



不动产登记错误,如何赔偿?

哪些材料可以作为土地权属争议处理的
证据材料?

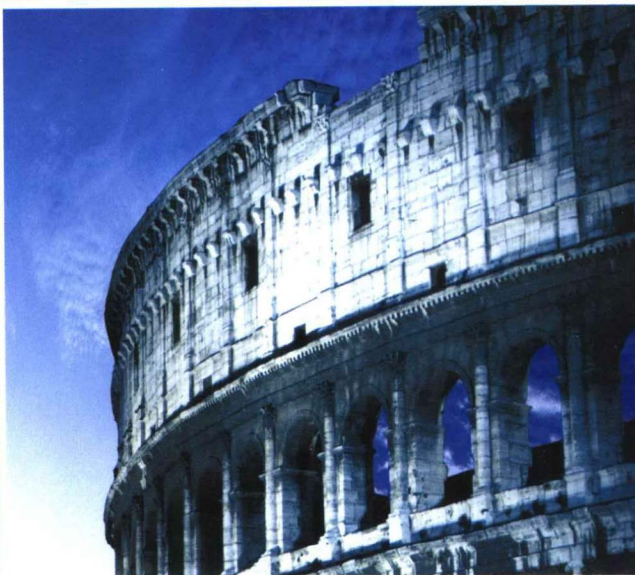
土地权利受到侵犯的,应当通过何种途径
解决?

国家征集体土地,农民集体和农民个人
享有何种权利?

国家征地时如何安置被征地农民?

宅基地使用权可否转让、抵押、继承?

非法转让土地行为如何认定处理?



王功慧 / 著

土地法

焦点·难点·指引

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D922.3/14

2008

商法 实务答疑书系



土地法

焦点·难点·指引

王功慧 / 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



图书在版编目 (CIP) 数据

土地法焦点·难点·指引/王功慧著. —北京: 中国法制出版社, 2008. 3

(民商法实务答疑书系)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0485 - 3

I. 土… II. 王… III. 土地法 - 中国 - 问答 IV. D922. 305

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 032525 号

土地法焦点·难点·指引

TUDIFA JIAODIAN · NANDIAN · ZHIYIN

著者/王功慧

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 4 月第 1 版

印张/12 字数/252 千

2008 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0485 - 3

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66034985

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

前 言

改革开放以来，随着我国经济社会的快速发展，土地作为基本生产资料的地位和作用日益突出。与此同时，随着经济体制由传统的计划经济体制转型为社会主义市场经济体制，土地制度也发生了深刻的变化。1988年《宪法》和《土地管理法》的修改，废除了严厉禁止一切土地买卖的规定，在规定任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地的同时，规定土地使用权可以依法转让。此后，国家相继制定出台了《土地管理法》、《城市房地产管理法》和《物权法》等法律；出台了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》等行政法规，还出台了一系列涉及土地管理的政策性文件。这些法律、法规和政策性文件的出台，建立了土地利用总体规划制度、耕地保护制度、建设用地管理制度、土地产权和交易制度、监督检查制度和法律责任制度，初步形成了有中国特色的土地法律制度体系。

准确地理解和把握土地法律和政策，是做好土地管理和土地司法工作的重要前提，也是人们在日常生活和经济活动中维护土地权利的重要手段。改革开放以来，我国的土地制度经历了深刻的变化，而且有些具体的制度设计仍处于不断探索和完善过程

中，因此在具体工作中，除了要掌握土地法律之外，也要掌握不同时期的政策性规定，这样才能准确把握土地管理和土地司法实践中的土地问题的性质、内容，并予正确处理。本书围绕我国的土地制度体系，系统列举了土地利用总体规划、耕地保护、土地所有权、建设用地使用权以及其他土地用益物权、土地登记和土地权属纠纷调处、土地监督检查和土地法律责任等各方面经常遇到的一些焦点和难点问题，根据作者对法律和政策的理解，结合在土地法律实践中积累的经验，提出解决的思路和方法，力图为土地管理人员、司法工作者以及其他从事涉及土地事务的人员提供有益的参考，也希望为社会各界人员准确地行使土地权利，维护自身的合法权益提供有益的借鉴。需要说明的是，考虑到本书的写作目的主要在于给读者在解决具体土地问题上提供一些指引，故除了必要的说理和论述外并无过多的理论阐述。

社会实践是纷繁复杂的，表现在土地领域同样如此。如何运用高度概括的、有限的法律条文和政策文件解决形形色色、各种各样的土地问题是所有土地管理和土地法律工作者为之思考的课题，也一直是我为之关注并深入研究的课题。本书可以说是这一研究工作的初浅成果。但愿本书能给读者一些有益的帮助，若能如此，便感到无限欣慰了。

目 录

第一章 土地利用总体规划	1
1. 什么是土地利用总体规划?	1
2. 土地利用总体规划与城乡规划及其他涉及土地利用 的规划的关系如何?	2
3. 土地利用总体规划编制的原则和要求包括哪些?	3
4. 土地利用总体规划可否修改? 有何限制要求?	4
5. 土地利用总体规划审批权限?	7
6. 地级以上土地利用总体规划的主要任务和内容是什么?	8
7. 县级土地利用总体规划的主要任务和内容是什么?	9
8. 乡级土地利用总体规划的主要任务和内容是什么? ...	10
9. 什么是用途管制制度? 有何具体措施?	10
10. 什么是农用地、建设用地和未利用地?	11
11. 土地调查制度主要包括哪些内容?	11
12. 什么是土地等级?	13
13. 什么是土地统计?	14
14. 什么是土地利用年度计划?	14
15. 《土地管理法》实施以来,国家出台了哪些土地利 用指标政策?	15
第二章 耕地保护	19
1. 什么是耕地总量动态平衡制度?	19
2. 什么是耕地占补平衡制度?	19

3. 非农业建设经批准占用耕地的,耕作层的土壤如何处理?	21
4. 什么是基本农田保护制度? 有哪些措施?	22
5. 划定基本农田保护区有何要求?	26
6. 土地开发制度的主要内容及要求?	28
7. 什么是土地整理?	28
8. 什么是土地复垦?	29

第三章 土地登记和土地权属争议调处..... 31

第一节 土地登记

1. 如何理解我国的不动产登记在确定物权效力中的地位和作用?	31
2. 不动产登记审查标准,是实质审查还是形式审查?	33
3. 何为异议登记? 有何意义?	38
4. 不动产登记错误,如何赔偿?	41
5. 何为不动产预告登记,有何意义?	42
6. 不动产登记生效原则有哪些例外?	42
7. 如何理解房屋所有权和建设用地使用权设立、变更、转让和消灭合同生效与不动产登记的关系?	43
8. 不动产登记自何时生效?	44
9. 如何理解土地登记簿与土地证书的关系?	46
10. 不动产登记机构有哪些职责和禁止行为?	46
11. 人民法院判决解除出让合同的,土地登记机构可否直接办理注销土地登记?	47
12. 土地行政主管部门单方面解除出让合同的,可否直接办理注销土地登记?	51

13. 人民法院判决、裁定或者仲裁机构裁决土地权利转移的,当事人可否凭判决书、裁定书、裁决书向土地登记机构申请办理变更登记?	53
14. 人民法院和仲裁机构就土地权利转让合同作出判(裁)决,当事人可否凭判决书和裁决书向土地登记机构申请办理变更登记?	54
15. 土地登记机构根据人民法院的协助执行通知书实施的注销土地登记行为是否属于人民法院行政诉讼的受案范围?	56
16. 注销登记的性质与适用情形?	57
17. 土地及其他不动产的登记工作由哪个机构负责?	60
第二节 土地权属争议调处	63
1. 哪些情况不作为土地权属争议案件受理?	63
2. 哪些材料可以作为土地权属争议处理的证据材料?	64
3. 土地权属争议案件可以调解解决吗?	64
4. 区人民政府是否有权处理土地权属争议案件?	65
5. 如何理解“不得改变土地利用现状”?	66
第四章 土地所有权	69
1. 我国土地所有制的性质及其变化过程是怎样的?	69
2. 土地可以买卖或者以其他形式转让吗?	70
3. 土地权利受到侵犯的,应当通过何种途径解决?	71
4. 国家所有的土地包括哪些?	74
5. 国家所有的土地需要办理登记吗?	75
6. 如何确定农村集体经济组织农民集体所有土地的范围? ...	76
7. 农民集体所有的土地需要办理登记吗?	77

8. 农民集体土地所有权包括哪些内容,有何限制?	78
9. 如何区分国家所有和农民集体所有的土地?	79
10. 城市市区的土地是否当然属于国家所有?	81
11. 如何理解《土地管理法实施条例》第二条第五项的 规定?	84
12. 全民所有制单位和城镇集体所有制单位兼并农民 集体企业涉及土地所有权的,如何处理?	85
13. 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,一年内 不用而又可以耕种并收获的,应当由谁恢复耕种? ...	87
14. 按照《土地管理法》第三十七条规定因用地单位闲 置土地被无偿收回并交由农民集体恢复耕种的土 地归谁所有?	90
15. 农民集体之间的土地所有权争议如何处理?	93
16. 五十年代人民政府颁发的《土地房产所有证》是否 有效? 如何处理与此相关的土地权属争议?	94
17. 建国前的土地买卖契约能否作为主张土地权利的 依据?	95
18. 农民集体之间的土地所有权转移是否一律认定无效?	95
19. 国家征收集体土地,农民集体和农民个人享有何种 权利?	96
20. 国家征收集体土地时如何补偿?	97
21. 国家征收集体土地时,涉及房屋拆迁的如何补偿?	99
22. 为实施城市规划而征收土地但未同时拆迁房屋, 至以后用地时才要求拆迁房屋的应当如何补偿? ...	101
23. 国家征地时如何安置被征地农民?	102
24. 可否征收集体土地搞生态农业建设项目?	104

25. 什么是征地补偿标准争议裁决制度?	104
26. 如何具体实施征收土地?	105
27. 临时使用土地的,应当如何补偿?	108
28. 临时使用土地属于“征用”吗?	109
第五章 土地用益物权	111
第一节 土地承包经营权	111
1. 何为土地承包经营权? 承包经营制度适用于哪些 土地?	111
2. 土地承包经营权设立和变更需要登记吗?	111
3. 土地承包经营合同双方各享有哪些权利,承担哪些 义务?	112
4. 农民集体所有的土地可以由本集体经济组织成员 以外的单位或个人承包吗?	113
5. 国家如何保护承包人的土地承包经营权?	114
6. 土地承包经营权可以流转吗?	115
7. 土地承包经营权可以抵押吗?	116
8. 土地承包经营期限如何确定? 届满可以续期吗?	117
9. 家庭承包经营耕地的农户可否挖塘养鱼或者造林、 种果?	119
10. 国家征收集体土地时,承包经营权人可否得到补 偿?	119
第二节 集体建设用地使用权	120
1. 集体建设用地使用权和国有建设用地使用权有何 区别?	120
2. 哪些情形可使用集体土地进行非农业建设?	122

3. 集体建设用地使用权人享有哪些权利,承担哪些义务?	122
4. 农民集体土地可否出让、转让或者出租用于非农业建设项目?	123
5. 集体建设用地使用权可否转让?	124
6. 集体建设用地使用权可否抵押?	125
7. 人民法院可否将农民集体建设用地使用权作为执行对象?	125
第三节 宅基地使用权	127
1. 什么是宅基地使用权,如何取得宅基地使用权?	127
2. 农民占用耕地建设住宅是否需要履行“占补平衡”义务?	128
3. 城镇居民可以购置农村宅基地或者宅基地房吗?	129
4. 城镇居民历史上取得的宅基地应否确认其宅基地使用权?	130
5. 宅基地使用权可否转让?	131
6. 宅基地使用权可否抵押?	134
7. 宅基地使用权可否继承?	135
8. 宅基地房可否出租?	135
9. 宅基地使用权需要办理登记吗?	136
第四节 地役权	137
1. 什么是地役权?	137
2. 地役权如何设立?	137
3. 如何区分相邻关系与地役权?	138
4. 需役地转让时,受让人是否当然享有地役权?	138
5. 供役地转让时,地役权对受让人有约束力吗?	139

6. 如何确定地役权的期限?	139
第六章 建设用地使用权	141
第一节 综 合	141
1. 建设用地的基本原则主要包括哪些?	141
2. 建设用地审批主要包括哪几种程序?	142
3. 拆旧建新是否需要重新办理建设用地审批手续?	144
4. 建设用地使用权的设立方式包括哪些?	145
5. 建设用地使用权人享有哪些权利? 负有哪些义务?	147
6. 如何理解房随地走、房地一致的原则?	148
7. 什么是工业项目建设用地控制指标?	150
8. 建设用地使用权可否分割转让?	150
9. 已购公有住房和经济适用住房上市出售后土地使 用权出让年期如何确定?	152
10. 如何区分已购公有住房和经济适用住房上市出售 时应缴纳的土地出让金和相当于土地出让金的价款? ...	152
11. 已购公有住房和经济适用住房上市出售后土地使 用权出让合同如何签订?	153
12. 如何计算公有住房上市中出让国有土地使用权应 当缴纳的契税?	154
13. 法定继承人继承或者非法定继承人根据遗嘱承受 土地的应否缴纳契税?	155
第二节 建设用地使用权出让	155
1. 建设用地使用权出让的方式包括哪些?	155
2. 建设用地使用权出让合同应当具备哪些内容?	156
3. 如何解决建设用地使用权出让合同争议?	157

4. 追缴土地出让金应通过何种方式?	160
5. 低价协议出让国有土地使用权的可否要求补缴出 让金,如何追缴?	161
6. 如何变更和解除建设用地使用权出让合同?	163
7. 通过出让方式取得的建设用地使用权转让时应当 符合哪些条件?	165
8. 建设用地使用权期限如何确定? 期满可否续期?	166
9. 通过出让方式取得建设用地使用权,如何缴交土 地使用权出让金?	168
10. 分期缴纳土地使用权出让金的,可否分期、分宗 取得建设用地使用权证?	168
11. 通过出让方式取得建设用地使用权,其出让金是 否可以减免?	169
12. 建设用地使用权期满时地上物如何处理?	170
13. 以出让方式取得的建设用地使用权转让时有何限 制条件?	171
14. 继承建设用地使用权的,是否必须符合《城市房地 产管理法》第三十九条有关建设用地使用权转让 的限制条件?	172
15. 以出让方式取得的建设用地使用权是否应缴纳城 镇土地使用税?	173
第三节 建设用地划拨	175
1. 什么是划拨土地,哪些情形可以划拨土地?	175
2. 划拨土地享有哪些权利,承担哪些义务?	176
3. 划拨土地可以改变土地用途吗?	177
4. 划拨土地使用权可以转让吗?	179

5. 划拨土地使用权可以抵押吗?	180
6. 划拨土地使用权可以出租吗?	182
7. 企业破产时,划拨土地应否列入破产财产?	183
8. 国有企业改革时,涉及划拨土地的,如何处理?	183
第四节 土地用途改变	185
1. 土地所有权人和土地承包经营权人可否改变土地用途?	185
2. 土地使用者可否改变土地建设用途?	186
3. 土地使用者擅自改变国有土地建设用途的,如何处理?	187
4. 土地使用者擅自改变农民集体所有土地建设用途的,如何处理?	188
5. 土地管理部门可否单方面处理擅自改变土地用途的行为?	188
第五节 闲置土地处置	189
1. 闲置土地如何处理?	189
2. 已经转让的闲置土地可否收回?	192
3. 商业银行抵债土地闲置的应否作为闲置土地处置?	193
4. 农村集体建设用地闲置的,应当如何处理?	195
第六节 收回土地使用权	197
1. 以出让方式取得的建设用地区使用,可否提前收回? 如何补偿?	197
2. 划拨土地使用权可否收回? 如何补偿?	199
3. 设立抵押权的土地,人民政府能否收回?	201
4. 被司法机关依法查封的国有土地使用权政府可否收回?	202
第七节 土地权利抵押	203

1. 哪些土地权利可以抵押?	203
2. 哪些土地权利不得抵押?	204
3. 未办理抵押登记的土地抵押合同是否有效?	205
4. 如何理解土地抵押合同与主合同的关系?	206
5. 设立抵押权的土地,人民法院能否查封和 执行?	207
6. 抵押物所担保的债权可否超出其抵押物的价值?	208
7. 何种情况下可以实现土地抵押权?	209
8. 实现土地抵押权有哪几种方式?	210
9. 抵押期间,抵押人可否转让抵押的建设用地使用 权?	212
10. 抵押期间,抵押人可否出租抵押的建设用地使用 权?	212
第八节 国有土地租赁	213
1. 什么是国有土地租赁?	213
2. 国有土地租赁的租金标准如何确定? 租金如何支付?	214
3. 国有土地租赁合同属于民事合同,还是行政合同? ...	214
4. 国有土地租赁的期限如何确定?	215
5. 通过租赁方式取得的土地权利属于物权,还是债权?	216
6. 租赁期满地上物如何处理?	217
第七章 土地监督检查	219
1. 什么是土地监督检查?	219
2. 土地监督检查人员的基本要求?	219
3. 土地行政主管部门实施监督检查时可以采取哪 些措施?	220

4. 被实施土地监督检查的单位或者个人有何义务?	220
5. 查处涉嫌土地违法案件的主要程序有哪些?	221
6. 拟予行政处罚的土地违法案件处理程序有哪些?	222
7. 土地行政处罚的种类包括哪些?	223

第八章 土地法律责任 225

1. 查处土地违法行为适用法律需要注意的几个问题?	225
2. 非法占用土地行为如何认定处理?	228
3. 非法转让土地行为如何认定处理?	231
4. 违法转让不符合条件的出让土地或者未经批准擅自转让划拨土地行为如何认定处理?	234
5. 非法批准征用、占用土地行为如何认定处理?	235
6. 占用耕地破坏种植条件或开发土地造成土地荒漠化、盐渍化行为如何认定处理?	238
7. 拒不履行土地复垦义务行为如何认定处理?	240
8. 拒不交还土地行为如何认定处理?	240
9. 不按照批准用途使用国有土地的行为如何认定处理?	242
10. 农村村民非法占用土地建设住宅行为如何认定处理?	242
11. 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用行为如何认定处理?	243
12. 擅自将农民集体所有的土地使用权出让、转让或者出租用于非农业建设行为如何认定处理?	245
13. 不依照《土地管理法》规定办理土地变更登记行为如何认定处理?	247

14. 土地行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为如何认定处理？	248
15. 擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发行为如何认定处理？	249
16. 应当将耕地划入基本农田保护区而不划入行为如何认定处理？	250
17. 破坏或者擅自改变基本农田保护区标志行为如何认定处理？	251
18. 侵占、挪用基本农田的耕地开垦费行为如何认定处理？	252
19. 在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内进行开垦行为如何认定处理？	253
20. 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物行为如何认定处理？	254
21. 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物重建、扩建行为如何认定处理？	255
22. 阻碍土地行政主管部门的工作人员执行职务行为如何认定处理？	255
23. 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收、征用土地行为如何认定处理？	256
24. 非法低价出让国有土地使用权行为如何认定处理？	257

附 录：

中华人民共和国物权法(节录)	259
(2007年3月16日)	