

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（25）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_ti2020/629/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_629866.htm

第三节 土地登记 一、土地登记概述 (一)土地登记的概念 土地登记是国家依照法定程序将土地的权属关系、用途、面积、使用条件、等级、价格等情况记录于专门的簿册，以确定土地权属，加强政府对土地的有效管理，保护权利人对于土地的合法权益的一项重要法律制度。(二)土地登记的特点 1.统一性 土地登记既然是对土地权利的公示，其最主要的是要公示两个内容：一是每宗地的土地权属状况.二是相邻地的相互关系。在我国，目前主要是按行政区划分管辖区的。 2.唯一性 3.完整性和连续性 4.强制性 5.可信性 凡经土地登记的土地使用权、所有权和他项权利都能保证真实可靠，具有很强的公信力。 例题：土地登记的特点[] A.统一性 B.多样性 C.完整性和连续性 D.强制性 答案

: A.C.D.E 分析：土地登记的特点 1.统一性2.唯一性3.完整性和连续性4.强制性5.可信性 (三)土地登记的基本原则 1.依法原则 2.申请原则 土地权利人要求政府土地管理部门保护自己的合法权益必须要有明确的意思表示，即提出登记的申请。由于土地登记是受国家强制力支持的行政管理措施，所以，不申请登记的土地权利非但不受法律保护，而且对于逾期不申请登记的权利人还要给予处罚。除法律另有规定外，一般都要由土地权利人和义务人提出申请，并经审查合格后受理登记，申请方式有权利人单独申请和权利人与义务人共同申请两种。 初始土地登记通常要用单独申请的方式，变更土地登记和他项权利登记则通常采用共同申请的方式。 3.审查原则

土地登记规定的审查有三个层次：一是初审，由土地登记工作人员负责。二是审核，由土地管理部门负责人负责。三是批准，由政府负责人负责。不经过审查的土地权利不能登记。

4. 公示原则 土地登记具有广泛的社会性。确认和保护地产的合法权益，对于权利人和义务人都是十分严肃而又至关重要的。

(四)土地登记的种类 土地登记按其不同特点分为初始土地登记和变更土地登记。

1.初始土地登记 初始土地登记是指土地登记机关在同一时间内对一定范围(一般是县或市)的全部宗地的土地所有权和使用权及他项权利进行集中、统一的登记。因此，又可称为土地总登记。

2.变更土地登记 变更土地登记是日常土地登记，是对已经进行初始土地登记的任一宗地的土地所有权、使用权和他项权利及相关内容发生变化而进行的相应的变更登记。变更土地登记是土地登记机关对个别宗地土地权属、用途等变化进行的及时登记，是随时的、经常性的。

(五)土地登记的内容 我国土地登记内容主要包括土地权利主体、权利客体及其权利合法性证明。权利合法性证明主要是权属性质和权属来源。

1.土地权利主体 土地权利主体，即权利的归属，指国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和土地他项权利者。登记权利主体，主要登记权利人姓名、通讯地址，若权利人为单位的，还包括法人代表、单位性质等。

(1)国有土地使用者。国有土地使用权的主体相当广泛，任何单位和个人，都可以成为我国国有土地使用者。

(2)集体土地所有者只能是农民集体。称为农民集体有三个条件：第一，必须有确定的形式和组织机构，如集体经济组织或村民委员会。第二，应当具有民事主体资格，民事主体即民事法律关系的主体，根据《民法》，可以作为民事

法律关系主体的公民和法人.此外，个人合伙联营组织也可以成为民事主体.第三，集体成员应为农业户口的农村居民。农村土地所有者有三种形式：村农民集体所有、乡农民集体所有或两个村以上的农民集体经济组织所有。(3)集体土地使用者。集体土地使用权主体有较为严格的限制。集体土地使用者一般是本集体经济组织内部的单位或个人成员，除非因联营、入股或按协议的使用者除外。(4)他项权利者。土地他项权利的主体具有特定性。他项权利者必须是与土地所有者或使用者有着密切关系的单位或个人，如邻里关系、土地使用权抵押关系、租赁关系等。

2.土地权利客体

(1)权属界址及其面积。宗地的坐落、界址点的坐标、界址线、四至及相邻宗地权利人，表达了权利主体的权属范围。权属界址清楚无争议，是确认土地权属，土地注册登记的重要条件。(2)土地用途和等级。土地用途和等级反映了土地的使用价值和价格，反映了土地的收益水平。(3)地上附着物的登记。

3.土地权属来源

土地权属来源是指土地所有者或使用者最初取得土地的方式，土地权属来源合法，是进行土地登记，确认土地权属的必要条件。在土地登记时，土地登记机关收集土地权利人的权属来源证明文件，判定权属性质及其合法性是土地登记的首要内容。

例题：判断题：土地权属来源合法，是进行土地登记，确认土地权属的必要条件(r)

分析：土地权属来源是指土地所有者或使用者最初取得土地的方式，土地权属来源合法，是进行土地登记，确认土地权属的必要条件。

(六)土地登记的法律依据

目前，我国尚未制定土地基本法，体现我国地权及地权制度法律内容散见于宪法、民法、土地管理法、相关法律及国家土地管理行政机关制定的有关规章文件中

。(七)土地登记机关与土地登记申请 1.土地登记机关 土地登记机关即指土地登记执行机构。按照法律规定，土地登记发证由县级以上地方人民政府负责，这就决定了土地登记机关必须是县级以上人民政府土地管理部门。根据我国土地管理部门的职责、土地登记内容及行政区域特点，一般以县级人民政府土地管理部门为基本登记机关较为妥当。土地登记的具体执行，一般是土地管理部门内设置的地籍处、科、股等。随着土地登记制度的日益完善，土地登记业务工作将从日常行政管理工作中划分出来，设立隶属于土地部门，公开对外受理土地登记事宜的专职机构。 2.土地登记申请 土地登记申请的提出，申请人为个人的，应由本人直接提出申请.申请人为单位的，应由单位的法定代表人提出。土地登记申请可以代理。按照《土地登记规则》的规定，土地登记申请人在办理初始土地登记申请时，应向土地登记机关提交以下文件资料：(1)《土地登记申请表》。(2)申请人身份证明。(3)土地权属来源证明。(4)地上物权属证明。地上物权属证明主要是房屋产权证明。 网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。【详情】更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛 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