

农村土地流转不畅的法律探析土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_86_9C_E6_9D_91_E5_9C_9F_E5_c51_525281.htm 国家土地所有权与农村集体土地所有权均为所有权，但权属不平等，差异大。《中华人民共和国民法通则》第七十一条规定：“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利”。按照有关所有权的理论讲，所有权具有“绝对支配”、“独占支配权”和非财产所有人不得侵犯的性质。国家所有的土地根据《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》（以下简称条例）享有出让和转让权利。集体所有的土地却不具有这些出让和转让权利。（一）《条例》第二章规定，国有土地的使用权在一定期限内可有偿出让于土地使用者，也就是土地使用者可以在一定时期内买断国有土地使用权。而农村集体土地所有者及农村集体土地个人享有使用权者（指宅基地、自留地使用权），法律却没有赋予这种有偿出让的权利。（二）《条例》第三章规定，取得国有土地使用权的使用者在其出让合同期限内享有转让权（即：出售权、交换权、赠与权）。而集体土地所有者和集体土地个人使用者法律没有赋予这些出售、转让等权利。（三）《条例》第四章规定，国有土地使用权的使用者在其使用期限内将土地使用权连同地上附着物一并出租并收取租金。而法律对集体土地所有者和集体土地个人使用者却没有赋予这种出租权。（四）《条例》第五章规定，国有土地使用权的使用者在使用期限内可将地上附着物一并抵押，我国《担保法》也有相同的规定。对农村的土地所有权我国《担

《担保法》第37条规定不得抵押，对集体土地所有权，宅基地、自留地、自留山等集体所有个人享有使用权的土地，明确规定不得抵押，允许抵押的只有局限于以乡（镇）村企业的厂房和建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权同时抵押。以及“四荒”的承包人、经发包人（所有人村委会）同意方可将“四荒”土地使用权抵押。由此可见现实的农村土地的“集体所有权”不具备所有权“完全的支配权、绝对的处分权和物权的独立性”的权利，他不具备占有、使用、收益、处分的所有权全部权能。《土地管理法》规定任何单位和个人建设用必须申请使用国有土地，而不能使用农村集体所有土地。必须使用农村土地的须先把农村集体所有的土地让国家征用，将该集体土地转变为国家所有后，再由政府将该国有土地使用权出让给建设单位或个人，方可进行建设项目。《土地管理法》规定，国家土地的所有权国务院代表国家行使。农民集体土地的所有权谁来行使。由于土地的国家所有与集体土地权属的不平等的现状，现行土地制度严重地限制了农村集体土地的转移和流动，使广大的农村土地资源在市场经济和商品经济无法发挥其应有的效益。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