

土地权属实务 指南

孙建宏 著



中国大地出版社

土地权属实务 指南

王德明 著

中国大地出版社

土地权属实务指南

孙建宏 著

中国大地出版社

1998·北京

图书在版编目(CIP)数据

土地权属实务指南/孙建宏著. — 北京: 中国大地出版社,
1998.2
ISBN 7-80097-206-2

I. 土… II. 孙… III. 土地所有权-中国-指南
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 04323 号

土地权属实务指南

孙建宏 著

责任编辑 李海英

中国大地出版社 出版发行

(100081 北京市海淀区大柳树路 21 号)

北京东方印刷厂印刷 新华书店发行所经销

1998 年 2 月第 1 版 1998 年 2 月北京第 1 次印刷

开本: 787×1092 1/32 印张: 12.6

字数: 271 千字 印数: 0—5000 册

ISBN 7-80097-206-2/C·41

定价: 20.00 元

大地版图书印、装错误可随时退换

前 言

土地确权是一项法律性、政策性很强的工作,关系土地所有权、使用权和他项权利的正确确认,涉及公民、法人和其他组织的切身合法权益的保护。因此,无论是土地确权的具体承办人,还是与土地权属有关的当事人,都应熟知和了解这方面的政策理论、处理程序和有关规定。

《土地权属实务指南》采取问答和典型案例评析的方式,对土地确权、土地权属争议的有关问题作了简明透彻、通俗易懂的解答和分析,既有助于指导确权工作,也有利于大家了解这方面的政策。本书还选编了土地确权法规政策,便于工作、学习时随时查阅。由于本书不只着眼于理论上的一些难点,更主要是解决土地权属中具体问题,力求解答的问题符合实际,使大家都能看懂,因此针对性强,具有实用性和可操作性。

通过使用《土地权属实务指南》对大家解决实际问题有所帮助,是作者的初衷。由于本人水平有限,有些地方还不能真正令读者满意,望读者批评指正,以便今后修改补充。

作者

1997年11月30日于北京

目 录

第一部分 土地确权

什么是土地权属?	(3)
我国土地权属都有哪些类型?	(4)
什么是土地所有权?	(4)
土地所有权有什么法律特征?	(5)
什么是土地使用权?	(6)
土地使用权有什么法律特征?	(6)
我国土地使用权有哪些类型?	(7)
什么是土地他项权利?	(8)
土地他项权利有哪些种类?	(8)
国有土地和集体土地包括哪些范围?	(9)
我国法律对国有土地和集体土地范围的界定是 如何表述的?	(10)
国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的 若干规定》对国有土地所有权如何确权作了 哪些规定?	(11)
国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的 若干规定》对非农民经济组织使用农民集体 土地如何确权作了哪些规定?	(12)
农民集体经济组织使用国有土地大致有几种 情况?	(14)

国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的若干规定》对集体土地所有权如何确权作了哪些规定？	(14)
国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的若干规定》对他项权利的确权作了哪些规定？	(17)
确定土地权属的主要政策法律依据有哪些？	(18)
对铁路用地如何确权？	(23)
铁路用地图纸能否作为确定土地权属的依据？	(23)
国有电力通讯杆塔占用农民集体所有的土地，如何确权？	(24)
什么是宗教部门自用土地，如何确权？	(24)
处理属于军队的房地产应当履行什么程序？	(25)
什么是宅基地，对宅基地确权有什么规定？	(25)
企业兼并，土地权属如何确认？	(26)
企业联营，土地权属如何确认？	(26)
股份制企业，土地权属如何确认？	(27)
设置抵押权的企业破产时，土地权属如何确认？	(27)
合建房屋，土地权属如何确认？	(28)
原城市私有土地，1982 年宪法颁布以后如何确权？	(29)
土地详查时，相邻双方认定土地权属界线形成的文件、协议能否作为确权的依据？	(29)
在四至界线内，实际面积与原批准面积不符时怎样确权？	(29)
如何理解国家土地管理局《确定土地所有权和	

使用权的若干规定》第五十六条的规定？	(30)
如何理解国家土地管理局《确定土地所有权和 使用权的若干规定》第二十八条规定中的“继 续使用”？	(30)
国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的 若干规定》中的“城市集体所有制单位”是指 哪些单位？	(31)
公民、法人和其他组织提供的图件资料，能否作 为土地确权和土地登记的依据？	(31)
临时土地使用证能否作为办理土地使用权转让 的权属证明？	(31)
对错发的土地使用证如何进行更正？	(31)
重复划拨或重复征用的土地如何确权？	(32)
土改时发给农民和部分城市居民的土地房产所 有证现在是否还具有效力？	(32)
解放后颁发的私有土地契证是否具有法律 效力？	(33)
农民集体指的是什么样的组织？	(33)
如何理解农业集体经济组织？	(33)
农民集体经济组织解体后，其土地所有权如何 处理？	(34)
对农村集体所有的土地如何确权发证？	(34)
对水库库区消落地的土地如何确权？	(35)
外商投资企业能否直接取得集体土地使用权？	(35)
由于洪水冲刷、河流改道等自然原因，使原所有 人的土地坍塌毁灭的，土地权属如何处理？	(35)

退耕土地权属如何确定,是否给予补偿?	(36)
《六十条》公布以前,全民所有制单位、城市集体所有 制单位或集体所有制的华侨农场使用原农民集 体所有的土地,至今仍使用的,如何确权?	(36)
集体土地与集体土地是否可以相互交换?	(36)
国有土地能否与集体土地进行调换?	(37)

第二部分 土地权属争议程序

什么是土地权属争议?	(41)
土地权属争议有什么特点?	(41)
土地权属争议同土地侵权有什么区别?	(42)
土地权属争议有哪几种类型?	(42)
土地权属争议处理有哪些基本原则?	(43)
土地权属争议处理的程序有哪些?	(45)
土地权属争议当事人在案件审理中应享有什么 权利和履行什么义务?	(46)
制定《土地权属争议处理暂行办法》的目的和 意义?	(47)
什么是土地权属争议和管辖?	(48)
设定土地权属争议的管辖的意义?	(48)
制定土地权属争议的管辖有什么原则?	(49)
土地权属争议的管辖有哪几个种类?	(49)
国家土地管理局《土地权属争议处理暂行办法》 对管辖是如何规定的?	(50)
土地管理部门因特殊原因不能行使管辖权或 因管辖权问题同其他土地管理部门发生争	

议的怎么办?	(52)
土地管理部门发现受理的土地权属争议案件	
不属于自己管辖时怎么办?	(52)
上、下级土地管理部门对自己管辖的土地权属	
争议案件是否可以相互承办?	(52)
什么是土地权属争议的申请?	(52)
发生土地权属争议时,当事人怎样申请?	(53)
如何写土地权属争议的申请书?	(53)
土地权属争议当事人可否不经行政处理程序,	
直接向人民法院起诉?	(55)
什么是当事人?	(55)
哪些组织和人可以作为当事人?	(55)
什么是委托代理人? 当事人如何委托他人代理	
参加土地权属争议审理活动?	(56)
什么是土地权属争议的受理?	(57)
土地权属争议的申请符合什么条件土地管理部	
门才能受理?	(57)
哪些申请不能作为土地权属争议案件受理?	(58)
土地管理部门接到当事人的处理申请后,应当	
在多长时间以内决定是否受理?	(58)
对申请决定受理或不受理的,是否应当告知当	
事人?	(58)
申请人对不受理决定不服的,是否有申请复议	
或起诉的权利?	(59)
土地权属争议案件受理后,土地管理部门应当	
做好哪些准备工作?	(59)

什么叫回避?	(60)
承办人员审理案件中,在什么情况下应当回避?	(60)
土地权属争议案件受理后,对当事人的行为有	
什么限制要求?	(60)
什么叫土地权属争议的调查?	(61)
土地管理部门如何进行调查,查清案件事实?	(61)
什么是证据?	(62)
证据有哪些种类?	(62)
证据在土地权属争议中具有什么作用?	(62)
土地权属争议中常见的证据有哪些?	(63)
当事人对自己的主张是否有举证责任?	(63)
什么是调解?	(64)
调解中应当遵循什么原则?	(64)
土地管理部门在什么阶段进行调解?	(65)
调解书包括哪些内容?	(65)
调解书是否具有法律效力?	(65)
调解达成协议后,当事人在调解书送达前反悔	
的,怎么办?	(66)
什么叫土地权属争议的处理?	(66)
土地权属争议处理决定书由谁下达?	(66)
土地管理部门同人民政府在处理土地权属争议	
中是什么关系?	(67)
土地权属争议的处理如何适用法律、行政法规、	
地方性法规和规章?	(67)
土地权属争议处理决定书包括哪些内容?	(68)
当事人不服处理决定书时应该怎么办?	(69)

当事人接到处理决定书后,既不申请复议也不	
起诉,处理决定书是否发生法律效力?	(69)
当事人拒不履行发生法律效力的处理决定书怎	
么办?	(69)
什么叫行政复议?	(70)
《行政复议条例》对行政复议具体管辖是如何规	
定的?	(70)
什么叫行政诉讼?	(71)
不服处理决定或复议决定的,向哪个法院起诉?	(71)
如何写起诉书?	(71)
人民法院审理土地权属争议案件,对土地权属	
是否有变更权?	(72)
什么叫执行?	(72)
我国《行政诉讼法》对执行规定了哪些主要内容?	(72)
申请执行有哪些程序?	(73)
《行政诉讼法》对行政机关拒绝履行人民法院判	
决、裁定的行为规定了哪些措施?	(73)

第三部分 典型案例评析

这块土地使用权属如何确认?	(77)
原城市私有土地是否要补偿?	(80)
农民集体经济组织解体后,其集体土地所有权	
还存在吗?	(82)
由于河水冲刷土地坍塌,现淤出的滩地如何确	
权?	(84)
实际接收经营林地几十年如何确权?	(85)

该宅基地使用权应该确定给谁?	(86)
持有《房地产所有证》,且使用宅基地至今 能否自然取得土地使用权?	(90)
集体土地调整后权属如何认定?	(91)
这块土地使用权是否属于教堂?	(92)
对四至界线理解有异议时如何确权?	(94)

附:有关土地政策法规选编

▲ 中共中央关于公布中国土地法大纲的决议 (1947年10月10日)	(97)
附:中国土地法大纲(1947年9月13日通过)	(98)
▲ 政务院关于处理老解放区市郊农业土地问题的 指示(1950年1月13日政务院第十五次会议 通过,同日发布)	(102)
▲ 中华人民共和国土地改革法(1950年6月28日 中央人民政府委员会第八次会议通过)	(105)
▲ 政务院颁布铁路沿线留用土地办法(1950年 6月24日)	(114)
附:政务院关于铁路留用土地办法的几点解释 (1950年9月16日)	(116)
▲ 中央人民政府政务院土地改革中对华侨土地 财产的处理办法(1950年11月6日制定)	(118)
▲ 政务院发布城市郊区土地改革条例(1950年 11月10日第十八次政务会议通过)	(121)
中央人民政府政务院关于铁路房地产纠纷问	

题处理的决定(1951年9月5日)	(125)
政务院关于铁路系统的房屋土地使用办法	
(1951年9月5日)	(128)
▲ 高级农业生产合作社示范章程(节录)	
(1956年6月30日第一届全国人民代表大	
会第三次会议通过)	(131)
附: 农业部长廖鲁言关于高级农业生产合作社	
示范章程(草案)的说明(节录)	
(1956年6月15日)	(134)
▲ 中共中央关于改变农村人民公社基本核算单	
位问题的指示(节录)(1962年2月13日)	(136)
▲ 农村人民公社工作条例修正草案(节录)	
(1962年9月27日中国共产党第八届中央	
委员会第十次全体会议通过)	(138)
国务院对广西处理征用土地中有关问题的批	
复(1962年10月13日)	(143)
中央关于对社员宅基地问题作一些补充规定	
的通知(1963年3月20日)	(144)
中华人民共和国宪法(摘录)(1982年12月4日	
中华人民共和国第五届全国人民代表大会第	
五次会议通过)	(147)
中华人民共和国宪法修正案(1988年4月12日	
第七届全国人民代表大会第一次会议通过	
1988年4月12日中华人民共和国全国人民代	
表大会公告第八号公布执行)	(148)
中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日	

第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正)	(149)
中华人民共和国企业破产法(试行)(1986 年 12 月 2 日第 6 届全国人民代表大会常务委员会第 18 次会议通过)	(162)
附:最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国企业破产法(试行)若干问题的意见》(1991 年 11 月 7 日)	(171)
国务院、中央军委关于妥善处理军队与地方部分房地产权属问题的通知(1988 年 7 月 18 日)	(184)
国家土地管理局、中国民航局关于民用机场土地使用和管理有关问题的通知(1988 年 12 月 9 日)	(188)
中华人民共和国行政诉讼法(1989 年 4 月 4 日第七届全国人民代表大会第二次会议通过自 1990 年 10 月 1 日起施行)	(190)
▲ 国家土地管理局关于印发《关于确定土地权属问题的若干意见》的通知(1989 年 7 月 5 日)	(205)
▲ 国家土地管理局关于印发《土地登记规则》的通知(1989 年 11 月 18 日)	(213)
中国人民解放军房地产管理条例(1990 年 4 月 20 日中央军委发布)	(223)

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布施行)	(230)
行政复议条例(1990年12月24日国务院发布1994年10月9日根据《国务院关于修改〈行政复议条例〉的决定》修正发布)	(239)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1991年1月4日中华人民共和国国务院令第73号发布自1991年2月1日起施行)	(252)
国家土地管理局、水利部关于水利工程用地确权有关问题的通知(1992年2月24日)	(262)
中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)	(264)
国家土地管理局关于城镇国有粮油零售网点土地使用权过户登记有关问题的通知(1995年1月16日)	(278)
国家土地管理局确定土地所有权和使用权的若干规定(1995年3月11日)	(282)
中华人民共和国担保法(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)	(294)
国家土地管理局关于印发《农村集体土地使用权抵押登记的若干规定》的通知(1995年9月11日)	(313)
国家土地管理局土地权属争议处理暂行办法	

(1995 年 12 月 18 日国家土地管理局令第 4 号发布)	(317)
最高人民法院印发《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》的通知(1995 年 12 月 27 日)	(325)
国家土地管理局关于重新印发《土地登记规则》的通知(1995 年 12 月 28 日)	(335)
国家土地管理局关于印发《处理土地权属争议案件文书格式》的通知(1996 年 2 月 9 日)	(352)
国家土地管理局关于《土地使用权抵押登记有关问题》的通知(1997 年 1 月 3 日)	(362)
中共中央国务院关于进步加强土地管理切实保护耕地的通知(1997 年 4 月 15 日)	(366)
国家土地管理局对最高人民法院法经(1997) 18 号函的复函(1997 年 8 月 18 日)	(375)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于进一步稳定和完善的农村土地承包关系的通知(1997 年 8 月 27 日)	(377)
国家土地管理局印发《关于认定收回土地使用行政决定法律性质的意见》的通知(1997 年 10 月 30 日)	(384)