

对共有土地使用权登记的浅析

徐振兴

(莱西市国土资源局,山东 莱西 266600)

随着我国经济社会的快速发展和城镇建设的加快,对建设用地的占用越来越多,土地利用中存在的问题日益突出,这些不利因素直接影响着社会的稳定和城市发展。因此,必须认真学习好《土地管理法》,领会这些重大决策给土地管理职能、手段和方式等方面带来的影响,切实抓好土地管理的各项工作。

1 存在的问题

1.1 莱西市土地征用中存在的问题

莱西市在土地征用过程中存在的问题有:有些房地产开发商以解决农民住宅为借口,不经审批、不办理土地出让手续,就利用集体土地进行房地产开发,将建好的商品房对外出售。其结果是有的户主买了房屋也办不了土地转让过户手续,严重影响了莱西市房地产管理工作的顺利开展,造成了土地管理上的混乱。针对这一问题,莱西市成立了专门领导小组,在全市范围内全面进行了土地市场整顿,对一些不规范的开发商进行了取缔和整顿,使房地产管理逐步走上了正规化。土地市场规范以后,政府不仅可以合理调配土地资源,而且由政府供应规划和土地交易信息,可以让更多消费者得到明确的住房供应量的信息,有助于消费者合理调整自己的置业要求。

1.2 共有土地使用权中存在的问题

购房人对自己所买商品房的使用权一般都比较清楚,但对自己所买商品房所在区域的共有权利并不十分明确,房地产开发过程中建筑区域内共有土地使用权的归属、登记、处理没有明确详细的法律法规和条例,如何登记和界定建筑区内共有土地使用

权也没有明确的统一标准,导致房地产开发商和一部分土地使用权共有人随意改变共有土地的规划和土地用途,乱占滥用共有土地使用权的现象尤为突出,不仅给土地管理增加了新的压力,而且严重影响了环境的美观和城市面貌。

1.3 共有土地使用权登记方法及存在的问题

(1)共有土地登记主要有2种方法:①建筑区总用地按建筑面积进行分摊,房地产开发商在新建商品房办理用地审批手续的同时也办理了整宗地的预登记。待商品房开发建设项目竣工后,再经过土地管理部门核实,将整宗地的用地面积与总建筑面积的比值作为分摊面积的系数来修正每户分割单元的房产面积,然后计算每户所分摊的土地面积。②从建筑区共有土地没有进行分摊看,有的开发商对共有土地面积大小也没有在土地证上注明,只是对每栋建筑物所占的基地使用权在该栋房屋中进行分摊,这种分摊容易造成实际分摊的土地使用权面积同建筑区宗地总面积不相符。

(2)目前使用的2种土地使用权登记方法都存在着一定的欠缺,第一种土地登记方法虽明确了整个建筑区内所应有的土地使用权面积,但房子基地使用权即单栋房子的基地面积及所占份额不清楚,建筑区共有的土地面积也不清楚。按共有土地登记原则应登记共有的总面积及个体拥有的面积,由于没有在附记中登记建筑区总面积及该栋房子的基地使用权面积,使权利人对自己的权益没有形象化。例如对于每栋基地使用权应有面积及每一共有人应有面积分别登记,则在重建该栋房子或土地使用期限到期时可以清楚基地使用权人的权利和义务。第

* 收稿日期:2007-10-17;修订日期:2008-04-22;编辑:曹丽丽

作者简介:徐振兴(1951-),男,山东莱西人,高级工程师,主要从事土地资源管理工作。

二种土地登记方法没有登记共有土地使用权面积,造成共有土地使用权权利登记的真空。根据《房地产管理法》第三十一条之规定,“房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押”。又据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十四条之规定,“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人,享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。”依据这些法律法规可以很清楚地知道建筑区整个土地使用权是属于全体业主,房地产开发商在卖出房之后,该建筑区土地面积已全部分摊到全体业主身上。住宅区范围内除用于建造地上建筑物基地以外的土地,都属于附属基地,它是为住宅区环境配套服务必需存有的土地,是从属于建筑物基地使用权的不可分离的一部分。现代化住宅区除了多层和高层建筑物外,还要具备优美的住宅环境和不可缺少的公用设施,例如:绿化地、公益性娱乐活动场所、街道、保卫科等用地,附属于住宅区基地的使用权只能为住宅区内各建筑物基地的使用权人全体共有。住宅区内各建筑物基地区分所有人都是附属基地使用权人,每个区分所有人按其对建筑物基地使用权拥有的土地面积,在附属基地面积中所占比例享有一定的权利。但是在上述土地登记的方法中,土地登记只有房屋占用范围那一部分面积,对于住宅区内的绿地、公益性用地、街道及相关配套设施占用范围的共有土地使用权没有办理登记。而且很多房屋出售完后土地母证还在开发商手里,从而导致有些开发商故意混淆概念,误认为业主根据土地使用证只拥有建筑物基地使用权,称只是将房屋占用范围的土地使用权转让给业主,但住宅区共有土地使用权还是归开发商,因此,有些开发商借此机会在原有的建筑面积上重新规划,随意改变土地用途,造成土地使用上的纠纷不断出现,严重影响了住宅区的环境。

2 建议

2.1 科学合理进行共有土地分摊和登记

比较合理的土地使用权登记应该是权利人既知道整体土地面积,又知道个体土地面积。个人房屋土地使用权总面积 = 基地使用权可以分摊的面积 +

共有土地使用权可分摊的面积,等式前为该物业的土地使用权的权益总面积,等式后为该物业基地使用权权益面积和共有土地使用权权益面积。开发商在土地和房屋转让时应在附图上注明建筑区总用地面积,建筑区共有土地面积和该栋房屋的基地使用权面积。

建筑区共有土地使用权面积可根据下式计算:建筑区总用地面积 - 建筑区内所有基地使用权面积,根据这种登记方法,登记后建筑区所有的物业土地使用权权益总和一定等于建筑区总面积。该栋房屋所有业主的基地使用权权益面积之和等于该栋物业所占有的基地使用权面积。根据土地登记的项目,每个业主都可以知道自己应有的权利和义务,同时还可以根据用地面积和建筑面积计算出容积率、建筑密度等,这对于保护共有土地和共有人的权益是非常有利的。建筑区附属工程的共有土地从属依附于建筑物基地,为各建筑物基地使用权人共有,因此房地产开发商在出售房屋的同时也转移了建筑物基地使用权和建筑区内的共有土地使用权。如果开发商保留了部分住宅或建筑物以外的其他建筑物,房地产开发商只能成为建筑区内共有土地使用权和附属设施的共有人,对于建筑区共有地使用权,房地产开发商只能作为一般的共有人同样对待。

2.2 尽快制定法律法规完善共有土地登记办法

进一步明确建筑区内共有土地使用权的分摊和登记。可对目前土地使用证中的有些项目进行完善和变动,例如土地证的分摊栏应注明基地使用权分摊面积和共有土地分摊面积,在使用权栏注明该户应分摊的基地使用权、共有土地使用权的面积之和,附图有宗地平面图,注明建筑区总面积、建筑占地面积和建筑面积,同时应注明该户所在本栋房子的位置。由于宗地图是张总体图,所以应再加一张本户所在该栋房屋基地占地平面图,登记该栋房屋的建筑面积。

通过以上科学合理的登记程序,使共有土地使用权登记最大限度地形象化和科学化,既防止了建筑区共有土地使用权登记处于真空状态,又解决了因权利不明确而导致的纠纷,进一步理顺了土地交易市场程序,促进了社会经济的快速发展。