

这宗地应否更正登记

山东省土地勘测规划院

于云

1 案情

某村刘某与邻居钱某因宅基地地界发生纠纷。刘某向钱某出示县政府1993年给他颁发的《集体土地使用证》以示权利，钱某以刘某的土地使用证没有编号和附图提出异议。刘某找到县土地行政主管部门，要求为其开具土地使用证有效的证明。县土地行政主管部门经过调查和实际测量，查明刘某的宅基地面积与登记面积相符，其土地使用证确系县政府颁发，但填写不规范，没有编号和附图。县土地行政主管部门认为，在未发新证前，旧证仍然有效，是土地使用权的合法凭证，不需再开证明。刘某坚持要求为其开具土地使用证有效的证明，以便解决他与钱某的纠纷。县土地行政主管部门以不需再开证明拒绝，刘某遂向人民法院起诉。

2 分析

本案的起因是土地使用权纠纷，即刘某与钱某因宅基地地界发生的纠纷，解决这一纠纷的关键在于刘某所持的土地使用证是否合法有效。影响刘某土地使用证效力的是证书填写不规范，漏填了一些事项。笔者认为，判定该土地使用证法律效力如何，应当以漏填事项是否属于土地使用证的实质性内容为

标准。土地使用证的实质内容，是能够确定证书权利人具体权利义务，对该证书的效力起决定性作用的内容。土地使用证是权利人对依法登记的土地拥有使用权的权利证书，应当明确登载土地使用者、坐落地点、地号、用途、土地等级、使用权面积和日期等事项，并应有准确绘制的附图和填证机关盖章，方有利于保障土地权利人的合法权益，有利于政府土地行政主管部门的土地管理工作。在本案中，刘某的土地使用证无编号、附图，应属实质性内容的漏填，不利于依法保护当事人的合法权利。针对这一问题，在本案处理上，县土地行政主管部门应当为刘某办理更正登记手续。

更正登记，是土地行政主管部门对因登记机关客观上的原因或工作上的失误造成错登记或漏登记而进行的改正登记。原国家土地管理局《土地登记规则》第七十一条规定：“土地登记后，发现错登记或漏登记的，土地管理部门应当办理更正手续；利害关系人也可申请更正登记。”原国家土地管理局对浙江省土地管理局关于土地登记中有请的请示的批复（国土批[1997]87号）中指出：“土地所有权、使用权依法登记后第三人对其结果提出异议的，不属于土地权属争议。”在本案处理上，县土地行政主管部门应当为刘某办理更正登记，刘某也有权申请更正登记。

本案是因县土地行政主管部门没有为刘某办理更正登记，刘某向人民法院提起行政诉讼。人民法院应当依据我国《行政诉讼法》的有关规定受理本案。由于县土地行政主管部门未履行其办理更正登记、维护刘某土地使用权的法定职责，人民法院可判令县土地行政主管部门在规定期限内履行变更登记的职责。