

土地估价师：同宗地使用权是否可以分层出让土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/551/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_551360.htm

案例：某市国土资源局以拍卖方式将宗地号为0089的建设用地使用权出让给A公司，用作大型商贸城的建设。双方在拍卖后签订了《国有建设用地使用权出让合同》。合同约定：该宗地的用途为商业用地。以地上60米为上限，以地下30米为下限，高差为90米。合同签订后，A公司支付了全部价款，国土资源局为其办理了土地使用权证书。一个月后，国土资源局挂牌出让0089号宗地。以地下30米为上限，以地下70米为下限，高差为40米的建设用地使用权，并将此块土地的建设用地使用权出让给了B公司，同时签订了《国有建设用地使用权出让合同》。A公司得知后，认为国土资源局侵犯了自己的权益，向国土资源局提出异议，要求国土资源局收回B公司的建设用地使用权。国土资源局解释说，他们的做法是将建设用地使用权进行立体分割后，分别进行出让，不存在违法违规行为。A公司不服，欲向上级主管部门提起行政复议。把土地估价师站点加入收藏夹

疑惑：国土资源局能否将同一宗地的建设用地使用权分层出让？

解析：本案主要涉及建设用地使用权分层出让的问题。建设用地使用权分层出让，是指将国有建设用地使用权，立体分割成多个不同高度且不相重叠的部分，再分别进行出让的行为。其前提是将土地看成作一个空间，享有“空间权”。所谓“空间权”是指于空中或地中横切一断层而享有的权利，或对土地地表上下之一定范围内的空间的权力。自19世纪以来，随着交通拥挤、住宅紧缺等各种社

会问题的出现，土地所有的个人独占性与社会公共性之间的矛盾激化，国家开始限制土地所有者对空间享有的绝对权利。在我国，随着经济发展速度不断加快，人地矛盾也日益突出，合理利用空间成为城市科学可持续发展的迫切需要。《物权法》就此引进了“空间权”，其第一百三十六条规定：“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。”同时，《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》第二条也作出了相应的规定。依据这些规定，国家可将土地进行立体的纵向分割，即将土地分成不同高度的空间，既可以在同一宗土地上为一个人设立一个建设用地使用权，也可以为两个以上的人分别设立若干个相互之间不冲突的建设用地使用权。在本案中，国土资源局分别与A公司和B公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》，在合同中明确了各自建设用地使用权的上下界限，并且上下界限并不冲突，根据《物权法》和《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》的有关规定，国土资源局的出让行为是合法的。建设用地分层出让，可以避免资源的浪费，更加节约集约利用土地，是土地管理的又一创新。但是，其中仍有一些问题需要解决，比如如何避免各建设用地使用权分层设立后，使用权人之间的权利冲突；如何确定建设用地使用权分层设立后的出让金标准等。这些问题仍待深入的研究，在实践中找出解决方法。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