



中国农村土地 物权制度研究

Study on Rural Land Property System in China

袁震 著

非
外
借



中国农村土地 物权制度研究

Study on Rural Land Property System in China

袁震 著

图书在版编目(CIP)数据

中国农村土地物权制度研究 / 袁震著. -- 北京 :
法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2315 - 6

I. ①中… II. ①袁… III. ①农村—土地法—研究—
中国 IV. ①D922.324

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 122976 号

中国农村土地物权制度研究

ZHONGGUO NONGCUN TUDI WUQUAN ZHIDU YANJIU

袁 震 著

策划编辑 似 玉

责任编辑 似 玉

装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京虎彩文化传播有限公司

责任校对 马 丽

责任印制 张健伟

编辑统筹 法研工作室

开本 720 毫米 × 960 毫米 1/16

印张 25.5

字数 423 千

版本 2018 年 8 月第 1 版

印次 2018 年 8 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)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/liuwenke0467@sina.com

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-2315-6

定价:78.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

国家社科基金后期资助项目 出版说明

后期资助项目是国家社科基金设立的一类重要项目，旨在鼓励广大社科研究者潜心治学，支持基础研究多出优秀成果。它是经过严格评审，从接近完成的科研成果中遴选立项的。为扩大后期资助项目的影响，更好地推动学术发展，促进成果转化，全国哲学社会科学规划办公室按照“统一设计、统一标识、统一版式、形成系列”的总体要求，组织出版国家社科基金后期资助项目成果。

全国哲学社会科学规划办公室

基金项目

国家社会科学基金后期资助项目，项目批准号：11FFX035

目 录 Contents

绪 论 / 1

- 一、选题的背景 / 1
- 二、研究内容概述 / 3
- 三、主要观点及创新 / 5

第一编 中国农村土地物权制度的演进与反思

第一章 中国古代农村土地物权制度的演进与反思 / 13

第一节 中国古代农村土地物权制度的演进 / 13

- 一、中国先秦时期土地制度发展分析 / 14
- 二、秦朝以后中国土地制度发展演进概述 / 26

第二节 对中国古代农村土地物权制度建设的反思 / 45

- 一、对中国古代土地所有权制度演进的思考 / 46
- 二、中国古代农村土地上的他物权制度建设评析 / 63

第二章 中国近现代革命与农村土地物权建设 / 73

第一节 鸦片战争以后中国农村地权状况与旧民主主义革命 / 73

- 一、鸦片战争后中国农村地权状况及地权政治态势分析 / 73
- 二、从太平天国运动到辛亥革命之农村地权建设分析 / 79
- 三、南京国民政府的农村土地物权建设 / 86

第二节 新民主主义革命与中国土地物权制度建设 / 96

- 一、新民主主义革命政治契约的缔结及其履行分析 / 97
- 二、对新民主主义革命政治契约及农村地权发展的反思 / 112

第三章 改革开放前新中国土地物权制度变迁分析 / 120

第一节 土地改革与中国农村土地物权制度的建设 / 120

- 一、新中国成立后土地改革的概况 / 120
- 二、土改后中国的农村土地物权制度状况分析 / 122

第二节 合作化运动时期中国农村土地物权制度建设状况分析 / 125

- 一、合作化运动兴起及其发展概况 / 125
- 二、合作化运动时期的农村土地物权制度建设概述 / 126
- 三、对合作化运动期间农地物权制度变迁的理论分析 / 131
- 第三节 人民公社时期中国农村土地物权制度建设实践分析 / 137
 - 一、人民公社的产生与发展概述 / 137
 - 二、人民公社时期的土地物权状况分析 / 138
 - 三、对人民公社时期的土地物权制度建设评价 / 140
 - 四、自留地制度评析 / 144
 - 五、宅基地使用权的形成与初步发展 / 147

第四章 改革开放后农村土地物权制度的演进 / 153

- 第一节 农村土地承包经营权的产生与演进 / 153
 - 一、土地承包经营制的确立——新一轮“与民立约” / 153
 - 二、土地承包经营权的发展——“与民立约”的深化 / 159
 - 三、土地承包经营权在立法上逐步被准确塑造 / 161
 - 四、对新一轮“与民立约”的历史意义分析 / 163
- 第二节 集体土地所有权与宅基地使用权在改革开放后的发展 / 165
 - 一、集体土地所有权在改革开放后的继续发展 / 165
 - 二、宅基地使用权在改革开放后的继续发展 / 171
- 第三节 改革开放后其他农村土地物权的产生与发展 / 174
 - 一、农村建设用地使用权的生成与发展 / 174
 - 二、他项农村土地物权的发展完善 / 181

第二编 现行农村土地物权制度法律分析

第五章 对集体土地所有权的法律分析 / 187

- 第一节 集体土地所有权概念的界定分析 / 187
 - 一、对集体土地所有权概念的界定及其限制的思考 / 187
 - 二、集体土地所有权的客体及其范围 / 194
 - 三、集体土地所有权主体确定的法理分析 / 210
- 第二节 集体土地所有权的政治伦理属性与法律属性分析 / 222
 - 一、集体土地所有权的政治伦理属性分析 / 222
 - 二、集体土地所有权的法律性质分析 / 229
 - 三、结论 / 255
- 第三节 农业税、“三提五统”与集体土地所有权的运行 / 255

- 一、农业税的性质及其与农地所有权的关系分析 / 256
- 二、“三提五统”的性质及其与农地所有权的关系 / 258
- 三、农业税、“三提五统”对农村地权运行的影响分析 / 260

第六章 对农村土地承包经营权的法律分析 / 266

第一节 土地承包经营权的基本构造分析 / 266

- 一、土地承包经营权的概念界定 / 266
- 二、农村土地承包经营权的客体分析 / 267
- 三、土地承包经营权的主体构造分析 / 268
- 四、土地承包经营权的内容与期限 / 275

第二节 土地承包经营权的政治伦理属性与法律属性分析 / 279

- 一、土地承包经营权的政治伦理属性分析 / 279
- 二、土地承包经营权法律性质分析 / 282
- 三、结论 / 303

第三节 土地承包经营权的施行模式、设立、变动及运行效果分析 / 304

- 一、农村土地承包经营的施行模式分析 / 304
- 二、土地承包经营权的设定与变动分析 / 311
- 三、农村土地承包经营权运作效果评析 / 316

第七章 对宅基地使用权的法律分析 / 323

第一节 宅基地使用权的概念及其制度基本内容分析 / 323

- 一、宅基地使用权概念的界定 / 323
- 二、宅基地使用权制度的内容分析 / 324

第二节 宅基地使用权的性质及其运行效果分析 / 332

- 一、宅基地使用权的性质探析 / 332
- 二、宅基地使用权制度运行效果评析 / 338

第三节 宅基地使用权设定及其流转法律问题分析 / 339

- 一、宅基地使用权的设定法律问题分析 / 339
- 二、宅基地使用权流转法律问题分析 / 350

第八章 集体建设用地使用权及其他农村土地物权制度的法律分析 / 367

第一节 集体建设用地使用权制度法律分析 / 367

- 一、集体建设用地使用权制度的概念界定 / 367
- 二、集体建设用地使用权的设定与流转分析 / 368

三、集体建设用地使用权运行的效果评析 / 375

第二节 农村土地上的其他土地物权法律分析 / 376

一、农村地役权法律制度分析 / 376

二、农村土地上的抵押权分析 / 380

参考文献 / 384

后 记 / 402

绪 论

一、选题的背景

由于土地是农村社会中最重要资源,土地资源的配置是农村社会中最重要资源配置,而农村土地资源配置的基本法律形式是物权制度。因此,农村土地物权制度的建设一直以来都是农村社会的一个重要问题。我国近现代革命与建设的进程一再说明了这一点:只有解决了农民的土地问题,中国革命才能胜利,中国社会才能发展;现阶段,只有在解决了农民土地问题的基础上,综合运用财政政策、公共福利政策、社会保障政策等各项社会政策,才能最终解决农村的问题。只有农村土地物权制度理顺了,农村社会才能获得发展的动力,新农村建设才能顺利推进,和谐农村才能实现。因此,以农民、农村、农业为内容的“三农”问题一直以来都与土地问题密切相关,更确切地说是与农村土地物权制度的建设问题密切相关。“土地是农村最主要的生产资料。农民只有与土地结合,才能获得生存与发展的机会,因此,土地始终是农民问题的首要问题。”^①基于农村土地物权制度的建设对于农村社会发展的重大意义,本书将农村土地物权制度作为研究对象。

长期以来,物权法体系建设的重心一直都是不动产物权,而不动产物权的重心则是土地物权。因此,对土地物权制度进行深入研究是建设与完善我国物权体系的重要环节。在新中国农村土地物权制度建设的长期实践中,我国形成了两个相对独立的土地物权体系,即城市土地物权体系和农村土地物权体系。对于城市土地物权体系的建设,学界、实务界与立法者在市场经济体制建立以后很快达成共识,最终于20世纪90年代建立起了一个行之有效的土地物权体系。目前我国城市土地物权已经形成了一个基本适应城市需要的,以所有权为基础,建设用地使用权为主干,其上再产生抵押权等其他权利的相对完整的物权体系。而农村土地物权体系的建设则相对发展缓慢,进展更加艰难。改革开放以后,伴随着农村土地承包经营制的推行,土地承包经营权开始出现,经济学界与法学界开始关注农村土地物权制度的建设问题。但是,由于受到传统意识形态与苏联民法

^① 徐勇等:《中国农村与农民问题前沿研究》,经济科学出版社2009年版,第7页。

理论的高度束缚,学界与实务界一直以来都弥漫着重城市而轻农村的思想,而且农村土地物权制度在长期的自我演进中也形成了较城市土地物权体系更为复杂的系统,学界未能深入研究与揭示我国农村土地建设的各种本质性规定,学界、实务界与立法者也未能在农村土地物权制度的建设上达成共识。由于传统的意识形态给农村土地物权制度的建设施加了过多的束缚,立法总是在缓慢总结经验的过程中小心翼翼地向前推进,因此农村土地物权制度长期以来都处在一种自我缓慢生长与前行的状态。

21 世纪初,随着物权法立法逐步提上日程,农村土地物权制度的建设问题才作为一个难点与争点问题受到高度重视。就农村土地物权制度建设的具体思路而言,具体有引进英美法系地产权制度来改造我国农村土地物权制度、以传统大陆法系物权法理论为指导来改造我国农村土地物权制度、立足于我国现实与传统来建设农村物权制度、通过创新来重构我国农村土地物权制度等思路可以采行。但是,实际上不管采取何种思路来建设我国农村土地物权制度,都离不开对我国农村土地物权制度建设的历史与现实的把握。只有在对我国农村土地物权制度的历史与现实进行深入研究之后,才能够阐发出适合我国国情的农村土地物权制度建设思路。鉴于农村土地物权制度的建设问题是民法编纂中物权法编立法必须解决的一个难点,本书拟通过对历史与现实问题进行深入研究,从而寻找一个基本适合我国的建设思路。

总之,在宏观理论方面,中国迥异于西方的社会发展进程、土地制度建设经历、传统国家与市民社会之关系对稳定农村土地关系与农民权益保护问题的影响仍须揭示;近现代革命至新中国缔造过程中确立的农村土地农民所有的稳定农村土地关系的基本原则仍须进一步阐释;在苏联民法的影响与传统意识形态的束缚下形成的物权制度构建理论仍须在解放思想的基础上适应城乡统筹的需要进一步革新;传统大陆法系的物权理论与中国特殊国情之对接问题仍须探讨。在稳定农村土地关系的微观理论与制度构建方面,集体土地所有权的性质及其运行机制、土地承包经营权的政治伦理属性、相当所有权属性及其流转机制问题、宅基地使用权与农村建设使用权的制度建构与完善问题仍须探讨。

2007 年《物权法》的颁布是我国农村土地物权制度建设进程中的一件大事。《物权法》继续贯彻“以人为本”的科学发展观,本着实事求是的现实主义态度,在一定程度上完善了农村集体土地所有权、土地承包经营权以及宅基地使用权等物权制度,并且作出了很多具有开拓性与革新性的规定,如《物权法》规定了平等保护原则,完善了征地补偿制度,试图重建农

民的成员权并强化了农民的土地承包经营权。但是,《物权法》的规定并未完全到位,也没有在充分反映我国农村土地制度未来发展方向的基础上全面实现制度构造与创新。在这种背景下,继续研究我国农村土地物权制度,反思我国农村土地物权制度的建设,检讨《物权法》的实施状况并发现其中的问题,也就显得尤为重要。另外,党中央继续坚持“以人为本”的原则与科学发展观,高度重视新农村建设,统筹城乡发展的思路日益明确,公共财政制度正在覆盖农村,农村的社会保障制度正在建立,农村土地物权制度建设的宏观环境也在日益改观。这就要求我们适时推进农村土地物权制度建设,满足新农村建设的需要。

二、研究内容概述

中国农村土地物权制度建设是一项事关数亿农民核心利益与中国现代化进程实现的重大现实课题。本书从中国农村土地物权制度发展的历史与现实两个维度对中国农村土地物权制度的历史问题与现实问题进行了研究并得出自己的结论。绪论部分对选题的背景、主要内容与创新点进行了介绍。正文部分共有两编,八章。

第一编为中国农村土地物权制度的演进与反思,该编共有四章,即第一章至第四章。该编对中国古代农村土地物权制度的演进进行了描述与反思,对中国近现代革命与农村土地物权建设的问题进行了分析,并对改革开放前后的中国农村土地物权制度建设进行了归纳与反思。

第一章为中国古代农村土地物权制度的演进与反思,该章共有两节。该章第一节对中国先秦时期土地制度发展演进及秦朝以后中国土地制度发展演进进行了概括描述与宏观分析。该章第二节为对中国古代农村土地物权制度建设的反思,该节分析了中国古代的国家土地所有权、私人土地所有权以及宗族共有土地所有权等所有权形态、国有土地上的均田制与私人土地的永佃制等用益物权形态及制度运行实践,并对封建国家权力运作与农村土地物权制度建设的逻辑关系、中国古代不动产登记制度的运作、中国古代土地流转、土地兼并问题及中国古代农民战争与土地分配等问题进行了分析与思考。该章认为,国家土地所有权与相对自由的私人土地所有权并存,私人土地所有权高度发展,国家公权力曾强有力地干涉农村土地物权建设进程是中国封建社会的重要特点,而中国古代农村土地物权制度建设的重要经验就是充分保障农民对农地的所有权以及用益物权等各类直接的土地物权。

第二章为中国近现代革命与农村土地物权建设。该章共有两节,该章

第一节为鸦片战争以后中国农村地权状况与旧民主主义革命,该节分析了鸦片战争后中国农村地权状况及地权政治态势,即从太平天国运动到辛亥革命以及直至南京国民政府时期的农村土地物权制度建设问题。该章第二节为新民主主义革命与中国土地物权制度建设,该节详细描述了新民主主义革命政治契约的缔结及其履行的各个阶段并深刻地阐发了新民主主义革命政治契约中蕴含的法理内涵。该章分析指出,新民主主义政治契约的缔结及履行为中国确定了一项农村土地农有农用的原则。在农民与中国共产党缔结了政治契约并共同完成新民主主义革命后,这一原则就成为未来新中国农村土地物权制度建设的基本原则。

第三章为改革开放前新中国土地物权制度变迁分析。该章共有三节,分别分析了土地改革运动、合作化运动以及人民公社时期中国农村土地物权制度建设经验得失。土地改革运动兑现了新民主主义革命的政治承诺,使农民普遍获得了土地所有权。此后在将社会主义的传统理想与中国的具体实践结合的过程中,中国农村土地物权制度的建设经历了合作化运动与人民公社化运动,人民公社时期的中国农村土地物权制度存在重大缺陷,但是它基本奠定了中国未来农村土地物权制度发展的基本格局,宅基地使用权制度、自留地制度孕育着新的变革力量。

第四章为改革开放后农村土地物权制度的演进。该章共有三节,分别分析了土地承包经营权的生成及其完善,集体土地所有权与宅基地使用权的完善及其发展以及农村建设用地使用权、抵押权、地役权等在中国的产生及发展。农村土地承包经营权制度的建立是改革开放后农村土地物权制度发展中的最重大事件,与此同时,集体土地所有权、宅基地使用权等物权制度也在实践中不断发展完善,而农村建设用地使用权、抵押权、地役权等其他农村土地物权制度也正式发展形成。

第二编为现行农村土地物权制度法律分析,该编共有四章,即第五章至第八章。该编四章内容对我国现行的农村土地物权制度进行了法律分析,即对集体土地所有权制度、土地承包经营权制度、宅基地使用权制度、集体建设用地使用权制度及其他农村土地物权制度进行了法律分析。

第五章为对集体土地所有权的法律分析,该章共三节。该章第一节为集体土地所有权概念的界定分析,该节界定了集体土地所有权的概念并对集体土地所有权客体的宏观界定及微观界定、集体土地所有权的主体、代行主体及其区分等问题进行了探讨。该章第二节为集体土地所有权的政治伦理属性与法律属性分析,该节分析了集体土地所有权的政治伦理价值及其对集体土地所有权运作的影响,同时该节还在对集体土地所有权性质

界定诸多观点进行评析的基础上,全面地阐发了集体土地所有权的集体共有属性。该章第三节为农业税、“三提五统”与集体土地所有权的运行,该节分析了农业税、“三提五统”的性质及其对农村土地物权制度建设的影响。

第六章为对农村土地承包经营权的法律分析,该章共三节。该章第一节为土地承包经营权的基本构造分析,该节界定了土地承包经营权的概念并对其客体、主体构造、内容及期限等问题进行了分析。该章第二节为土地承包经营权的政治伦理属性与法律属性分析,该节详细阐述了土地承包经营权新一轮“与民立约”的政治伦理属性及相当所有权的法律属性,并提出了在土地承包经营权基础上构建物权性耕作经营权制度的法律构想。该章第三节为土地承包经营权的施行模式、设立、变动及运行效果分析。

第七章为对宅基地使用权的法律分析,该章共三节。该章第一节为宅基地使用权的概念及其制度基本内容分析,该节分析了宅基地使用权的概念、主体、客体及权能构造等问题。该章第二节为宅基地使用权的性质及其运行效果分析,该节阐释了宅基地使用权的相当所有权属性并对其运行效果进行了分析。该章第三节为宅基地使用权设定及其流转法律问题分析,该节分析了宅基地使用权设立的程序、设立的申请主体及法律行为基础并对宅基地使用权流转的状况、必要性、可行性及其流转制度构建等问题进行了分析。

第八章为集体建设用地使用权及其他农村土地物权制度的法律分析,该章共二节。该章第一节为集体建设用地使用权制度法律分析,该节分析了农村建设用地使用权的概念界定、设立、流转及其运行效果。该章第二节为农村土地上的其他土地物权法律分析,该节分析了存在于集体土地上的地役权制度与抵押权制度。本书认为宅基地使用权、农村建设用地使用权、地役权与抵押权都是农村土地上重要的土地物权,必须尽快予以完善。

三、主要观点及创新

1. 本书对我国农村土地物权制度的历史发展进行了深入研究,并对其进行了理论总结。

(1) 本书对我国古代农村土地物权制度的建设进行了分析,总结其经验与教训。本书认为秦汉以后,国家土地所有权与私人土地所有权成为中国居于主导地位的土地所有权形态,而且私人土地所有权在中唐以后日益发展,逐步成为中国主流的土地所有权形态。国有土地的特殊性决定了国家只能采取“国有国用”或者“国有农用”的方式进行经营。在“国有国用”

的利用序列中存在国家将土地交给政府机构或者官员利用、管理的屯田、国有牧场、职田等多种方式;在“国有农用”的序列中存在授田制、假田制乃至均田制等各种方式。北魏时期兴起、唐初得以兴盛的均田制在中国历史上写下了精彩而厚实的一笔,但是私人土地所有权的高度发展与国家土地所有权相对削弱的历史趋势却是无法阻挡的。均田制异常迅速地走向崩溃,国家土地所有权在明清时期的持续削弱一再印证了这一历史趋势的不可阻遏性。中国的私人土地所有权虽在国家的支持下极早地摆脱了公社制与领主制的束缚,且曾持续向着马克思所谓的“抛弃共同体一切外观,并消除了国家对财产发展的任何影响的纯粹私有制”^①方向发展,但是始终未能如愿。早期封建国家专制力量的异常强大与封建国家公权力的恣意行使使得私人土地所有权极端贫困,始终未获得来自国家层面的有效保护。中国农村土地上的用益物权制度异常发达,用益物权制度设置的重要目的就是使农民获得稳定的土地使用权,确保与实现农民的土地物权是中国古代农村土地物权制度建设的基本经验。中国古代农村土地担保物权形态不甚发达,但是私人土地所有权与私人土地上的用益物权却具有高度的流转性,甚至使高度流转成为中国古代农村土地物权的一个重要特征。

(2) 本书以政治与历史的视角对中国近现代农村土地物权制度建设问题进行了分析。本书认为中国近现代革命的过程中,农民的土地理想在日益上升为中国农村土地物权制度建设的基本原则。在新民主主义革命过程中,农民通过与共产党缔结政治契约进行新民主主义革命,最终将农民的土地理想上升为新中国农村土地物权制度建设的基本原则。因此,新民主主义革命最终为中国确立了一个农村土地属于农民的基本原则,而共产党与新生的国家都负有保证这一原则实现的义务。本书对农民与共产党缔结的包含农村土地属于农民内容的新民主主义政治契约进行了全面的分析,深刻地说明了这一政治契约的历史真实性、显著特征及其深远影响。

(3) 本书对新中国成立后的农村土地物权制度建设的进程进行了分析,总结了其经验与教训,客观地展现了我国现行农村土地物权体系在改革后形成的历史过程。本书指出,人民公社时期地权制度的反传统性在于它彻底背离了中国延续几千年的农业家庭经营模式,背离了秦汉以后通过设定并保障农民个体地权方式实现农民家庭经营的农地传统。人民公社

^① 《德意志意识形态》,载《马克思恩格斯全集》(第3卷),人民出版社1960年版,第70页。

时期的农村土地配置状态存在重大缺陷,但是它仍基本奠定了我国未来农村土地物权制度发展的基本格局,并孕育了新的变革力量。带有农村土地承包经营权胚芽性质的自留地制度,在合作化运动时期形成,并在人民公社化时期几经变迁仍顽强生存下来;随着初级社、高级社开始为农民提供住宅用地,一种与私有土地所有权迥异的支持农民住房建设的物权形态开始形成,伴随着农民宅基地在人民公社时期被宣告为集体所有,新型的独立物权——宅基地使用权也真正形成。此后宅基地使用权附随房屋的流转性被司法解释所认可,我国房地一体的物权变动模式初步形成。自留地制度的形成与发展,宅基地使用权制度的生成与完善,促使法律与实践对集体土地所有权进行反思与重构。本书指出改革开放后土地承包经营权的生长是新一轮“与民立约”的过程,集体土地所有权与宅基地使用权均在改革开放后继续发展,而农村建设用地使用权已在改革开放后的长期实践中生成,物权法必须适时对之进行确认与规范。

2. 本书对我国现行的农村土地物权制度进行了深入分析。

(1) 本书对集体土地所有权制度进行了深入分析。本书指出,我国宪法确定了农村土地集体所有推定原则,全体集体成员是集体土地所有权的主体,集体经济组织、村民委员会与村民小组等仅是集体土地所有权的代行主体。集体土地所有权是我国特有的土地所有权形态,它在性质上属于“集体共有”。本书认为农业税与乡统筹是集体土地所有权上的公法负担,而村提留则性质相对复杂,它们的存在对集体土地所有权及其之上的地权设置产生了显著影响。

(2) 本书对农村土地承包经营权进行了系统分析。本书总结了中央与农民互动,重新立约建立农村土地承包经营权的过程。本书从农村土地承包经营权的新一轮“与民立约”的政治伦理属性出发,详细阐述了农村土地承包经营权是农民享有的最基本的土地物权,应当被当作与农地所有权一样的物权来看待的观点。本书指出了土地承包经营权所具有的类所有权属性,即相当所有权属性。农村土地承包经营权是集体土地所有权自我分离、转化与实现的结果,是集体成员利用集体土地的一种方式,并不是大陆法系典型意义上的他物权。农村土地承包经营权起到了与市场经济发达国家与地区的农地所有权相类似的经济社会功能,承载着农民群体人权保障与人格发展的促进功能,价值内涵与发展方向与传统大陆法系永佃权制度迥然不同。因此,本书在检讨我国传统双层所有权制度及思想、罗马法绝对所有权观念及其演进、日耳曼法双重所有权观念及其发展、我国农地物权制度现实运行状况的基础上,主张继承适应我国人多地少特殊国

情而产生的双层所有权制度及其思想,扬弃在罗马法传统基础上形成的所有权中心主义思想及其物权体系,打破所有权中心主义,合理吸收日耳曼法双重所有权理论,承认土地承包经营权的相当所有权属性。本书指出,土地承包经营权的主体为农民集体内部的农户、作业组、农民个人以及其他主体,但农民集体内部的农户为主要主体。土地承包经营权制度的特殊价值、家庭经营方式的适应性、户在中国传统主体构造上的重要位置共同促使户成为土地承包经营权的主体。户作为土地承包经营权的主体可以避免土地的过分细分与主体的过度变动,但因其内部构造问题造成了一些地权冲突。本书认为,我国农村土地承包经营权的设立与变动模式应当在农村土地登记制度完善后,尽快回归《物权法》总则设定的模式。

(3) 本书认为,宅基地使用权也是一种相当所有权,宅基地使用权制度应当尽快完善。本书指出,从历史发展的脉络来看,最初的宅基地使用权大部分都是随着集体土地所有权的建立而由原宅基地所有权转变而来的。由于宅基地使用权基本上涵盖了该幅集体土地所有权的价值功能,在时间结构上呈现出永久性特征,农民始终以一种近似所有的观念看待宅基地使用权,因此本书认为宅基地使用权为“类土地所有权”或相当土地所有权。本书认为,宅基地使用权的设定是集体土地所有权行使中的重大事项,需要以集体所有权为基础并经过特定程序才能设定,宅基地使用权设立行为在集体土地所有权代行主体按照法律与集体成员决议规定批准了农户的申请后成立,但宅基地使用权应当在经管理部门批准时才能设立。本书认为,宅基地使用权的流转有利于农民土地权利的充分实现,有利于农村土地充分利用,有利于城乡沟通与统筹,有利于集体成员认定标准的重建,完全符合物权法法理,必须在保障农民个体及集体利益基础上构建相关的制度。未来我国的宅基地使用权流转制度应当包括如下六个方面的内容:第一,原则上,宅基地使用权可以自由流转,宅基地使用权人可以通过出租、转让、互换、继承等方式流转房屋及宅基地使用权;第二,建立同等条件下,集体共同体可以优先购买该宅基地使用权的制度,但同时集体优先权的行使条件、期限及效力等问题进行规定与限制;第三,建立宅基地使用权流转中的集体土地利益实现机制;第四,建立有利于促进城乡一体化的宅基地使用权退出机制;第五,建立宅基地使用权转让的增值税收体系;第六,宅基地使用权一经流转,不能再向集体申请宅基地使用权。

(4) 本书分析了农村建设用地使用权制度以及农村土地抵押制度的完善问题。本书认为,农村建设用地使用权是农村中重要的一种建设类他物权,建立完善的农村建设用地使用权制度有利于农村的就地工业化与农