

地籍管理丛书

# 土地登记

## 相关法律知识

龙翼飞 主编

中国农业出版社



地籍管理丛书

# 土地登记 相关法律知识

龙翼飞 主编

中国农业出版社

(地籍管理丛书系列)

## 图书在版编目 (CIP) 数据

土地登记相关法律知识/龙翼飞主编. —北京: 中国农业出版社, 2008. 9

(地籍管理丛书)

ISBN 978-7-109-12959-7

I. 土... II. 龙... III. 土地登记-土地法-中国 IV.  
D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 143971 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100125)

责任编辑 洪兆敏

---

北京通州皇家印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月北京第 1 次印刷

---

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 16.75

字数: 440 千字 印数: 1~10 000 册

定价: 45.20 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

# 《土地登记相关法律知识》

主 编 龙翼飞

副 主 编 魏淑英 佟绍伟

编写人员 (以姓氏笔画为序)

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 王永挺 | 龙翼飞 | 白 硕 | 刘志华 |
| 杨一介 | 佟绍伟 | 陈志武 | 金 岩 |
| 胡锦光 | 莫于川 | 魏淑英 |     |

# 目 录

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 第一部分 民法基本知识 .....          | 1   |
| 第一章 民法概述 .....             | 2   |
| 第一节 民法的概念和调整对象 .....       | 2   |
| 第二节 民法的基本原则 .....          | 10  |
| 第二章 民事法律关系 .....           | 18  |
| 第一节 民事法律关系在民法中的地位和作用 ..... | 18  |
| 第二节 民事法律关系的要素 .....        | 21  |
| 第三节 民事法律关系的发生、变更和消灭 .....  | 22  |
| 第四节 民事权利、民事义务和民事责任 .....   | 24  |
| 第三章 民事权利主体 .....           | 42  |
| 第一节 自然人 .....              | 42  |
| 第二节 法人 .....               | 57  |
| 第三节 非法人组织 .....            | 73  |
| 第四节 国家 .....               | 82  |
| 第四章 民事法律行为 .....           | 84  |
| 第一节 民事法律行为的概念和特征 .....     | 84  |
| 第二节 民事法律行为的分类 .....        | 85  |
| 第三节 民事法律行为的成立与生效要件 .....   | 88  |
| 第四节 附条件与附期限的民事法律行为 .....   | 92  |
| 第五节 无效民事行为 .....           | 94  |
| 第六节 可变更、可撤销的民事行为 .....     | 101 |
| 第七节 效力未定的民事行为 .....        | 103 |
| 第五章 代理 .....               | 107 |

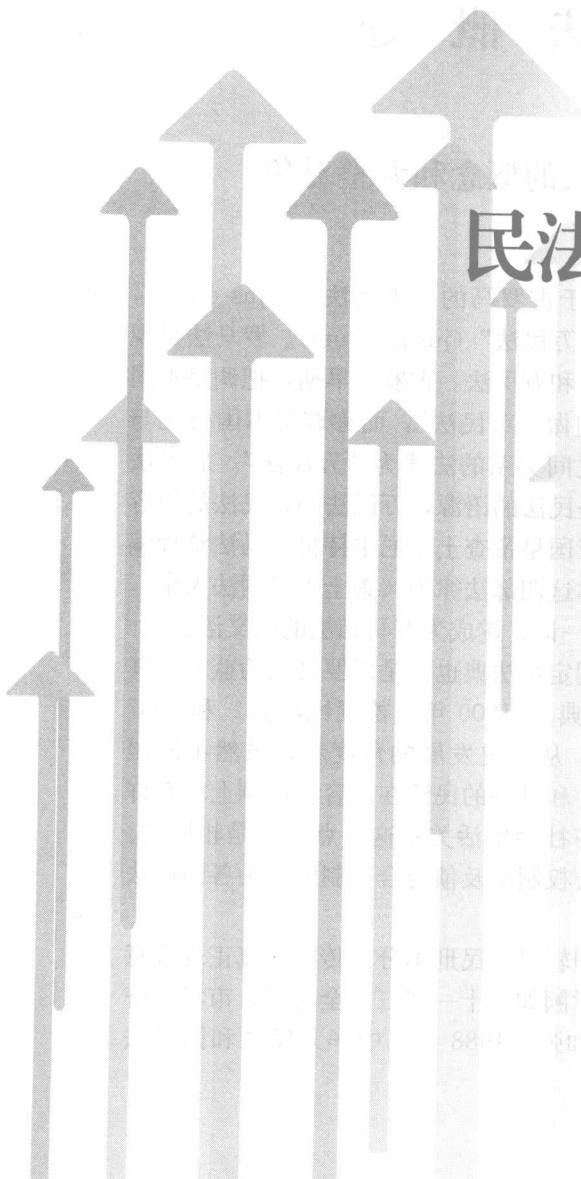
|     |                   |     |
|-----|-------------------|-----|
| 第一节 | 代理的概念和特征 .....    | 107 |
| 第二节 | 代理的种类 .....       | 108 |
| 第三节 | 代理权 .....         | 112 |
| 第四节 | 无权代理 .....        | 115 |
| 第六章 | 时效与期限 .....       | 121 |
| 第一节 | 时效概述 .....        | 121 |
| 第二节 | 取得时效 .....        | 123 |
| 第三节 | 诉讼时效 .....        | 127 |
| 第四节 | 期限 .....          | 134 |
| 第七章 | 物权概述 .....        | 137 |
| 第一节 | 物权的概念和特征 .....    | 137 |
| 第二节 | 物权法的基本原则 .....    | 142 |
| 第三节 | 物权的分类 .....       | 146 |
| 第四节 | 物权的变动 .....       | 150 |
| 第五节 | 物权的民法保护 .....     | 154 |
| 第八章 | 所有权 .....         | 158 |
| 第一节 | 所有权的概念和特征 .....   | 158 |
| 第二节 | 所有权的权能 .....      | 160 |
| 第三节 | 所有权的取得 .....      | 163 |
| 第四节 | 共有 .....          | 169 |
| 第五节 | 建筑物区分所有权 .....    | 176 |
| 第六节 | 相邻关系 .....        | 181 |
| 第九章 | 用益物权 .....        | 187 |
| 第一节 | 用益物权概述 .....      | 187 |
| 第二节 | 建设用地使用权 .....     | 189 |
| 第三节 | 土地承包经营权 .....     | 192 |
| 第四节 | 宅基地使用权 .....      | 195 |
| 第五节 | 国有自然资源使用经营权 ..... | 197 |
| 第六节 | 地役权 .....         | 203 |
| 第十章 | 担保物权 .....        | 206 |

|      |                 |     |
|------|-----------------|-----|
| 第一节  | 担保物权概述 .....    | 206 |
| 第二节  | 抵押权 .....       | 207 |
| 第三节  | 质权 .....        | 218 |
| 第四节  | 留置权 .....       | 224 |
| 第十一章 | 合同的概述 .....     | 228 |
| 第一节  | 合同的概念和特征 .....  | 228 |
| 第二节  | 合同的分类 .....     | 230 |
| 第三节  | 合同的担保 .....     | 234 |
| 第十二章 | 合同的订立与效力 .....  | 243 |
| 第一节  | 合同的订立 .....     | 243 |
| 第二节  | 合同的效力 .....     | 256 |
| 第十三章 | 合同的变更与解除 .....  | 265 |
| 第一节  | 合同的变更 .....     | 265 |
| 第二节  | 合同的解除 .....     | 272 |
| 第十四章 | 合同的履行与终止 .....  | 280 |
| 第一节  | 合同的履行 .....     | 280 |
| 第二节  | 合同的终止 .....     | 289 |
| 第十五章 | 违约责任 .....      | 297 |
| 第一节  | 违约责任的归责原则 ..... | 297 |
| 第二节  | 违约责任的构成要件 ..... | 299 |
| 第三节  | 违约责任的形式 .....   | 301 |
| 第四节  | 违约的免责事由 .....   | 305 |
| 第二部分 | 行政法基本知识 .....   | 309 |
| 第一章  | 行政法概述 .....     | 310 |
| 第一节  | 行政法的概念与特点 ..... | 310 |
| 第二节  | 行政法的地位与作用 ..... | 314 |
| 第三节  | 行政法的基本原则 .....  | 316 |
| 第二章  | 行政主体 .....      | 322 |
| 第一节  | 行政主体概述 .....    | 322 |

|     |                        |     |
|-----|------------------------|-----|
| 第二节 | 行政机关 .....             | 324 |
| 第三节 | 公务员 .....              | 327 |
| 第四节 | 被授权组织和受委托组织 .....      | 333 |
| 第三章 | 行政行为概述 .....           | 335 |
| 第一节 | 行政行为的概念与特征 .....       | 335 |
| 第二节 | 行政行为的成立和合法要件 .....     | 336 |
| 第三节 | 行政行为的内容和效力 .....       | 338 |
| 第四节 | 行政行为的分类 .....          | 342 |
| 第四章 | 主要的行政行为 .....          | 345 |
| 第一节 | 行政立法 .....             | 345 |
| 第二节 | 行政许可 .....             | 350 |
| 第三节 | 行政处罚 .....             | 358 |
| 第四节 | 行政强制 .....             | 370 |
| 第五章 | 行政程序 .....             | 381 |
| 第一节 | 行政程序概述 .....           | 381 |
| 第二节 | 行政程序的基本原则 .....        | 384 |
| 第三节 | 行政程序的基本制度 .....        | 387 |
| 第四节 | 行政程序制度的创新发展 .....      | 390 |
| 第六章 | 行政责任 .....             | 396 |
| 第一节 | 行政违法与行政不当 .....        | 396 |
| 第二节 | 行政责任的概念和特点 .....       | 399 |
| 第三节 | 行政责任的构成、种类和形式 .....    | 401 |
| 第四节 | 行政责任的追究、免除、转继和消灭 ..... | 403 |
| 第七章 | 行政复议 .....             | 405 |
| 第一节 | 行政复议概述 .....           | 405 |
| 第二节 | 行政复议范围 .....           | 410 |
| 第三节 | 行政复议机关与管辖 .....        | 412 |
| 第四节 | 行政复议参加人 .....          | 416 |
| 第五节 | 行政复议程序 .....           | 419 |
| 第六节 | 行政复议法实施条例的创新 .....     | 423 |



|     |                |     |
|-----|----------------|-----|
| 第八章 | 行政诉讼           | 427 |
| 第一节 | 行政诉讼概述         | 427 |
| 第二节 | 行政诉讼的受案范围与管辖   | 433 |
| 第三节 | 行政诉讼参加人        | 442 |
| 第四节 | 行政诉讼证据         | 454 |
| 第五节 | 行政诉讼程序         | 459 |
| 第六节 | 行政裁判           | 479 |
| 第七节 | 执行程序           | 487 |
| 第九章 | 行政赔偿           | 495 |
| 第一节 | 行政赔偿概述         | 495 |
| 第二节 | 行政赔偿范围         | 498 |
| 第三节 | 行政赔偿请求人与赔偿义务机关 | 500 |
| 第四节 | 行政赔偿程序         | 502 |
| 第五节 | 行政赔偿方式与计算标准    | 507 |
| 第十章 | 行政补偿           | 513 |
| 第一节 | 行政补偿的概念和制度特点   | 513 |
| 第二节 | 行政补偿的范围        | 514 |
| 第三节 | 行政补偿的标准和方式     | 517 |
| 第四节 | 行政补偿制度的完善路径    | 523 |



# 第一部分 民法基本知识

# 第一章

## 民法概述

### 第一节 民法的概念和调整对象

#### 一、民法的概念

“民法”一词最早来源于古罗马的“市民法”（*jus civile*），其内容则来源于罗马法的“万民法”（*jus gentium*）。罗马法是现代民法的基础，包括市民法和万民法。古罗马早期，把调整本国公民相互之间关系的法律叫做“市民法”，而称调整本国公民与外国人、外国人与外国人之间关系的法律为“万民法”。后世法律学者一般认为，市民法是民法的语源，万民法则是民法的内容来源。公元6世纪东罗马帝国皇帝查士丁尼主持将罗马法整理编纂为四部法律，后世学者称这四部法律为《查士丁尼国法大全》，又叫《民法大全》，市民法一词，遂成为罗马私法的同义语。

近现代大陆法系国家制定民法典也都是以罗马法为蓝本，其中尤以1804年《法国民法典》、1900年《德国民法典》和1907年《瑞士民法典》为典型。从历史发展的角度看，虽然不同国家、地区在不同时期所需要和具备的民法在内容、体例上均有许多差异，但在调整商品经济社会生活关系这一点上却是相同的。由此，民事主体制度、所有权制度及债与合同制度成为各国民法的基本内容。

我国法律一直有着重刑轻民、民刑不分的传统，真正现代意义上的民法文化与观念尚付阙如。十一届三中全会后，市场经济不断繁荣，法制建设大大加强。1988年《中华人民共和国民事诉讼法

通则》(以下简称《民法通则》)的颁布,标志着我国民事体系开始建立。《民法通则》第二条规定,我国民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及公民与法人之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。它是我国法律体系中的一个独立的法律部门,属于基本法的范畴。近年来我国的民事立法工作发展迅速,颁布了一系列民事法律法规,使得我国的民事法律体系日渐完善,特别是1999年《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)和2007年《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)的颁布,分别代表着我国的民事立法在债权领域和物权领域的阶段性成果,对我国民事法律制度的发展有着极其重要的意义。

## 二、民法与相关概念

民法是调整平等主体之间的财产关系和人身关系的法律规范,要对其有明确的认识,必须理解与之相关的一些概念。

### (一)公法和私法

公法与私法的划分,是大陆法系自罗马法以来的传统。将众多的法律部门,依照一定的观点、标准加以归类,组织形成秩序,称为法律体系。而公法、私法是对法律体系最基本的划分,把法律区分为公法和私法,是现代法治的基本原则。

关于公法、私法的划分标准,主要有三种学说。第一,利益说。认为规定国家利益的为公法,规定私人利益的为私法。第二,意思说。认为规定权力者与服从者的意思的为公法,规定平等者的意思的为私法。第三,主体说。认为主体至少有一方是国家或国家授予公权者的是公法,主体是非国家或国家授予公权的平等者的是私法。以上学说标准歧异,难以同一。但大体规律却不难寻见。

公法、私法的划分,其意义在于:①民事法律是私法而不是公法。承认并区分公法、私法,将引起法观念的变革。公法的目的,在于保护、救济私权,公法为私法而存在;②私法神圣,即

人民权利、个人权利、民事权利不可侵犯，没有重大理由不得由公权力予以限制或剥夺；③私法自治，即在民事生活领域，当事人可以自由决定他们之间的权利义务关系，原则上国家不得直接干预，只有在当事人间发生纠纷并不能协商解决时，国家才以仲裁者的身份出面干预；除此之外，全由当事人的自由意志和市场经济客观规律发挥作用。

## （二）实质意义上的民法与形式意义上的民法

实质意义上的民法指所有调整平等主体的财产关系和人身关系的民事法律规范的总称，不仅包括成文的民法典、其他成文的民事法律法规，还包括判例法及相关的习惯法。

形式意义上的民法，仅指成文的以民法典命名的法律规范，如民法典和我国的民法通则。

实质意义上的民法与形式意义上的民法，其划分原因在于法律规范本身的性质与立法的不完全一致性。立法者在调整社会关系时，可能基于立法便宜或其他技术性考虑，在有些不以民法命名的法律文件中规定有实质意义的民法规范。区分实质意义上的民法和形式意义上的民法，有助于我们准确把握民法的本质与外延。

## （三）民法典与民法通则

民法典即大陆法系国家形式上的民法，它是指按照一定体例、结构，系统地将民法的各项具体制度编纂在一起的立法文件。大陆法系与英美法系由于历史传统、制度观念上的差异，导致成文法与判例法的区别。英美法系国家没有编纂民法典的习惯，而大陆法系国家多编纂有成文的民（商）法典，故大陆法系往往被称为民法法系。

我国传统上属于大陆法系国家。清末变法以来，曾制定过数部民法典草案，国民党政府时期制定的民法典现在仍然在台湾地区实行。我国大陆地区建国以来一直没有颁行一部统一的民法典。改革开放以来市场经济发展的迫切需要，促使民事立法日益加快步伐。1986年，我国颁行了《中华人民共和国民法通则》。

《民法通则》产生于经济体制发生重大变化的时期，客观上带有应急需求的目的，因此，条文简略，结构单薄。但从内容上分析，它不仅包括民事活动的基本原则、民事主体制度、民事法律行为及代理制度等总则性内容，还包括了所有权及他物权制度、以合同和侵权行为为主的债权制度、人身权制度等民法典分则性内容。从这种意义上说，《民法通则》是我国目前相当于民法典的基本民事立法文件。

但《民法通则》毕竟只是对民事活动中的一些基本原则和基本制度作了极为简略的规定，在社会主义市场经济体制基本建立的今天，《民法通则》显然不能满足社会的需要。从中国国情出发，充分借鉴外国先进的立法经验与立法技术，尽快制定颁行一部具有中国特色的，富有科学性、前瞻性的民法典，是势在必行的事。

#### **(四) 广义的民法与狭义的民法**

广义的民法与传统上的私法的范围相似，指调整平等主体之间的财产关系、人身关系以及婚姻家庭关系的法律，包括民法总则、物权法、债与合同法、知识产权法、亲属法、继承法以及公司法、保险法、海商法、票据法、破产法等商事法律。

狭义的民法，指仅仅调整平等主体之间一定范围内的财产关系和人身关系的法律，不包括广义民法里的亲属法和传统商法范畴的法律。

广义民法与狭义民法的分类，主要来源于各国法律部门的不同划分以及学者们对民法部门范围认识的差异。我国因袭前苏联的立法体例，认为婚姻家庭法（实质上即为亲属法）不属于民法，而是独立的法律部门；传统商法多以单行法律形式出现，没有体现出在体例上对民法总则的从属性，故我们所讨论的主要是狭义的民法。

#### **(五) 民法和商法**

前已述及，广义的民法包括狭义的民法、商法及婚姻家庭法等内容。商法作为调整平等主体的商事社会关系的法律，包括公

司法、海商法、保险法、票据法、破产法等。商事法律关系的主体是平等的商人，是平等的商品所有者和交换者，较之一般的市民，其特殊性仅仅在于牟利性。因此，从本质上说，商法属于民法范畴。

世界各国在立法体例上，有民商分立与民商合一两种主义。所谓民商分立主义，指在民法典以外，另行制定有一部商法典或商法总则，加上颁行的商事单行法，从而体现出民法与商法相对独立的立法体例；所谓民商合一主义，指民法典同时对商事关系进行调整，不再另行制定专门的商法典或商法总则，从而体现民法典对商事单行法的统摄的立法体例。采取前者的有德国、日本等；采取后者的有瑞士、意大利等国。民商合一主义与民商分立主义的采取与各国的立法观念不无联系，而且有着历史因素。其中，民商分立是旧制，为 19 世纪以前编纂民法的国家所适用。欧洲大陆各国在资本主义的发展早期，形成了商人的特殊阶层和特殊利益，形成了商事习惯和商事法庭，进而形成了独立于民法的商法。从现在看，历史上出现的商人作为不同于一般市民的特殊社会群体的现象日渐势微，生产者普遍商化，商人直接成为生产者，没有必要再对商人阶层和商事关系单独予以特别的法律调整。另外，民商合一，可以避免许多立法上不必要的重复规范。因此，我国应当采取民商合一的立法主义，以求得立法的科学和效益。

### 三、民法的调整对象

每一个独立的法律部门，都有自己特定的调整对象，以解决特定的社会矛盾，从而与其他法律部门相独立、相区别。就我国民法的调整对象，《民法通则》第二条将其规定为：“中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。”这一规范揭示了我国民法所调整的社会关系的范围和任务，从而在民法和其他部门法之间作了科学的划分。

### (一) 平等主体之间的财产关系

财产关系，指人们在产品的生产、分配、交换、消费过程中形成的具有经济内容的社会关系。我国民法只调整一定范围内的财产关系，即发生在平等的主体间的财产关系。其核心部分或主导方面是我国的社会主义商品经济关系。这类财产关系有以下主要特点：

1. 作为民事主体的公民、法人或其他组织地位平等 这是由商品经济的本质决定的，交换的前提和内在涵义就是平等。无论它们之间存在着什么差别，一旦进入市场，就都成为享有财产权利的平等独立的主体，在平等基础上发生具体的财产关系。

2. 当事人意思表示自由 这是由主体地位平等决定的。既然地位平等，那么无论双方在经济实力上有多么悬殊，都不允许一方把自己的意志强加于人，非经当事人自由表达意志，不得产生民事法律关系。

3. 等价有偿 这是民事主体法律地位平等在经济利益上的体现。民事主体设立、变更、终止财产关系，大都为了实现特定的经济利益，等价有偿应当是交换应有之义。当然，当事人在平等、自愿的原则下，依法形成的赠与、借用、无偿保管、无偿委托等关系，也是法律所保护的，这并不与等价有偿的特点相矛盾。

平等主体的财产关系，包括财产所有关系与财产流转关系。财产所有关系，指因直接占有、使用、收益、处分财产而产生的人与人之间的社会关系。财产流转关系，指因财产的转移而发生的社会关系。财产所有关系与财产流转关系有着密切的联系。财产所有关系往往是发生财产流转关系的前提，通常只有财产的所有人才有权处分该财产，从而使之发生流转；财产流转关系往往是实现财产所有关系的手段与媒介，当事人与他人发生财产流转关系，产生债，通常是为了取得财产所有权或与之相类似的利益。财产所有关系与财产流转关系，主要是指商品关系，表现为平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的商品买卖。



此外，财产所有人以外的其他人，非法侵害其财产所有权，依法产生相应的民事责任，这也是由单纯的财产所有关系衍生出来的财产流转关系。财产继承关系本身不是商品关系的衍生物，但因涉及财产的再分配，以财产关系为其出发点和归属，也应纳入民法的调整范围。

我国民法统一调整平等主体之间的财产关系，基于社会主义市场经济的客观要求需要三个前提：独立商品的所有者，交换双方彼此承认对方的所有权，商品交换只能是双方共同一致的意志行为。这三个前提条件在民法上的反映，就是民事主体制度、所有权制度、债和合同制度。同时，民法是私法，任意法的固有属性，决定了它是商品生产者、经营者发挥积极性、主动性，自由计算、谋取合法利益的最佳调整机制。

## （二）平等主体之间的人身关系

所谓人身关系，指没有直接财产内容而具有人身属性的社会关系。民法调整平等主体之间的人身关系，有以下特征：

1. 当事人主体平等 人身关系中那些领导与被领导、支配与被支配、平等与不平等的关系，不属于民法调整范围。
2. 以特定人身利益为内容，不直接具有财产性质 这里特定的人身利益是指存在于人格或身份上的非物质利益，本质上不直接具有物质性和财产性。这是人身关系与财产关系重要区别之一。比如姓名本身体现了代表公民自身的精神利益，但其本身没有直接的经济内容，如果别人冒用或盗用则会给本人造成精神利益的损害。
3. 与主体不可分割 由于这种人身关系反映着存在于特定人格或身份上的利益，因而与人身不可分离，具有专属性。财产关系的主体可以依法或依约定变更、继承，但是除法律规定外，人身关系却不可与特定主体相分离而变更、继承。

民法所调整的人身关系是基于一定的人格和身份产生的，体现的是人们精神上 and 道德上的利益，它包括人格关系和身份关系两部分。所谓人格关系，指因民事主体的人格利益而发生的社会