

中青年法学文库



中国土地权利研究

王卫国 著

中国政法大学出版社

中青年法学文

D922.301
26

中国土地权利研究

王卫国 著

中国政法大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国土地权利研究/王卫国著.-北京:中国政法大学出版社,1997
ISBN 7-5620-1577-5

I. 中… II. 王… III. 土地-物权-研究-中国 N.D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 12799 号

责任编辑 丁小宣

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 北京市巨山印刷厂

开本 850×1168 1/32 印张:9.25 字数 200 千字

1997 年 5 月第 1 版 1997 年 5 月第 1 次印刷

印数:0,001-6,000 册 定价:16.00 元

社址:北京市海淀区西土城路 25 号 邮编:100088

电话:62010851 或 62229803

版权所有 侵权必究

法律顾问:北京市地平线律师事务所律师 夏卫民 吴允

中青年法学文库

总 序

中华民族具有悠久的学术文化传统。在我们的古典文化中，经学、史学、文学等学术领域都曾有过极为灿烂的成就，成为全人类文化遗产的重要组成部分。但是，正如其他任何国家的文化传统一样，中国古典学术文化的发展并不均衡，也有其缺陷。最明显的是，虽然我们有着漫长的成文法传统，但以法律现象为研究对象的法学却迟迟得不到发育、成长。清末以降，随着社会结构的变化、外来文化的影响以及法律学校的设立，法学才作为一个学科而确立其独立的地位。然而，一个世纪以来中国坎坷曲折的历史终于使法律难以走上坦途，经常在模仿域外法学与注释现实之间徘徊。到十年文革期间更索性彻底停滞。先天既不良，又失调，中国法学真可谓命运多舛、路途艰辛。

八十年代末开始，改革开放国策的确立、法律教育的恢复以及法律制度的渐次发展提供了前所未有的良好环境。十多年来，我国的法学研究水准已经有了长足的提高；法律出版物的急剧增多也从一个侧面反映了这样的成绩。不过，至今没有一套由本国学者所撰写的理论法学丛书无疑是一个明显的缺憾。我们认为，法学以及法制的健康发展离不开深层次的理论探索。比起自然科

学，法学与生活现实固然有更为紧密的联系，但这并不是说它仅是社会生活经验的反光镜，或只是国家实在法的回音壁。法学应当有其超越的一面，它必须在价值层面以及理论分析上给实在法以导引。在建设性的同时，它需要有一种批判的性格。就中国特定的学术背景而言，它还要在外来学说与固有传统之间寻找合理的平衡，追求适度的超越，从而不仅为中国的现代化法制建设提供蓝图，而且对世界范围内重大法律课题作出创造性回应。这是当代中国法学家的使命，而为这种使命的完成而创造条件乃是法律出版者的职责。

“中青年法学文库”正是这样一套以法学理论新著为发表范围的丛书。我们希望文库能够成为高层次理论成果得以稳定而持续成长的一方园地，成为较为集中地展示中国法学界具有原创力学术作品的窗口。我们知道，要使这样的构想化为现实，除了出版社方面的努力外，更重要的是海内外中国法学界的鼎力推助和严谨扎实的工作。“庙廊之才，非一木之枝”；清泉潺潺，端赖源头活水。区区微衷，尚请贤明鉴之。

中国政法大学出版社谨识

前 言

撰写研究我国土地权利问题的专著，是我多年的心愿。

1991年，我在瑞典留学期间，进行了一项题为《中外合作经营企业的法律性质》的课题研究。在这项研究中，我分析了这种颇具特色的企业形式与中国特有的土地制度之间的联系，提出这种企业形式是在中国特定的土地制度的背景下出现的一种特殊的投资安排。^①在当时，我产生了研究我国土地法律制度的浓厚兴趣。在研究过程中，恰值我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》发布。我意识到，已经开始的土地法改革将成为当代中国制度变迁的一个重要组成部分，这一改革将对我国今后的经济发展和社会进步产生重大的影响。

1992年夏天，我回到国内，继续在西南政法大学任教。1993年2月，我拟订了题为《中国地产市场的法律调控》的科研项目计划。当时，我强烈地意识到，我国土地关系及地产市场的法律调整，不能因袭过去那种过于依赖行政管理机制的模式，而应当建立以土地民事权利为重心的法律调整机制。我曾在申请课题资助的报告中提出：“土地是我国的重要经济资源。土地市场是我国社会主义市场的重要组成部分。随着经济体制改革的深

^① 这项研究成果于1992年在加拿大完成，并发表于《不列颠哥伦比亚大学法律评论》第26卷第2号（University of British Columbia Law Review, Volume 28, Number 2, 1992）。

入，我国土地资源的配置正在由过去的按计划无偿分配体制转向经市场有偿流转体制。地产，是一个古老的法律概念。构建以地产权为中心，以地产交易规则和有关管理规范为主干的地产法律制度，是一个健康、高效的地产市场所必备的条件。”同年10月，这个项目获得了“国家教委资助优秀年轻教师基金”的资助。

1994年，我调到中国政法大学。1995年11月，我接受了国家土地管理局委托的《我国土地权利研究》课题的研究任务。根据委托协议书的规定，此项课题的研究目的是“通过对现行法律法规和政策的研究，对我国目前土地的所有权、使用权和他项权利进行分类，并分别对这些权利的法律内涵进行科学的界定，为国家制订有关法律和政策及对各种土地权利实行依法管理提供依据。”这表明了国家有关部门对土地权利问题的重视。

经过1年的努力，我在1996年12月完成了近4万字的研究报告，并获得验收通过。

在课题研究过程中，国家土地管理局地籍司的赵久田先生自始至终参与了项目的进程，给予作者以很大的支持。他和他的同事王广华先生还对课题的提纲和一些重要问题提出了宝贵的意见。在课题调查过程中，曾得到湖北省国土局、新疆维吾尔自治区国土局等单位的大力协助。研究报告初稿完成后，国家土地管理局地籍司在向洪宜副司长的主持下对初稿进行了集体讨论，提出了重要的修改意见。对于以上单位和个人，我在此谨表示衷心的感谢。

在这份研究报告中，我试图与当前土地立法和土地管理实践密切配合，立足法律制度和法律政策的层面，进行探索性的研究。我的基本写作意图不在于诠释现行法规或指导实务操作，而

是为法律 and 政策的制定提供理论根据和参考性意见。因此，一方面，该报告主要地着眼与我国现有各基本土地权利的法律规定和法律原理，结合土地制度改革和土地管理的实际，进行理论性的解说，另一方面，它力求避免学究式的引证与考据，试图以一种较为简捷的方式，针对立法和政策制订中已经或将要面临的问题，运用法学的方法进行分析，提出对策性的意见和建议。此外，报告中还对法律规则操作层面的一些问题，提出了探讨性意见。

本书是在这一研究报告的基础上，将其中的论点进一步展开、深化，补充一些以往研究成果和新的研究心得，并充实有关论据而写成的。笔者希望能够通过本书以及今后的后续研究成果，投身到我国土地法改革的进程中来，为我国社会主义市场经济的法制建设，贡献自己的绵薄之力。本书也是对近几年来我国正在开始进行的物权法起草工作以及与之相呼应的学术研讨的一种参与。

需要指出的是，我国关于土地权利问题的研究，尚处于起步阶段。一方面，还有许多理论和实践的问题有待进一步的思考和讨论。另一方面，我国土地制度变革的历史进程将不断地把新情况、新问题提到我们面前，要求我们去总结、探索和创新。因此，作者期待着人们对本书的批评，更期待着与众多有志于我国土地制度改革和物权法制定的同仁们交流、合作，为推进我国的土地法制建设，为实现祖国的繁荣富强和长治久安而努力工作。

内 容 提 要

本书基于对中国土地制度改革及民法物权制度建设的关切，立足本国的实际情况，运用法学的理论和方法，对中国土地民事权利的体系、制度、政策和规则进行了深入探讨。书中论述了民法物权制度的基本理论、不同法系间土地权利结构的比较、土地所有权的基本原理、我国两种土地所有权的制度构建及相互关系、我国土地使用权的特点及其对我玉地产市场的特殊意义、国有土地使用权和集体土地使用权的内部结构和交易规则、土地他项权利的基本理论和各种他项权利的性质及规则等。



王卫，山西陵川县人，1951年5月生于重庆市。1978年考入西南政法学院法律专业本科。1982年提前毕业考入该校研究生民法专业。1985年毕业留校任教。1988年破格晋升副教授。1989年出国留学，先后在瑞典Uppsala大学和加拿大UBC从事研究和讲学。1992年回国。1994年调入中国政法大学。现任该校教授。主要学术著作：《过错责任原则：第三次勃兴》（1987年），《中国民法》（合著，1990年），《中国民法学·民法债权》（合著，1991年），《中外合作经营企业的法律性质》（英文，1992年），《论合同无效制度》（1995年），《论重整制度》（1996年）。

目 录

总序	(I)
前言	(I)
 第一章 导 论.....	(1)
第一节 土地制度与土地权利.....	(1)
一、土地制度的一般社会意义.....	(1)
二、土地权利法制的现实意义.....	(3)
三、土地权利在民法物权制度中的地位.....	(5)
第二节 民法物权制度的若干基本问题.....	(7)
一、物权的特性.....	(7)
二、物权的历史发展	(10)
(一) 原始社会	(10)
(二) 农业社会	(11)
(三) 工业社会	(12)
三、物权概念在我国民法上的地位	(13)
四、关于物权行为	(15)
五、不动产与动产	(18)
六、物权登记制度	(20)
第三节 土地物权的结构	(21)
一、大陆法系的土地物权	(21)

(一) 历史渊源	(21)
(二) 近代民法中的土地物权	(26)
二、英美法系的土地财产权	(29)
(一) 普通法上的地产权制度	(30)
(二) 普通法上的信托制度	(34)
(三) 普通法上的特殊财产权	(37)
(四) 普通法上的土地抵押制度	(39)
三、我国的土地物权结构	(40)

第一部分 土地所有权

第二章 土地所有权概论	(45)
第一节 土地所有权的基本理论	(45)
一、所有权的基本原理	(45)
(一) 所有权的性质	(45)
(二) 所有权制度中的价值因素	(47)
(三) 所有权制度的社会功用	(48)
(四) 所有权的权能	(49)
二、土地所有权的基本原理	(51)
(一) 土地所有权制度的特殊性	(51)
(二) 土地所有权的类型	(53)
第二节 我国土地所有权制度的现状与趋向	(57)
一、我国土地公有制的由来	(57)
(一) 国家土地所有权	(57)
(二) 集体土地所有权	(59)
二、土地公有制基础上的土地使用权制度	(60)

三、地产市场与土地使用权交易	(62)
四、地产市场与房地产市场	(65)
五、民法物权制度与土地行政法	(69)
第三节 土地所有权的市场定位	(70)
一、土地所有权的不可交易性	(70)
二、土地所有权对地产市场的影响	(73)
第三章 国家土地所有权	(75)
第一节 国家土地所有权的性质	(75)
第二节 国家土地所有权的客体	(76)
第三节 国家土地所有权的地域范围	(78)
一、城市土地	(79)
二、城市以外的国有土地	(81)
第四节 国家土地所有权的主体及 权利行使	(83)
一、国外的体制	(83)
(一) 一元制	(83)
(二) 多元制	(84)
二、我国的体制	(85)
第五节 国家土地所有权的内容	(88)
一、国家土地所有权的占有权能	(88)
(一) 国有土地的所有人占有和非 所有人占有	(88)
(二) 事实上占有和法律上占有	(89)
二、国家土地所有权的使用权能	(90)
三、国家土地所有权的收益权能	(91)

四、国家土地所有权的处分权能	(93)
第四章 集体土地所有权	(94)
第一节 集体土地所有权概述	(94)
一、集体所有权的概念	(94)
二、集体土地所有权的历史	(95)
三、集体土地所有权的现状	(96)
第二节 集体土地所有权的变革	(97)
一、关于变革集体土地所有权的种种主张	(97)
二、现行集体土地所有权制度的弊端	(98)
(一) 所有权主体虚位	(99)
(二) 土地利用的低效率	(100)
(三) 严重的耕地流失	(103)
三、关于集体土地所有权制度改革的种种方案	(108)
(一) 关于国有化方案	(108)
(二) 关于私有化方案	(110)
(三) 关于多种所有权并存的方案	(111)
(四) 关于集体土地所有权再造的方案	(112)
第三节 集体土地所有权的主体	(114)
一、现行法律规定及其解释和适用	(114)
二、关于上下级集体组织之间的权属争议	(116)
第四节 集体土地所有权的客体和内容	(117)
一、集体土地所有权的客体	(117)
二、集体土地所有权的内容	(118)

第五章 在土地所有权问题上国家与集体的关系	(119)
第一节 集体土地所有权的独立性与两种土地所有权的平等性.....	(119)
第二节 国家对集体土地的建设征用权.....	(120)
一、建设征用权的法律基础.....	(121)
二、建设征用权的限制.....	(123)
(一) 土地征用目的.....	(123)
(二) 节约用地原则.....	(124)
(三) 征地审批权限.....	(126)
第三节 国家土地所有权推定制度.....	(127)
一、一般准则.....	(127)
二、特殊问题的处理.....	(128)
第四节 国有土地的集体使用.....	(129)

第二部分 土地使用权

第六章 土地使用权概论	(135)
第一节 地产市场与地产权.....	(135)
一、地产市场的法学分析.....	(135)
二、地产权的法学分析.....	(137)
第二节 土地使用权概念.....	(139)
一、土地使用权的基本性质.....	(139)
二、土地使用权的派生性.....	(140)
三、土地使用权的从属性.....	(140)

四、土地使用权的直接性·····	(142)
五、土地使用权的可转让性·····	(144)
六、土地使用权的有期性·····	(145)
七、土地使用权与地上权·····	(148)
(一) 大陆法上的地上权·····	(148)
(二) 土地使用权与地上权的异同·····	(149)
第七章 国有土地使用权·····	(152)
第一节 我国国有土地使用制度的由来·····	(152)
一、改革开放以前·····	(152)
二、改革开放以后·····	(153)
三、存在的问题·····	(154)
第二节 国有土地使用权的种类·····	(155)
一、划拨土地使用权和出让土地使用权·····	(155)
二、经营性用地使用权和公益性用地使用权·····	(156)
第三节 国有土地使用权的主体·····	(156)
一、经营性用地的主体范围·····	(156)
二、公益性用地的主体范围·····	(157)
第四节 国有土地使用权的内容·····	(158)
一、占有权·····	(158)
二、使用权·····	(159)
三、收益权·····	(159)
第五节 国有土地使用权的取得·····	(159)
一、原始取得·····	(159)
二、传来取得·····	(161)
第六节 国有土地使用权的变更·····	(162)

一、主体变更·····	(162)
二、内容变更·····	(164)
三、其他事项变更·····	(164)
第七节 国有土地使用权的终止·····	(165)
一、终止的原因·····	(165)
二、终止的效果·····	(167)
第八节 国有土地使用权的管理·····	(168)
一、土地使用权管理的意义·····	(168)
二、国有土地使用权“双轨制”问题·····	(169)
(一)“双轨制”的必要性及其现存弊端·····	(169)
(二)改革建议·····	(171)
第九节 国有土地使用权投资问题·····	(172)
一、现行法律规定·····	(172)
(一)外商投资企业中的土地使用权出资·····	(172)
(二)公司、联营中的土地使用权出资·····	(176)
二、思考和建议·····	(178)
第八章 集体土地使用权·····	(180)
第一节 集体土地使用权概论·····	(180)
一、集体土地使用权的法律属性·····	(180)
(一)用益物权·····	(180)
(二)限制物权·····	(180)
二、集体土地使用权与承包经营权的关系·····	(181)
第二节 集体土地使用权的种类·····	(184)
一、农地使用权和建设用地使用权·····	(184)
二、集体土地的自物权使用与他物权使用·····	(184)