

土地估价师考试：土地租赁权的内容及限制土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552440.htm

1) 土地租赁权的基本内容
土地租赁是土地使用权人在保留土地合法使用权的条件下，承租权人在一定期限内以支付租金为代价对土地进行使用和收益，因此，土地承租权人享有租用土地的占有权、使用权、收益权。土地承租权人不享有土地使用权，无权行使转让或者抵押等处分权。依《合同法》第224条的规定，经土地使用权人的同意，土地承租权人可以将其转租，转租期限不得超过承租期限。

2) 土地承租期间新增建筑物的归属
按照房屋所有权与土地使用权主体统一的原则，确定地上建筑物、其他附着物的所有权归属。土地使用权出租后，承租人仅享有租期内对土地的占有、使用、收益，但并非土地使用权人；原土地使用权出让合同仍由作为出租人的土地使用权人继续履行，租期届满而土地使用权期未届满时，出租人有权收回土地使用权，土地上承租人投资建造的建筑物、其他附着物自然归属于出租人。而租赁土地使用权人投资建造的地上建筑物、其他附着物，依土地使用权与房屋所有权主体统一和“房地一致”的原则，其所有权归属于该租赁土地使用权人。这两者的区别应予以注意。

3) 土地承租期间使用权转移对承租权的效果
土地使用权人将其权利出租后，在租赁期内又将其权利转让、抵押的，仍需保护原承租人的利益，维护原租赁合同的效力。

4) 承租人的优先购买权
参照《合同法》第230条的规定，确认承租人的优先购买权。法律为保护承租人的权益，赋予其此种特权。因租赁合同为持续

性合同，出让国有土地使用权的承租人对土地进行了一定的投资，故需要对租赁物长期使用和收益。对此，法律应当加以特殊保护，以鼓励承租人进行投资，实现土地资源的高效利用。

5) 出租人的交付义务出租人依约应将土地的占有和使用提供给土地承租人而未按期提供，但尚未造成土地租赁合同提前终止的，出租人应当承担违约责任；由此造成土地承租人损失的，应负赔偿责任。

6) 承租人的租金义务土地使用权的取得以向土地使用权人支付一定数额的租金为代价，根据租赁合同对租金支付方式、数额、期限的约定，土地承租人负有按约定支付租金的义务。土地承租人不缴纳、不足额缴纳租金或者不按期缴纳租金，未达法定期限，没有被收回土地承租权的，土地承租人应当支付违约金，承担违约责任。

7) 承租人遵守土地使用权出让合同的义务《划拨国有土地使用权管理暂行办法》第21条规定，土地使用权出租后，承租人应遵守土地使用权出让合同规定的合理利用土地的义务，不得随意改变原有的土地用途；需要改变土地使用权合同规定用途内容的，必须征得出租人的同意，并依法经过审批，重新签订土地使用权出让合同，调整出让金，办理登记手续。

把土地估价师站点加入收藏夹 例题：土地上承租人投资建造的建筑物、其他附着物归（ ）所有。 A.国家 B.出租人和承租人共同共有 C.出租人 D.承租人 答案：C 解析：土地上承租人投资建造的建筑物、其他附着物自然归属于出租人

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