

<<农村土地法律适用与疑难释解>>

图书基本信息

书名：<<农村土地法律适用与疑难释解>>

13位ISBN编号：9787509305881

10位ISBN编号：7509305888

出版时间：2008-8

出版时间：中国法制出版社

作者：郑美珍 编

页数：320

字数：241000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<农村土地法律适用与疑难释解>>

### 前言

法律是由国家机关制定或认可的并由国家强制力保证实施的一系列规范的总和，是人们必须遵守的行为规则。

通过法律的实施，让人们清楚应该做什么、不应该做什么，以及如果违反了法律将会受到什么样的惩处，比如刑法上的“杀人偿命”、民法上的“欠债还钱”。

土地作为一种重要的不动产物权，属于民法调整的范畴，其调整和规范的是土地的归属、流转、开发、利用、保护和管理等方面的行为，是人们在取得、使用土地过程中必须遵守的行为规则。

## <<农村土地法律适用与疑难释解>>

### 内容概要

本系列丛书涵盖了房地产领域的各个方面，邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作，不仅详尽地阐述了各项法律政策制度的理解与应用，而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策，并附有大量真实的典型案例及评析，帮您化解风险、解决难题！

为方便读者了解农村建设用地的相关法律、法规及政策性文件的规定，本书在收集、整理了大量有关农村建设用地的法律规定和规范性文件基础上，按农村建设用地所涉及的环节进行了梳理和介绍。

本书不仅对农村建设之用的土地法律如何适用进行了说明，同时也针对一些存在争论的问题，如农村集体建设用地的流转问题进行了分析和探讨，以期读者既能了解国家的有关规定，也能知晓一些理论观点，以共同促进和推动我国土地立法的不断完善。

<<农村土地法律适用与疑难释解>>

作者简介

郑美珍，籍贯福建。

现就职于中国土地矿产法律事务中心（国土资源部土地争议调处事务中心）。

1999年毕业于武汉测绘科技大学（现为武汉大学）土地管理专业。

获经济学学士学位，2005年至2007年在北京外国语大学修完英语本科。

2007年获文学学士学位，现就读中国政法大学在职

<<农村土地法律适用与疑难释解>>

书籍目录

第一篇 宅基地使用权 第一章 宅基地使用权概述 第一节 宅基地使用权的概念和性质 第二节 宅基地使用权的法律特征 第三节 宅基地使用权的历史发展沿革 第四节 我国土地权利的历史变迁 第五节 我国的土地所有权制度 第六节 宅基地使用权的地方性相关规定 第二章 宅基地使用权的取得 第一节 宅基地使用权的原始取得 第二节 宅基地使用权的继受取得 第三节 禁止城镇居民购买宅基地的理解 第四节 小产权房的合法性理解 第三章 宅基地使用权的申请审批 第一节 宅基地使用权的申请人 第二节 宅基地使用权申请审批程序 第三节 宅基地使用权审核内容 第四节 宅基地面积的限制 第五节 一户一宅的理解 第四章 宅基地使用权的使用和流转 第一节 宅基地使用制度的历史变迁 第二节 法律上对宅基地使用权流转的规定 第三节 宅基地使用权流转的现状 第四节 对农村宅基地使用权流转的探索 第五章 宅基地使用权的灭失 第一节 宅基地使用权灭失的情形 第二节 宅基地使用权灭失后的法律后果 第三节 土地灭失的正确理解 第二篇 集体建设用地使用权 第一章 我国集体建设用地使用权的法律特征和有关规定 第二章 集体建设用地使用权的取得和收回 第三章 集体建设用地使用权的使用和流转 第四章 集体建设用地使用权的消灭附录

## <<农村土地法律适用与疑难释解>>

### 章节摘录

第一篇 宅基地使用权第一章 宅基地使用权概述第一节 宅基地使用权的概念和性质一、宅基地使用权含义的法律规定（一）《物权法》对宅基地使用权定义的规定《物权法》第152条规定：“宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。”

根据《物权法》对宅基地使用权的规定，我国目前已明确将宅基地使用权作为一种独立的用益物权，依据本条规定，宅基地使用权的含义包括以下几个要点：1.权利属性，即对集体所有的土地享有使用权；2.权利主体，依法有资格获得宅基地使用权的人，即农村本集体经济组织成员；3.权利取得的条件，必须经过依法审批；4.权利取得方式，依法审批后由集体经济组织分配；5.用途限定，只能建造住宅及其附属设施；6.权利存续状态，没有使用期限限制。

（二）其他法律法规对宅基地使用权含义的规定1.《宪法》的规定：《宪法》第10条第2款规定：“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。”

2.《土地管理法》的规定：《土地管理法》第4条规定：“国家实行土地用途管制制度。”

“国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。”

“使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。”

第62条第2款规定：“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。”

3.关于“住宅”的含义，原国家土地管理局政策法规司1992年5月28日《关于对农村居民“建住宅”含义理解问题的答复》指出：“《中华人民共和国土地管理法》第45条所指的‘建住宅’，应当理解为农村居民所建住房以及与住房的居住生活有关的其他建筑物和设施。”

根据上述对宅基地使用权的规定，可以看出宅基地使用权最根本的两个特点是：第一，宅基地归集体所有，作为集体成员的农民享有使用权。

这是宅基地使用权能够成为用益物权的根本。

如《宪法》第10条的规定，宅基地和自留地、自留山一样，属于集体所有。

农民使用宅基地是对集体所有的土地的使用。

第二，宅基地的用途是建造住宅及其附属设施。

根据土地管理法和国家的有关规定，土地的利用必须符合国家对土地用途管制。

我国人多地少，只有最严格地管制土地用途、控制建设用地总量、保护耕地，才能有效地保护资源，实现优化配置。

所以农民取得宅基地，必须依法办理有关手续，不得超量多占，也不得违反有关规划，改变土地用途。

。

## <<农村土地法律适用与疑难释解>>

### 编辑推荐

为方便读者了解农村建设用地的相关法律、法规及政策性文件的规定,《农村土地法律适用与疑难释解》在收集、整理了大量有关农村建设用地的法律规定和规范性文件基础上,按农村建设用地所涉及的环节进行了梳理和介绍。

《房地产高级法律顾问丛书》涵盖了房地产领域的各个方面,邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作,不仅详尽地阐述了各项法律政策制度的理解与应用,而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策。

并附有大量真实的典型案例及评析。

帮您化解风险、解决难题!

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>