求债务人为一定的行为或不为一定的行为，几个债权人可以同时请求同一个债务人为同一种行为而互不影响，所以债权不具有排他性。

(三)土地权利是对世权 从土地权利的效力来看，土地权利是对世权。所谓对世权，也称绝对权，是能够请求一般人不为一定行为的权利，亦即以权利人之外的一切人为义务人的权利。它有两个特点：一是权利义务人不是特定的人，而是不特定的一般人；二是义务人所要履行的义务是对该权利的容忍、尊重和不侵扰，属于消极的不作为，而不是积极的作为。债权则不同，债权不是对世权，而是对人权，债权的义务人不是一般人，而是特定人，它只对存在债权关系的某个人或某些人有约束力，债权关系之外的其他人则不受债权的约束。同时，债权是相对权。债权的实现一般以特定义务人完成特定的积极行为为要件，义务人如果不按债的规定完成特定的积极行为，债权就无法实现。它是有限制条件的相对权利。

(四)土地权利必须由法规

定土地权利必须由法律规定，这来源于“物权法定”原则。所谓物权法定，是指物权(包括土地权利)的种类、效力、变动要件、保护方法等等都只能由法律规定，而不容许当事人自行创设。“物权法定”是物权立法的基本原则。之所以必须“物权法定”，是因为物权是支配性财产权，是绝对权，物权人之外的一切人都是义务人，都必须尊重而不得干预、侵扰权利人依法行使权利，因而物权的种类、变动等，对社会其他成员、对社会和国家都有直接关系。鉴于此，只有以法律形式对物权作出规定，包括对权利的归属、内容、变动等做出规定，才能做到既保障物权人的利益，而又不发生当事人任意创设新的物权种类或滥用权利、损害第三人利益、危害社会经济秩序的现象。此外，土地是人类生产、生活所必需的物质基础，土地的利用具有很强的社会性，一般来说价值又十分重大，因此，法律对有关土地权利的内容作出规定，是十分必要的。

(五)土地权利的变动一般采取登记的公示方式 按照民法物权的有关理论，物权的变动必须采取公示的方式。所谓公示，就是将物权变动的意思和内容向社会公众显示。对动产来讲，动产物权的变动以交付为公示方式。土地属不动产，由于其位置固定不可移动，买方无法将土地转移至安全的地方，加上土地的归属和利用对社会经济的发展影响重大，为了保障土地正常的财产归属和流转关系，一般采用登记的方式作为土地等不动产的法定公示方式，即土地权利的变动必须经国家主管机关办理登记才能生效。

三、我国土地权利制度安排的指导思想：实现土地权利设置的公平和效率；保障经济的可持续发展。

四、我国土地权利制度安排的基本原则：物权法定原则（权利法律设定，效力法律

规定，公示方式由法律规定)；一物一权原则；土地权利变动公示、公信原则；从实际出发的原则；土地用途特定原则(用途管制制度)。

五、我国土地权利制度在社会主义市场经济发展中的地位和作用：经济社会发展的制度基础；依法保护土地权利人合法权益的重要前提；定分止争，维护和促进社会安定团结的根本环节；稳定和扩大就业的重要保证；金融市场的健康发展；土地资源合理利用与保护的有力保障。

第四章 集体土地使用权

一、集体土地使用权

1、概念：是农村集体经济组织及其成员以及其他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土地享有的用益物权。

2、集体土地的主体：农村集体经济组织及其成员以及其他符合法律规定的其他组织和个人；乡、镇、村公益组织等。

3、集体土地使用权的分类：农用地和建设用地(宅基地、乡镇企业用地、乡镇公益用地)。

4、使用权的取得：
：农地使用权：承包经营。宅基地：申请、批准、分配。乡镇企业、乡村公益事业用地：审核、申请、批准、拨付使用。

5、集体土地的内容和限制：占有权、使用权，以用途和取得方式享有不同的收益、处分权。(承包经营权，收益权和一定的处分权。公益用地。没有收益和处分权)。

6、集体土地使用权的终止：征用；公共设施、公益事业需要；不按用途或停止使用收回。

二、农地使用权：1、定义：是农村集体经济组织成员或其他单位、个人依法以承包或租赁等方式取得的用于农、林、牧、渔等生产经营活动的有期限限制的集体土地使用权。(30年，其他单位和个人需经村民会议或代表的2/3同意，并报乡镇人民政府批准)。

2、农地使用权的取得：不同主体取得不一样；四荒地鼓励开发利用

(可招、拍、协议)。3、土地承包经营权合同的内容：发包人、承包人，及双方权利和义务。4、承包土地的调整：2/3村民或代表同意，报乡镇政府和县级农业主管部门批准。5、农地使用权的内容：占有；使用；收益；部分处分权；可依法继承。6、四荒：须按约定或达到一定转让条件方能转让；办理登记的，经发包方书面证明同意的，可以抵押。7、农地使用权的限制：不得擅自改变用途；不得闲置耕地，2年以上的，终止合同。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