

图书基本信息

书名：<<中国土地法体系构建与制度创新研究>>

13位ISBN编号：9787509620212

10位ISBN编号：750962021X

出版时间：2012-12

出版时间：吴春岐 经济管理出版社 (2012-12出版)

作者：吴春岐

页数：329

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>

## 内容概要

当下中国，土地问题不但是关系国计民生的问题之一，而且随着土地征收征用过程中频频出现和升级的冲突，以及土地财政和高房价等围绕土地的诸多社会问题的日益突出和尖锐，土地问题已经成为关系社会稳定甚至国之命脉的大问题。

为了破解上述社会矛盾，我国《土地管理法》的修订已经紧锣密鼓地提上议程，但面对土地财政积重难返、土地权利人权利意识不断觉醒等诸多尖锐矛盾，相关诸多土地制度的修订和设计不免陷入顾此失彼、左右为难的处境，其修订的进程举步维艰。

《中国土地法体系构建与制度创新研究》一书即是在此背景下，基于土地管理学的研究成果，从法学的研究视角，立足于我国土地法律制度的历史与现实，综合运用历史分析、实证分析等方法，着眼于构建我国科学有效的土地法律体系和制度创新进行研究的成果。

《中国土地法体系构建与制度创新研究》首先从体系化的视角分析和研究了我国新时期土地法的体系构建问题，创新性地提出土地法应该着力构建土地权利法和土地管理法两大支柱，系统提出了土地保护和土地利用并重的思想，摒弃了目前盛行的重土地管理、轻土地权利的倾向，并针对土地征收征用中漠视土地权利人权利之时弊，提出应将土地权利法作为当下中国土地法体系之基石的创新性思想。

《中国土地法体系构建与制度创新研究》在研究、分析我国土地所有与使用制度历史发展与启示的基础上，就目前我国土地法理论和实践中存在诸多分歧并迫切需要厘清的土地承包经营权法律制度、建设用地使用权法律制度、农村宅基地使用权法律制度、集体建设用地法律制度、土地登记法律制度、国有土地上房屋征收法律制度、我国集体土地征收补偿及其争议解决机制问题、我国土地管理中的监督检查及归责八个核心问题进行了研究分析，针对相关理论困境和实践难题尝试性地提出了一些创新性意见和方案，以期抛砖引玉，为中国土地问题之有效解决尽绵薄之力。

本书的学术价值在于：一方面，就我国土地法理论和实践中存在根本分歧并迫切需要厘清的土地法体系等基础性和土地征收补偿等现实性问题提出了一些具有一定创新性的观点和思想，相信其对于我国土地法基础理论的进一步深入研究和目前围绕土地问题的尖锐矛盾的缓解和解决具有一定的理论意义和实践价值。

另一方面，针对正在紧锣密鼓提上议程的我国《土地管理法》修订工作，本书诸多具有创新性的思想和观点，对于利用法律修订的良机来破解目前盛行的重土地管理、轻土地权利的倾向，以及在土地征收征用中漠视土地权利人基本权利之时弊等诸多理论和实践难题具有一定的借鉴意义和参考价值。

## 作者简介

吴春岐，1970年9月生，山东滨州人，教授，法学博士（师从王利明教授），管理学博士后（师从叶剑平教授）。

博士学位论文《预告登记制度研究》获第四届“佟柔民商法学优秀博士论文奖”。

主要研究领域：物权法、不动产法（土地法、房地产法、矿产法、不动产登记法）、侵权法、公司法、信托投资基金制度。

主持研究教育部人文社会科学研究项目、青年课题等省部级科研项目7项，企业横向委托课题6项。

在《法学》等学术刊物发表学术论文30余篇，出版学术著作4部、教材5部、译著2部。

曾获山东省社会科学优秀成果奖三等奖，山东省首届社会科学普及优秀作品著作类一等奖。

曾任《人大法律评论》执行主编，兼任中国人民大学土地政策与制度研究中心副主任、中国人民大学土地政策与制度研究中心土地矿产法研究所（筹）所长、中国土地矿产可持续发展高端论坛组委会（筹）秘书长、中国人民大学民商事法律科学研究中心兼职研究员、山东师范大学教授委员会委员、山东师范大学不动产法研究中心主任。

## 书籍目录

第一章新时期我国土地法体系的构建 第一节问题的提出 第二节我国土地法体系的反思与重构：坚守与突破 一、关于我国土地法体系构建的观点与分析 二、我国未来土地法体系的构建 第三节我国土地制度存在的问题分析及创新趋向：保护与利用 一、我国土地权利制度的问题及其未来发展趋势 二、我国土地管理制度的问题及其未来发展趋势 第四节结语 第二章我国土地所有与使用制度的历史考察与启示 第一节我国土地所有与使用制度的历史概观 一、我国土地所有制度的历史概观 二、我国土地使用制度的历史概观 第二节我国土地所有与使用制度演进的法律分析和启示 一、土地所有与使用制度发展的决定因素 二、土地所有与使用制度的法律保障 三、对我国新时期土地所有与使用制度构建的启示 第三节结语 第三章我国土地承包经营权法律制度创新研究 第一节我国农地使用制度的历史发展 一、我国古代及近代农地使用制度——永佃制与永佃权 二、我国现代农地使用制度——家庭联产承包责任制与土地承包经营权 第二节土地承包经营权的基本理论 一、土地承包经营权的概念理解 二、土地承包经营权的属性之辨 三、土地承包经营权的分类 第三节土地承包经营权的设立 一、土地承包经营权的设立方式 二、土地承包经营权的设立登记 第四节土地承包经营权的流转 一、通过家庭承包取得的土地承包经营权的流转 二、通过其他方式取得的土地承包经营权的流转 第五节承包地的调整、收回与征收 一、承包地的调整 二、承包地的收回 三、承包地的征收 第六节农村土地承包经营纠纷的范围及解决机制 一、农村土地承包经营纠纷的范围 二、农村土地承包经营纠纷解决机制 第四章我国建设用地使用权法律制度创新研究 第一节建设用地使用权的一般理论 一、建设用地使用权的概念 二、建设用地使用权与相关概念的比较与反思 第二节建设用地使用权的设立 一、建设用地使用权设立的概述 二、建设用地使用权的设立范围 三、建设用地使用权的设立方式 四、建设用地使用权的设立登记 第三节建设用地的利用与管理 一、建设用地的利用 二、对建设用地利用的管理 第四节建设用地使用权的消灭 一、建设用地使用权消灭的原因 二、建设用地使用权消灭的法律效果 第五章我国农村宅基地使用权法律制度创新研究 第一节我国宅基地使用权的历史发展与现行法概观 一、我国宅基地使用权制度的历史发展 二、对我国宅基地使用权制度历史发展的思考 第二节宅基地使用权——特殊的土地用益物权 一、宅基地使用权的用益物权属性的确定 二、宅基地使用权的特殊性 第三节宅基地使用权的取得及登记 一、宅基地使用权的取得 二、宅基地使用权的登记 第四节宅基地使用权的流转 一、现行法下宅基地使用权的流转 二、我国农村宅基地使用权流转中存在的法律问题 三、宅基地使用权流转应当允许进行流转 第五节农村宅基地闲置问题 一、农村中存在大量闲置宅基地的情况 二、宅基地闲置问题的解决 第六章我国集体建设用地法律制度创新研究 第一节现行集体建设用地的法律规定与制度 一、集体建设用地制度的历史发展及其现行法规定 二、集体建设用地法律制度 第二节当前集体建设用地制度的现实问题与困局 一、政府垄断土地级市场，限制集体建设用地流转 二、立法保护不足，农民土地权利缺失，利益受损 三、管理缺位，造成违法用地严重，土地利用低效 第三节“三位一体”模式下的集体建设用地使用权的流转之变 一、集体建设用地使用权应当实现流转 二、“三位一体”集体建设用地使用权的流转模式 第七章我国土地登记法律制度创新研究 第一节我国土地登记制度的概观 一、土地登记的概念 二、土地登记的一般规定 三、土地登记的类型 第二节土地登记机构的审查形式 一、理论界的争议及现行规定存在的问题 二、国外关于不动产登记机构审查责任规定及其借鉴意义 三、土地登记应突破传统意义上的实质审查和形式审查 四、以准确登记为目的，明确规定登记机构的审慎审查义务 第三节土地登记的几个实务问题 一、集体土地所有权登记问题 二、新农村建设涉及的土地登记发证问题 三、空间建设用地使用权登记问题 四、土地使用权抵押登记问题 五、商品房土地使用权分割登记的问题 六、预告登记的相关问题 七、查封登记的相关问题 八、土地登记资料查询的相关问题 第四节房地产登记机构的统一 一、我国房地产登记现状 二、我国应加快推进房地产统一登记 三、我国已经基本具备房地产统一登记的条件 四、构建我国房地产统一登记制度的构想 第八章我国国有土地上房屋征收法律制度创新研究 第一节房屋征收的法理基础之所在：自由与限制的平衡 一、财产权之自由 二、财产权自由的限制 三、公益征收之平衡原则 第二节我国房屋征收补偿制度的历史发展与现行规定的概观 一、我国房屋征收补偿制度的历史发展 二、新条例确定的房屋征收补偿制度 第三节对国有土地上房屋征收制度若干问题的探讨 一、房屋征收之公共利益范围的界定 二、房屋征收补偿的内容 三、房屋征收后的搬迁与强制执行 第九章我国集

体土地征收补偿及其争议解决机制 第一节我国集体土地征收补偿及其争议解决制度的概观 一、我国集体土地征收补偿及其争议解决机制的历史考察 二、我国集体土地征收补偿及其争议解决机制的现行规定 第二节我国集体土地征收补偿及其争议解决机制的问题检讨 一、关于集体土地征收补偿的一起实际案例的介绍与分析 二、从比较研究的角度对我国集体土地征收补偿及其争议解决机制的问题检讨 第三节新时期集体土地征收补偿及其争议解决机制的改进分析 一、土地征收补偿程序的完善 二、土地征收补偿之内容 三、土地征收补偿的分配 四、土地征收补偿争议解决机制 第十章我国土地管理中的监督检查及归责制度 第一节我国土地监督检查及归责的法律制度概述 一、土地违法行为的类型化分析及其意义 二、土地监督检查机制 三、土地违法行为的归责制度 四、典型土地违法案件的介绍与分析 第二节国外土地监督检查及归责制度的比较研究 一、典型国家土地监督检查与归责制度的介绍 二、对国外相关经验和制度的分析和借鉴 第三节我国土地监督检查及归责制度的检讨与改进 一、土地监督检查概念的再厘定 二、土地监督检查“难”的问题检讨 三、土地督察制度的建构 四、土地行政处罚的改进 五、土地犯罪规定的缺陷与补足 参考文献 索引 后记

章节摘录

版权页：插图：（1）自愿交回。

承包期内，承包方可以自愿将承包地交回发包方。

但是承包方在承包期内交回承包地的，在承包期内不得再要求承包土地。

承包期内，承包方交回承包地时，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得相应的补偿。

（2）发包方收回。

承包期内，承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地和草地交回发包方。

承包方不交回的，发包方可以收回承包的耕地和草地。

但是承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，应当按照承包方的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

同自愿交回一样，在承包期内，承包方被发包方依法收回承包地时，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得相应的补偿。

这里需要注意一点，那就是婚嫁女或离婚丧偶妇女的承包地问题。

根据法律规定，承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。

之所以如此规定，是因为妇女在农村中的弱势地位，法律对此做了倾斜性保护，以达到实质上的公平正义。

另外有学者提出，法律规定的发包方可依法收回承包地的规定可能会导致收回落空。

因为承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口之前可依法实施土地承包经营权的流转，取得交换价值。

对此，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第9条规定：“发包方根据农村土地承包法第二十六条规定收回承包地前，承包方已经以转包、出租等形式将其土地承包经营权流转给第三人，且流转期限尚未届满，因流转价款收取产生的纠纷，按照下列情形，分别处理：（一）承包方已经一次性收取了流转价款，发包方请求承包方返还剩余流转期限的流转价款的，应予支持；（二）流转价款为分期支付，发包方请求第三人按照流转合同的约定支付流转价款的，应予支持。”

这就使迁移转户口之前的流转获益行为得到有效的规制。



编辑推荐

《中国土地法体系构建与制度创新研究》的学术价值在于：一方面，就我国土地法理论和实践中存在根本分歧并迫切需要厘清的土地法体系等基础性和土地征收补偿等现实性问题提出了一些具有一定创新性的观点和思想，相信其对于我国土地法基础理论的进一步深入研究和目前围绕土地问题的尖锐矛盾的缓解和解决具有一定的理论意义和实践价值。

另一方面，针对正在紧锣密鼓提上议程的我国《土地管理法》修订工作，《中国土地法体系构建与制度创新研究》诸多具有创新性的思想和观点，对于利用法律修订的良机来破解目前盛行的重土地管理、轻土地权利的倾向，以及在土地征收征用中漠视土地权利人基本权利之时弊等诸多理论和实践难题具有一定的借鉴意义和参考价值。

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>