

土地登记相关知识100问（三）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/286/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E7\\_99\\_BB\\_E8\\_c67\\_286097.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_286097.htm)

41、什么是变更土地登记？变更土地登记，是指初始土地登记以外的土地登记，包括土地使用权、所有权和土地他项权利设定登记，土地使用权、所有权和土地他项权利变更登记，名称、地址和土地用途变更登记，注销土地登记等。

42、哪些情形需要办理土地变更登记？有下列情形之一的，当事人应当自土地权利变更事实发生之日起三十日内申请土地变更登记：（1）集体土地所有权因土地征用、交换、调整等原因发生转移的；（2）土地使用权转让、继承、赠与、分割、合并的；（3）以赠与、继承、买卖、交换、分割、拆迁等方式处分地上建筑物以及其他附着物涉及土地使用权转移的；（4）土地权利人名称或者地址、土地用途、土地利用现状以及其它条件发生变化的；（5）法律、法规规定的其他情形。

43、因住房制度改革中出售公有住房引起的划拨国有土地使用权变更登记的申请人、申请时限、申请人应提交哪些权属证明文件？

（1）申请人。划拨国有土地使用权变更登记申请人为售房单位和购房职工。（2）申请时限。出售公有住房，售房单位与购房职工应当在县级以上地方人民政府房产管理部门登记房屋所有权之日起30日内，申请划拨国有土地使用权变更登记。（3）申请人应当提交的权属证明文件。公房出售批准文件；原《国有土地使用证》；《房屋所有权证》（权利人为购房职工）；售房单位和购房职工签订的售房合同；其他证明文件。

44、集体土地所有权和集体土地使用

权权属变更有哪些限制？目前，按照我国的法律和政策，集体土地所有权和集体土地使用权变更仅限于以下几种情况：

（1）农用地调整。（2）土地征用。（3）四荒地集体土地使用权的变更。（4）农民集体内部成员之间的宅基地变更。（5）乡（镇）村企业因破产、兼并等原因引起的集体土地使用权变更。

45、哪些情况属于不同集体之间的土地所有权变更？（1）根据《六十条》确定的农民集体土地所有权，由于下列原因发生变更的，按变更后的现状确定集体土地所有权：由于村、队、社、场合并或分割等管理体制的变化引起土地所有权变更的；由于土地开发、国家征用土地、集体兴办企事业或者自然灾害等原因进行过土地调整的；

由于农田基本建设和行政区划等原因重新划定土地所有权界限的。（2）《六十条》公布时起至1982年国务院《村镇建房用地管理条例》发布时止，乡（镇）或村办企事业单位使用的集体土地，有下列情况之一的，分别属于该乡（镇）或村农民集体所有：签订过用地协议的（不含租借）；经县、乡（公社）、村（大队）批准同意，并进行了适当的土地调整或者经过一定补偿的；通过购买房屋取得的；原集体企事业单位体制经批准变更的。（3）1982年国务院《村镇建房用地管理条例》发布时起至1987年《土地管理法》开始施行时止，乡（镇）或村办企事业单位违反规定使用的集体土地按照有关规定清查处理后，乡（镇）、村集体单位继续使用的，可变更为该乡（镇）或村集体所有。

46、哪些情况属于“四荒”土地使用权变更？（1）承包、租赁、拍卖“四荒”使用权，最长不超过50年。（2）通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的“四荒”土地使用权，经依法登记取

得土地使用权证书的，在规定的使用期限内可以依法转让、出租、入股、抵押或者其他方式流转。对于实行承包、租赁和股份合作方式治理的，可以依法继承、转让或转租；对于购买使用权的，依法享有继承、转让、抵押、参股联营的权利。

47、集体土地所有权变更登记时，申请人应提交哪些权属证明文件？（1）原《集体土地所有权证》；（2）农用地交换调整协议；（3）农用地交换调整批准文件；（4）土地征用协议及批准文件；（5）土地征用协议及批准文件；（6）其他证明文件。

48、集体土地使用权变更登记时，申请人应提交哪些权属证明文件？（1）原《集体土地使用证》；（2）集体土地使用权转移协议；（3）转移协议批准文件；（4）其他证明文件。

49、土地他项权利变更登记时，申请人应提交哪些权属证明文件？（1）原抵押合同、租赁合同等。（2）原《国有土地使用证》、《集体土地使用证》、《土地他项权利证明书》。（3）变更后的抵押合同、租赁合同、遗嘱等。（4）有关批准文件。（5）其他证明文件。

50、名称变更登记时，申请人应提交哪些权属证明文件？（1）由土地登记机关发出的土地证书：名称变更登记申请人为土地所有权人的，提交土地所有权证书；申请人为土地使用权人的，提交土地使用权证书；申请人为土地他项权利的，提交土地他项权利证明书。上述土地证书均须是由土地登记机关发出的，其他权源证件如政府批地文件、交换协议书等一律无效。（2）地上建筑物、附着物权属证明：凡是地上存有建筑物或附着物的，名称变更登记申请人还应提交地上建筑物、附着物权属证明，如房管部门颁发的房产证等。（3）名称变更证明文件：自然人名称变更的，申请人应提交

户籍部门的姓名变更证明文件；法人或其他组织名称变更的，申请人提交工商行政管理部门或主管部门的名称变更批准文件。（4）其他证明文件。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)