

2009年土地估价师考试：土地管理监督土地估价师考试 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_645112.htm 土地管理监督 登记的功能，表现为具有公示、保护交易安全的作用。在我国目前登记主要体现是一种土地管理监督手段。与发达国家的登记制度相比，我国有关土地登记的制度的功能还未充分发挥其保障交易安全的功能。实践中，常发生这样的事件，交易双方已经就土地使用权的交易达成协议，但尚未办理登记手续，此时转让方将该标的转让给第三人，并办理的转让登记。则受让方无法取得土地的使用权。因合同尚未生效，若原受让方因此受到损失，也只能按照《合同法》的相关规定，请求缔约过失赔偿。土地这种特殊的交易标的，不同于一般的商品交易之处在于，在交易的同时，对取得的土地使用权确定了较长期的、大额的投资预期，而缔约过失赔偿并不不足预期利益，这样，对原土地使用权受让人的权益的保护就不周全。另外，也经常发生这样的事件，由于登记工作人员的登记核查不严，造成本不应给予登记的土地权利事项，而给予了登记。即意味着真正的土地权利人的利益将受到威胁，判令土地权属我国采取登记绝对主义，在司法救济上法院往往依据登记的有关文件，维持错误登记。登记公信力的补救把这两种情况分别称为抢先登记和错误登记。为了防止出现这两种现象，给当事人造成不应有的损害，国外采取的解决方法是：对抢先登记，德国民法创立了预备登记制度，即将物权行为履行前形成的债权预先登记在不动产登记簿上，凭此对抗将来可能出现相同请求权。这一制度后来被瑞士民法和日本民

法所继受。预备登记和实际登记的区别在于，预备登记只进行形式审查，而实际登记进行实质审查。预备登记只起到证明交易关系的作用，实际登记则具有确认合同效力的作用。对于错误登记，德国民法创立了异议登记制度。如果出现登记权利与实际权利不符的情况，权利人可以向登记机关提出异议，该项异议被登记于不动产登记簿上之后，能够对抗“登记正确性的推定效力”。通过异议登记，赋予权利人一种应急措施，待登记机关查清事实后，还应该办理变更登记或注销异议登记。澳大利亚创立托伦斯制。已登记的权利具有绝对的、不可推翻的效力，即使发现确实有错误，证明已登记的土地权利在未登记之前不应为登记人所享有的，原土地享有人不能因此而推翻已经登记的事项，只能由德国登记机关给应享有土地权的人以相当的赔偿。土地权利需要变更时，登记机关收回原由土地证书，经过审查变更登记，发给受让人以新的土地证书。美国、英国、新西兰等国的土地登记制均采用这一制度。我国土地制度改革的方向，就是实现土地资源的优化配制的目标。突破长期以来形成的土地权利单一化、凝固化的局面，充分发挥所有权之外的土地利用权的功能。土地利用权功能发挥作用的前提是首先确认各种土地权利类型，在此基础上将土地利用权的自由流通转让作为新型的地产制度的基本原则。在实现土地利用权的自由流通转让的过程中，土地登记是必不可少的重要的保障因素。完善土地登记制度成为当前土地改革的重要环节。在各中土地利用权的设置中，必须首先应当坚持土地登记要件原则，防止土地权利市场化过程中和市场化以后，权利流转无序。明确界定各种适应市场需要的土地权利，规定权利的取得、行使、

变更、终止等内容应依法登记，使登记成为国家掌握土地资源配制，调控地产市场的重要手段。在登记的内容上，完善现有的初始登记、变更登记制度的同时，借鉴发达国家预备登记和异议登记制度，对稳定地产市场、保障交易安全具有重要的作用。

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，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 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