

主 编/陈龙业
副主编/王 竹

物权法 百问通

农村物权

编著: 王倩倩 林一英

中 国 法 制 出 版 社
CHINALEGALPUBLISHINGHOUSE

总 序

2007年3月16日，在这个看似平凡的日子里，《物权法》这部与人民生活息息相关的市场经济基本法——终于出台了！《物权法》是调整人与人之间财产关系的基本法。在社会主义市场经济中，《物权法》不仅关涉国家的基本经济制度、保护国家财产，而且确认我们每个人对财产的所有权，对个人财产采取与国家财产平等保护的做法，尊重人们对财产的进取心，合理确定财产利用的规则，对于富裕人民、繁荣经济具有十分重要的作用。

从对国家财产的保护到个人财产的不可侵犯，从房屋产权的归属到小区车库的归属，从农民对土地的承包到公司向银行的抵押贷款，从对交易安全的维护到邻里纠纷的解决……等等，这一切都离不开我们的《物权法》。正因为《物权法》与人民生活息息相关，我们在《物权法》颁布之际，不揣浅陋，撰写《物权法百问通》系列读物，希望以我们微薄之力，帮助大家更好地理解 and 运用《物权法》的规定。

《物权法百问通》系列包括六本：《物权法常见问题》、《财产取得与保护》、《房地产物权》、《小区物权》、《农村物权》及《担保物权》。总体而言，本系列丛书具有以下特点：

第一，紧扣人们的日常生活，密切联系实际，做到理论与实践的有机结合。首先，在内容选取上，我们始终以便老百姓，解决现实生活中常见的与《物权法》有关的法律问题为主



体，对于理论争议问题及其他与人民群众的现实生活并不直接相关的内容不予涉及；其次，在语言上我们尽量采取通俗易懂的风格，方便和易于读者理解。

第二，紧扣《物权法》的规定，并辅之以其他相关法律规定，以求全面分析、解决相关法律问题。同时对于同样的案情，适用《物权法》与适用《物权法》以前的法律在结果上的不同也予以列举，以方便大家更加清楚对《物权法》的适用。

第三，以问答为形式，并辅之以典型案例，在形式上力求清新醒目。采取一问一答的形式，直接切入主题，简洁明了的介绍《物权法》的基本知识，最后再以贴近现实的案例，巩固大家对知识的理解与运用。

在本书的编写过程中，中国法制出版社编辑罗莱娜女士为编者提供了诸多便利，在此表示诚挚的感谢！

由于时间和精力所限，加之《物权法》本身博大精深，本丛书一定存在诸多不足，敬请批评指正。

陈龙业

2007年3月18日于中国人民大学明德楼



前 言

《物权法》对上至国有资产、集体财产，下至私有财产作了详尽的规定。《物权法》强化了对国有财产保护：“违反国有财产管理规定，在企业改制合并分立，关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有资产损失的，应当依法承担法律责任。”对集体财产也明确规定“城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。”对私有财产，“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”《物权法》还特别强调对农民土地承包权和宅基地使用权进行保护，规定不能转让和抵押，但土地经营权可以采取转包、互换等方式进行流转。

长久以来，农业、农村和农民问题，始终是我国发展建设的根本问题。“三农”问题归根结底是土地问题。土地是农业最基本的生产资料，也是农民最可靠的社会保障。

农民作为集体所有者拥有的最重要的资产——农村土地的问题一直是利益相关者关注的重点，无论是农用土地搞规模经营、连片开发，还是农地转为非农用地，侵犯农民经济利益和政治权利的行为都时有发生。在当前条件下侵犯农民的权益往往是通过侵犯农民的合法土地权益表现出来的，因而保障农民地权不受侵犯是维护农民经济和政治权益的一个重要“底线”。

《物权法》中的农村物权部分规范了农村集体所有权的行



使，强化了对农民的土地承包经营权和农村宅基地使用权的保护，并规定了土地承包经营权的流转方式，明确了除法律另有规定外，耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权不能抵押。《物权法》明确规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序才可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。这就规范了当前征地过程中发生的违法行为，保障了失地农民的合法权益。

《物权法》对宅基地的规定基本沿袭了《土地管理法》的规定，坚持一户一宅，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

《物权法》规范了相邻用水、排水关系，邻地使用关系，相邻采光、通风、日照关系，不可量物损害关系，邻地损害防免关系等，有利于权利人更好的行使权利，保障相邻关系的有序、和谐发展。通过合同可以设定地役权，保障不动产所有人或使用人为了提高自己不动产的效益而利用他人不动产，使物尽其用，增进社会福利。

本书将同您一起学习《物权法》，探究《物权法》对农村的重大意义。但由于作者能力所限，书中可能存在纰漏，敬请批评指正！

目 录

前 言 / 1

第一章 集体土地所有权和集体土地使用权 / 1

- 一、什么是集体土地所有权? / 1
- 二、集体土地所有权是否需要登记? / 4
- 三、如何行使集体土地所有权? / 8
- 四、什么是集体土地使用权? / 12
- 五、集体土地使用权能否转让? / 15
- 六、集体土地使用权能否抵押? / 19
- 七、集体土地使用权能否用于出资? / 22

第二章 土地承包经营权 / 26

- 一、什么是农村土地承包经营权? / 26
- 二、土地承包经营期限有哪些规定? / 30
- 三、土地承包经营权何时取得? / 32
- 四、土地承包的原则与程序是什么? / 36
- 五、土地承包中有哪些其它承包方式? / 40
- 六、土地承包经营权能否流转? / 45
- 七、土地承包经营权流转应该遵循什么原则? / 46
- 八、家庭承包的土地承包经营权如何流转? / 50
- 九、法律如何保护土地承包经营权? / 52
- 十、土地承包经营权可以抵押吗? / 57



十一、土地承包经营权能否继承? / 59

第三章 宅基地使用权 / 64

一、什么是宅基地使用权? / 64

二、农村居民如何取得宅基地使用权? / 68

三、宅基地使用过程中哪些问题值得注意? / 70

四、宅基地使用权如何转让? / 73

五、宅基地使用权能否继承? / 75

六、宅基地使用权能否出租? / 78

七、自家宅基地里挖出的物品归谁所有? / 80

八、宅基地使用权能否抵押? / 84

九、宅基地使用权何时消灭? / 87

第四章 农村房屋所有权 / 89

一、什么是农村房屋所有权? / 89

二、什么是农村房屋共有? / 92

三、农村房屋能否买卖? / 95

四、农村房屋如何继承? / 98

五、出嫁的女儿能否继承父母的房屋? / 103

第五章 征地补偿与耕地保护 / 106

一、什么是征收? / 106

二、征地补偿费有哪些? 如何分配? / 111

三、出嫁女能否分征地补偿费? / 116

四、什么是耕地占用补偿制度? / 121

五、如何保护基本农田? / 123

六、在城市规划区外, 非农建设占用耕地闲置时如何处理? / 126



七、如何开发与开垦未利用的土地？ / 129

八、如何开发未确定使用权的国有荒山、荒地、
荒滩？ / 131

九、什么是土地复垦？ / 135

十、破坏耕地应该承担哪些法律责任？ / 138

第六章 相邻关系 / 143

一、什么是相邻关系？ / 144

二、如何认定相邻侵权行为？ / 147

三、相邻关系案件中有哪些具体类型？ / 148

四、如何认识相邻关系中的排水关系？ / 152

五、如何认识相邻关系中的用水关系？ / 154

六、如何认识相邻关系中的通行关系？ / 156

七、如何认识相邻关系中的建筑物营缮、管线
安设关系？ / 158

八、如何认识相邻关系中的通风、采光和日照关系？ / 160

九、如何认识相邻关系中的不可量物侵害？ / 162

十、如何认识相邻关系中的邻地损害防免？ / 167

第七章 地役权 / 170

一、地役权是什么？ / 171

二、地役权有哪些法律特征应该引起我们的高度注意？ / 174

三、如何理解地役权的不可分性？ / 177

四、地役权与相邻权有哪些区别？ / 180

五、地役权与所有权以及其他用益物权之间的关系
是什么？ / 183

六、地役权人的权利义务有哪些？ / 187



七、在地役权法律关系中，供役地人有哪些权利义务？ / 191

八、我们可以通过哪些方式取得地役权？ / 194

九、通过合同设立地役权时，需要注意哪些问题？ / 196

十、创设地役权的合同应该包含哪些条款？ / 201

十一、地役权消灭的原因有哪些？ / 204

十二、地役权消灭的法律后果是什么？ / 207

附：法规索引 / 210

第一章 集体土地所有权和集体土地使用权

我国的土地不允许私人所有，而属于国家和集体所有。农村集体作为一类重要的土地所有权的主体，能享有哪些权利？农村集体如何更好地确认和保护自己的权利？集体土地所有权应当如何行使？集体土地所有权能否转让给他人？农村村委会能否用本村的土地作为担保向银行贷款？农村村委会能否为了全体村民的利益，以土地作为出资形式和他人合办工厂？农民个人不是土地所有权人，为什么可以在集体的土地之上建造房屋？本章在介绍完集体土地所有权和集体土地使用权的概念之后，将对如何行使这两项权利作重点介绍，解决实践中的问题。上述提出的这些问题，在阅读完本章之后将会一一得到解答。

一、什么是集体土地所有权？

第 39 条：所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第 40 条：所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第 58 条：集体所有的不动产和动产包括：

（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；



- (二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施;
- (三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施;
- (四) 集体所有的其他不动产和动产。

第 59 条第 1 款: 农民集体所有的不动产和动产, 属于本集体成员集体所有。

第 60 条: 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等, 依照下列规定行使所有权:

(一) 属于村农民集体所有的, 由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权;

(二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的, 由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;

(三) 属于乡镇农民集体所有的, 由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。^①

【相关规定】

《中华人民共和国宪法》(以下简称“《宪法》”)

第 10 条第 1 款和第 2 款 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地, 除由法律规定属于国家所有的以外, 属于集体所有; 宅基地和自留地、自留山也属于集体所有。

《中华人民共和国土地管理法》(以下简称“《土地管理法》”)

第 8 条第 2 款 农村和城市郊区的土地, 除由法律规定属于国家所有的以外, 属于农民集体所有; 宅基地和自留地、自

^① 本书每个问题之下直接列出的法条均出自《中华人民共和国物权法》。



留山，属于农民集体所有。

第 10 条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

依照《物权法》第 39 条和第 58 条的规定，集体土地所有权是指农村集体经济组织，对依法属于其所有的土地享有的占有、使用、收益、处分的权利。占有、使用、收益、处分是法律上所有权的权能。占有，是指农村集体对土地的实际控制；使用，是指在法律规定的范围内，农村集体可以按照自己的意志使用其土地；收益，是指农村集体可以通过对土地的使用等获得经济利益；处分，是所有权的核心，决定着土地的归属，如农村集体在符合法定的条件时，可以通过法定的程序将其所有的土地转让给国家。

集体土地所有权的特征有：

第一，集体土地所有权是一种所有权，享有所有权的各项权能，即占有、使用、收益、处分权。根据《物权法》第 40 条的规定，所有权人可以在自己所有的物上设定用益物权和担保物权。用益物权，是指以一定范围内的使用、收益为目的，以支配物之使用价值为内容而在他人之物上设立的物权。担保物权，是以确保特定债权的实现为目的而于债务人或第三人的特定财产上设定的以支配和取得该特定财产的交换价值为内容的物权。所有权包括占有、使用、收益、处分四项权能，但用益物权和担保物权只享有占有、使用、收益等部分权能，因此所有权被称为完全



物权，用益物权和担保物权被称为定限物权。

第二，集体土地所有权的主体是农村集体。根据《物权法》第60条和《土地管理法》第10条的规定，农村集体包括三种形式，即村农民集体、村以下农村集体经济组织和乡镇农民集体。除此之外，不存在其它的主体。

第三，集体所有的土地包括宅基地、自留地、自留山。此外，农村和城市郊区的土地，除规定属于国家所有的之外，属于农村集体所有。农村集体所有的土地，可以分为两类：一类是农业用地，包括耕地和其他用于种植业、林业、畜牧业的渔业生产的土地，也包括为农业生产服务的水库等配套设施用地；一类是非农业用地，包括宅基地、乡镇公共设施用地等。

在理解集体土地所有权时，需要注意以下几个问题：一是在我国，土地不允许私人所有，土地所有权的主体只能是国家和农民集体，禁止买卖土地，其转让也受到严格的限制，集体所有的土地只能通过法定程序转让给国家；二是集体可以放弃其土地所有权，此时，土地所有权自动归国家所有。

二、集体土地所有权是否需要登记？

第9条：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第10条第1款：不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

第14条：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效



力。

第 16 条第 1 款：不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

第 17 条：不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

【相关规定】

《土地管理法》

第 11 条第 1 款和第 2 款 农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

第 12 条 依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

第 13 条 依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称“《土地管理法实施条例》”）

第 3 条第 1 款和第 2 款 国家依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权和土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

土地登记内容和土地权属证书式样由国务院土地行政主管部门统一规定。

第 4 条 农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在



地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。

设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。

第6条 依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更，自变更登记之日起生效。

依法改变土地用途的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

《土地登记规则》

第3条第1款 国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和土地他项权利者，必须依照本规则规定，申请土地登记。

根据我国《物权法》的规定，除国家所有的自然资源的所有权不需要登记外，其余不动产物权的产生、设立、转让和消灭，都应当到有关部门办理登记。土地作为不动产，其物权变动也应当办理登记，经过了登记的权利受法律的保护，任何单位和个人不得干涉。通过土地登记可以明确土地关系，了解土地归谁所有，也是处理土地权属争议和土地纠纷的重要依据。



集体土地所有权登记分为两种：初始登记和变更登记。农村集体刚获得土地所有权的，应当办理初始登记；农村集体土地所有权发生变化的，应当办理变更登记。

在办理集体土地所有权登记时，要注意如下的问题：

第一，有权申请办理所有权登记的是集体土地的所有者，即农村集体，具体包括村农民集体、村以下农村集体经济组织和乡镇农民集体。

第二，有权办理集体土地所有权登记的是县级以上人民政府土地行政主管部门，由其颁发集体土地所有权证书。集体土地所有权证书是农村集体享有土地所有权的证明。

第三，农民集体所有的土地依法改变土地用途的，如依法变为非农业用地的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更申请，由原土地登记机关依法进行变更登记，核发集体土地使用权证书。

由于种种原因，我国土地的登记发证工作进行得并不顺利，目前全国大部分地区尚未颁发集体土地所有权证书，这也是造成土地权属纠纷的一个重要原因。

【相关案例】

甲村有一宗地，乙村也有一宗地，现为实施土地整理项目，甲乙两村签订了交换这两宗土地的协议，并报当地县人民政府批准。为加强土地整理中的权属管理，问该如何办理这两宗地的土地变更登记手续？

本案涉及的集体土地所有权的变更登记问题。

因为甲乙两村达成了交换土地的协议，意味着原位置土地的所有权人都发生了变更，因此必须办理集体土地所有权变更登记。按照《土地登记规则》的有关规定，甲乙两村应当共同申



请，申请人为甲乙两村及两村的法定代表人，并按照规定提交相关的申请文件。登记机关要重点审查以下问题，一是土地所有权人是否是甲乙两村农民集体；二是要着重对土地调整协议及县人民政府对交换土地的批复的审核，即审核调整行为及过程是否符合法律规定；三是要注意土地实测面积、分地类面积与协议交换面积和原宗地面积是否一致。

三、如何行使集体土地所有权？

第 42 条第 1 款：为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

第 43 条：国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第 59 条第 1 款：农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

第 60 条：对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

（一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；

（二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

（三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。