

高等政法院校规划教材

土地法教程

司法部法学教材编辑部编审

编 著 黄 河 马治选
王志彬 李集合

高等政法院校规划教材

土地法教程

司法部法学教材编辑部编审

编 著 黄 河 马治选 王志彬 李集合

 中国政法大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地法教程/黄河等编著. —北京:中国政法大学出版社, 2005. 1

高等政法院校规划教材

ISBN 7-5620-2689-0

I. 土... II. 黄... III. 土地法-中国-高等学校-教材 IV. D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 009094 号

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 固安华明印刷厂

787×960 16 开本 15.5 印张 290 千字

2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 7-5620-2689-0/D·2649

定价:13.00 元

社 址 北京市海淀区西土城路 25 号

邮 编 100088

电 话 (010)62229563(发行部) 62229278(总编室) 62229803(邮购部)

电子信箱 zf5620@263.net

网 址 <http://www.cuplpress.com> (网络实名:中国政法大学出版社)

声 明 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装问题, 由本社发行科负责退换。

本社法律顾问 北京地平线律师事务所

新版说明

长期以来，在司法部的领导下，法学教材编辑部认真履行法学教育服务的职能，为满足我国不同层次法学教育发展的需要，在全国高等院校和科研院所的大力支持下，动员了包括中国社会科学院法学研究所、北京大学、清华大学、中国人民大学、浙江大学、厦门大学、中山大学、南京大学、武汉大学、吉林大学、山东大学、四川大学、苏州大学、烟台大学、上海大学、中国政法大学、西南政法大学、中南财经政法大学、华东政法学院、西北政法学院、国家行政学院、国家法官学院、中国人民公安大学、中央司法警官学院、广东商学院、山东政法管理干部学院、河南政法管理干部学院等单位的教学、科研骨干力量，组织编写了《高等政法院校法学主干课程教材》、《高等政法院校规划教材》等多层次、多品种的法学教材。

这些教材的出版均经过了严格的策划、研讨、甄选、撰稿、统稿、修订等程序，由一流的教授、专家、学术带头人担纲，严把质量关，由教学科研骨干合力共著，每一本教材都系统准确地阐述了本学科的基本原理和基本理论，做到了知识性、科学性、系统性的统一，可谓“集大家之智慧，成经典之通说”。这些教材的出版对中国法学教育的发展，起了非常重要的推动作用，受到广大读者的欢迎和法学界、法律界的高度评价。

教材是一定时期学术发展和教学、科研成果的系统反映，所以，

随着科研的不断进步，教学实践的不断发展，必然导致教科书的不断修订。国际上许多经典的教科书，都是隔几年修订一次，一版、五版、二十版，使其与时俱进，不断成熟，日臻完善，成为经典，广为流传，这已成为教科书编写的一种规律。

《高等政法院校规划教材》出版至今已有十余年的时间，本套系列教材已修订多次，其中不少种教材多次荣获国家教育部、国家司法部等有关部门的各类优秀教材奖。由于其历史长久，积淀雄厚，已经形成自己独具特色的科学、系统、稳定的教材体系，在法学教育中，既保持了学术发展的连续性、传承性，又及时吸纳新的科研成果，推动了学科的发展与普及。它已成为国内目前最有影响力的一套法学本科教材。

进入 21 世纪，依法治国，建设社会主义法治国家是我国的基本方略。为了更好地适应新世纪法学教育的发展，为了迎接新时代的挑战，尤其是我国加入 WTO 带来的各种新的法律问题，我们结合近年来法制建设的新发展，吸收国内外法学研究和法学教育的新成果、新经验，对这套教材再次进行了全面修订。我们相信重修之规划教材定能对广大师生提供更有效的帮助。

司法部法学教材编辑部

2001 年 12 月

本书撰稿人分工如下：

黄 河：第 1 章、第 10 章

马治选：第 2 章、第 6 章、第 7 章、第 8 章、第 9 章、第 11 章

王志彬：第 3 章、第 4 章、第 5 章、第 12 章、第 13 章

李集合：第 14 章、第 15 章

目 录

第一章 土地法概述	(1)
第一节 土地与土地法的概念	(1)
第二节 土地法律关系	(4)
第三节 土地法的作用	(12)
第四节 土地法的基本原则	(14)
第五节 土地法的体系	(19)
第二章 土地所有权及土地他项权利	(22)
第一节 土地所有权	(22)
第二节 土地他项权利	(28)
第三节 土地权属争议的解决	(30)
第三章 土地利用总体规划法律制度	(33)
第一节 土地利用总体规划概述	(33)
第二节 土地利用总体规划的编制和审批	(37)
第三节 土地利用计划管理	(41)
第四章 耕地保护法律制度	(45)
第一节 耕地保护概述	(45)
第二节 耕地总量动态平衡制度	(47)
第三节 基本农田保护制度	(50)
第四节 农地转用审批制度	(54)
第五节 土地开发、整理与复垦制度	(57)
第五章 建设用地法律制度	(62)
第一节 建设用地概述	(62)

第二节	征用和征收土地的程序	(65)
第三节	征用土地的补偿和安置	(69)
第四节	国家建设用地土地使用权划拨	(75)
第五节	国有土地使用权的收回及闲置土地的处理	(78)
第六章	农村集体建设用地法律制度	(82)
第一节	农村集体建设用地管理概述	(82)
第二节	农村集体建设用地审批	(84)
第七章	土地使用权出让法律制度	(90)
第一节	土地使用权出让概述	(90)
第二节	土地使用权出让法律关系	(94)
第三节	土地使用权出让合同	(97)
第八章	土地使用权转让法律制度	(103)
第一节	土地使用权转让概述	(103)
第二节	土地使用权转让法律关系	(108)
第三节	土地使用权转让合同	(111)
第九章	土地使用权出租法律制度	(117)
第一节	土地使用权出租概述	(117)
第二节	土地使用权出租法律关系	(122)
第三节	土地使用权出租合同	(127)
第十章	土地使用权抵押法律制度	(132)
第一节	土地使用权抵押概述	(132)
第二节	土地使用权抵押法律关系	(135)
第三节	土地使用权抵押合同	(146)
第十一章	农村土地承包合同制度	(155)
第一节	农村土地承包合同概述	(155)
第二节	农村土地承包合同的订立	(159)
第三节	农村土地承包合同双方当事人的权利和义务	(162)
第四节	农村土地承包合同的变更和解除	(165)

第五节 违约责任	(167)
第十二章 地籍管理法律制度	(171)
第一节 地籍管理概述	(171)
第二节 土地调查与定级	(174)
第三节 土地登记	(178)
第四节 土地统计	(185)
第十三章 土地税费管理法律制度	(188)
第一节 耕地占用税	(188)
第二节 城镇土地使用税	(190)
第三节 土地增值税	(192)
第四节 新菜地开发基金	(196)
第五节 外商投资企业场地使用费	(198)
第十四章 土地行政诉讼	(201)
第一节 土地行政诉讼概述	(201)
第二节 土地行政诉讼的程序	(204)
第十五章 土地法律责任	(211)
第一节 土地民事法律责任	(211)
第二节 土地行政法律责任	(212)
第三节 土地刑事法律责任	(215)

第一章 土地法概述

第一节 土地与土地法的概念

一、土地的概念

“土地”是一个多义词,不同学科基于不同的研究对象和研究目的,对土地的界定各有不同。自然地理学意义上的土地是指地理环境(主要指陆地环境)中由相互联系的各自然地理的组成部分,包括人类活动影响在内的自然地域综合体;土地规划学意义上的土地则是指地球的陆地表层,是由植被、土壤、地表以及表层的岩石和地下水等诸要素组成的自然综合体;土地经济学意义上的土地是指由地球表面的陆地部分以及以上和以下的一定幅度的空间中的自然物及人类活动的某些结果所组成的自然——经济综合体。法律意义上的土地则根据调整的对象而有不同,有公法上的土地和公法以外法律规定的土地。公法上的土地是指领土,包括领陆、领水和领空。

(一)世界各国(地区)法律对“土地”一词的界定

世界各国及地区的法律在公法以外法律中对“土地”一词所规定的含义都不一样。有些国家或地区的法律对“土地”一词是以地表伸展包括的范围予以确定,如我国台湾地区的“土地法”第1条和第2条明确规定:“本法所称土地,谓水陆及天然富源”。依其使用不同,分为建筑用地、生产直接用地、交通水利用地和其他土地。朝鲜民主主义人民共和国《土地法》第7条规定,“该法所包括土地有:农业土地、居民区土地、山林土地、工业土地、水域土地和特殊土地。”匈牙利《土地法》第7条规定,“该法律——除森林以外——对全国的所有土地及其上面的建筑物和其他建筑设施有效”;“土地按其用途可以分为:(a)耕地,(b)建筑用地,(c)特殊用地,(d)不宜利用土地”。前苏联的《土地法》也有类似规定。有些国家的土地法则以地表及其上下空间扩展的范围界定“土地”一词。印度尼西亚《土地基本法

令》第10条规定,土地包括领陆、领水或领空。其中“领陆的含义,除地表面外,还包括地层内部和领水的底土”,领空指领陆和领水之上的空间。^{〔1〕}《法国民法典》第552条规定,土地包括地表及地上、地下的空间。“所有人得在地面上进行其认为适当的种植及建筑”;“所有人得在地下进行其认为适当的建筑及采掘,并可获取采掘的产品”。^{〔2〕}《日本民法典》第207条规定,土地包括地表及地表之上下于法令限制的空间。

从上述土地概念的种种表述和各国对土地范围的不同法律规定可以得出这样的结论:人们对土地的认识虽然不一致,但都是以地球表面为基点,从不同的角度认识土地。其一,是从横向范围——以地球表面伸展而认识并确定土地的含义,如我国台湾地区“土地法”、朝鲜土地法、匈牙利土地法;其二,是以纵向范围——地表及地表的上下空间认识并确定土地的含义,如法国和日本的有关土地法律;其三,是以纵横结合而界定土地,如印度尼西亚的土地法。

(二)我国法律对“土地”一词的界定

我国土地法是从横向角度来界定土地的外延和内涵。早在1938年公布的《陕甘宁边区土地所有权条例》第1条和1939年公布的《陕甘宁边区土地条例》第2条就明确规定:“本条例所称土地,包括农地、林地、牧地、房地、荒地、水地及其他天然富源。”^{〔3〕}1945年公布的《太岳地区地权单行条例》第2条规定:“本条例所称地权包括农地、林地、牧地、荒地、宅地、坟地、矿地、盐地及一切水陆天然富源之所有权。”^{〔4〕}1945年颁布的《晋冀鲁豫地区土地使用暂行条例》第2条也作了类似规定。^{〔5〕}1947年的《中国土地法大纲》中所称土地包括农地、山林、水面、芦苇地、草原、池塘、荒地及森林、矿山、大牧场、大荒地、湖泊等(见第9条)。^{〔6〕}1986年实施的《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)所规定土地的范围包括各种建设用地、农业用地、林地、草原、水面、滩涂、荒地、荒山等。我国法律对地表之下和之上延伸的一定空间的具体范围,未作明确规定。

按照我国宪法规定,土地权利不包含地下矿藏。依照现行《土地管理法》的规定,土地包括农用地、建设用地以及未利用土地,但林地、草地的所有权和使用权,

〔1〕 王先进主编:《土地法全书》,吉林教育出版社,第893页。

〔2〕 《法国民法典》,马育民译,北京大学出版社1982年版,第120页。

〔3〕 王先进主编:《土地法全书》,吉林教育出版社,第895页。

〔4〕 王先进主编:《土地法全书》,吉林教育出版社,第943页。

〔5〕 王先进主编:《土地法全书》,吉林教育出版社,第947页。

〔6〕 王先进主编:《土地法全书》,吉林教育出版社,第966页。

水面、滩涂的养殖使用权则分别由《森林法》、《草原法》和《渔业法》加以规定。^{〔1〕}

从理论上讲,土地应包括地球表面及地表之下之上延伸的一定空间,是一个三维的空间概念,因为土地所有人或使用权人取得土地的目的,不仅是为了土地本身(地表),而是为了利用土地从事其他活动,如从事种植和养殖就需要一定的空间,包括地表之上的生长空间和地表之下植物根系的生长空间;从事建筑活动,建筑物自身高度和通风采光也需要占用地表之上的一定空间,土地所有人或使用权人还可以在地表之下修建地下室。但是这样表述的范围,作为一个法律概念尤其是土地法上的土地概念,失之过宽。因为,土地法上的土地不仅是一种资源,更重要的是指一种财产。而法律意义上的财产必须满足:第一,能够为人们所控制和利用;第二,具有经济价值这两个特性。而地表之上陆地部分的自然状态多种多样,有的在目前的科技条件下,人们还不能控制和利用,没有经济价值,因此,把这一部分概列入法律意义上“土地”的范围是不适当的。

基于以上认识,我们认为,我国土地法上所要确定的土地概念应为:土地是指人们能够控制和利用的,具有经济价值的地表及地表之上和之下延伸的一定空间。

二、土地法的概念

土地法是指调整土地管理关系和土地交易关系的法律规范的总称,它是国家运用法律手段保护土地资源、促进土地流通、规范土地关系的重要工具。

土地管理关系是指国家及土地管理职能部门在行使管理土地的职权过程中与其他社会组织及公民个人所发生的关系。包括土地利用计划管理关系、建设用地管理及审批关系、土地使用监督关系以及土地税收的征收管理关系等等。土地管理关系有以下几个方面的特点:

1. 土地管理关系是国家土地行政管理部门在行使管理权的过程中与社会组织和公民个人所形成的一种关系。在这种关系中,双方当事人的地位是不平等的。一方是国家授权的土地管理机关,另一方是接受管理的法人、自然人和其他社会组织。

2. 土地管理关系体现着国家从全体人民的根本利益和经济发展的全局出发,管理土地的意志,土地管理关系的形成与否由国家土地管理部门单方面的意志决定,无须征得被管理方的同意,即使在某些土地管理关系中有被管理一方的意志,但这种意志仍然处于从属地位,是一种不起决定性作用的意志。如建设用地管理关系,被管理方就有申请用地的意志。

〔1〕 梁书文、黄亦东主编:《土地管理法及配套规定新释新解》(上),人民法院出版社2000年版,第19-20页。

土地交易关系是指土地所有人或使用人与法人、公民个人及其他交易主体在平等、自愿、有偿、协商一致的基础上形成的一种社会关系。这种关系的实质是在流通领域中产生的一种财产转移关系,包括土地使用权转让关系、土地使用权出租关系等。土地交易关系有以下特征:

1. 土地交易关系的主体各自独立、地位平等。在土地交易关系中,当事人各方都是独立的、平等的主体,即使本来有行政上的隶属关系,一旦发生土地交易关系,双方当事人就成为完全独立、彼此平等的民事法律关系主体,任何一方不得凌驾于对方之上。

2. 土地交易关系的形成是基于主体的自愿协商。土地交易关系是当事人自主、自愿行使权利、相互协商而形成的。任何一方或其他人都不得违背对方的意愿。这是土地交易关系的自愿协商性。

3. 土地交易关系是以等价有偿为条件的。由于土地交易关系的标的具有财产性,因而,它总是直接或间接受价值规律的作用或影响。在社会主义市场经济条件下,当事人之间形成的土地交易关系是一种利益交换关系,这是土地交易关系的有偿性。

通过对土地法调整对象的剖析,我们认为,土地法的概念应表述为:土地法是调整国家土地管理机关与土地所有权人、使用人之间,土地所有人与使用人之间以及土地使用人相互之间在土地管理和土地交易过程中发生的社会关系的法律规范的总称。

第二节 土地法律关系

一、土地法律关系的概念和特征

(一)土地法律关系的概念

土地法律关系是受土地法律规范调整的有权利义务内容的土地关系。土地法律关系是土地法律规范调整土地管理关系和土地交易关系在法律上的表现。例如土地利用管理关系、建设用地关系、土地税收关系、土地使用权出让关系、土地使用权出租关系以及土地使用权转让关系等等,都是土地法律关系。

在现实生活中,人民政府及其土地管理部门与法人、自然人之间,法人之间,法人与自然人之间及自然人之间,随时都会发生这样或那样的土地关系。土地管理关系和土地交易关系是这些土地关系的一部分。土地管理关系和土地交易关系被

土地法调整后,就将事实的土地关系上升为具有权利义务内容的土地法律关系。正如恩格斯所指出的:“……经济事实要取得法律上的承认,必须在每一个场合上采取法律动机的形式。”^[1]所以我们可以说,土地法律关系是一种土地关系,但土地关系不一定是土地法律关系。土地关系要上升为土地法律关系必须同时具有三个条件:第一,属于土地法的调整范围;第二,国家有调整这种土地关系的法律规范;第三,这些土地关系被土地法律规范所调整。若只具备第一个条件,而国家没有这方面的土地法规,当事人之间的土地关系便得不到国家法律的保护;若具备了第一、第二个条件也不会形成现实的土地法律关系,只是有可能形成土地法律关系。因为人们没有从事具体的管理活动或交易行为。只有从事了这些活动,人们在这些活动中形成的土地关系,就变成了土地法律关系,并受国家法律的保护。

学习和研究土地法律关系具有重要的理论意义和实践意义。从理论意义上看,土地法的内容都是从不同的角度或者以不同的表现形式来阐明土地法律关系的。例如土地法中的土地管理制度就是用来规定土地管理法律关系的;土地法中的土地使用权转让制度,就是用来规定土地转让法律关系。因此,可以说,土地法的主要内容是研究土地法律关系的,研究它的产生、变更、终止的原因、条件及法律责任。从实践意义上说,人民政府及土地管理部门、人民法院在处理土地纠纷时,也必须首先从土地法律关系入手,确定土地案件的类别,辨明是非,从而达到合情、合理、合法解决土地纠纷的目的。

(二) 土地法律关系的分类及特点

1. 土地管理法律关系及其特点。土地管理法律关系是指人民政府及土地管理部门与其他国家机关、法人及自然人等在土地管理活动中依法所形成的权利和义务关系,包括土地利用规划法律关系、建设用地法律关系、土地保护法律关系、地籍管理法律关系、土地税收法律关系等等。这些法律关系具有以下几个方面的特点:

(1) 在土地管理法律关系中国家意志始终高于当事人的意志。任何法律关系都是一种意志关系,所不同的是土地管理法律关系是一种反映土地管理关系的意志关系,在这种意志关系中,国家意志始终处于决定性的地位。这主要表现在两个方面:一个方面,土地管理关系本身就体现了国家意志。这是因为,土地管理法律关系的产生是以土地法律规范为前提的,而土地法律规范是国家意志的体现。所以土地管理法律关系首先体现的是国家意志。这一点是土地管理法律关系和其他法律关系相同之处。另一方面即在具体的土地管理法律关系中也有一方当事人参加(如公司、企业、集体经济组织等),并且这一方当事人也有自己的意志,但其意

[1] 《马克思恩格斯选集》第4卷,第249页。

志处于从属地位,如土地征收或征用法律关系,是在国家与农民集体之间形成的。农民集体虽然也有自己的意志,但其意志必须服从国家意志。这是土地管理法律关系不同于土地交易法律关系,也不同于其他民事法律关系之处。在土地交易法律关系中,双方当事人的地位是平等的,一方当事人不能强迫另一方当事人服从自己的意志,这些法律关系的最终形成是双方当事人协商一致的结果。

(2)土地管理法律关系的主体具有广泛性。土地管理法主体的广泛性是由土地管理法所调整的土地管理关系的多样性所决定的。土地管理关系不仅发生在国家机关之间,也发生在国家机关与企业、事业单位之间,发生在国家机关与个体工商户、农户之间,发生在国家机关与自然人之间。因此,国家机关、企业、事业单位、个体工商户、农户以及自然人都有可能成为土地管理法律关系的主体。

(3)土地管理行为是土地管理法律关系最主要的客体。土地管理法律关系是法律规范调整土地管理关系在法律上的表现,而土地管理关系的形成是通过管理和接受管理的行为来实现的。土地法对土地管理关系的调整,实际上就是要通过规定行为准则,来规范人们的土地管理行为。这就决定了土地管理行为是土地管理法律关系最主要的客体。

2. 土地交易法律关系及其特点。土地交易法律关系是土地所有者之间、土地所有者与使用者相互之间以及土地使用者之间在土地使用权交易中依法形成的法律关系,如土地使用权出租法律关系、土地使用权转让法律关系等等。这些法律关系具有以下几个方面的特点:

(1)土地交易法律关系是平等主体之间发生的土地关系。土地交易法律关系是双方当事人在平等的基础上,依照国家的法律,自愿协商并达成一致意见的结果。主体法律地位的平等性及自愿协商性是土地交易法律关系区别于土地管理法律关系的显著特征。

(2)土地交易法律关系的客体是土地使用权。在我国现阶段,国家虽然允许土地转让,但进入流通领域进行流转的不是土地所有权,而是土地使用权,这是由我国社会主义公有制性质决定的。土地使用权这种特殊商品的存在决定了土地交易法律关系的客体只能是一种权利(土地使用权)而不是物质(土地),这是土地交易法律关系不同于其他法律关系的又一显著特点。

(3)土地交易法律关系应以书面形式来表示。土地交易法律关系采用书面形式,是指土地交易法律关系的当事人将其相互之间的权利义务以及有关事项用文字记载下来,并由双方当事人签字盖章。在现实生活中,这种书面形式表现为“协议”或“合同”。法律之所以这样要求,是因为这种法律关系存续时间长,权利与义务的内容比较多,当事人之间易产生纠纷,用书面形式表示以便人们遵守,即使发生争议,也有据可查,便于纠纷的处理。

二、土地法律关系的构成

土地法律关系同其他法律关系一样也是由主体、客体、内容三要素构成的。

(一)土地法律关系的主体

土地法律关系的主体,是指参与土地法律关系享受权利和承担义务的人。按照我国《宪法》第10条和其他有关法律、法规的规定,土地法律关系的主体有国家各级人民政府、各级人民政府的土地管理部门、农村集体经济组织、各类企事业单位、个体工商户、农户、城乡居民个人。

按照土地法律关系主体的权利不同,可以把主体划分为四种:

1. 土地所有权主体。根据《土地管理法》的规定,土地所有权主体有4个:国家、乡(镇)农民集体、村农民集体、村民小组农民集体。

2. 土地使用权主体。根据《土地管理法》及有关法律法规规定,土地使用者有:国家各级机关、事业单位、企业、个人及其他社会组织。

3. 土地管理权主体。根据《土地管理法》第5条规定,土地管理权主体是县级以上人民政府土地行政主管部门。

4. 土地审批权主体。根据《土地管理法》规定,土地审批权主体有:国务院,省、自治区、直辖市人民政府,自治州人民政府,县级人民政府。

(二)土地法律关系的内容

土地法律关系的内容是指土地法主体享有的权利和承担的义务。

权利,是指土地法律关系中的权利主体依照法律规定,根据自己的意愿实现自己某种利益可能性。具体地说,有下列三层意思:第一,权利人有权在法律规定的范围内为一定的行为或者不为一定的行为。例如土地使用人有权在法律规定的范围内,根据自己的需要或意愿,对土地使用权进行出租、转让、抵押等。第二,权利人有权在法律规定的范围内要求义务人为一定行为或者不为一定行为,以便实现权利人的某种利益。例如,土地使用权受让人有权根据出让合同的规定要求土地使用权出人移交土地使用权。第三,权利人有权在自己的权利遭受侵害或者义务人不履行义务时,请求人民政府或人民法院给予保护。

义务,是指土地法律关系中的义务主体为了满足权利主体某种利益而为一定行为或者不为一定行为的必要性。具体地说;包括下列三层意思:第一,义务人必须根据法律的规定为一定行为或者不为一定行为,以便实现权利主体的某种利益。例如在土地使用权出租合同中,承租人必须按照租赁合同的约定数额和期限向出租人交付租金。第二,义务人有义务在一定的范围内为一定行为或者不为一定行

为。对于权利人超出法定或者约定范围的要求,义务人不承担义务。例如,土地使用权承租人对于出租人提出的租金以外的其他负担,有权拒绝给付。第三,土地法主体所承担的义务是一种法律义务,受到国家强制力的约束,义务人对于自己承担的义务,应当自觉履行,如果不履行或者不适当履行,就要承担相应的法律责任。当权利人向人民政府及其土地管理部门或人民法院提出请求时,人民政府及其土地管理部门或人民法院有权按照法定程序强制义务人履行义务和承担相应的法律责任。

在土地法律关系中,权利和义务是将双方当事人联结在一起的纽带,而权利和义务又是相互依存、密不可分的。一般来说,在每一个具体的土地法律关系中,权利和义务同时存在、同时变更、同时消灭。

在此值得注意的是权利、义务与法律责任的关系,尤其是义务与法律责任这两个既有联系又有区别的概念。一般来说,权利的实质是能够实现一定的利益;义务的实质则是为了保证权利人的利益实现;义务人不履行自己的义务或权利人不依法行使权利,则产生法律责任,所以法律责任是法律关系的主体不履行义务或不依法行使权利而产生的法律后果。

(三)土地法律关系的客体

土地法律关系的客体,是指权利和义务所共同指向的对象。任何一个具体的土地法律关系,如果没有自己的客体,当事人享有的权利和义务就成了“无的之矢”,毫无意义。

究竟什么是土地法律关系的客体,法学理论界认识不一致,我们认为,土地法律关系的客体有以下几种:

1. 土地使用权。关于土地使用权能否作为客体,人们认识不同,有人认为不能作为客体,原因是“权利不能作为法律关系的客体”。^{〔1〕} 我们认为土地使用权可作为法律关系的客体。

法律关系的客体是随着社会经济的发展不断变化扩展的。在自然经济条件下,土地和其他不动产是重要的生产资料,因而,它是人们占有的主要财富。在这种社会经济条件下,法律关系的客体主要是物和其他不动产。随着商品经济的不断发展,社会财富不仅表现为不动产,而且也表现为动产,不仅以有体物形式表现出来,而且也以无体物的形式存在。特别是第二次世界大战以来,法律关系的客体日益增多,其种类已不局限于某一种形式上。

在我国土地使用制度改革中,所产生的土地使用权交易法律关系,其客体范

〔1〕 陈晓国:“对土地出租若干问题的探讨”,载《法律科学》1991年第1期。