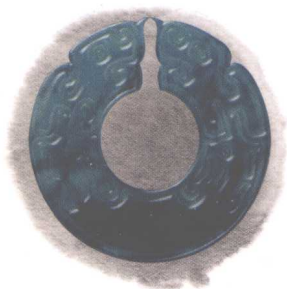




海南大学民商法学文丛



梁亚荣 著

土地承包经营权 保护制度的完善

基于海南、江苏等省的调查研究



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

土地承包经营权 保护制度的完善

第一编 总论 土地承包经营权的概述



第一章 土地承包经营权的概述



第二章 土地承包经营权的取得



海南大学民商法学文丛

海南省教育厅资助项目 (HJ2009-48)

土地承包经营权 保护制度的完善

基于海南、江苏等省的调查研究

梁亚荣 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

土地承包经营权保护制度的完善:基于海南、江苏等省的调查研究/梁亚荣著. —北京:法律出版社, 2011.1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 1727 - 3

I. ①土… II. ①梁… III. ①农村土地承包法—研究—中国 IV. ①D922.44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 008773 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/陈 慧	装帧设计/李 瞻
出版/法律出版社	编辑统筹/法律教育出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/永恒印刷有限公司	责任印制/张宇东
开本/A5	印张/9 字数/237 千
版本/2011 年 1 月第 1 版	印次/2011 年 1 月第 1 次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010 - 63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010 - 63939796
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
全国各地中法图分、子公司电话:	
第一法律书店/010 - 63939781/9782	西安分公司/029 - 85388843
重庆公司/023 - 65382816/2908	上海公司/021 - 62071010/1636
北京分公司/010 - 62534456	深圳公司/0755 - 83072995
书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 1727 - 3	定价:24.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一章 绪论	1
第二章 基本概念和基本理论研究	20
第一节 物权和物权保护	20
第二节 产权和产权保护规则	31
第三节 公平与效率——物权保护的法学分析	36
第四节 土地承包经营权保护的特别要求	48
第三章 土地承包经营权及其保护的历史演进	57
第一节 从共同经营到联产承包	57
第二节 从联产承包向土地承包的演变	73
第三节 土地承包经营制度的发展	80
第四节 土地承包经营权保护措施的变化	102
第五节 农地制度变迁分析的法学分析	108
第四章 当前土地承包经营权保护制度的理论评价	120
第一节 当前土地承包经营权保护立法概况	120
第二节 从理论上对土地承包经营权保护制度的评价	140
第五章 土地承包经营权保护的实证研究	152
第一节 调查区域和调查方法	152
第二节 调查情况分析	155
第三节 简要结论	192
第六章 完善我国土地承包经营权保护制度的对策	194
第一节 完善土地承包经营权保护制度的背景、目标和途径	194
第二节 进一步完善土地承包经营制度	197
第三节 土地承包经营权民法保护方法的完善	206

2 目 录

第四节 土地承包经营权公法保护方法的完善·····	223
第七章 土地征收中土地承包经营权保护的完善·····	230
第一节 土地征收与土地承包经营权保护·····	230
第二节 土地征收中土地承包经营权保护存在的主要问题·····	239
第三节 土地征收中土地承包经营权保护完善的具体措施·····	251
附录·····	267
参考文献·····	276
后记·····	282

第一章 绪 论

一、选题的依据及意义

财产权是公民的基本权利。而物权,作为最重要的财产权利,担负着明确财产的归属与利用关系的重要职能,起着维护社会安定、优化资源配置、促进社会发展的重要作用^[1];土地,作为最重要的不动产,乃财富之母,过去是、现在仍然是农民生产和生活的基础;土(农)地制度,作为物权制度的基石,其优良与否事关农业生产、农民权益保护和农村社会稳定的大局。经过三十多年的改革,我国农地法律制度已经演进成为坚持农地集体所有基础上农民享有农地承包经营权的模式,形成农地所有制度和农地使用制度两大基本制度,从整体上确定了农地归属和农地利用的关系。经过一系列的制度变迁,农地归属问题逐渐淡化,而土地承包经营权从农地所有权中分离出来,成为农民最重要的土地财产权利。经过《农村土地承包法》的规范,土地承包经营权实现了从债权向物权的转变,农民取得了对土地稳定而持久的使用权利。

我国农地问题远未解决。在农地所有制度方面,由于采取强化农地使用制度改革、淡化农地所有问题的改革模式,致使农地所有制度改革滞后,造成了农地所有权主体方面的“虚化”、权能方面的“产权残

[1] 季秀平:《物权之民法保护制度研究》,中国法制出版社2006年版,第78页。

2 土地承包经营权保护制度的完善

缺”^{〔2〕}、集体土地行使和保护方面的“地权歧视”^{〔3〕}等诸多问题,也制约了农地使用制度改革的进一步深化。在农地使用制度方面,承包经营的福利性使土地承包经营权带有浓厚的成员权性质,土地承包经营权的权能依然不够充分,其均分性加剧了农地的零碎化,也未形成完整、有效的土地承包经营权保护制度,有关部门尊重、保护农民的土地承包经营权的观念淡薄,土地承包经营权的应然与实然之间差距巨大。农地所有制度和使用制度的不完整使构建统一、科学的物权制度的立法实践举步维艰,反过来又造成土地承包经营权的行使、保护缺乏法律依据;而农地所有权主体的虚化、保护手段的缺乏加上不合理的征地制度等,为各种侵害农民土地权利的行为留下了足够的空间。^{〔4〕}由于我国土地所有权制度受社会主义制度的刚性制约,改革的空间有限,因此,深化农地使用制度改革,赋予农民稳定而有保障的使用权,特别是强化对土地承包经营权的保护,使土地承包人有能力承担起保护农地权利和农民利益、对抗各种不法侵害的重任,成为目前集体土地制度改革的理性选择。

中国经济、社会正在转型。一方面,中国经济增长与社会发展相继进入了工业化中期阶段和城市化加速期,农地非农化不可避免,并且随着经济的发展,农地非农化将会有加速的趋势。^{〔5〕}农地非农化会造成农地数量减少、质量退化、土地权利和土地收益的调整。为使农村土地资源的利用和配置达到效率与公平的双赢,需要改革农地制度特别是加强对土地承包经营权的保护,来保障农民参与工业化、城

〔2〕 温世扬、黄捷:“略论物权的民法保护”,载《湖南师范大学社会科学学报》1997年第5期。

〔3〕 曲福田、陈海秋等:“经济发达地区农村土地30年使用权调查研究——以江苏省为例”,载《农业经济问题》2001年第4期。

〔4〕 陈小君:“农村土地制度的物权法规范解析——学习《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》后的思考”,载《商法研究》2009年第1期。

〔5〕 王昉:“中国古代农村土地所有权和使用权关系的演变及其现实意义”,载《中国社会科学院研究生院学报》2006年第2期。

市化进程并合理分享其收益,促进农村土地资源的有效利用、优化配置和保护农民的合法土地权益。另一方面,在市场经济体制逐渐确立和完善、加入世贸组织等宏观背景影响下,我国法制建设也在转型,权力本位逐渐向权利本位过渡,对各种财产“一体承认、平等保护”^[6]得到认可,2004年的修宪更是强调了对政府征收权的约束和对私有财产保护的加强。加强对土地承包经营权的保护是农民利益的根本所在,符合经济发展和法律制度完善的需要。

古法谚曰:“没有救济就没有权利”,权利的赋予和权利的保护同等重要。但现行立法对土地承包经营权的保护没有给予足够的重视,土地承包经营权保护的立法还不完备;执法部门保护土地承包经营权的观念也还很淡薄,侵犯土地承包经营权的现象时有发生;土地承包经营权的救济途径还很狭窄,救济渠道很不畅通。构建和完善土地承包经营权保护制度,无疑是当前紧迫而富有现实意义的任务。

土地承包经营制度是我国的独创,其改革、完善需要扎根于我国经济、社会的实际情况,需要开展深入的调查研究。特别是改革过程中倾听广大农民的呼声,弄清农民的实际需求,切实赋予农民在改革过程中的话语权,构建一种有效的利益表达、博弈机制,这对于广大人民利益的表达和保护至关重要。因此,本文从全国东西南北中选取了江苏、宁夏、海南、黑龙江、湖北等有代表性的省份开展实地调查,充分了解农民的实际需要,使提出的改革措施贴近农村实际情况而富有生命力。

二、研究范围

本人一直主要研究耕地的问题,加上调查区域内的海南、江苏、湖北、湖南等省的农地也是以耕地为主,因此,本文仅研究设置于耕地之上的土地承包经营权的保护问题,林地、草地等土地承包经营权一般

[6] 梁慧星、陈华彬:《物权法》,法律出版社2001年版,第102页。

不涉及;同时,由于目前以家庭承包方式取得的土地承包经营权已经明确为物权,而以其他方式取得的土地承包经营权还是以债权为主,不适用物权保护的理论,如无特别说明,本文所讲的土地承包经营权是指设置于耕地之上的以家庭承包方式取得的土地承包经营权。

三、国内外研究综述

土地是农业生产的基本要素,土地承包经营权是农民最重要的财产权利,农地制度对于农业生产、农民权益保护都至关重要,并且农地使用制度是中国改革的突破口,一直是农村改革的重点,因而法学界和经济学界都对土地承包经营制度、土地承包经营权的设定、行使、保护等给予了高度关注。虽然法学和经济学在目标、方法方面有很大区别,法学强调的是公正,经济学强调的是效率;^[7]但就资源配置而言,法学研究的核心是法律如何以其特有的权利义务结构来决定公平分配现有的稀缺资源,而经济学也是以研究怎样有效分配现有的资源为己任的,从而在稀缺资源配置的意义上,法学和经济学的本质是一致的,有共同的研究基础;^[8]吸收两方面的研究成果对土地承包经营权保护制度的完善富有意义。

(一)从产权经济学角度进行的研究

1. 产权和产权保护的一般理论

产权经济学学者将产权制度纳入了经济分析的范畴,从产权结构或产权制度的角度研究资源配置的效率。^[9]运用交易费用节约说、人口增长说、谈判理论、公共物品理论等学说和理论,产权经济学说明

[7] [美]罗伯特·考特、托马斯·尤伦:《法和经济学》,张军等译,上海三联书店、上海人民出版社1996年版,第10~12页。

[8] 周林彬:“试论物权保护——一种经济分析的思路”,载《山西大学学报》2000年第4期。

[9] 张军:“寻求短缺的制度原因——兼评短缺的需求决定论和供给决定论”,载《经济研究》1991年第12期。

了财产制度的起源、产权的种类和产权的保护方法。^[10] 所谓产权,指使自己或他人受益或受损的权利(德姆塞茨,1990),是一种排他性权利,有完备的产权(权利束集中而不分离,包括使用权、用益权、决策权、让渡权等)、不完备的产权(不同时具备使用、用益、决策和让渡的产权)和广义的产权(即包括一个人或他人受益或受损的权利,不强调概念而强调现实中的权利界限清晰)等含义。^[11] 产权具有减少不确定性、外部性内部化、激励、约束、资源配置等功能,对产权的保护越完备,产权的经济功能就发挥得越充分;^[12] 但产权保护是有成本的,产权的保护制度应当遵循效率原则。^[13] 从市场角度,产权保护的规则主要有二:财产规则和责任规则。^[14] 财产规则(property rules)又称财产法则,系指除非“事前”获得权利人的同意,否则法律禁止他人侵犯这个权利;责任规则(liability rules)又称责任法则,是指即使未取得权利人的事先同意,相对人仍可侵犯权利人之财产权,但必须依法作出适当的赔偿。^[15]

2. 土地承包经营权性质及其制度绩效

土地承包经营权是农民最重要的产权之一。^[16] 对农村土地承包经营权的性质有“债权说”、“物权说”和“折中说”等不同观点。^[17] “债权说”认为,土地承包经营权连带于联产承包,承包经营关系从本

[10] . [美]罗德纳·哈罗·科斯:“社会成本问题”,载《法律与经济学杂志》1960年10月号第三卷。

[11] [德]柯武刚、史漫飞:《制度经济学——社会秩序与公共政策》,商务印书馆2004年版,第184页。

[12] 黄少安:《产权经济学导论》,山东人民出版社1995年版,第52页。

[13] 王文宇:“如何规范金融控股公司”,载《经济导刊》2002年第12期。

[14] [美]罗伯特·考特、托马斯·尤伦:《法和经济学》,张军等译,上海三联书店、上海人民出版社1996年版,第138页。

[15] 周林彬:“试论物权保护——一种经济分析的思路”,载《山西大学学报》2000年第4期。

[16] 王卫国:《中国土地权利研究》,中国政法大学出版社1999年版,第26页。

[17] 张红宇:“中国农村土地制度变迁的政治经济学与析”,西南农业大学2001年博士学位论文,第35页。

质上是一种发包人与承包人之间的内部关系,因这种内部关系而得到的承包经营权实际上只有对人(作为土地所有者的集体)的效力,不能自主转让,因而为债权;“物权说”则认为,土地承包经营权是《民法通则》第五章第一节中直接规定的权利,属于财产所有权与与财产所有权有关的财产权,承包人对所承包的土地有在法律和合同范围内直接控制、利用的权利,具有排他性,因而为物权。^[18]“折中说”认为,农地承包经营权,是在特定历史条件下以债权形式出现的具有一定自物权属性的,且呈现具有普遍意义的物权化变迁趋势的特殊的土地权利;它具有债权与物权的双重属性。^[19]纵观承包经营权的发展史,不难发现,它经历了一个由债权性质向物权性质演进的过程:在我国起初实行联产承包责任制时,农民仅仅享有债权法意义上的土地承包经营权;随着农村经营体制改革的深化,加上国家一贯采取保护农民承包经营权的立场,农民对集体土地的使用权日益强化,物权性质日益彰显,土地承包经营权不断从债权向物权转化,并且应确立为用益物权。^[20]土地承包经营权的物权化进程已得到了《农村土地承包法》的肯定,并且2007年《物权法》最终将其明确规定为用益物权。但由于对集体土地存在严重的产权残缺和地权歧视,土地承包经营权还有很多缺陷,应进一步扩展土地承包经营权的内容,加强对其的保护。^[21]

土地承包经营制度的绩效是经济学关心的焦点问题。总体而言,土地承包经营制度的实行给中国带来了深刻的变化,对农业生产取得了巨大制度绩效。McMillan等(1989)将家庭承包责任制作为一个重要的制度因素来研究其对粮食生产的影响。林毅夫(1992)的研究以每年末转化成家庭承包经营的生产队比例来衡量地权制度的变化,并

[18] 梁慧星:《中国民法典草案建议稿(物权篇)》,法律出版社2004年版,第175页。

[19] 朱广新:“土地承包经营权物权法构建的多元思路”,载《农业经济问题》2001年第7期。

[20] 陈苏:“土地承包经营权物权化与农地使用制度的建立”,载《中国法学》1996年第3期。

[21] 梁亚荣:“新农村建设与农村使用制度改革”,载《中国农史》2006年第3期。

以此通过实证分析来研究家庭承包制对农业产出的影响,得出了家庭承包制改革对农业产值增长的贡献率高达 46.89% 的结论。孙鹤(2000)则从某种程度上深化了家庭承包责任制对农业绩效的作用估计,他通过经验统计指出:家庭承包责任制对粮食生产的积极作用可以分成两种,一种是它从局部地区开始到全国各地建立所表现出的普及效应;另一种更重要的作用是家庭承包责任制的激励机制唤醒了农民劳动热情的作用,可称之为激励效应。更深入的分析表明,不同的产权结构、不同性质的土地承包经营权,其制度绩效差异甚大。土地承包经营权的不同性质关系到农户所获得土地权利的不同内容和不同的保护手段和方法,会影响到权利人的行为,从而影响到土地承包经营制度的绩效。^{〔22〕} Krusekopf(1999)和 Rozelle 等(2001)通过对农户调查资料的分析,发现了农地产权的地区差异及其与农业绩效间的关系。陈志刚等(2003)细化了农地产权,并实证分析了改革开放以来农地使用权、转让权和收益权的变化对农地绩效的影响,是否有转让权对承包方权益的实现、对农地资源的优化配置至关重要。农用地流转的基本经济原理是资源的配置效应和交易的收益效应(Binswanger, 1994; Besley, 1995; Hurrelmann, 2002),赋予承包方以充分的转让权是今后农地制度创新的重要方面。张德修(1984)较早地讨论了土地转包的问题,认为土地自由转包有利于解决土地分包造成的规模狭小的矛盾,有利于多种经营专业户和粮食专业户的发展和商品生产的发展。它主要体现在两个方面:一是通过市场手段形成对土地的规模经营,二是促进高效的农户从经营效率差的农户那里获得土地,以提高用地效率。土地承包经营权的稳定同样重要。刘守英等(1997)的研究表明,土地承包权稳定性对土地相关的投资具有正的显著影响,而对固定资本投资则具有负的显著影响;Moor 等(1998)、Place 等(2002)研究了土地制度对农业投资及产出率的影响,认为地权稳定性

〔22〕 王德应、董玉芳:“农民土地产权保护若干问题探讨”,载《农业经济问题》2005 年第 7 期。

对农业投资动机与农业产出率有显著的积极影响。赋予农民稳定而有保障的土地承包经营权意义重大。

3. 土地承包经营权保护措施的变化

土地承包经营权性质的不同,所采取的保护措施、方法也不同。^[23] 土地承包初期,由于当时土地承包经营权的债权性质,对其保护只能以债权保护方式为主,虽然取得了一定的成绩,但存在不利于维护农民的生产经营积极性、不利于农用地的市场性流转、不利于农用地使用制度的稳定、不利于维护土地承包经营者的合法权益等弊端。^[24] 而承包经营权物权化有利于增强农民的权利意识,有利于建立农村土地流转制度,有利于保护耕地,有助于稳定农民收益预期,激发农民的生产积极性,提高农业生产效益。^[25] 随着土地承包经营权的逐渐物权化,对其保护逐步过渡到以物权保护方法为主,以债权方法保护为补充。^[26] 在具体对策上,应明晰产权,做好登记发证工作;^[27] 规范承包合同;要加强宣传教育,增强农民的保护意识;^[28] 更新观念,建立健全农民权利自我保护机制,优化保障农民土地承包经营权的市场经济环境,建立一支高素质的农村干部队伍。^[29] 实践上,很多地方加强了对土地承包经营权保护的立法,如江苏省于2004年12月17日通过了《江苏省农村土地承包经营权保护条例》,从土地承包

[23] 史建民:“论土地承包经营法律关系及其保护”,载《农业经济问题》2000年第8期。

[24] 高宏贵、徐刚:“论农用地使用权的法律保护”,载《黄冈师范学院学报》2000年第10期。

[25] 许合进:“对土地承包经营权的再思考”,载《中国农村经济》1999年第7期。

[26] 梁开银、卢荆享:“论土地承包经营权的物权法保护”,载《江汉大学学报》2001年第4期。

[27] 周建春:“明晰农村土地产权 建立保护耕地机制”,载《中国土地科学》1998年第8期。

[28] 孙秀贞:“应依法保护农民土地承包经营权”,载《广西政法管理干部学院学报》2000年第9期。

[29] 郭立建:“尊重和保障农民土地承包经营权问题研究”,载《科学社会主义》2005年第12期。

经营权的享有与确认、土地承包经营权的流转、土地承包经营权终止时承包户权益的保护、争议的解决和法律责任等角度加强了对土地承包经营权的保护。同时,随着《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》的颁布实施,土地承包经营纠纷仲裁工作已经全面展开,土地承包经营权保护的措施已有新的突破。^[30]

但土地承包经营权保护的形势依然严峻,一些地方行政、司法机关和村级自治组织对侵犯农民土地使用权、承包权的现象,故意搁置不处理,实行“五不”政策:基层法院不受理农村土地承包纠纷诉讼;农村土地承包仲裁管理机关不受理农村土地承包纠纷仲裁请求;乡(镇)政府不受理农村土地承包纠纷调解;农业行政主管部门不受理农民有关农村土地承包纠纷的来信来访;村级组织不执行仲裁、司法结论,或名义上执行,实际上拖延不办。^[31] 总体上说来,由于农村土地法律制度不完备、农村集体土地产权的模糊性、土地承包经营权救济方法欠缺、农民保护土地承包经营权的成本过于高昂、征地制度不合理等原因,土地承包经营权保护目前还存在诸多问题。^[32]

4. 土地征收中的土地承包经营权保护

土地征收会导致土地承包经营权和土地承包经营权的丧失,导致失地农民的生活无着落,因此征地中的土地权益包括土地承包经营权保护问题一直被学者广泛关注。对征地制度的经济学研究,主要从征地权行使的合理性、征地补偿标准和范围的确定、征地对农民福利的影响等方面进行展开。罗丹等(2004)认为在农地非农化过程中,在不同利益主体之间分配利益必须遵守社会稳定和社会公平两个基本标准,同时通过对国家征地模式、集体土地直接非农化模式和国家征地并部分返还的模式进行比较分析后认为,从长期看利益分配应该严格

[30] 王丽影等:“依法完善农村土地承包经营纠纷仲裁机制”,载《农村经营管理》2010年第1期。

[31] 谢湘:“侵害农民土地权益成突出问题”,载《中国青年报》2003年8月31日。

[32] 于学江:“农户承包经营土地保护制度创新研究”,载《中国海洋大学学报》2005年第2期。

根据产权结构进行,建立多元化的非农化模式,采取多样灵活的交易方式,充分体现土地的价值属性。沈飞(2004)认为由于政府征地权的行使,限制了集体土地直接入市,导致政府和集体之间的经济利益冲突,一定程度上破坏了土地市场潜在的均衡,造成农村集体经济组织福利损失。Ed Nosal(2001)则认为对于所有的土地所有者都应平等对待,政府征用土地应该给予市场价格的补偿。征地过程中应保证给予个人充足的补偿,原因在于:对于土地所有者而言是公平的,否则被征到地的个人就独自承担了应被整个社会承担的成本;这样才能使个人在社会中有安全感,才能使他们放心地进行投资和生产;减少来自民众对于兴建公共设施的阻力;最重要的在于征地所需要的高成本会使政府决策者在征地前经过审慎考虑,而不至于滥用力。对于征地制度的改革,Brian(2004)提出要从三个阶段来完成:要改变征地制度中的激励机制以减少地方政府的寻租机会;政府要退出非公共用途的土地非农流通过程,要将政府的征地权限制在公共用途上;完善农村产权制度。而杨玲(2001)、段文技(2001)和朱道林等(2002)则提出,我国进行土地征用制度改革应从以下两个方面入手:一方面进行城乡土地使用制度改革,解决实行土地征用公共利益原则的制度障碍;另一方面,充分体现土地产权经济关系,实行土地征用按价补偿。现行征地补偿价格可能反映了农民丧失土地以后的农业经营损失,但不能反映农民的实际损失,同时农民应该得到征地在转为非农用地以后所产生巨大级差收益的合理部分,^[33]而这在法理学上又涉及农地发展权归属问题。沈守愚(1998,2002)认为,农地发展权是一项独立的财产权,它的权源是国家主权,并提出了农地发展权归国家所有的主张。但是,这种政策主张仍然值得商榷。^[34]周建春(2005)认为在我国,农地发展权属于集体,是一个属于集体的用益物权。总体上,应改革征

[33] 徐振光:“近期土地征用制度改革研究综述”,载《党政干部学刊》2004年第8期。

[34] 董利民、万磊等:“我国城镇化进程中农业灾害与粮食安全问题”,载《广东农业科学》2006年第8期。

地制度,规范征地行为,提高征地补偿费,使农民合理分享工业化、城市化的成果,则已成为学界的共识。^[35]

(二)从法学角度进行的研究

法学对物权的研究集中在物权的概念、体系、内容和物权的设定、行使、保护等方面,以权利义务为研究中心,注意概念的严谨与完整、逻辑体系的严密与统一。

1. 物权及物权保护的一般原理

物权的概念从罗马法发展而来,^[36]属于民事权利中财产权的范畴。财产权是指以财产为客体,直接体现某种物质利益的权利,^[37]包括物权和债权等类型。物权是直接支配一定之物,而享受利益之排他的权利,具有“支配力”、“优先力”和“妨害排除力”等效力。^[38]大陆法系国家的物权形态一般包括所有权、用益物权、担保物权等类型。我国现行立法虽未采用“物权”概念,但已有很多对各种物权具体形态的规定,包括所有权、他物权(如国有土地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、抵押权)等,已经初步建立了自己的物权体系。^[39]随着社会、经济条件的变化,物权观念发生了重大变化,各国普遍抛弃了罗马法中“所有权为绝对权利”的观念,物权立法经历了由“个人本位”到“社会本位”、由轻“支配”到重“利用”的转变。^[40]同样,改革开放以来我国也是以农地使用制度作为改革的重心,注重农地的实际“利用”,土地承包经营权已经成为农民最重要的财产权利,成为各方面关

[35] 钱忠好:“规范政府土地征收行为切实保障农民土地权益”,载《中国农村经济》2004年第12期。

[36] [德]迪特尔·梅迪库斯:《德国民法总论》,邵建东译,法律出版社2004年版,第72页。

[37] 张文显:“市场经济与法制建设三论”,载《中国法学》1993年第6期。

[38] 史尚宽:《物权法论》,中国政法大学出版社2000年版,第7~12页。

[39] 李双元:“农村经济制度转型中存在的问题及对策”,载《青海大学学报》(自然科学版)1998年第10期。

[40] 王利明:《物权法研究》,中国人民大学出版社2007年版,第116页。