



# 土地产权体系的构成

---

刘向南  
南京农业大学



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 1、土地所有权

##### (1) 土地所有权的概念

- 土地所有者在法律规定的范围内自由使用和处理土地的权利。受国家法律的保护。
- 按不同利用类型分为地下资源权（含地下资源开采权）、地表权和地上空间权（含建筑物的容积率）。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 1、土地所有权

#### (2) 土地所有权基本属性

- 土地所有权的完全性：最充分的一项权利
- 土地所有权的排他性
- 土地所有权的归一性：其他权利都在所有权基础上设定
- 土地所有权的社会性：受到一定社会规范的约束
- 土地所有权主体的特殊性



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 2、土地使用权

- 是依法对一定土地加以利用并取得收益的权利。
- 是土地使用制的法律表现形式。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 2、土地使用权

- 广义和狭义土地使用权的区别：狭义仅指依法对土地的实际使用。广义包含土地占有权、狭义使用权、土地收益权和不完全处分权。
- 土地使用权的设定必须依法律而成立。一般需支付租金或价格。
- 中国实行的是土地所有权和使用权分离的有偿使用制度。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### **3、土地租赁权**

- 承租人有占有租赁物而为使用收益之权能。
- 土地租赁人为取得土地租赁权就必须向出租方缴纳地租，无论出租方是土地所有者还是土地使用者。
- 土地租赁一般可分为有限期和无限期两种。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 4、土地抵押权

##### (1) 土地抵押权的概念

- 是土地受押人对于土地抵押人不移转占有并继续使用收益而提供担保的土地，在债务不能履行时可将土地的拍卖价款作为受清偿的担保物权。
- 土地受押人称为土地抵押权人。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 4、土地抵押权

##### (2) 土地抵押权的性质

- 土地抵押权的优先清偿性：土地抵押权是担保物权
- 土地抵押权的附属性：以债权的存在为前提
- 土地抵押权的不可分性：偿还部分债务不会改变抵押权





# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 5、地役权

- 在土地所有权上设定的一种他项权利。
- 土地所有人为了其毗邻土地的权益，有义务容许他人在其土地上的某种行为。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 5、地役权

- 地役权包括：建筑支持权、采光权、眺望权、取水权、道路通行权等。
- 为他人设置地役权的土地为供役地，与供役地毗邻并需在他人土地上获取地役权的土地为需役地。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 6、地上权

- 即在他人土地上设定其使用土地的权利。
- 地上权人的权利是占有土地，有土地使用权。
- 地上权可以处分，地上权人的主要义务是向土地所有人支付地租。
- 地上权的存续时间，从当事人约定，法律并无最长期间的限制。无约定时，从习惯。



# 土地产权制度概述

---

## 二、土地产权的概念及内涵

### (三) 土地产权的构成

#### 7、土地发展权

- 土地发展权是发展土地的权利，是一种可与土地所有权分割而单独处分的权利。
- 如：农地非农使用的权利、提高建筑物密度的权利。
- 当今世界各国对农地发展权的认识不一：美国、欧洲处置不一样。