

成人高考民法物权笔记第三章成人高考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/527/2021_2022__E6_88_90_E4_BA_BA_E9_AB_98_E8_c66_527879.htm

一、国有土地使用权

1.国有土地使用权，是指公民、法人依法对国有土地享有的占有、使用收益并排斥他人干涉的权利。2.法律特征：1) 国有土地使用权的对象是国家所有的土地 2) 国有土地使用权以土地的国家所有权为基础 3) 国有土地使用权是一种用益物权 4) 国有土地使用权的出让 3.国有土地使用权出让应当签订出让合同。4.这一合同的特殊之处：1) 该合同的当事人是政府土地管理部门和土地使用者。2) 该合同的内容是一方向另一方转移一定期限的土地使用权，另一方交付土地使用权的出让金。3) 该合同属于要式合同。4) 该合同属于有期合同。居住70年，工地，教育、科技、文化、卫生、体育，综合或其他50年。商业、旅游、娱乐40年，5) 该合同中当事人一方享有法定解除合同的权利。使用者在合同签订后60日内支付全部土地使用出让金。6) 该合同的变更受到法律的专门调整。重新签订土地使用权出让合同、出让金、办理土地使用权登记手续。7) 国有土地使用权的行使

二、农村土地承包经营权

1.农村土地承包经营权是指公民和集体经济组织依法承包经营集体或国家所有的土地及其他生产资料的权利。其中土地或其他生产资料的所有者为发包人，承包的当事人为承包人。2.法律特征：1) 对象包括但不限于国家或者集体所有的土地。土地、山岭、森林、草原、水面、荒地、滩涂等都可以成为承包经营的对象。2) 是由承包经营合同约定的用益物权。3) 期限较具有特殊性。农民集体经济组

织的成员承包本集体经济组织的土地，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产期限30年。4)农村土地承包经营合同的订立有特殊的程序和形式要件。必须经过村民会议三分之二或以上同意并报乡人民政府批准。

3.主要权利内容：1)占有所承包的土地及其他生产资料，并派出包括发包人在内的任何组织或个人非法干预的权利。2)使用所承包的土地及其他生产资料独立依法从事生产经营活动并获取收益的权利。3)在符合法定和约定条件下，处分农村土地承包经营权的权利，如转包。4)依照法定和约定条件，为生产经营活动而继续使用集体组织农林设施等的权利。

4.主要义务内容：1)依法合理使用所承担的土地及其他生产资料，不得进行掠夺性经营。2)依照约定向集体组织支付对价。3)接受集体组织等对其生产经营活动的合法监督和干预。4)独立承担生产经营活动的商业风险。

三、宅基地使用权

1.宅基地使用权可以分为农村宅基地使用权和城镇宅基地使用权。

2.使用权在行使过程中需要注意的问题：1)公民有权在规划给个人的宅基地上建造房屋和其他建筑物，种植树木。2)公民有长期使用宅基地的权利，也允许继承。3)宅基地使用权人未经依法批准，不得改变宅基地用途。4)宅基地使用权经本集体同意，可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的农户；住房转让时，宅基地使用权一并转让。禁止城镇居民在农村购置宅基地。转让宅基地使用权的农民，不得再申请宅基地。5)因乡村公共设施和公益事业建设的需要，经县级人民政府批准，收回宅基地的。应对被占用的农民重新分配宅基地。造成损失的，应当给与补偿。6)宅基地因自然灾害等原因灭失的，使用权消灭。重新分配

宅基地。7) 已经登记的宅基地使用权转让或消灭的，使用权人应办理变更或注销登记。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