|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **토지등기 규범화와 관련한**  **국토자원부의 의견**  國土資發[2012]제134호  각 성, 자치구, 직할시 및 부 성급 도시 국토자원 주관부서, 신쟝 생산건설병단 국토자원국, 해방군 토지관리국, 각 지방 파출 국가토지감찰국:  토지등기 규범화 건설은 토지등기 행위의 규범화로써 토지등기의 공신력을 제고하고 토지거래의 안전을 보장하며 사회의 조화와 안정을 유지하는 중요한 조치이다. 최근연간 전국적으로 토지등기 규범화 건설에서 보다 양호한 효과를 취득하고 토지등기 규범화 수준이 계속 제고되었지만 아직도 규범화해야 할 문제점이 존재하고 있다. 토지등기의 규범화건설을 한층 더 보강하기 위해《물권법》,《토지관리법》등 관련 법률의 규정 및《토지등기 방법》에 근거하여 아래와 같은 의견을 제기한다.  1. 토지 소속을 엄격히 규획한다.  토지는 그 소속을 단위로 등기한다. 토지의 소속은 합법적 토지사용권 원천자료에 의거하고 실지 사용상황을 종합적으로 감안하여 지적(地籍) 조사절차에 따라 규획해야 한다. 토지의 소속코드는 반드시 토지소속 코드기획에 따라 편성해야 한다.  토지 소속이 일단 확정되었다면 제멋대로 조정할 수 없다. 확실히 토지 소속을 분할, 합병할 필요가 있거나 그 경계를 조정할 필요가 있는 경우에는 국토자원 주관부서에서 관련부서와 회동하여 인가해야 조정할 수 있다.  2. 토지등기의 용도를 정확히 책정한다.  토지등기의 용도는 엄격히 합법적 토지사용권 원천자료에 의거하고《토지 이용현황 분류》(GB/T21010-2007) 2급 유형에 맞게 작성해야 한다. 국유건설부지 사용권 양도계약, 부지 인가서류 등에 의거하여 합법적으로 인가한 용도가《토지 이용현황 분류》2급 유형에 맞지 않는 경우에는《토지 이용현황 분류》2급 유형에 따라 토지유형을 재확정하고 새로 확정한 소속유형에 따라 등기하는 동시에 토지증서󰡒사유란󰡓에 인가한 용도를 명기해야 한다.  3. 토지 양도연한 기산시점을 규범화한다.  국유 건설부지의 사용권 양도연한 기산시점은 양도계약서의 약정에 의거하여 확정한다. 계약서에 약정하지 않았거나 약정이 불명확한 경우에는 실지 토지교부일로 확정하며, 실지 교부일은 토지 교부확인서에서 확인한 일자에 준한다. 토지의 불법사용으로 수속을 보완한 경우에는 토지 불법사용 처리의견서에서 확정한 불법행위 발생일로부터 기산된다.  4. 비축토지 등기를 규범화한다.  《토지비축 관리방법》관련규정에 따라 비축 토지 등기를 신청하는 기구는 시(현) 인민정부의 인가를 받아 설립한 기구로서 독립적인 법인자격이 있고 국토자원 주관부서의 산하기구이며 본 행정관할구역의 토지비축업무를 통일적으로 부담하는 사업단위어야 한다. 법률에서 별도의 규정을 하지 않은 한 여타단위의 토지비축 등기신청은 수리하지 아니한다.  토지등기를 신청하는 토지비축기구는 토지등기 신청서, 신청인의 신분 증명자료, 지적(地籍)조사서, 토지소속 도면 및 토지소속 지경좌표, 정부의 인가를 받은 비축기획서, 인가를 받은 비축 설정서류, 관련토지의 총체적 이용규획과 도시 전반규획 등 자료를 제공해야 한다. 시(현)인민정부의 인가를 받았으며 사용권이 명확하고 신청 자료가 완벽한 비축 토지는 등기수속을 밟고 국유토지사용증서를 발급할 수 있다. 비축 토지로 등기한 토지의 사용유형은 일률로󰡒기타(정부 비축)󰡓로 하고 등기한 용도는 토지이용의 총체적 규획에 근거하여 확정한다. 《토지이용 현상분류》2급 유형으로 세분할 수 있는 경우에는 《토지이용 현상분류》 2급 유형으로 작성해야 한다. 규획용도를 확정하지 않은 경우에는 등기하지 못한다.  5. 토지 저당등기를 규범화한다.  관련 법률, 법규 규정에 따라 중국은행업감독관리위원회의 인가를 받고《금융허가증》을 취득한 경우에는 금융기구나 성급 인민정부 주관부서의 인가를 받아 설립한 소액대부회사 등에서 대부인의 신청에 의하여 토지 저당등기를 할 수 있다.  소속토지의 일부분 사용권 저당등기는 수리하지 아니한다. 사회 공익시설에 사용하기로 규획한 비축 토지는 저당등기를 하지 못한다. 제3자에게 담보로 제공한 비축 토지는 저당등기를 하지 못한다.  6. 주택부지 초과등기 정책을 한층 더 명확히 한다.  1987년에 《토지관리법》을 시행한 후 농촌 주민주택 부지 등기증을 발급하면서 인가한 면적에만 사용권 면적으로 명기하게 되어 있다. 실지 점용한 면적이 인가 면적을 초과하는 경우에는 《집단 토지사용증》󰡒기사란󰡓에 초과한 면적을 명기하고 소속 토지도면은 점용범위를 그대로 작성하며 초과면적을 확정할 수 있는 경우에는 도면에 점선으로 표시해야 한다.  7. 토지등기에 대한 관리를 통합하고 엄격히 한다.  현급 이상 인민정부는 국유토지의 사용권, 집단 토지의 소유권과 집단 토지의 사용권 등기 및 증서 발급의 주체이며 법률에서 별도의 규정을 하지 않은 한 정부파출기구는 일률로 등기하거나 증서를 발급하지 못한다. 각급 국유 토지자원 주관부서에서는 지적(地 籍) 업무부서에서 통일적으로 각종 토지 등기업무를 책임지도록 명확히 해야 한다.  8. 법에 따라 토지등기 신청서류를 심사한다.  토지등기를 신청하는 신청인은 국토자원부서에 진실한 자료를 제공하고 진실한 상황을 반영하는 동시에 신청서류의 실질적 내용의 진실성에 대해 책임을 부담해야 한다. 국토자원 주관부서는 《물권법》,《토지 등기방법》 등 법률이나 규정제도의 요구에 따라 신청인이 제공한 신청 자료를 합리적이고 신중하게 심사해야 한다.  9. 토지등기 회동심사 제도를 수립한다.  토지등기 심사과정에 토지의 용도나 양도연한의 기산시점을 확정할 수 없는 등 문제에 봉착하여 토지등기 담당자가 관련 토지등기에 대한 상급의 결정이나 명령이 국가 토지등기 관련규정에 부합하지 않는다고 인정하거나 지적(地籍)업무부서의 직권범위를 초월한 기타사항에 봉착한 경우 국토자원 주관부서 지도층에 관련 업무부서의 집단회동심사를 청구해야 한다. 각 부서들에서는 이에 협력하고 각자의 직능에 입각하여 열심히 심사하고 서면의견을 제출해야 한다.  10. 토지 등기자료 보관, 관리 제도를 수립하고 건전히 하여 토지등기 정보화 건설을 추진한다.  토지등기 자료는 토지 등기기구에서 통일적으로 관리해야지 각 업무부서나 토지관리소에서 분산 관리하는 일이 없어야 한다. 토지등기 자료는 속지를 단위로 철하고 토지 등기부는 전속 관리해야 한다. 이미 전자 등기부를 구축한 경우에는 서면 등기부를 동시에 보관하고 인장을 날인해야 한다. 토지 등기자료의 수집 정리제도와 보관제도, 안전관리제도, 이용제도를 수립하고 건전히 해야 한다. 각 지방은 지적(地籍) 데이터베이스를 구축한 것을 바탕으로 토지등기와 정보서비스를 주요내용으로 하는 지적(地籍) 관리 정보시스템을 구축해야 한다. 지적(地籍)데이터의 업데이트, 유지를 위한 제도적 장치를 구축하고 일상적인 토지변경등기를 통하여 지적(地籍) 데이터베이스를 실시간 변경함으로써 온라인 감독관리를 확실하게 해야 한다. 전국 토지등기정보의 다이내믹 감독관리 조회시스템 건설을 가속화하여 토지등기정보 응용의 폭과 심도를 늘리고 토지에 대한 감독관리능력과 사회화 서비스수준을 한층 더 제고해야 한다.  11. 토지등기에 임하는 담당직원의 증서 소지제도를 엄격히 집행한다.  국토자원부에서 반포한《토지등기 자격증》을 취득하지 못한 직원은 토지사용권 심사확인이나 등기 심사활동에 종사하지 못한다. 토지등기 심사서의󰡒심사자󰡓와󰡒책임자󰡓의 심사의견 수결에는 토지등기 담당자의 자격증 번호를 명기해야 한다. 각 지방에서는 자격증을 휴대하고 토지등기업무에 임하는 담당자들에 대한 후속교육을 강화함으로써 계속 토지등기 담당직원의 소질을 제고해야 한다.  12. 토지등기 대행제도를 완벽히 한다.  각 성(자치구, 직할시) 국토자원 주관부서는 토지등기 대행기구 설립을 가속화하고 지방 업계협회의 설립과 발전을 추진하여 토지등기 대행제도의 역할을 확실하게 발휘시켜야 한다. 지적(地籍) 업무부서는 토지등기 대행기구에 대한 업무지도를 보강해야 한다.  13. 토지 등기자료 공개 조회제도를 완벽히 한다.  각급 국토자원 주관부서는《토지등기자료 공개 조회방법》을 열심히 관철하고 토지 등기자료 공개 조회업무를 착실하게 추진하며 조회방식을 다양화하고 조회질서를 규범화하며 조회 수금기준을 명확히 하고 서비스수준을 제고해야 한다. 서면조회를 제공하는 외에 조건이 되는 지방은 정보화 조회를 실시하는 동시에 인터넷을 통하여 점차 토지등기자료 격지조회를 실현해야 한다.  각 지방은 이 문건의 관련규정에 따라 현지 실정에 결부시켜 관련정책을 일층 더 완벽히 하고 관련규정을 더욱 세분화함으로써 토지등기 규범화수준을 계속 제고해야 한다.  이 문건은 발송일로부터 집행하며 유효기간은 5년이다.  2012년 9월 6일 |  | **国土资源部**  **关于规范土地登记的意见**  国土资发〔2012〕134号    各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，各派驻地方的国家土地督察局：  　　土地登记规范化建设是规范土地登记行为，提高土地登记公信力，保障土地交易安全，维护社会和谐稳定的重要措施。近年来，全国土地登记规范化建设取得了较好成效，土地登记规范化水平不断提高，但仍不同程度存在不规范的问题。为进一步加强土地登记规范化建设，根据《物权法》、《土地管理法》等相关法律法规及《土地登记办法》，提出以下意见：  　　一、严格划分宗地  　　土地以宗地为单位进行登记。宗地应当依据合法的土地权属来源材料，结合实际使用情况，按照地籍调查程序划定。宗地的地号应当依据宗地代码编制规则编写。  　　宗地一经确定，不得随意调整。宗地确需分割、合并或调整边界的，应经国土资源主管部门会同有关部门同意。  　　二、准确界定土地登记用途  　　土地登记的用途应当严格依据合法的土地权属来源材料，按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）二级类填写。根据国有建设用地使用权出让合同、用地批准文件等，依法批准的用途与《土地利用现状分类》二级类不对应的，按照《土地利用现状分类》二级类重新确定归属地类，按照新归属地类办理登记，同时在土地证书“记事栏”内标注批准用途。  　　三、规范土地出让年限起算时点  　　国有建设用地使用权出让年限的起算时点应当依据出让合同的约定确  定；合同没有约定或者约定不明确的，按照实际交付土地日期确定，实际交付日期以交地确认书确认的时间为准；对违法用地补办出让手续的，以违法用地处理意见确定的违法行为发生之日起算。  　　四、规范储备土地登记  　　按照《土地储备管理办法》的有关规定，申请储备土地登记的机构应为市（县）人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于国土资源主管部门、统一承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。除法律另有规定外，其他单位申请储备土地登记的，不予受理。  　　土地储备机构申请登记土地的，应当提交土地登记申请书、申请人身份证明资料、地籍调查表、宗地图及宗地界址坐标、政府批准的储备计划、批准纳入储备的文件、相关土地利用总体规划和城市总体规划等材料。经市（县）人民政府批准，对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，可办理登记，核发国有土地使用证。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”，登记的用途应依据土地利用总体规划确定，能够细化到《土地利用现状分类》二级类的，应当按《土地利用现状分类》二级类填写。未确定规划用途的，不予登记。  　　五、规范土地抵押登记  　　依据相关法律、法规规定，经中国银行业监督管理委员会批准取得《金融许可证》的金融机构、经省级人民政府主管部门批准设立的小额贷款公司等可以作为放贷人申请土地抵押登记。  　　以部分宗地申请土地使用权抵押登记的，不予受理。规划用于社会公益设施的储备土地，不得办理抵押登记。为第三方提供担保的储备土地不得办理抵押登记。  　　六、进一步明晰有关超面积宅基地登记政策  　　对1987年《土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地登记发证，应按照批准面积填写使用权面积。实际占用面积超过批准面积的，可在《集体土地使用证》“记事栏”内注明超过批准的面积，宗地图按实际占用范围绘制，能确定超占范围的，要在宗地图上用虚线标注超占部分。  　　七、严格土地登记统一管理  　　县级以上人民政府是国有土地使用权、集体土地所有权和集体土地使用权登记发证的法定主体，除法律另有规定外，政府派出机构一律不得登记发证。各级国土资源主管部门要明确由地籍业务部门统一负责各类土地登记工作。  　　八、依法审查土地登记申请资料  　　申请人申请土地登记，应当如实向国土资源主管部门提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。国土资源主管部门应当按照《物权法》、《土地登记办法》等法律、规章要求，对申请人提供的申请材料进行合理审慎审查。  　　九、建立土地登记会审制度  　　土地登记审查过程中涉及土地用途、出让年限起算时点无法准确界定的，土地登记人员认为上级作出的有关土地登记的决定或命令与国家土地登记有关规定不相符的，以及其他超出地籍业务部门职权范围的事项，应当提请国土资源主管部门领导召集相关业务部门进行集体会审。各部门要协作配合，立足职能，认真审查，形成书面意见。  　　十、建立健全土地登记档案资料管理制度，推进土地登记信息化建设  　　土地登记档案资料应当由土地登记机构集中统一管理，不得在各业务部门、土地管理所分散保管。土地登记资料以宗地为单位组卷，土地登记簿应专门管理。已建立电子登记簿的，要同时保留纸质登记簿，并签字盖章。要建立健全土地登记资料收集整理、立卷归档、安全保管、提供利用等制度。各地要在地籍数据库的基础上，建成以土地登记和信息服务为主要内容的地籍管理信息系统。建立地籍数据的更新维护机制，通过日常土地变更登记，实时更新地籍数据库，切实做到在线监管。加快全国土地登记信息动态监管查询系统建设，拓展土地登记信息应用的广度和深度，进一步提升土地监管能力和社会化服务水平。  　　十一、严格执行土地登记人员持证上岗制度  　　未取得国土资源部颁发的《土地登记上岗资格证》的人员，不得从事土地权属审核和登记审查工作。土地登记审批表中的“审查人”与“负责人”，在签发审查意见时应当填写土地登记上岗资格证号。各地要加强土地登记持证上岗人员的继续教育，不断提高土地登记从业人员的素质。  　　十二、完善土地登记代理制度  　　各省（区、市）国土资源主管部门要加快土地登记代理机构建设，促进地方行业协会的建立发展，真正发挥土地登记代理制度的作用。地籍业务部门要加强对土地登记代理机构的业务指导。  　　十三、完善土地登记资料公开查询制度  　　各级国土资源主管部门要认真落实《土地登记资料公开查询办法》，切实推进土地登记资料公开查询工作，丰富查询方式，规范查询程序，明确查询收费标准，提高服务水平。除提供纸质查询外，有条件的地方应实行信息化查询，并通过网络逐步实现土地登记资料的异地查询。  　　各地要依据本文件的有关规定，结合本地实际情况，进一步完善有关政策，细化有关规定，不断提高土地登记规范化水平。  　　此文件自下发之日起执行，有效期为5年。  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　2012年9月6日 |