

AUSTRALIAN
LAND REGISTRATION

澳大利亚土地登记

国土资源部赴澳大利亚昆士兰州考察报告



主编：高延利 樊志全 朱留华



中国大地出版社



AUSTRALIAN
LAND REGISTRATION

澳大利亚土地登记

国土资源部赴澳大利亚昆士兰州考察报告



ISBN 978-7-80246-033-1



9 787802 460331 >

定价：88.00元

澳大利亚土地登记

国土资源部赴澳大利亚昆士兰州考察报告

主 编：高延利 樊志全 朱留华

副主编：赵 龙 温明炬 谢俊奇 周建春

张建平 杜兆洪 佟绍伟

中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

澳大利亚土地登记/高延利等编.—北京: 中国大地出版社, 2007.11

ISBN 978-7-80246-033-1

I. 澳… II. 高… III. 土地登记—澳大利亚 IV. F361.111

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 173486 号

责任编辑: 张海风

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010—82329127 (发行部) 010—82329120 (编辑部)

传 真: 010—82329024

网 址: www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷: 北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 9

字 数: 200 千字

版 次: 2007 年 11 月第 1 版

印 次: 2007 年 11 月第 1 次印刷

印 数: 1—1000 册

书 号: ISBN 978-7-80246-033-1/F·249

定 价: 88.00 元

版权所有·侵权必究

《澳大利亚土地登记》 编委会

主 编 高延利 樊志全 朱留华

副 主 编 赵 龙 温明炬 谢俊奇 周建春 张建平
杜兆洪 佟绍伟

编写人员 (以姓氏笔画为序)

牛新萍	冯文利	卢立为	白晓飞	孙 琦	李万东
李树凡	朱留华	江晓波	刘燕萍	肖 霖	何 平
杜兆洪	张志升	张建平	吴 青	佟绍伟	杨祝辉
张华忠	杨继英	张惠菊	吴蕴明	周建春	林 辉
赵 龙	姜 栋	夏 俊	高 岚	高延利	徐建新
唐 健	崔功杰	黄志凌	黄 亮	程 远	温明炬
谢俊奇	彭晋福	蔡 勇	樊志全	戴银萍	

前 言

土地产权管理是社会稳定和经济社会发展的基石，也是各国土地管理的核心，土地登记为这个基石和核心提供了有效的法律保护。我国的地籍管理虽然有悠久的历史，但至今尚未形成完备的法律体系、登记体系和登记方法。《中华人民共和国土地管理法》颁布后，我国借鉴其他国家的经验，结合实际开展了现代意义上的土地登记，由于时间较短以及法律体系不完备，急需了解和借鉴国外的土地登记经验，以完善我国的土地登记制度。

根据我国的实际情况，国土资源部与澳大利亚昆士兰州自然资源与矿产部签订了《关于国土资源管理领域的合作谅解备忘录》。在此框架下，中国土地勘测规划院和澳大利亚昆士兰州自然资源与矿产部于2006年11月签订了《关于开展土地登记人员的培训协议》，该协议制定了为期 5

年共九批的综合培训计划。具体培训单位——昆士兰州自然资源与矿产部土地信息和产权局高度重视，制定了详细的培训方案和接待计划。整个培训计划内容丰富，培训课程由该局产权登记主管Max Locke和土地信息主管Ian Carr两位高官亲自担当主讲，昆士兰科技大学的老师 and 该局其他部分部门主管分别讲解了昆士兰的法律体系和登记的相关内容。培训取得了良好的效果，大家一致反映受益匪浅。

澳大利亚是联邦制国家，所辖各州拥有独立的立法权，关于土地产权的法律规定不尽相同。因此，虽然澳大利亚全国实行的是托伦斯土地登记制度，但各州在土地产权登记的程序、内容上也不尽相同。本书在总结各届学员听课记录的基础上，结合实地考察的心得，以昆士兰州为例，从土地权利现状、土地登记的特点、土地登记的程序和内容、土地转让登记、抵押登记、社区产权登记及地役权登记等方面，简要叙述了澳大利亚昆士兰州托伦斯土地登记制度，并就澳大利亚土地登记与我国土地登记进行了比较。



目 录

第一章 澳大利亚昆士兰州土地登记简介 /001

- 一、澳大利亚及昆士兰州概况 /001
- 二、昆士兰州土地产权登记历史及土地权利现状 /002
- 三、昆士兰州土地登记制度特点 /006
- 四、昆士兰州土地登记的程序和内容 /015

第二章 土地转让登记 /017

- 一、土地转让的程序 /017
- 二、土地转让登记申请表的填写要求 /019
- 三、昆士兰州关于土地转让的一些法律规定 /023

第三章 抵押登记 /026

- 一、土地抵押与解除土地抵押的程序 /026
- 二、土地抵押登记申请表的填写要求 /028
- 三、昆士兰州对土地抵押交易的一些法律规定 /030

第四章 社区产权登记 /036

- 一、开发建设社区及登记 /037
- 二、单元房的购买 /039
- 三、《社区管理声明书》的内容 /040
- 四、《社区管理声明书》的变更登记 /042
- 五、社区产权的特例 /043

第五章 地役权登记 /044

- 一、地役权概述 /044
- 二、地役权登记 /046
- 三、放弃地役权登记 /047

CONTENTS

第六章 其他登记 /049

- 一、契约登记 /049
- 二、取利权登记 /053
- 三、授权书登记 /055
- 四、水分配权登记 /056
- 五、私有土地出租登记 /057
- 六、名称更正或更改登记 /057
- 七、法人通讯地址的变更 /059
- 八、信托登记 /059

第七章 不动产税、征地及登记防欺诈系统 /063

- 一、不动产税 /063
- 二、政府收回土地 /065
- 三、土地产权登记防欺诈系统 /065

第八章 澳大利亚土地登记与我国土地登记的比较 /067

- 一、法律体系建设方面 /068
- 二、土地登记公信力方面 /070
- 三、土地（不动产）统一登记方面 /073
- 四、地籍产业化及社会化建设方面 /075
- 五、社区产权登记方面 /076
- 六、土地登记资料公开查询方面 /077
- 七、其他登记方面 /079
- 八、土地登记收费方面 /079
- 九、土地登记信息化方面 /080
- 十、土地登记规范化方面 /080

附 录 /083

第一章 澳大利亚昆士兰州 土地登记简介

一、澳大利亚及昆士兰州概况

澳大利亚是最古老的大陆之一，位于亚洲的东南方，与附近的塔斯马尼亚岛共同组成了澳大利亚联邦，其面积为 768.23 万平方千米。澳大利亚位于印度洋和太平洋之间，它是惟一一个领土覆盖整个大陆的国家，其面积是继俄罗斯、加拿大、中国、美国、巴西之后的第 6 大国。澳大利亚的北部有广阔的平原和雨林；东南部有雪原；中部有沙漠；而东部、东南和西南部却有肥沃的耕地。澳大利亚有大面积的干旱或半沙漠地区，约有 1/3 的土地不适合任何形式的农、牧业活动。

澳大利亚的人口约有 2000 万，主要集中在东海岸和塔斯马尼亚一带，约有 70% 的澳大利亚人住在城市。澳大利亚最早的居民是土著人，大约 94% 的澳大利亚人是欧洲人的后裔，这些人中的大多数都有英国或爱尔兰血统。澳大利亚的生活方式反映出西方源种的特点。澳大利亚是一个多文化社会，50 年以来，来自近 200 个国家的 500 多万定居者把澳大利亚建成了自己的家园。到 1996 年，约有 1/5 的澳大利亚人是在海外出生的；约 20% 的人来自亚洲。

澳大利亚的官方语言为英语，首都在堪培拉，悉尼和墨尔本分别为第一和第二大城市，布里斯班、佩斯、阿德雷德、纽卡索、堪培拉、黄金海岸是主要

城市。

澳大利亚的6个州是新南威尔士、维多利亚、昆士兰、南澳大利亚、西澳大利亚和塔斯马尼亚。大陆地区包括澳大利亚首府行政区、联邦政府区和北领地。澳大利亚还负责管理7个海外区域。澳大利亚是一个君主立宪制国家。形式上，英女王伊丽莎白二世是国家的首脑，由总督在澳大利亚代表女王，澳大利亚是否应成为共和国仍是当今的热点问题。澳大利亚遵循西方的民主传统。它有3个层次的政府体系：联邦政府、州政府和地方政府。联邦政府由总理领导，负责全国事务，如国防、外交、电信。州政府执行联邦政府的各项任务，特别是在教育、社会福利和执法方面。地方政府负责管理城市，如城镇规划、建筑条例和污水处理等。所有18岁上的澳大利亚公民被要求在地方、州和联邦政府选举中投票。

昆士兰州位于澳大利亚大陆东北部，面积172.72万平方千米，约占全国面积23%。人口约234.5万。首府布里斯班。昆士兰州东部为山区，约占本州面积的1/3。大分水岭纵贯东部，南北两端高山直逼海岸，北部有全州最高的巴特·弗里尔山（1612米）。中部、南部山地都较平缓宽广，岭谷相间，为主要的农牧地区。大分水岭以西为内陆地区，约占全州面积的2/3。西南部为内流河道地区，是宽阔的大自然盆地，为良好的天然牧场。全州大部分地区位于热带，夏季炎热，2月平均气温在30℃左右；冬季温和，7月平均气温在10℃左右。年平均降水量自东北部的4500毫米降至西南部的125毫米，降水主要集中在夏季。主要河流有菲茨罗伊河、伯德金河等。

昆士兰州的经济以甘蔗和蔗糖生产、养牛业、矿业等为主。甘蔗集中种植在东部沿海，并有菠萝、香蕉等热带水果。南部的达令低丘草地盛产小麦，兼种亚麻、大豆、烟草、棉花。广大内陆为全国最重要的粗放牧牛区，兼营以羊毛生产为主的养羊业。矿业主要有鲍恩盆地的烟煤、约克角丰富的铝土矿、芒特艾萨的铜铅锌矿、玛丽凯瑟琳的铀矿、格林韦尔的镍矿、东部海滩的砂矿以及中南部的石油和天然气。工业以食品、制糖、肉类加工为主，其他有汽车制造、金属冶炼、石油精炼等。旅游业为新兴部门，有大堡礁、戈尔德海岸、桑夏恩海岸等旅游地。外贸地位重要，所产肉类、蔗糖、羊毛、小麦和煤等大部分供出口。主要港口城市有布里斯班、凯恩斯、汤斯维尔、麦凯、罗克汉普顿、格拉德斯通。

二、昆士兰州土地产权登记历史及土地权利现状

澳大利亚现行的土地登记制度被称为托伦斯土地登记制度，由南澳大利亚州



首任土地登记官托伦斯先生在 1858 年首创。该制度取代了在澳大利亚使用了 30 年的契约登记制度，于 1863 年开始在澳大利亚推广应用，被国际上公认为是最有效率的登记制度，目前已为澳大利亚、新西兰、加拿大、马来西亚、新加坡、泰国、新几内亚等 50 多个国家所采用。托伦斯制度采取登记生效主义，即在完备的法律制度下，土地权利的取得取决于登记，而不是取决于签订契约，目的在于提供安全、正确的权利记录。政府并不强制当事人申请登记，而是由当事人自己决定，但是对于已经登记的房地产权利，则今后的转移和变更，未经登记不发生效力。该制度自 19 世纪 50 年代推行以来，尽管社会发生了巨大的变化，但制度本身并未受到太大影响，证明这项制度具有极强的稳定性和适应性。

昆士兰州土地登记历史经历了 3 个阶段，最早期以英国封建制度为基础，土地权利没有记录，土地交易按照习惯法的方式进行，通过现场察看、当地百姓见证来证明权利已经转让和最终权利的归属。托伦斯登记制度实施之前，昆士兰是通过授予契约和转让契约体现权利取得和转让，没有公共记录。这种制度的缺陷是既费时又昂贵，一旦交易成为历史，其原始状况无法查清。1861 年昆士兰州通过财产法首次引进托伦斯制度，取代了从英国沿袭而来的转让制度，简化了土地登记手续，形成了完整的土地登记资料。昆士兰《1994 年土地产权法》的公布实施，加强了对私有土地的登记，并根据科学技术的发展，开发了土地信息系统，改革以往靠手工书写的登记操作体系，开始实行自动化的权利登记系统 ATS (Automated Titles System)。澳大利亚昆士兰州土地登记历经 140 多年，其初始登记早已完成，现在所进行的都是变更登记。

在澳大利亚的联邦政府、州政府、地方政府中，土地登记的权力在州政府，土地规划的权力在地方政府。土地登记机关设在州政府，联邦政府和地方政府不设立土地登记机关，并且联邦政府和地方政府没有土地产权管理机构。但联邦政府和地方政府可以和其他法人一样可以拥有土地权利，联邦政府和地方政府所有或使用的土地在州政府土地登记机关登记，州政府所有或使用的土地也在州政府土地登记机关登记。昆士兰州的土地登记机关设在昆士兰州自然资源与矿产部土地信息和产权局，以州为一个登记区，在全州设有 33 个办事机构，主要对外提供土地登记资料查询、登记文件受理、登记注册 3 项服务。

昆士兰州土地所有权形式主要有两种，即自由保有（私有土地）土地和州政府所有土地。

(一) 自由保有土地 (私有土地) (Freehold Land)

为了进一步鼓励私人开发土地,政府制定了若干计划,允许租借人在履行了某些义务的前提条件下(如开发土地),提前支付所有的租金取得土地的完全所有权,即现在的自由保有土地(私有土地)。

自由保有土地(私有土地)指私人或公司(单位)拥有土地的所有权,并以私人或公司(单位)名义登记造册,为昆士兰所有土地权利类型中最高级的形式。除了个人或公司外,昆士兰政府也可以是自由保有土地(私有土地)的所有权人,即以“昆士兰州政府”的名义拥有或处置私有土地,州立医院、警察局等类似用途的土地即为州政府拥有的自由保有土地(私有土地)。

自由保有土地(私有土地)可以通过市场购买、礼物赠送、遗产继承而产生转移。土地权利人可以将土地出售、出租、抵押、分割或转让一定的土地权利,如收益权。虽然理论上私有土地的所有权可以“上至天空、下至地心”,但权利不是绝对的,权利的行使还会受到法律或其他特殊情况的限制。如州政府保留土地上自然资源(矿产、石油和矿物质)的权利;地方政府可以限制土地的用途;历史最高水位线以下的土地不能私有;曾经被水淹没的土地不能用于建筑等等。自由保有土地所有权人都必须遵守相关法律,不得违法使用土地。

州政府有权委托其他人在自由保有土地(私有土地)上探矿和采矿,如果是露天采矿,探矿和采矿者就应该把土地买下来,如果是封闭采矿,探矿和采矿者要对土地所有者补偿,补偿金额一般采取协商的方式解决,协商不成,可通过司法解决。

所有公共设施管理部门有权为修建公共设施而征购自由保有土地(私有土地)。私有土地所有者不能阻止该项工作,但有权利要求公共设施管理部门支付合理的费用,支付的费用协商不成的,由司法解决。

澳州人和外国人都可以在澳州购买一宗或多宗自由保有土地(私有土地),所有者拥有的第一宗用于自己居住的自由保有土地(私有土地),其应上交的交易税和不动产税相对较低,所有者拥有的第二宗(二宗以上)或以出租为目的的自由保有土地(私有土地),其应上交的交易税和不动产税相对较高。

(二) 州政府所有土地

州政府所有土地有4种类型:州有未分配土地、州有租赁土地、保留地、国



家公园和州政府森林土地。

1. 州有未分配土地 (Unallocated State Land)

欧洲殖民时期,英国在澳大利亚建立了6个殖民地,所有的土地都被视为无继承人的皇家土地。建立联邦制国家后,所有土地划归各州,部分土地至今未分配给他人,称为州有未分配土地。

2. 州有租赁土地 (State Leasehold Land)

1800年,政府为了增加州政府收入,鼓励定居者开发土地,将相当数量的州有土地出租给定居者,形成了现在的“州有租赁土地”。

州有租赁土地主要用于放牧、农业和旅游业等。州有租赁土地也可用于居民住宅、商业、轻工业用地,但是非常少。用于放牧、农业和旅游业的州有租赁土地可以通过法定的程序改变用途。州有租赁土地可以通过法定的程序变为自由保有土地(租赁合同约定永远不能变为自由保有土地的除外)。

州有租赁土地使用者和州政府签定租赁合同,按合同的约定使用土地并每年交付租金。州有租赁土地使用分有限期限和永久使用两种,有限期限为1—100年。州有租赁土地的租金按土地使用用途的不同,租金标准不同。用于放牧用途的州有租赁土地的租金最低,平均为0.04澳元/公顷·年;用于旅游用途的州有租赁土地的租金最高,平均是土地价值的5%;用于农业用途的州有租赁土地的租金标准比用于放牧用途的州有租赁土地的高,但远远低于用于旅游用途的租金标准。

目前,由于租金标准非常高,几乎没有用于居民住宅、商业、轻工业用地的州有租赁土地,以住宅、商业、轻工业用地为使用目的的土地使用者会申请将州有租赁土地变为自由保有土地(私有土地)。

3. 保留地 (Reserves Land)

政府为了满足公共目的(市政设施、公园、体育场、广场、墓地等)需要,专门保留了部分土地,称为“保留地”。

虽然法律没有规定保留地不能转为自由保有土地(私有土地),但某种意义上保留地归全体市民所有,政府如果把保留地变为自由保有土地(私有土地),会遭到市民游行示威的强烈抗议和反对,因此,极少有保留地变为自由保有土地(私有土地)的例子。

4. 国家公园和州政府森林土地 (National Parks and State Forests Land)

森林及历史遗址等用地,归州政府所有,统称国家公园和州政府森林土地。

其中大多数森林用地是留用于对木材或野生动物的保护。

目前,在昆士兰州 172.7 万平方千米的土地面积中,68%为州有租赁土地,大约有 41858 宗州有租赁土地;14%为私有土地,大约有 1747377 宗私有土地,6%的土地正在成为私有土地;10%是国家公园、州森林、道路、铁路或其他保留地,大约有 28410 宗保留地;2%为未分配的州有土地,大约有 22000 宗。

三、昆士兰州土地登记制度特点

土地登记是澳大利亚土地管理工作的主要内容。在澳大利亚昆士兰州,土地管理的全部工作都是围绕着产权这个核心进行的,主要解决产权归属以及相关权益控制程度的问题,解决权利人和有关权益人的合法保障问题。州有租赁土地、自由保有土地(私有土地)以及州有未分配土地的初始登记和土地交易、转让、抵押等变更登记都统一到土地登记部门登记。所有的房屋转让、抵押等交易行为都不是单独的,而是连同土地一起作为土地的附属物一并转移统一到土地登记部门进行注册登记,没有单独的房产登记,统称为土地登记。未登记的土地及房产不受法律的保护。由于澳大利亚的土地登记已有 100 多年的历史,除了州有未分配土地外,其他土地权利的初始登记早已完成,现在所进行的都是变更登记。

昆士兰州土地产权登记经过 140 余年的努力,在完善的法律体系支撑下,通过采用计算机技术等手段,逐步形成了其自身的特点。

(一) 统一的土地登记机关

在昆士兰州,不动产的登记集中在州政府土地登记机关一个部门。昆士兰州自然资源与矿产部土地信息和产权局是根据 1994 年土地产权法(Land Title Act 1994)而成立的,以州为一个登记区,在全州设有 33 个办事机构,主要对外提供土地登记资料查询、登记文件受理、登记注册 3 项服务。其中,分布于布里斯班(Brisbane)、邦达尔(Bundal)、纳姆波尔(Nambour)、罗克汉普敦(Rockhampton)、通斯韦尔(Townsville)的 5 个登记中心提供全面服务,另有 10 个办事机构受理登记申请并提供在线查询,其他 18 个办事机构只提供现场登记查询。此外,全州有 15 个人工交表(登记申请资料)中心和 27 个电子交表(登记申请资料)中心。但注册登记业务只能在上述 5 个登记中心办理。登记中心作为州土地产权局的派出机构,其登记官经局登记主管授权独立开展土地产权登记,相应的法律责任也由其承担,这样保证了全州土地产权登记的统一性和一致性。统一



的登记机关和登记机关内部的岗位制度，保证了登记的速度和质量。

在澳大利亚昆士兰州，一些与土地相关的登记（如契约登记、取利权登记、代理人的权利登记、水分配权登记、信托登记及权利人死亡登记等等），也都在州政府土地登记机关进行登记。

（二）单一的土地产权登记

土地权利是地上物权利和地上收益权利的基础和保证，这一点在昆士兰州的土地产权登记中体现得极为突出。“有了土地才有一切”是整个世界对土地权利的共识，托伦斯登记制度突出了这一点。一般意义上的不动产登记和地上附属物权利登记，在昆士兰州（乃至整个澳大利亚）只有土地产权登记一种，而对地上附着的房屋、树木等权利不再登记，用已登记的土地产权，来保证地上物（房屋、树木等）的产权和地上合法受益的权利。在实际登记中，将权利人名称、土地面积、地块位置、边界及其相关权益等都准确地记录在档案里，以保护其合法权益，以利其合法行使权利。在土地权利行使中，权利人的行为受其他法律的约束，与登记的权利无关，即不得违法行使土地权利。在权利行使中取得的利益，如建设的房屋、种植的树木等只要符合相应的法律规定，就归土地产权人享有。以此来简化产权登记的种类，便于社会对产权以及产权登记的认识，完善土地产权登记制度。

昆士兰州没有房屋登记部门。对于房地产，一般只对房地产所占用的土地进行登记，登记内容里没有房产的信息。开发商建造的商品楼，在建设前，只进行土地登记，竣工、销售后，州政府土地登记机关只对各用户进行单元房的土地登记（把单元房看成空间为下至地板上至天花板的地产），并取消原先的土地登记，共用土地部分以《社区管理声明书》的形式进行登记。

在昆士兰州，土地登记的内容没有土地用途一项。土地用途由地方政府（如布里斯班市政府）制定的规划确定，土地所有者和使用者必须按照规划要求的用途使用土地。规划是一个非常重要的工作，地方政府（如布里斯班市政府）在一定的规划期（1~5年）内要组织地方政府相关职能部门（如道路、电力、环保、教育等职能部门）制定土地利用与城市规划，并征求州政府土地管理及相关部门的意见，规划的全部内容通过有偿查询的方式及时向全社会公布，任何政府及单位不得在规划期内修改规划。在澳大利亚昆士兰州，制定规划是由地方政府组织实施的，因此，地方政府没有专门的规划管理部门。房地产交易前，购买方

可以通过地方政府开设的网站有偿查询本宗地及相邻宗地的规划用途、建筑物容积率及建筑密度限制等规划资料。

(三) 完备的土地产权法律体系

昆士兰州有关土地产权的法律体系非常健全, 主要包括《1994 年土地产权法》(Land Title Act 1994)、《1994 年土地法》(Land Act 1994)、《1974 年财产法》(Property Law Act 1974)、《1997 年综合规划法》(Integrated Planning Act 1997) 和《1997 年法人实体和社区管理法》(Body Corporate and Community Management Act 1997)。各部法律都有不同的规范对象, 彼此互相协调。全球网民均可登陆域名为 <http://www.legislation.qld.gov.au/> 的网站来查询昆士兰州历年来的各类法律法规(包括已作废的)和议案等, 通过该网站还可了解到法律法规制定与修订的历史过程和一些相关信息。

《1994 年土地产权法》(Land Title Act 1994) 规范私有土地 (freehold)。该法巩固和改革了私有土地及私有土地上权益的登记, 如法律规定了在已登记的私有土地上存在权益的权利人的权利; 改进权利登记制度和私有土地上权益的转让制度; 明确了权利登记人员的作用和权力; 支持土地登记机关保存登记册; 授权使用信息技术等。

《1994 年土地法》(Land Act 1994) 规范所有非私有土地。如州有租赁土地 (leasehold), 确定了州有租赁土地的类型、期限、用途及权利人的权利等各项经营管理规定。

《1974 年财产法》(Property Law Act 1974) 规范财产转移和财产纠纷处理, 规定了财产转移的总则、转移程序、合同签订、纠纷处理原则等相关问题。

《1997 年综合规划法》(Integrated Planning Act 1997) 规范土地开发, 协调土地开发与环境保护的关系。

《1997 年法人实体和社区管理法》(Body Corporate and Community Management Act 1997) 对社区权利的产生、管理进行了规范, 如规定了社区权利计划中单个业主独立拥有的财产权利和所有业主共同享有的财产权利, 并确定了所有权人的责任及权利人之间发生争议的处理办法。

(四) 绝对的土地产权登记公信力

土地的不可移动性, 决定了只能通过登记——即将土地产权的信息及土地产