

第四节 用益物权

【考点1】用益物权概述★

（一）概念

用益物权是指用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有的占有、使用和收益的权利。

用益物权：包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、居住权。

【注意】建设用地使用权与居住权是登记时设立。

（二）特点：

1. 用益物权是一种限制物权。
2. 用益物权的标的物一般限于不动产。
3. 用益物权是一种他物权。

【考点2】建设用地使用权★

建设用地使用权是指建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有的占有、使用和收益的权利，建设用地使用权人有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

建设用地使用权的取得、转让、消灭都需登记。

建设用地使用权自登记时设立，转让时应当办理转移登记，消灭时应当办理注销登记。

（一）建设用地使用权的创设取得

设立建设用地使用权，可以采取有偿出让或者无偿划拨两种方式。

设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。

1. 有偿出让

具体方式包括招标、拍卖、协议。

（1）工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

（2）没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

（3）采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

2. 无偿划拨

下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- ①国家机关、军事用地；
- ②城市基础设施、公益事业用地；
- ③国家重点扶持的能源、交通、水利项目用地等。

商业开发的建设用地，不得以划拨方式取得。

（二）建设用地使用权的转让

建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采取**书面形式订立相应的合同**。使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限。

1. 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

- ①按照出让合同约定已经**支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书**；
- ②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，**完成开发投资总额的25%以上**，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。
- ③转让房地产时房屋**已经建成的，还应当持有房屋所有权证书**。

2. 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时：

- ①应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。
- ②有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

（三）建设用地使用权的期限

1. 以有偿出让方式取得的建设用地使用权，出让最高年限按下列用途确定：

| 类型 | 使用年限 |
|-----------------------|------|
| 居住用地 | 70年 |
| 工业用地；教育、科技、文化、卫生、体育用地 | 50年 |
| 商业、旅游、娱乐用地 | 40年 |
| 综合或者其他用地 | 50年 |

2. 建设用地使用权期限届满续期

（1）**住宅**建设用地使用权期限届满的，**自动续期**。续期费用的缴纳或减免，依照法律、行政法规的规定办理。

（2）非住宅建设用地使用权期限届满后的续期（依照法律规定办理）

- ①至迟于**届满前一年申请续期**，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当批准。
- ②经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金。

3. 以**无偿划拨**方式取得的建设用地使用权，除法律、行政法规另有规定外，**没有使用期限的限制**。

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于建设用地使用权的表述中，正确的是（ ）。

- A. 建设用地使用权自登记时设立
- B. 以划拨方式取得的建设用地使用权，最高使用年限为70年
- C. 以划拨方式取得的建设用地使用权，非经国务院审批不得转让
- D. 建设用地使用权期间届满自动续期

答案：A

解析：以无偿划拨方式取得的建设用地使用权，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制；以有偿出让方式取得居住用地的建设用地使用权，出让的最高年限是70年。以划拨方式取得建设土地使用权的，转让房地产时应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

【考点3】集体土地的建设使用★

（一）原则

城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

（二）例外

| 项目 | 内容 |
|------|--|
| 范围 | 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用； |
| 程序 | 经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意； |
| 再流转 | 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押； |
| 执行办法 | 集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。 |