

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（43）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_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645082.htm (二)土地使用权出租管理 1.土地使用权出租的概念

土地使用权出租是指土地使用权者作为出租人，将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。土地使用权出租，承租人只有使用的权利，不得改变土地用途，不得将承租权转让、转租、抵押或从事其他经济活动，它具有以下几个法律特征：(1)土地使用权出租双方当事人只是就使用土地达成协议，不发生作为物权的土地使用权的转移，这是土地使用权出租与转让方式的主要区别。(2)用于出租的地块必须具有法律上的依据。(3)土地使用权租赁合同是有偿合同。(4)土地转租合同中的承租人的法律地位具有特殊性，当出租的土地使用权发生转移时，新的土地使用权人也必须尊重承租人的合法权利。

2.土地使用权出租程序 由于土地使用权出租与房屋租赁一般是结合在一起的，很少单独出租土地使用权，因而其租赁程序与房屋租赁程序基本一致。土地使用权出租的一般程序为：*出租申请和审核。*签订租赁合同。*合同公证。*办理土地使用权出租登记。

3.土地使用权出租双方的权利与义务 (1)出租人的权利与义务 交付土地及地上建筑物、其他附着物及保持义务。 如果出租人转让土地使用权，应及时通知承租方。若有什么问题应协商解决。 出租人作为土地使用权享有人的权利和义务并不因出租而变化，其作为受让人同国家订立的出让、租赁合同中的权利和义务并没有转移给承租人，仍须履行该合同规定的权利和义务。

出租人凭借土地使用权收取租金。 出租人有权监督承租人对土地的使用。(2)承租人的权利和义务 承租方应按租赁合同要求及时向出租方支付土地使用权租金。 承租人必须按合同规定的用途使用土地，凡违反租赁合同规定而改变土地用途或用承租土地使用权进行非法经营，出租人有权解除租赁合同，收回土地。 承租人有权按租赁合同及时使用土地，在租赁合同终止时也应及时返还土地。 承租人使用出租土地时，不得损害或破坏土地的自然状况和经济状况，有保护和合理使用土地的义务。 例题：下面关于土地使用权出租双方权利义务说法正确的是(ABCD)。 A.如果出租人转让土地使用权，应及时通知承租方 B.承租人不得损害或破坏土地的自然状况和经济状况 C.出租人仍需履行原出让、租赁合同中规定的权利和义务 D.承租人必须按照合同规定的用途使用土地

4.土地使用权出租的限制条件

(1)土地使用权出租，应当签订租赁合同。(2)未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。(3)土地使用权和地上建筑物、其他附着物租赁，出租人必须办理出租登记。(4)土地使用权出租后，出租人必须继续履行土地使用权出让合同所规定的义务。

5.土地使用权租赁合同管理

是一种双方有偿合同。同时它又是诺成合同，因为当事人应合同主要内容达成合意，合同就成立，并不等于出租人交付土地之后才成立。其合同的主要内容有：(1)合同标的是因出让、转让、土地租赁等有偿方式取得土地使用权及其附有地上建筑物和其他附着物的地块。(2)土地使用权的租金按当事人双方合理的原则协商确定。(3)土地使用权出租期限的确定应在出让期限范围内。(4)租赁期间对地块的合理利用责任。(5)

出租人和承租人双方的权利和义务。(6)优先购买权的规定。出租人在出让期限内转让土地使用权的，须事先通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。(7)违约条款及合同终止条款。(8)其他规定等。例题：下列土地活动中，必须签订合同的是(ABCD)。 A.出让 B.转让 C.出租 D.抵押 特别推荐：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】相关推荐：2009年土地估价师考试管理基础复习汇总 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