

2012全国土地登记代理人职业资格考试辅导用书

- ◆ 围绕考试大纲 搜索命题重点
- ◆ 分析历年考题 锁定命题规律
- ◆ 解析历年考题 拓展解题思路
- ◆ 精选热点试题 夯实解题能力

2012

# 《土地登记代理实务》 命题点全面解读

2012 全国土地登记代理人  
职业资格考试辅导用书

# 《土地登记代理实务》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2012 年·北 京

## 图书在版编目(CIP)数据

《土地登记代理实务》命题点全面解读/建筑考试培训  
研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2012.2  
2012 全国土地登记代理人职业资格考试辅导用书  
ISBN 978-7-113-14176-9

I. ①土… II. ①建… III. ①土地登记—代理—中国  
—资格考试—自学参考资料 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 014472 号

书 名: 2012 全国土地登记代理人职业资格考试辅导用书  
《土地登记代理实务》命题点全面解读  
作 者: 建筑考试培训研究中心

---

策划编辑: 江新锡 曹艳芳

责任编辑: 徐 艳 电话: 010-51873193

编辑助理: 江新照

封面设计: 冯龙彬

责任校对: 孙 玫

责任印制: 陆 宁

---

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市西城区右安门西街8号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 三河市华丰印刷厂

版 次: 2012 年 2 月第 1 版 2012 年 2 月第 1 次印刷

开 本: 787 mm × 1 092 mm 1/16 印张: 13.25 字数: 330 千

书 号: ISBN 978-7-113-14176-9

定 价: 29.00 元

---

## 版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部联系调换。

电 话: 市电(010)51873170, 路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话: 市电(010)63549504, 路电(021)73187

# 编写委员会

组织编写:建筑考试培训研究中心

参加编写:(排名不分先后)

学慧教育([www.xuehuiedu.com](http://www.xuehuiedu.com))

中华培训教育网([www.wwbedu.com](http://www.wwbedu.com))

编写人员:(以汉语拼音为序)

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 郝鹏飞 | 黄贤英 | 刘 龙 | 梁 燕 |
| 李同庆 | 李仲杰 | 李中其 | 彭美丽 |
| 乔改霞 | 孙欢欢 | 孙 静 | 宋迎迎 |
| 孙占红 | 施殿宝 | 魏文彪 | 武旭日 |
| 王凤宝 | 薛孝东 | 谢文婷 | 杨自旭 |
| 张春霞 | 张福芳 | 曾 韶 | 周 胜 |
| 郑赛莲 | 张学宏 | 张正南 |     |

# 前 言

建筑考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求，组织了一批执业资格考试辅导名师组成土地登记代理人职业资格考试辅导用书编写委员会，利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验，在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上，科学安排知识体系架构，以独特方法全方位剖析试题的真实含义，采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念编写了《2012 全国土地登记代理人职业资格考试辅导用书》。

《2012 全国土地登记代理人职业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是：

**命题规律解读** 通过辅导用书编写委员会对土地登记代理人职业资格考试的命题规律的准确定位，深度透视命题规律，帮助应试者理顺备考思路。

**命题点解读** 一种话题就是一种考点，一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将土地登记代理人职业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结，帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

**历年考题诠解** 辅导用书编写委员会依托历年众多真题，赋予专业讲解，全面引领应试者答题方向，悉心点拨应试者破题技巧，有效突破应试者的思维固态。

**热点试题全解** 辅导用书编写委员会在编写过程中，遵循考试大纲，结合考试教材，经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题，帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2012 全国土地登记代理人职业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是：

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞；

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏；

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

建筑考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队，所有应试者都可以通过专家答疑 QQ（1162528052）和答疑网站（[www.wwbedu.com](http://www.wwbedu.com)）提出问题，专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见，以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间，你可能会感到有点紧张，这很正常。放松你的心情，增加信心，我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

建筑考试培训研究中心

2012 年 1 月

# 考试相关情况说明

## 一、报考条件

| 项 目  | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 报考条件 | <p>按照《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》第九条的规定，凡中华人民共和国公民且具备下列条件之一者，均可申请参加土地登记代理人职业资格考试：</p> <p>（一）取得理工、经济、法律类大学专科学历，工作满6年，其中从事土地登记代理相关工作满4年</p> <p>（二）取得理工、经济、法律类大学本科学历，工作满4年，其中从事土地登记代理相关工作满2年</p> <p>（三）取得理工、经济、法律类双学士学位或研究生班毕业，工作满3年，其中从事土地登记代理相关工作满1年</p> <p>（四）取得理工、经济、法律类硕士学位，工作满2年，其中从事土地登记代理相关工作满1年</p> <p>（五）取得理工、经济、法律类博士学位，从事土地登记代理相关工作满1年</p> <p>（六）2002年12月18日前按国家统一规定已受聘担任高级专业技术职务的人员，可免试《土地权利理论与方法》和《地籍调查》两个科目，只参加《土地登记相关法律知识》和《土地登记代理实务》两个科目的考试，并在一个考试年度内通过应试科目，即可取得土地登记代理人职业资格证书</p> |
| 相关规定 | <p>上述报考条件中有关学历的要求是指经国家教育行政部门承认的正规学历，从事相关工作经历的年限要求是指取得规定学历前、后从事该相关工作时间的总和，其截止日期为考试报名年度当年年底</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 二、考试时间及科目

| 考 试 日 期    | 考 试 时 间       | 考 试 科 目         |
|------------|---------------|-----------------|
| 2012年6月16日 | 9:00 - 11:00  | 土地登记相关法律知识      |
|            | 14:00 - 16:00 | 土地权利理论与方法       |
| 2012年6月17日 | 9:00 - 11:00  | 地籍调查（自备函数计算器）   |
|            | 14:00 - 16:30 | 土地登记代理实务（自备计算器） |

## 三、考试题型、试卷分值、合格标准

| 考 试 科 目    | 考 试 题 型           | 试 卷 分 值 | 合 格 标 准 |
|------------|-------------------|---------|---------|
| 土地登记相关法律知识 | 单项选择题、多项选择题       | 100     | 60      |
| 土地权利理论与方法  | 单项选择题、多项选择题       | 100     | 60      |
| 地籍调查       | 单项选择题、多项选择题       | 100     | 60      |
| 土地登记代理实务   | 单项选择题、多项选择题、综合分析题 | 100     | 60      |

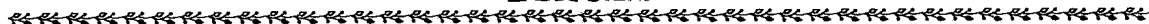


#### 四、考试成绩管理

考试成绩实行两年为一个周期的滚动管理办法。参加全部四个科目考试的人员须在连续两个考试年度内通过全部科目；免试部分科目的人员须在当年通过应试科目。

#### 五、证书管理

考试合格者，由各省、自治区、直辖市人力资源和社会保障局颁发人力资源和社会保障部统一印制，人力资源和社会保障部、国土资源部用印的“中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书”。



## 备考复习指南

2012 年土地登记代理人职业资格考试临近,你准备好了吗?下面是为你研究制定的一套备考方略:

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容,用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中作好标记,以备在学习中随时掌控。

2. 收集近几年的考试真题——在教材中将每一题的出处找到,并标记是哪一年的考题,当把近几年的考题全部标记好后,你就会恍然大悟,原来考试的命题规律也就这么几招。

3. 总结命题考点——根据你在教材中标记的历年考题,统计各章各节在历年考题所占的分值,一定要统计出来,圈定考试命题点,为以后有重点地学习,做到心中有数。

4. 全面通读教材——通读教材需要一定的时间和精力投入,应试者宜早作安排。强调对教材的通读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,通读教材还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上对应考试科目进行全面系统的掌握。

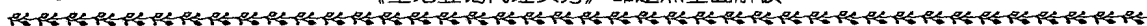
5. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上,应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过是命题形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,应试者一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。

6. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习,好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容,以“考题”的形式进行归纳整理,并附有一定的参考价值的练习题,但复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。

7. 实战模拟——建议应试者找三套模拟试题。一套在通读教材后做,找到薄弱环节,在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做,判断一下自己的水平,针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做,按规定的考试时间来完成,掌握答题的速度,体验考场的感觉。

8. 胸有成竹,步入考场——进入考场后,排除一切思想杂念,尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后,要听从监考老师的指令,填好姓名、准考证号和科目代码,涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

9. 通过考试,领取证书——应试者按上述方法备考,一定可以通过考试。



## 答题方法解读

**1. 单项选择题答题方法：**单项选择题每题 1 分，由题干和 4 个备选项组成，备选项中只有 1 个最符合题意，其余 3 个都是干扰项。如果选择正确，则得 1 分，否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法，一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉，可以直接从备选项中选出正确项，以节约时间。当无法直接选出正确选项时，可采用逻辑推理的方法进行判断选出正确选项，也可通过逐个排除不正确的干扰选项，最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确选项时，可以凭感觉进行猜测。当然，排除的备选项越多，猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答，不要空缺。单项选择题必须保证正确率在 75% 以上，实际上这一要求并不是很高。

**2. 多项选择题答题方法：**多项选择题每题 2 分，由题干和 5 个备选项组成，备选项中至少有 2 个、最多有 4 个最符合题意，至少有 1 个是干扰项。因此，正确选项可能是 2 个、3 个或 4 个。如果全部选择正确，则得 2 分；只要有 1 个备选项选择错误，该题不得分。如果答案中没有错误选项，但未全部选出正确选项时，选择的每 1 个选项得 0.5 分。多项选择题的作答有一定难度，应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目，在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的正确选项，对没有把握的备选项最好不选，宁“缺”勿“滥”，除非你有绝对选择正确的把握，最好不要选 4 个答案是正确的。当对所有备选项均没有把握时，可以采用猜测法选择 1 个备选项，得 0.5 分总比不得分强。多项选择题中至少应该有 30% 的题你是可以完全正确选择的，这就是说你可以得到多项选择题的 30% 的分值，如果其他 70% 的多项选择题，每题选择 2 个正确答案，那么你也可以得到多项选择题的 35% 的分值。这样你就可以稳妥地过关。

**3. 综合分析题答题方法：**综合分析题的目的是综合考核应试者对有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法的掌握程度以及检验应试者灵活应用所学知识解决工作实际问题的能力。综合分析题是在具体业务活动的背景材料基础上，提出若干个独立或有关联的小问题。每个小题可以是计算题、简答题、论述题或改错题。应试者首先要详细阅读综合分析题的背景材料，建议你阅读两遍，理清背景材料中的各种关系和相关条件，看清楚问题的内容，充分利用背景材料中的条件，确定解答该问题所需运用的知识内容，问什么回答什么，不要“画蛇添足”。综合分析题的评分标准一般要分解为若干采分点，最小采分点一般为 0.5 分，所以解答问题要尽可能全面、针对性强、重点突出、逐层分析、依据充分合理、叙述简明、结论明确，有计算要求的要写出计算过程。

## 答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是答题卡填涂不规范，以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖，应将铅笔削磨成马蹄状或直接削成方形，这样，一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好，既快又标准。

在进入考场接到答题卡后，不要忙于答题，而应在监考老师的统一组织下将答题卡表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂，即用蓝色或黑色钢笔、签字笔填写姓名和准考证号，用2B铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。

在填涂选择题时，应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行：

**先答后涂法**——应试者接到试题后，先审题，并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁，或直接在自己认为正确的备选项上作标记。待全部题目做完后，经反复检查确认不再改动后，将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时，需要在最后留有充足的时间进行答案移植，以免移植时间不够。

**边答边涂法**——应试者接到试题后，一边审题，一边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。采用这种方法时，一旦要改变答案，需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

**边答边记加重法**——应试者接到试题后，一边审题，一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录，待审定确认不再改动后，再加重涂黑。需要在最后留有充足的时间进行加重涂黑。

# 目 录

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 考试相关情况说明           | 1          |
| 备考复习指南             | 3          |
| 答题方法解读             | 4          |
| 答题卡填涂技巧            | 5          |
| <b>第一章 土地登记概论</b>  | <b>1</b>   |
| 命题规律解读             | 1          |
| 命题点解读              | 1          |
| 热点试题全解             | 11         |
| 热点试题答案             | 22         |
| <b>第二章 土地登记的程序</b> | <b>25</b>  |
| 命题规律解读             | 25         |
| 命题点解读              | 25         |
| 热点试题全解             | 35         |
| 热点试题答案             | 43         |
| <b>第三章 土地总登记</b>   | <b>49</b>  |
| 命题规律解读             | 49         |
| 命题点解读              | 49         |
| 热点试题全解             | 56         |
| 热点试题答案             | 60         |
| <b>第四章 土地初始登记</b>  | <b>62</b>  |
| 命题规律解读             | 62         |
| 命题点解读              | 62         |
| 热点试题全解             | 87         |
| 热点试题答案             | 98         |
| <b>第五章 土地变更登记</b>  | <b>105</b> |
| 命题规律解读             | 105        |
| 命题点解读              | 105        |
| 热点试题全解             | 116        |
| 热点试题答案             | 125        |



|                  |     |
|------------------|-----|
| 第六章 注销和其他登记      | 129 |
| 命题规律解读           | 129 |
| 命题点解读            | 129 |
| 热点试题全解           | 141 |
| 热点试题答案           | 151 |
| 第七章 土地登记资料公开查询   | 153 |
| 命题规律解读           | 153 |
| 命题点解读            | 153 |
| 热点试题全解           | 157 |
| 热点试题答案           | 161 |
| 第八章 土地登记代理制度     | 162 |
| 命题规律解读           | 162 |
| 命题点解读            | 162 |
| 热点试题全解           | 170 |
| 热点试题答案           | 178 |
| 第九章 土地登记代理的内容与操作 | 184 |
| 命题规律解读           | 184 |
| 命题点解读            | 184 |
| 热点试题全解           | 191 |
| 热点试题答案           | 200 |

# 第一章 土地登记概论

## 命题规律解读

本章命题规律主要体现在：

- 1. 掌握土地登记的概念、意义和作用，命题者很容易在此出题。
- 2. 有关土地登记的历史沿革与登记制度，只作了解即可。
- 3. 有关土地登记的法律依据及效力是本章的重点内容，要牢记，命题人在此出题的可能性很大。
- 4. 土地登记的特点与基本原则也是本章的重点内容，要注意把握，命题者很容易在此出题。
- 5. 关于土地登记的内容与分类，作一般了解即可。

## 命题点解读

### 命题点1 土地登记的概念和意义

表 1—1 土地登记的概念和意义

| 项 目 | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概念  | <p>土地登记，也称土地权利登记，是指由国家专门机关依法对土地的各项权利实行登记的制度。</p> <p>根据《土地登记办法》第二条的规定，我国的土地登记，是指将国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地抵押权、地役权以及依照法律法规规定需要登记的其他土地权利记载于土地登记簿公示的行为。</p> <p>国有土地使用权，包括国有建设用地使用权和国有农用地使用权；集体土地使用权，包括集体建设用地使用权、宅基地使用权和集体农用地使用权（不含土地承包经营权）</p>                                                                  |
| 意义  | <p>按照民法理论，土地登记是一项法律制度，它的根本目的是对权利的公示。所谓公示，是指将物权变动的意思表示公开向社会公众显示。物权是排他性财产权，是对世权和绝对权，除了物的权利人以外，其他人均作为权利义务人，物权变动（设立、变更、转让、消灭）必须遵循公示原则，即物权的变动必须通过法定的公示方式才能产生法律效力。</p> <p>物权按其标的物的不同可分为动产物权和不动产物权，二者的公示方式不同。动产物权以交付公示，以物的这种直接的现实的转移来公示，获得社会承认。土地等不动产物权以登记公示，即将不动产物权变动的有关情况，通过一定程序记载到国家法定登记机关的簿册上，土地物权的变动才发生效力。</p> |

续上表

| 项 目 | 内 容                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 意义  | 随着社会主义市场经济的发展和完善,土地权利作为一项重要的财产权,将日益显示其重要的价值。为了保障广大权利人的土地财产权利,维护土地市场的正常秩序,国家必须采取一种稳妥、高效的土地登记制度,把土地上的每项权利及其变动事项都准确无误地记载到国家专门的簿册上 |

## 命题点2 土地登记的作用

表 1—2 土地登记的作用

| 作 用                    | 内 容                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 维护了土地的社会主义公有制          | <p>我国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市的土地属于国家所有,农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。</p> <p>通过土地登记,明确了国家土地所有权和集体土地所有权,为切实维护土地的社会主义公有制提供了重要的法律保障</p> |
| 维护了土地权利人的合法权益          | <p>国有土地和农民集体所有的土地可以依法确定给单位或者个人使用。</p> <p>通过土地登记,确认了依法取得的土地权利,在此基础上,理清了土地所有权和土地使用权以及土地使用权抵押权、地役权的产权关系,界定了国家、集体和个人在土地上的权益范围,保护了土地权利人的合法权益</p>                          |
| 维护了正常的土地市场秩序           | <p>土地登记是对土地市场实施有效监管的关键措施。</p> <p>在土地交易过程中,通过土地登记,对土地权属变动关系进行确认,有效促进了土地市场的规范,维护了正常的土地市场秩序</p>                                                                         |
| 有效地保护了耕地               | <p>土地登记是土地用途管制的重要组成部分,农业用地转为非农业建设用地必须进行土地用途变更登记。</p> <p>在对土地用途变更登记进行审核时,凡是不符合土地用途管制要求,随意将农业用地转变为非农业建设用地,破坏耕地,非法占用耕地的,均不得办理土地登记</p>                                   |
| 为土地管理和经济社会发展提供了重要的基础信息 | <p>土地登记是土地管理的基础性工作,是国家掌握土地动态变化的一个主要信息源,是国家收取土地租、税、费的重要依据</p>                                                                                                         |

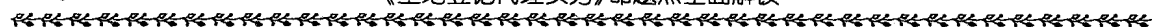
## 命题点3 土地登记的历史沿革

表 1—3 土地登记的历史沿革

| 项 目        | 内 容                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------|
| 国外土地登记历史沿革 | 历史上许多国家对土地登记都有一个重视和实施的过程。古希腊、古罗马、古埃及等很早就有地籍管理和土地登记方面的记载。 |

续上表

| 项 目            | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国外土地登记<br>历史沿革 | <p>(1) 古埃及早在公元前 3000 年 ~ 公元前 2700 年, 国王(尊称法老)每两年就派人清查全国的人口、土地等财富, 以确定租税数额。约在公元前 9 世纪 ~ 8 世纪被系统编成的荷马史诗, 其中就描述了这个时期的土地所有制; 古希腊著名思想家柏拉图, 在他著名经济著作《法律篇》第八卷规定, 不管是邻近边界的本国公民还是外国人(即他拥有毗邻边界的土地), 任何人不得移动土地的边界标志。法兰西于 15 世纪开始定平民赋税之制, 把土地测量当作最紧急事务。</p> <p>(2) 德国地籍始建于 1656 年, 19 世纪初普遍开展, 历经 40 年之久, 全面完成全国土地经界。目前, 德国各市、县都设有地籍局, 具体负责土地登记的变更、地籍资料的维护等管理工作。</p> <p>(3) 英国早在 1862 年就设置了政府土地登记局, 统一管理英国城乡土地权属。1896 年发布法令, 规定土地买卖必须登记。从此, 土地登记局成为政府统一从事土地所有权的审查、确认、登记、发证以及办理过户换证的部门。英国 1925 年完善《土地登记法》、《地产管理法》等法律, 规定不论私地公地的买卖, 都必须到土地登记处过户、登记、换证, 否则不受法律保护。</p> <p>(4) 美国自 1785 年 5 月 20 日由国家测地总局举行测量事业。1849 年, 测地总局隶属内务部, 正式颁布条例, 规定凡土地登记、民间产业授受、遗产分割等, 均要依土地测量条例规定。个人产业一经确定, 土地所有权受法律保护。</p> <p>(5) 日本在明治维新以前, 就曾进行土地清丈。现专门制订有《不动产登记法》、《不动产登记法施行令》等专门法律法规。</p> <p>纵观历史, 世界多数国家的土地登记大体都经历了由最初的为政府税收服务, 发展到产权保护, 到现代可用于多种用途</p> |
| 我国土地登记<br>历史沿革 | <p>我国的土地登记有着悠久的历史, 它是历代土地管理的基础和封建社会的立国之本。</p> <p>(1) 秦始皇曾大规模清查地籍, “令黔首自实田”。秦始皇 31 年(公元前 216 年), 宣布命令“黔首自实田”, 即令平民自报所占土地面积, 自报耕地面积、土地产量及大小人丁。</p> <p>(2) 宋代有量田之事, 则方田与首实两法, 同时并举。</p> <p>(3) 元代行经理之法, 经理法是元时清查土地的方法。元仁宗延佑元年(1314 年), 采纳铁木迭奏议, 实行经理法。</p> <p>(4) 明朝初期, 令民自实田, 汇为图籍。朱元璋举行了大规模的土地丈量和人口普查, 按照田地土丘块, 要求业主登记、定税、编制图册。把全国各个地区被分割成零碎小块的土地, 都按地权所有将其四至、形状、土质等级等详细地登记下来, 形成了具有历史意义的鱼鳞图册和赋役黄册制度, 完成了六百年来若干朝代若干政治家所不能做到的事情。</p> <p>(5) 清朝进行了大量的地形测量和地图编绘工作。康熙四年(1665 年), 各地奉文清丈, 历时五年, 填造鱼鳞图册, 归户办粮。为在全国推行地丁合一、摊丁入亩提供了条件, 为“康乾盛世”创造了基础。</p> <p>(6) 辛亥革命结束了中国两千多年的帝制, 孙中山先生提出“平均地权”的主张。1914 年民国北洋政府成立了“经界局”; 1922 年颁布“不动产登记条例”; 1927 年开始注意土地测量和登记; 1930 年 6 月 30 日公布《土地法》, 该法第二编专门规定土地登记内容, 如, 明确要对土地及其定着物的权利进行登记和变更登记, 登记的土地权利包括土地所有权、地上权、永佃权、地役权、典权和抵押权; 土地权利在登记程序进行中发生争议由土地裁判所裁判等。</p>                            |



| 项 目        | 内 容                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 我国土地登记历史沿革 | (7)同期,中国共产党一直高度重视农民的土地问题,把土地登记工作摆在重要位置。1921年7月中共“一大”通过的党纲中提出了土地问题;直至2007年12月,国土资源部颁布《土地登记办法》,并于2008年2月1日起施行。目前,土地登记工作正向依法有序的法制化、规范化和信息化的方向发展 |

#### 命题点4 土地登记制度——契约登记制度

表1—4 土地登记制度——契约登记制度

| 项 目 |                | 内 容                                                                                |
|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 含义  |                | 契约登记制度由法国首创,故又称“法国土地登记制度”,英国、美国及我国的香港地区均采用这种土地登记制度                                 |
| 特点  | 采用意思主义立法       | 土地权利变动当事人双方只要意思表示一致,订立了契约,就发生土地权利变动的法律后果,以契约为生效要件。土地登记只是对抗第三人的要件,即未经登记的土地权利不得对抗第三人 |
|     | 采取形式审查主义       | 土地登记机构对土地登记申请不进行实质性审查,而只进行形式审查,完全按照土地登记申请人提交的文件资料予以审查,不过问土地权利是否真实等事项               |
|     | 登记无公信力         | 已经登记完毕的土地权利变动事项,当有第三人主张其权利时,仍应按照实体法律决定该土地权利的归属                                     |
|     | 登记无强制作用        | 土地权利变动事项是否登记,依当事人双方意愿,政府无强制要求                                                      |
|     | 登记簿的编成采取人的编成主义 | 由于不是强制登记,所以土地登记簿的编成不采用物的编成主义,即不是以土地为标准,而是以土地权利人登记的次序为标准编成                          |
|     | 不颁发权利凭证土地登记    | 机构只在土地登记簿上登记,不向土地权利人颁发权利凭证                                                         |
|     | 土地权利以动态登记为主    | 土地登记包括土地权利和土地权利变动事项的登记,仅对土地权利现实状态的登记为静态登记,对土地权利变动事项的登记为动态登记,后者为登记的主要状态             |

#### 命题点5 土地登记制度——权利登记制度

表1—5 土地登记制度——权利登记制度

| 项 目 | 内 容                       |
|-----|---------------------------|
| 概念  | 权利登记制度发源于德国,故又称“德国主义登记制度” |

续上表

| 项 目            | 内 容                                                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 采用形式主义立法       | 土地登记是土地权利变动的生效要件,土地权利的取得或变动不经登记不发生效力。换言之,土地权利变动只有到土地登记机构办理登记后,才产生法律效力                    |
| 采取实质审查主义       | 土地登记机构不仅审查土地登记申请人提交的文件资料等登记所必备的形式要件,而且对土地权利变更的原因和事实以及是否符合有关法律规定等进行实质性审查                  |
| 登记有公信力         | 土地权利一经登记即具有法律效力,即使登记本身有瑕疵,土地登记簿上记载的土地权利变动事项按照实体法不成立或无效,对于善意取得土地权利的第三人仍具有法律效力,善意第三人不负返还义务 |
| 强制性登记          | 一切土地权利的发生和变更均必须登记                                                                        |
| 登记簿的编成采取物的编成主义 | 土地登记簿以土地为标准,另外按照登记的先后顺序编成                                                                |
| 不颁发权利凭证        | 登记机关只在登记簿上登记,不向土地权利人颁发土地权利凭证                                                             |
| 土地权利人以静态登记为主   | 土地均应先登记现在的权利状态,待变动时,再登记变动时的状态                                                            |

## 命题点6 土地登记制度——托伦斯登记制度

表 1—6 土地登记制度——托伦斯登记制度

| 项 目 | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概念  | 托伦斯登记制度为澳大利亚人托伦斯所创,目前东南亚许多国家引入这一登记制度                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 特点  | <p>但一经登记即进入强制登记状态不强制要求一切土地都必须登记,但任何一块土地只要经第一次登记,其后的每一次土地权利的转移或变动,都必须经过登记,非经登记不发生效力</p> <p>登记有公信力<br/>土地权利一经登记,便有不可推翻的效力</p> <p>土地登记机构负有赔偿责任<br/>土地登记后产生的不可推翻的效力是由国家保证的,国家专门从收取的土地登记费中提取一定比例资金作为保证金,以赔偿由于错登而使土地权利人所受的损失</p> <p>采取实质审查主义<br/>登记机关对土地登记进行实质性审查,并可要求经公告程序后方准予登记</p> <p>登记簿上的编成采取人的编成主义<br/>土地登记簿按土地权利人登记的先后次序编成,而不是以土地为标准</p> |