

土地他项权利登记应明确 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BB_96_E9_c67_467493.htm 土地他项权利登记应

明确土地他项权利的内涵和外延 土地他项权利登记与国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权登记一样，登记后即受法律保护。所以，怎样正确理解土地他项权利的内涵和外延，十分重要。《土地登记规则》第二条第二款规定：“本规则所称土地他项权利，是指土地使用权和土地所有权以外的土地权利，包括抵押权、承租权以及法律和行政法规规定的需要登记的其他权利。”至于“其他权利”包括哪些内容，只是在《确定土地所有权和使用权的若干规定》的第五十四条作了简单的规定，即“地面与空中、地面与地下立体交叉使用土地的（楼房除外），土地使用权确定给地面使用者，空中和地下可确定为他项权利。平面交叉使用土地的，可以确定为共有土地使用权，也可以将土地使用权确定给主要用途或优先使用单位，次要和服从使用单位可确定为他项权利”。依据对上述规定的理解，结合实际工作来看，土地他项权利的内容比较广，应包括土地抵押权、承租权、通行权、滴水权、流水权、通风权、采光权等。存在问题一是对土地他项权利设定的种类，法规政策规定不够明确。在《确定土地所有权和使用权的若干规定》第五十四条中，对土地他项权利的种类规定得比较含糊，造成了理解上的不一致和实施中的不统一。二是土地他项权利设定登记的操作程序、方法尚不规范。《土地登记规则》中对土地抵押权、承租权如何登记，规定得相对明确具体，而其他的他项权利如

何登记，没有明确规定，造成实际工作中操作困难。三是土地他项权利设定登记的部分调整范围有悖于《民法通则》的规定。《民法通则》第八十三条规定：“不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。”也就是说，通行权等相邻关系是民法所调整的范围，产生争议诉讼时应按民法程序及相关规定进行。相邻关系的成立无需登记即可发生，相邻人因相邻关系的事实存在而享有民事权利，不因土地他项权利登记而改变。

四是土地主管部门与房产主管部门分头登记，容易出现矛盾。两部门抵押登记的抵押权人、抵押期限等经常出现不统一的情况，容易造成法律纠纷，也给政府部门形象带来影响。

三点建议一是明确界定土地他项权利的种类。土地登记时应只登记土地抵押权和承租权，对其他属于民法调整的相邻关系，则不予登记。二是不动产登记工作应统一由国土部门负责。目前房产、林地、草地等不动产登记工作分属不同部门负责，带来了多头管理、重复管理的弊端，增加了行政开支和管理矛盾。由单一部门统一进行不动产登记，符合时代发展的要求。目前，国土部门经过多年的土地登记发证工作，进行了全方位的调查，管理资料齐全，有能力也有条件承担起这项工作。三是建立土地他项权利登记风险基金。鉴于这项工作的高度复杂性，政府应该建立土地他项权利登记发证的赔偿风险基金，以应对工作中出现的失误

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