



普通高等教育农业部“十二五”规划教材
高等学校精品教材

土地法学

TUDIFAXUE

第三版

陈利根◎主编

 中国农业出版社

普通高等教育农业部“十二五”规划教材
江苏省高等学校精品教材

土地法学

第三版

陈利根 主编

中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地法学 / 陈利根主编. —3 版. —北京: 中国农业出版社, 2015. 8

普通高等教育农业部“十二五”规划教材 江苏省高等学校精品教材

ISBN 978-7-109-20728-8

I. ①土… II. ①陈… III. ①土地法-法的理论-中国-高等学校-教材 IV. ①D922.301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 179856 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区麦子店街 18 号楼)

(邮政编码 100125)

策划编辑 夏之翠

文字编辑 甘敏敏

北京通州皇家印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2002 年 6 月第 1 版 2015 年 8 月第 3 版

2015 年 8 月第 3 版北京第 1 次印刷

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 20.75

字数: 478 千字

定价: 38.50 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

内 容 简 介

《土地法学》是普通高等教育农业部“十二五”规划教材、江苏省高等学校精品教材，是土地资源管理专业主干课程土地法学的专用教科书。本教材系统介绍了土地法学的基本理论和土地所有权制度、使用权（用益物权）制度、不动产征收征用制度、土地规划、耕地保护、土地用途管制、土地开发整理与复垦、土地税收、土地行政执法、土地监察与督察、土地行政调处与诉讼和土地法律责任等基本土地制度。本教材结构完整，内容丰富，信息量大，注重理论与实践相结合，注重基本知识的阐述与热点、难点、前沿问题的探讨相结合，注重土地法学最新理论和实务的介绍，突出了实用性，体现了科学性和系统性，较好地反映了当前土地法学的发展水平，既能使学生快速有效地掌握土地法学的基本理论和具体制度，又能引导学生运用所学知识去思考、解决实际问题，是土地法学的优秀教材，同时也可供教学、科研及从事土地管理工作的专业人员使用。

土地资源管理专业系列教材

编 委 会

顾 问 沈守愚 毕宝德 韩桐魁 叶公强 董德显

梁学庆 林 培

主 任 王万茂

副主任 欧名豪 叶剑平 张凤荣 吴次芳 刘耀林

委 员 (按姓氏笔画排序)

王万茂 王秋兵 卞正富 邓良基 艾建国

叶公强 叶剑平 白中科 曲福田 刘耀林

吴 群 吴次芳 吴克宁 张凤荣 张安录

陆红生 陈利根 欧名豪 胡振琪 黄贤金

黄炎和 韩桐魁 雷国平 谭淑豪

第三版编审人员

主 编 陈利根 (南京农业大学)

副主编 郑润梅 (山西财经大学)

陈银蓉 (华中农业大学)

参 编 (以姓氏笔画为序)

龙开胜 (南京农业大学)

刘洪彬 (沈阳农业大学)

江 辉 (河南农业大学)

张长春 (河北农业大学)

梁亚荣 (海南大学)

韩学平 (东北农业大学)

审定人 沈守愚 (南京农业大学)

曲福田 (南京农业大学)

第一版编审人员

主 编 陈利根 (南京农业大学)

副主编 郑润梅 (山西财经大学)

陈银蓉 (华中农业大学)

参 编 陈晓静 (沈阳农业大学)

江 辉 (河南农业大学)

阎广强 (河北农业大学)

审定人 沈守愚 (南京农业大学)

第二版编审人员

主 编 陈利根 (南京农业大学)

副主编 郑润梅 (山西财经大学)

陈银蓉 (华中农业大学)

参 编 (以姓氏笔画为序)

江 辉 (河南农业大学)

李桂艳 (沈阳农业大学)

阎广强 (河北农业大学)

梁亚荣 (海南大学)

韩学平 (东北农业大学)

喻文莉 (绍兴文理学院)

审定人 沈守愚 (南京农业大学)

曲福田 (南京农业大学)

总 序

1997 年我国高等教育专业目录调整之后，原属于工学门类的土地利用与规划专业和属于经济学门类的土地管理专业合并调整成为土地资源管理专业，属于管理学门类。十几年来，随着高等教育的蓬勃发展，土地资源管理专业教育规模也有了迅速的扩展。目前，全国有 100 余所高等学校从事土地资源管理专业的本科教育，每年有 6 000 多名土地资源管理专业的大学本科毕业生。由于该专业是新兴、交叉学科，在教育教学实践中对高质量教材的需要十分迫切。为此，2001 年教育部高等学校公共管理学科类教学指导委员会土地资源管理学科组、全国高等学校土地资源管理院长（系主任）联席会和中国农业出版社共同组织编写了第一轮、共 14 本土地资源管理专业骨干课程教材，并经教育部高等教育司批准，列入“面向 21 世纪课程教材”出版。这套教材在我国土地资源管理专业本科教育实践中发挥了十分重要的作用，成为绝大多数高校的首选教材，不仅满足了当时对高质量教材的需求，也初步形成了作为公共管理学科的土地资源管理专业知识体系，奠定了该专业的教材建设体系，推动了该专业高等教育的快速而健康发展。

2006 年教育部启动了普通高等教育“十一五”国家级规划教材计划。值得高兴的是，我们组织编写出版的土地资源管理专业的 14 种“面向 21 世纪课程教材”，有 11 种入选“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”。同时，也有 3 种新教材入选，使土地资源管理专业有 14 种骨干课程教材入选国家级规划教材，充分体现了第二轮专业教材建设所取得的成就。

随着我国经济社会发展和深化改革进入新的阶段，我国的土地资源管理事业也在发生着深刻的变化：新型城镇化和城乡一体化发展必然要求农村土地制度的进一步改革与创新；经济转型与发展方式的转变必然要带来土地利用方式的转变；生态文明建设要求土地资源管理从重视土地数量管理向数量管控、质量管理与生态管护的并重转变。这一新形势对土地资源管理专业高级专门人才的培养提出了新的挑战，客观上要求在土地资源管理专业教育的理论体系、知识结构、技术方法等方面进行更新和发展，以适应科学发展对土地资源管理高级专门人才培养的需要。

为使土地资源管理专业教材建设能够反映土地资源管理理论与实践的最新发展,更好地满足土地资源管理专业的教学需求,我们启动了新一轮的教材编写工作。这一轮组织出版的教材是在第二轮 17 种教材的基础上,根据土地资源管理理论与实践的新发展又增加了《土地复垦学》等 3 种,达到了 20 种,能够全面覆盖土地资源管理专业的课程,其中 4 种入选“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材,其余均入选普通高等教育农业部“十二五”规划教材。这套新教材的特点:一是编写人员阵容强大,著名专家学者任教材的主编、副主编,学术骨干参加编写,体现了我国土地资源管理教育与研究的前沿水平;二是对教学内容进行了更新和发展,代表着土地资源管理知识体系的最新进展;三是对知识体系进行了扩展,适应土地管理新形势和教育国际化的要求,丰富了该专业教育教学的内容;四是重视实践试验教材建设,增加了《土地整理课程设计》《土地利用规划学实习手册》等,有利于学生实践技能的培养。

这套教材的出版,凝聚着我国土地资源管理领域高校教师们的心血和智慧,标志着我国土地资源管理专业高等教育教材建设跨上了一个新的台阶。希望这套教材能为新形势下我国土地资源管理高级专门人才的培养做出新的、更大的贡献。

欧名豪

2015 年 2 月 13 日

第三版前言

当前,我国正处于全面推进依法治国,建设中国特色社会主义法治体系,建设社会主义法治国家的重要历史时期。土地法学作为我国土地学科的一个重要分支以及国土资源管理领域的重要法学理论基础,是中国特色社会主义法治体系不可或缺的构成部分。尽管我国已经制定了一系列土地管理法律法规,对土地资源利用和保护起到了至关重要的作用,但我国经济社会快速发展对土地资源的刚性需求日益增加,土地资源领域面临的供需矛盾日益突出,土地法的立法和实施正经历着前所未有的变革。土地法学亟须适应时代需要,探讨经济社会发展过程中出现的新情况、新问题,不断补充、完善和发展土地法学基础理论和成果,为法治中国和法治国土建设尽绵薄之力。《土地法学》(第三版)的出版正是适应我国新时期经济社会发展和法治发展新形势、新要求的结果。

本教材是普通高等教育农业部“十二五”规划教材、江苏省高等学校精品教材,是土地资源管理专业主干课程土地法学的专用教科书。本教材力图准确反映土地法的本质属性和时代要求,科学阐述土地法的基本原理并构建土地法学的内容体系,形成社会主义法治条件下的土地法学体系,同时通过土地法学理论与实践的结合,探讨社会经济发展过程中土地法律制度面临的热点、难点、前沿问题,反映土地法制的创新成果和土地法的最新研究动态。修订后的教材在内容体系上更加充实和有条理,内容编排上也较第二版做了调整,全书共分四个部分:一是土地法学的概念、研究内容和研究方法及土地法律关系(第一章、第二章);二是土地权属制度(第三章、第四章和第五章);三是土地管理制度(第六章、第七章、第八章、第九章、第十章、第十一章和第十二章);四是土地法律责任和土地纠纷处理制度(第十三章、第十四章、第十五章和第十六章)。用益物权、不动产统一登记、国有土地上房屋征收补偿、土地督察等在教材中均有体现。希望《土地法学》(第三版)的出版有助于进一步推进我国土地法学教材建设,对土地法学的教学和研究产生有益的影响。

本教材在编写的过程中,吸收了近年来编者在土地法学教学和科研过程中积累的大量成果,并且相关院校土地法学领域的老师也参与了编写,集合了众多专

家的智慧。全书共十六章，由南京农业大学、山西财经大学、华中农业大学、海南大学、河南农业大学、河北农业大学、东北农业大学和沈阳农业大学的土地法学工作者合作编写。全书由陈利根制定编写大纲并负责最后统稿。陈利根担任主编，郑润梅、陈银蓉担任副主编，具体分工如下：陈利根编写第一章、第二章、第八章和第九章；郑润梅编写第五章和第十二章；陈银蓉编写第七章和第十章；梁亚荣编写第四章和第六章；张长春编写第十一章；韩学平编写第十三章；江辉编写第十四章第一、二、三节；刘洪彬编写第十五章；龙开胜编写第三章、第十四章第四节和第十六章。南京农业大学沈守愚教授和曲福田教授在百忙之中审阅了全部书稿并提出许多建设性的意见和建议，在此表示衷心的感谢！

由于土地法学正处于快速发展时期，许多理论和实践问题亟待研究解决，加上编写人员水平所限以及多所高校合作编写组织工作存在一些客观困难，错漏之处在所难免，热诚期望广大读者批评指正。随着我国土地管理实践和法治的不断发展，本教材未来仍然需要吸收土地法学的最新成果，编者将在今后予以完善。

编者

2015年7月

第二版前言

随着我国社会主义市场经济体制的确立,土地资源的配置也逐步由计划向市场转变。如何确立和巩固与现行社会经济基础制度相适应的土地权属和管理制度,如何实现土地资源的既公平又有效的配置和可持续利用,是我国面临的一项重大任务。将土地利用和管理纳入法治轨道,不断进行土地法制创新以适应现实的需要是实现这一任务的制度保证。目前我国土地法的立法和实施正经历着前所未有的变革,土地法理论研究也需要适应时代要求,进行变革和创新。

本教材是普通高等教育“十一五”国家级规划教材,是土地资源管理专业主干课程土地法学的专用教科书。本教材力图准确反映土地法的本质属性和时代要求,科学阐述土地法的基本原理和内容体系。既依据现行立法,又摆脱以往法学的窠臼,重点论述土地法的基本原理、具体制度及主要法律规定,并将土地法最前沿的研究成果体现出来,反映土地法的最新研究动态。希望本教材的出版有助于推进我国土地法学教材建设,对土地法学的教学和研究产生有益的影响。

本教材从土地法和土地法学的概念出发,对土地法学的基本原理和土地法的具体制度做了系统阐述。共分四个部分:一是土地法学的概念、研究内容和研究方法以及土地法律关系(第一章、第二章);二是土地权属制度(第三章、第四章和第八章);三是土地管理制度(第五章、第六章、第七章、第九章、第十章、第十一章和第十二章);四是土地法律责任和土地纠纷处理制度(第十三章、第十四章、第十五章和第十六章)。

全书共分十六章,由南京农业大学、山西财经大学、华中农业大学、海南大学、河南农业大学、河北农业大学、东北农业大学、沈阳农业大学和绍兴文理学院的土地法学工作者合作编写。全书由陈利根制定编写大纲并负责最后统稿。陈利根担任主编,郑润梅、陈银蓉担任副主编,具体分工如下:陈利根编写第一章、第二章、第七章和第九章;郑润梅编写第四章、第八章和第十二章;陈银蓉编写第五章、第十章;梁亚荣编写第三章、第六章;阎广强编写第十一章;韩学

平编写第十三章；江辉编写第十四章；李桂艳编写第十五章；喻文莉编写第十六章。最后由南京农业大学沈守愚教授和曲福田教授审定。

由于土地法学正处于形成发展时期，许多理论和实践问题亟待研究解决，加上编写人员水平所限以及多所高校合作编写组织工作存在一些客观困难，错漏之处在所难免，热诚期望广大读者批评指正。

编者

2008年6月

目 录

总序	
第三版前言	
第二版前言	
第一章 土地法学概述	1
第一节 土地法学的概念	1
一、土地法的概念	1
二、土地法学的概念	3
第二节 土地法学的研究目的	4
一、土地法学的研究目的	4
二、土地法学的研究特点	4
第三节 土地法学研究调整的对象和方法	5
一、土地法学研究调整的对象	5
二、土地法学的研究方法	6
第四节 土地法学研究的主要内容	8
一、土地法学主要理论的研究	8
二、土地法律体系和法律关系的研究	8
三、土地地权和产权制度的研究	9
四、土地金融和市场交易的研究	9
五、土地租、税、费的研究	9
六、土地管理制度与监察、督察制度的研究	10
七、依法治国与土地法律制度改革创新的研究	10
第五节 土地法学的本土资源	11
第六节 土地法学的教学要求	12
一、土地法学的教学目的	12
二、土地法学的基本教学要求	12
小结	13
复习思考题	14
第二章 土地法律关系	15
第一节 土地法律关系的概念和特征	15

一、土地法律关系的概念	15
二、土地法律关系的特征	16
第二节 土地法律关系的构成要素及其分类	17
一、土地法律关系的构成要素	17
二、土地法律关系的分类	19
第三节 土地法律关系的产生、变更和消灭	20
一、土地法律关系产生、变更和消灭的概念	20
二、土地法律关系产生、变更和消灭的条件	21
第四节 土地法律关系的登记保护制度	23
一、土地法律关系的保护机构、特点和方法	23
二、土地登记保护制度	24
小结	29
复习思考题	29
第三章 土地所有权法律制度	31
第一节 土地所有权概述	31
一、土地所有权的概念及其特征	31
二、土地所有权的内容	32
三、土地所有权的基本类型	33
四、土地所有权的行使	34
五、土地所有权的保护	35
第二节 国家土地所有权	36
一、国家土地所有权的取得	36
二、国家土地所有权的特征	37
三、国家土地所有权的主体、客体及其行使	38
第三节 集体土地所有权	39
一、集体土地所有权制度的演变	39
二、集体土地所有权的主体、客体及其行使	40
第四节 土地所有权的确权规定	41
一、国有土地所有权范围的确认	41
二、集体土地所有权范围的确认	42
三、集体土地所有权确认的步骤	43
小结	45
复习思考题	45
第四章 用益物权法律制度	46
第一节 用益物权概述	46
一、用益物权的概念和特征	46
二、用益物权的内容	48

三、用益物权的体系	49
第二节 土地承包经营权	50
一、土地承包经营权的概念和特征	50
二、土地承包经营权的设立	53
三、土地承包经营权的内容	54
四、土地承包经营权的消灭	56
第三节 建设用地使用权法律制度	57
一、建设用地使用权概念和特征	57
二、建设用地使用权的类型	59
三、建设用地使用权的设立	60
四、建设用地使用权的内容	61
五、建设用地使用权的消灭	63
六、乡镇企业建设用地使用权的特别规定	64
第四节 宅基地使用权法律制度	65
一、宅基地使用权的概念和特征	65
二、宅基地使用权的取得	66
三、宅基地使用权的内容	68
四、宅基地使用权的消灭	69
第五节 地役权法律制度	69
一、地役权的概念和特征	69
二、地役权与相邻关系的关系	71
三、地役权的类型	73
四、地役权的内容	74
五、地役权的消灭	77
小结	78
复习思考题	78
第五章 土地使用权划拨和有偿使用法律制度	79
第一节 划拨土地使用权	79
一、划拨土地使用权概述	79
二、划拨土地使用权流转	80
三、企业改制中划拨土地使用权处置	82
第二节 国有土地使用权出让	85
一、国有土地使用权出让概述	85
二、土地使用权出让方式和程序	86
三、土地使用权出让合同和土地使用权登记	88
第三节 土地使用权流转	90
一、国有土地使用权转让	90
二、土地使用权出租	93