

不动产测绘

1 不动产测绘概述



目录

CONTENTS

- 1.1 什么是不动产
- 1.2 不动产权利
- 1.3 不动产权籍调查

« 1.1 »

什么是不动产

.....

1.1.1 不动产的概念

关于不动产的定义及其范围，**各国**较多地从民法的角度进行界定

法国



《法国民法典》第516条就规定：“一切财产，或为动产，或为不动产”；第518条规定：“土地及其建筑物依其性质为不动产。”

瑞士



瑞士民法将不动产定义为：“不动产登记簿上已登记的独立且持续的权利、矿山、土地的共有关系的所有部分。”

德国



《德国民法典》的第96条规定：“土地的主要组成部分，为定着于土地的物。特别是建筑物及与土地尚未分离的出产物。”

1.1.1 不动产的概念

意大利



《意大利民法典》第812条的规定是：“土地、泉水、河流、树木。房屋和其他建筑物，即使是临时附着于土地上的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为体的物品是不动产

英国



在英国的法律中，不动产与广义的土地等同，是指包括地面、地下和土地上空的一切财产

美国



关于植物为动产与不动产的划分标准是：按年计算并以人力生产的各类植物为动产，包括水果、苗圃花卉、短时期内将伐树木及已转卖土地上的已收割或已成熟的农作物，而常年生并立于土壤中的天然植物为不动产

1.1.1 不动产的概念

意大利



《意大利民法典》第812条的规定是：“土地、泉水、河流、树木。房屋和其他建筑物，即使是临时附着于土地上的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为体的物品是不动产

英国



在英国的法律中，不动产与广义的土地等同，是指包括地面、地下和土地上空的一切财产

美国



关于植物为动产与不动产的划分标准是：按年计算并以人力生产的各类植物为动产，包括水果、苗圃花卉、短时期内将伐树木及已转卖土地上的已收割或已成熟的农作物，而常年生并立于土壤中的天然植物为不动产

1.1.1 不动产的概念

我国关于不动产的定义

《物权法》



《物权法》将不动产定义为：“不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”

最高人民法院



《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第186条所作解释认为：“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”

建设部



建设部2003年发布的《房地产业基本术语标准》中对不动产术语的定义为：不动产（immovable property）是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益

1.1.1 不动产的概念

我国台湾
地区



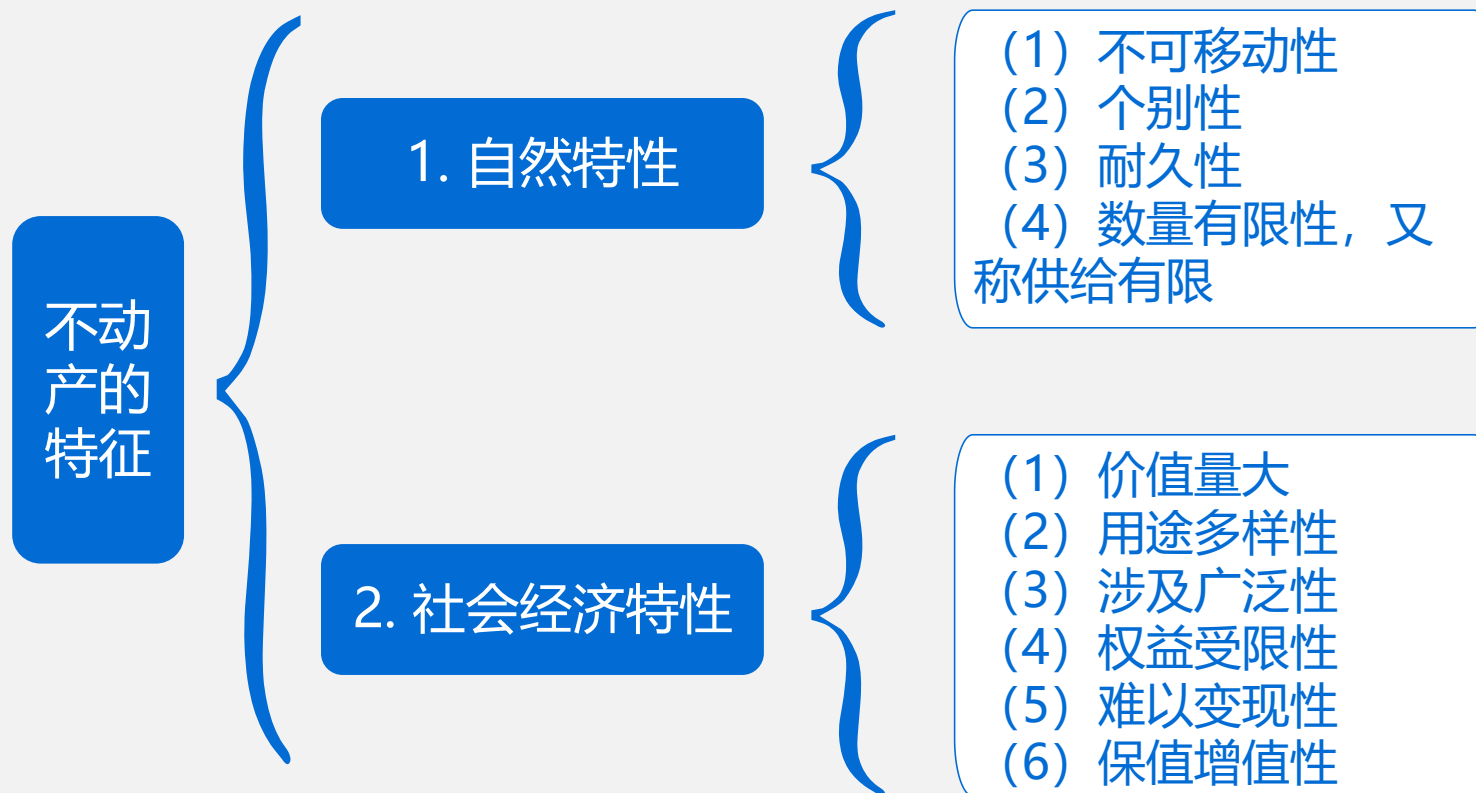
我国台湾地区有关规定：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之出产物，尚未分离者，为该不动产之部分。”

综上所述，以下给出本教材的定义



不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。定着物是指固定于土地（海域）并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。不动产包括土地、房屋、林木、矿藏、海域等多种类型，但处于基础性地位的是土地。

1.1.2 不动产的特征



« 1.2 »

不动产权利

.....

1.2.1 不动产所有权

所有权

所有权，是指所有权人依法对自己的财产享有的占有、使用、收益和处分的权利，它是最为重要的物权形式。所有权是最重要的物权与财产权，它是交易发生的前提，也是交易追求的结果

土地所有权

土地所有权是指土地所有人在法律规定的范围内占有、使用和处分土地，并从土地上获得利益的权利。一般来说，土地所有权属于财产所有权的范畴

土地所有权的三条重要限制

(1) 土地所有者及其代表行使权利不得违反法律、行政法规规定的义务

(2) 土地所有者及其代表不得违反其与土地使用者签订的土地使用权出让合同或者土地承包合同中约定的义务

(3) 土地所有权禁止交易

1.2.1 不动产所有权

房屋所有权

中国房屋所有权是指以房屋为其标的物，它是房屋所有人独占性地支配其所有的房屋的权利。房屋分为城镇房屋和农村房屋

建筑物区分所有权的概念

建筑物区分所有权是指，权利人即业主对于一栋建筑物中自己专有部分的单独所有权、对共有部分的共有权以及因共有关系而产生的管理权的结合

区分规定及条件

规定

条件

建筑物区分所有权将建筑物的特定部分作为所有权的标的，严格而言，与物权客体须为独立物以及一物一权主义原则不相符合

1.2.1 不动产所有权

区分规定及条件

规定

条件



(1) 须具有构造上的独立性，即被区分的部分在建筑物的构造上，可以加以区分并与建筑物的其他部分隔离。至于是否具有足够的独立性，应依一般的社会观念确定。

(2) 须具有使用上的独立性，即被区分的各部分，可以为居住、工作或其他目的而使用

建筑物区分所有权的内容



建筑物区分所有权的内容，包括区分所有建筑物专有部分的单独所有权、共有部分的共有权，以及因区分所有权人的共同关系所生的管理权

1.2.1 不动产所有权

建筑物区分所有权分类

(1) 专有部分的单独所有权

专有部分是在一栋建筑物内区分出的住宅或者商业用房等单元。该单元须具备构造上的独立性与使用上的独立性

(2) 共有部分的共有权

共有部分是指区分所有的建筑物及其附属物的共同部分，即专有部分以外的建筑物的其他部分

(3) 业主的管理权

基于区分所有建筑物的构造，业主在建筑物的权利归属以及使用上形成了不可分离的共同关系，并基于此而享有管理权。该管理权的内容为

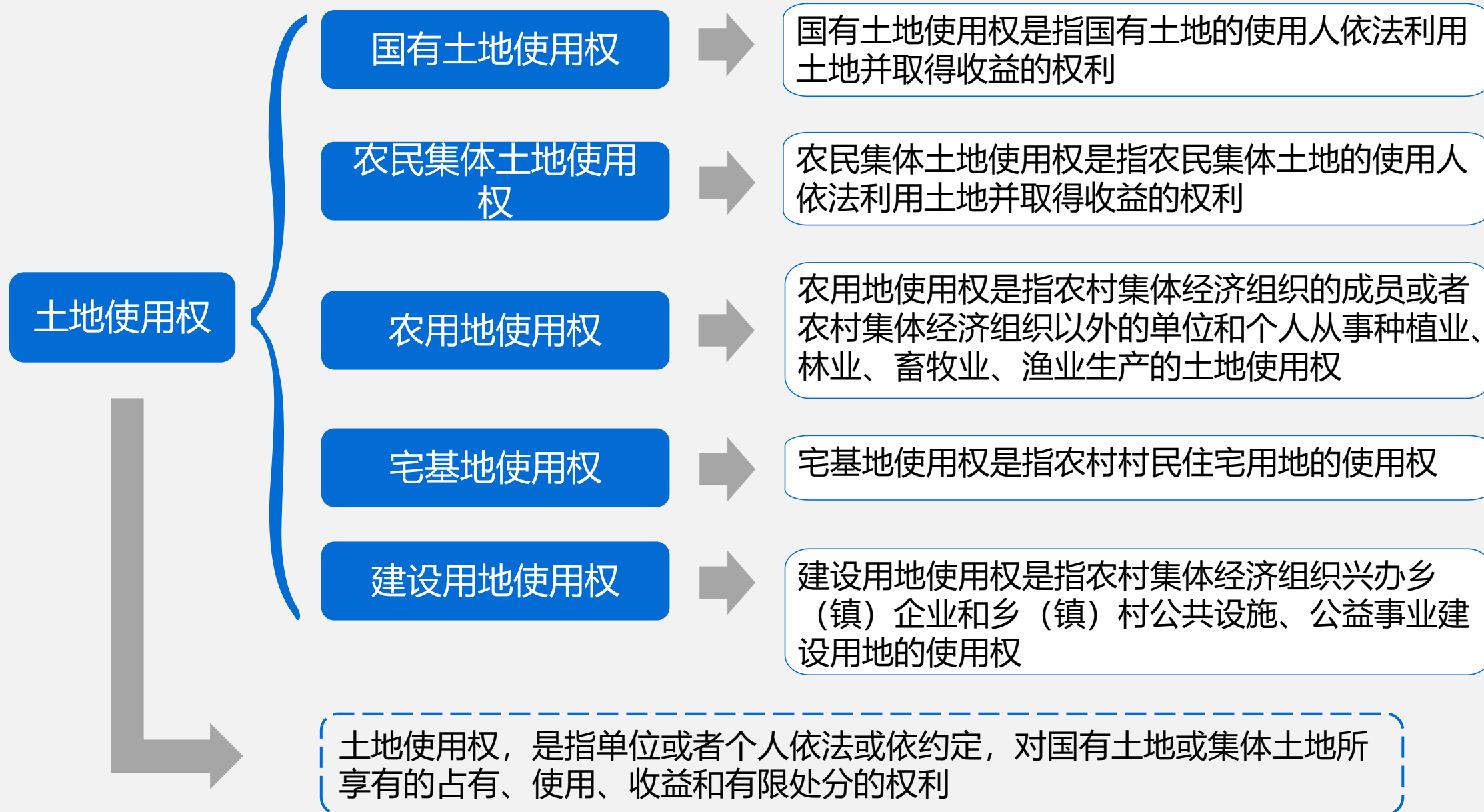
第一，业主有权设立业主大会并选举业主委员会

第二，业主有权决定区分建筑物相关事项。下列事项由业主共同决定：

- (1) 制定和修改业主大会议事规则。
- (2) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约。
- (3) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员。
- (4) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人。
- (5) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金。
- (6) 改建、重建建筑物及其附属设施。
- (7) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项



1.2.2 土地使用权



1.2.2 土地使用权

划拨土地使用权

概念



划拨土地使用权是指经县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后，取得的国有土地使用权，或者经县级以上人民政府依法批准后无偿取得的国有土地使用权

两种基本形式

(1) 经县级以上人民政府依法批准，土地使用者缴纳补偿、安置等费用后取得的国有土地使用权

(2) 经县级以上人民政府依法批准后，土地使用者无偿取得的土地使用权。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/926014243005010141>