# 第二章课堂总结

1、土地权属的含义

土地权属是指土地产权的归属，是存在于 土地之中的排他性完全权利。它包括土地所有 权、土地使用权、土地租赁权、土地抵押权、 土地继承权、地役权等多项权利。

2、地役权

地役权，是指为使用自己不动产的便利或 提高其效益而按照合同约定利用他人不动产的 权利。

3、土地所有权

土地所有权是土地所有制在法律上的表现， 具体是指土地所有者在法律规定的范围内对土 地拥有占有、使用、收益和处分的权利，包括 与土地相连的生产物、建筑物的占有、支配、 使用的权利。

4、土地使用权

土地使用权是指依照法律对土地加以利用并 从土地上获得合法收益的权利。

5.土地权属主

土地权属主简称权属主，也可以称作权利人， 是指具有土地所有权的单位和土地使用权的单位 或个人。

6、土地权属的确认方式

（1）文件确认 它是根据权属主所出示并被现行法律所认 可的文件来确定土地使用权或所有权的归属，这 是一种较规范的土地权属认定手段，城镇土地使 用权的确认大多用此方法。（2）惯用确认 它主要是对若干年以来没有争议的惯用土地 边界进行认定的一种方法，是一种非规范化的权 属认定手段，主要适用于农村和城市郊区。在使 用这种认定方法时，为防止错误发生，要注意以 下几点：一是尊重历史，实事求是，二是注意四 邻认可，指界签字，三是不违背现行法规政策。

（3）协商确认 当确权所需文件不详，或认识不一致时，本 着团结、互谅的精神，由各方协商，对土地权属 进行认定。

（4）仲裁确认 在有争议而达不成协议的情况下，双方都能 出示有关文件而又互不相让的情况下，应充分听 取土地权属各方的申述，实事求是地、合理地进 行裁决，不服从裁决者，可以向法院申诉，通过 法律程序解决。

7、地块与宗地

地块是可辨认出同类属性的最小土地单元。 在地面上确定一个地块实体的关键在于根据不同 的目的确定“同类属性”的含义。它可以是权利 的，或生态的，或经济的，或利用类别的等等。

8、地块的特征如下：

(1) 在空间上具有连续性。 (2) 空间位置是固定的，边界是相对明确的。 (3) “同类属性”既可以是某一种属性，也可以是 某一类属性的集合，即可以采用土地的权利、质 量、利用类别等中的一个属性或几个属性的组合 作为“同类属性”来标识一个地块的具体空间位 置。在地籍工作中，宗地、图斑、均质地域、农 田保护区等都是具有确定的“同类属性”的地块。

9、宗地：是指权利上具有同一性的地块，即同一 土地权利相连成片的用地范围。