

中共中央宣传部 新闻出版总署 农业部
推荐 “三农” 优秀图书



社会主义新农村建设法律指导丛书

SHE HUI ZHU YI XINNONGCUN JIANSHE FALU ZHIDAO CONGSHU

农村物权法律保障

NONGCUN WUQUAN FALU BAOZHANG

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国中化集团公司 中国石化集团公司 中国化工集团公司
联合“三农” 服务农村



中国中化集团公司 中国石化集团公司 中国化工集团公司

农村物权法律保护

中国中化集团公司 中国石化集团公司 中国化工集团公司



中国中化集团公司
中国石化集团公司
中国化工集团公司

中共中央宣传部 新闻出版总署 农业部

推荐 **“三农”** 优秀图书



北京：中国法制出版社，2008.3

(社会主义新农村建设法律指导丛书)

ISBN 978-7-5093-0434-1

I. 农... II. 农... III. 物权法-基本知识-中国
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 022869 号

社会主义新农村建设法律指导丛书

SHE HUI ZHU YI XINNONGCUN JIANSHE FALU ZHIDAO CONGSHU

社会主义新农村建设法律指导丛书

农村物权法律保障

徐珊 / 编

中国法制出版社

书号 ISBN 978-7-5093-0434-1

北京西单 邮购部 电话 66033393

网址: <http://www.zqbooks.com>

市场营销部电话: 66033393

中国法制出版社

书号 ISBN 978-7-5093-0434-1

北京西单 邮购部 电话 66033393

网址: <http://www.zqbooks.com>

市场营销部电话: 66033393

徐珊 / 编

定价: 36.00 元

电话: 66031119

编辑部电话: 66010493

印刷部电话: 66033228

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

农村物权法律保障/《农村物权法律保障》编写组编. —北京:中国法制出版社,2008.3

(社会主义新农村建设法律指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0434 - 1

I. 农... II. 农... III. 物权法 - 基本知识 - 中国
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 022869 号

社会主义新农村建设法律指导丛书

农村物权法律保障

NONG CUN WU QUAN FA LU BAO ZHANG

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787 × 1092 毫米 32

版次/2008 年 3 月第 1 版

印张/7 字数/141 千

2008 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0434 - 1

定价:16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址:<http://www.zgfs.com>

市场营销部电话:66033393

传真:66031119

编辑部电话:66010493

邮购部电话:66033288

再版说明

“社会主义新农村建设法律指导丛书”是我社在2006年初推出的一套服务“三农”的普法实务图书。丛书自推出以来受到了广大农民读者朋友的欢迎,并被中共中央宣传部、新闻出版总署和农业部联合评定为“推荐‘三农’优秀图书”,其中多本图书在四川省委宣传部、四川省新闻出版局组织的首届“农民读书节”活动中被评为“四川农民最喜欢的100本优秀图书”。随着形势的发展和农民朋友需求的变化,我们重新推出了“社会主义新农村建设法律指导丛书”,不仅对原有品种进行了修订改版,使其具有更强的实用性和可读性,而且新增图书品种20多个,力求更多地关注农村民生问题,更好地用法律知识服务“三农”。

本书大部分资料来自我社编辑出版的《物权法百问通》系列,由徐珊编辑整理。本书可以成为农民朋友学习应用物权法的首选,农村书屋配备物权法的必备。

2008年3月

2008年3月

初版说明

在党的十六届五中全会上,中央明确提出:“建设社会主义新农村是我国现代化进程中的重大历史任务,要按照生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的要求,扎实稳步地加以推进。要统筹城乡经济社会发展,推进现代农业建设,全面深化农村改革,大力发展农村公共事业,千方百计增加农民收入。”

法律问题是新农村建设中的重要问题。为了响应中央建设社会主义新农村的号召,我们组织关注农业、农村和农民利益的学者和实务部门的同志,选取农民日常生活中经常遇到的法律问题,编写了这套“社会主义新农村建设法律指导丛书”。本丛书策划的宗旨是贴近农民,贴近生活,解决问题,维护农民合法权益,提高农民法律意识,为社会主义新农村建设,构建和谐社会,贡献我们的绵薄之力。

2006年3月

—◆ 目 录 ◆—

上篇 法律知识问答

第一章 物权法基本问题

- 一、物权法是什么? 1
- 二、物权法基本内容包括什么? 2
- 三、物权法的基本原则有哪些? 4
- 四、物权法对集体财产是怎样规定的? 6

第二章 农村集体土地所有权

- 一、什么是所有权? 9
- 二、集体土地所有权是什么? 11
- 三、物权法中规定的登记制度的作用是什么? 13
- 四、如何利用法律武器, 保护集体土地所有权? 14
- 五、集体土地所有权由谁来行使? 应遵守哪些规则? 16

第三章 农村集体土地使用权

- 一、土地使用权是什么? 19

二、集体土地使用权是什么？	20
三、物权法对于物权的变动是怎样规定的？	22
四、相应权利主体可以转让集体土地使用权吗？	25
五、集体土地使用权能否用于出资？	27

第四章 土地承包经营权

一、农村土地承包经营权是什么？	29
二、关于土地承包经营期限，法律是怎样规定的？	30
三、土地承包应怎样设立？设立的原则与程序是什么？	32
四、土地承包经营权人享有哪些权利？	37
五、土地承包经营权能否流转？	40
六、农民进城后还有没有承包地？	44
七、法律如何保护土地承包经营权？	45

第五章 宅基地使用权

一、宅基地使用权是什么？	49
二、根据法律规定，宅基地使用权应该如何获得？	52
三、宅基地使用权如何转让？	53
四、宅基地使用权何时消灭？	55

第六章 地役权

一、地役权是什么？具有哪些法律特点？	58
二、地役权人的权利义务有哪些？	60
三、在地役权法律关系中，供役地人有哪些权利义务？	63

四、地役权消灭的原因有哪些？	64
----------------------	----

第七章 担保物权

一、担保物权是什么？	68
二、抵押权是什么？	71
三、集体土地使用权能否抵押？	72
四、土地承包经营权能否抵押？	74
五、宅基地使用权能否抵押？	77
六、留置权是什么？	79

第八章 征地补偿

一、征收是什么？与征用有什么区别？	83
二、征地补偿费由哪几部分组成？应该怎样分配征地补 偿费？	86
三、耕地占用补偿制度是什么？	89

第九章 相邻关系

一、相邻关系是什么？	92
二、相邻关系案件中有哪些具体类型？	94
三、相邻侵权行为是什么？	95
四、地役权与相邻权有哪些区别？	97

第十章 占有

一、有权占有是什么？与无权占有有什么区别？	100
-----------------------------	-----

二、占有物的孳息是否应返还权利人?	102
三、占有的财产损坏, 占有人是否应当承担赔偿责任? ...	103

下篇 法律法规

中华人民共和国物权法	105
(2007 年 3 月 16 日)	
国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》 的通知	142
(2007 年 5 月 8 日)	
最高人民法院关于认真学习和贯彻《中华人民共和国 物权法》的通知	149
(2007 年 4 月 9 日)	
中华人民共和国土地管理法	151
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	170
(1998 年 12 月 27 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	183
(2002 年 8 月 29 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适 用法律问题的解释	194
(2005 年 7 月 29 日)	
土地登记办法	200
(2007 年 12 月 30 日)	

上篇 法律知识问答

第一章 物权法基本问题

► 一、物权法是什么？

物权法是调整财产关系的基本法之一，是民商事法律的重要组成部分。相对于调整财产流转关系的合同法而言，物权法的基本要旨是调整财产的归属关系和利用关系，它通过确定财产的归属和利用，鼓励人们创造财富，维护交易安全，对于巩固和发展社会主义市场经济具有十分重要的作用。

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法上讲的物，主要指不动产和动产，不动产是指土地以及房屋、林木等土地附着物；动产是指可以移动但不改变其价值的物，比如汽车、电视机等。物权是一种财产权，是权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利，物权包括所有权、用益物权和担保物权。所有权是指权利人依法对自己的物享有全面支配的权利。用益物权是指权利人依法对他人的物享有占有、使用和收益的权利，比如土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等。担保物权是指为了确保债务履行而设立的物权，包括抵押权、质权、留置权，当债务人不履行债务时，债权人依法享有就担保财产优先受偿的权利。物权法主要从民事角度明确物

的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪
些权利,明确对物权如何保护。总之,因物的归属和利用而产生的
民事关系都适用物权法。

我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、担保
法、农村土地承包法等法律对物权作了不少规定,这些规定对经
济社会发展发挥了重要作用。为了适应改革的深化、开放的扩大
和社会主义现代化建设的发展,顺应构建社会主义和谐社会的要求,
有必要依据宪法,在总结实践经验的基础上制定物权法,对
涉及物权制度的共性问题和现实生活中迫切需要规范的问题作出
规定,进一步明确物的归属,定分止争,发挥物的效用,保护权
利人的物权,完善中国特色社会主义物权制度。因此,《中华人
民共和国物权法》应运而生。

【法律依据】《中华人民共和国物权法》第1条、第2条、第
3条

► 二、物权法基本内容包括什么?

《中华人民共和国物权法》共5编,19章,247条。第一编
“总则”,包括3章内容。第一章“基本原则”,对立法目的,适
用范围,国家基本经济制度,保护国家、集体、私人的物权和其
他权利人的物权,物权法定和物权的取得、行使的原则,物权法
和其他法律的关系等作了规定。物权法调整因物的归属和利用而
产生的民事关系,这种财产关系的基础是社会主义基本经济制
度。第二章“物权的设立、变更、转让和消灭”,对不动产和动
产作了分别规定。不动产物权的设立、变更、转让和消灭,除法
律另有规定外,经依法登记,发生效力;未经登记,不发生效

力。动产物权的设立和转让，除法律另有规定外，自交付时发生效力。第三章“物权的保护”，对权利人可以通过确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、损害赔偿等多种方法保护物权作了规定。

第二编是“所有权”的规定，自第四章至第九章，共6章。第四章“一般规定”，对所有权人的权利，征收、征用等作了规定。所有权是物权的基础，用益物权和担保物权都是由所有权派生的。第五章“国家所有权和集体所有权、私人所有权”，对国有财产的范围，行使国家所有权的主体，加大对国有资产的保护等作了规定，以保障国有经济在国民经济中的主导地位。对集体财产的范围和归属作了规定，以巩固和发展集体经济。对私人所有权的内容和对私人所有权的保护作了规定，以鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，切实保护公民的合法财产。第六章至第九章，分别对业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有等作了规定。

第三编“用益物权”，自第十章至第十四章，共5章。第十章“一般规定”，对用益物权人的权利，自然资源有偿使用制度，用益物权人应当保护和合理开发利用资源等作了规定。第十一章至第十四章，分别对土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等用益物权作了规定。

第四编“担保物权”，自第十五章至第十八章，共4章。第十五章“一般规定”，对担保物权共同适用的规则作了规定。第十六章至第十八章，分别对抵押权、质权、留置权等担保物权作了规定。

第五编“占有”，第十九章，对占有的保护和无权占有人的侵权责任作了规定。

【法律依据】《中华人民共和国物权法》

▶ 三、物权法的基本原则有哪些？

物权法的基本原则就是指贯穿于物权法之始终，体现物权法的基本精神和基本理念，并指导物权法立法、司法的总括性法律规范。依据我国《物权法》的相关规定，物权法的基本原则主要有**物权取得和行使的合法原则**，**物权法定原则**，**物权变动的公示原则**三项。

1. 取得物权以及行使物权要严格依据法律的规定和社会公德的要求，这就是物权法的合法原则。正所谓“君子爱财，取之有道”。这里的“法”应该做广义的解释，除了国家制定的法律外，还包括社会公德，即被大部分群众认可和接受的道德标准。其具体要求包括：

- (1) 通过侵权行为取得的物权一般不受法律保护。
- (2) 通过合同的方式取得物权，合同的内容不能违反法律和社会公德，而且它应该是双方真实意愿的体现。
- (3) 通过继承或遗赠取得物权，也应该符合法律规定和社会公德，否则会丧失继承权或不能获得遗赠的财产。
- (4) 物权的行使也要遵守法律和社会公共道德的要求。

2. 物权法定原则是物权法的一项基本原则，又称为物权法定主义，是指物权的种类和内容必须由法律明确规定，不允许人们自由创设。物权法定原则是物权法极为重要的一项基本原则。之所以必须确认这一基本原则，主要是因为物权具有非常强大的排他效力和支配效力，物权的权利人可以直接以本人的意志来决定对物的支配，而不需要他人的任何帮助，并可以完全排除他人对物的干涉。如果不承认物权法定，就意味着物权可以由人们随意创设，而每个人的物权都具有上述强大效力，都可以排除他人

的干预，这样就会使物权林立，以致人们一不小心就会损害他人的物权而被索赔。我们可以想象在这种情况下，人们将不敢做出什么行为，我们合同法上的合同自由将成为一纸空文，交易的安全也无从保护，社会将整日处于物权相互抗争的无序状态。正是为了防止上述危害的出现，物权才必须法定。

3. 物权变动的公示原则，就是指在财产交易的过程中，必须以公开的、外在的、易于查知的适当形式展示物权设定和变动的情况。它是确定物权归属的最终因素。有了这样清晰的界限，就不会发生多人争夺一个物的情况，更不出现“一物二主”的荒唐现象，物权法也就真正发挥了定分止争的功能。此外，财产取得完成公示后，就相当于告诉了周围所有的人，这个物是属于我的了，如果有人侵占或者妨碍我行使物权，我就有权要求其承担相应的责任。当然，周围的人也可以较为方便的通过公示的内容确定谁是真正的权利人，从而决定自己的交易对象，而法律是保护这些信赖公示的第三人的。这就是物权公示的另外一个意义：保护交易安全。

【相关案例】1992年甲乙签订了一份转让房屋协议，甲将自己三间破旧私房作价3万元转让给乙。乙居住一年，于1993年又将该房屋以3.5万元的价格转让给丙。丙居住一年，于1994年又将该房屋以4万元价格转让给丁。上述转让均未办理私房过户手续。1995年由于该市将该房地段划为开发区，致使该房价格涨至15万元。因前述转让均未办理过户手续，甲、乙、丙、丁四人为房屋所有权发生争议。

【案例解析】根据《物权法》第6条确定的物权公示原则，只有完成相应的公示后物权才最终转移。对于房屋来说，必须在房产局办理完过户登记手续后，房屋的所有权才转移。而在本案中，尽管甲乙、乙丙、丙丁之间都有转让房屋所有权的真实有效

的合同存在，而且丁现在已经占有该房屋；但是他们均未去办理过户登记。也就是说，此时房屋的所有权应该以登记簿上显示的内容为准，即登记未变更前甲仍是房屋的所有权人。但因为存在购房合同的存在，根据《最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条的规定：“买卖双方自愿，并立有契约，买方已交付房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续”，丁可以向法院起诉，要求甲、乙、丙协助他一起办理房屋过户手续，以获得最终的所有权。

可见，公示（包括登记和交付）是物权法极其重要的一个部分。可惜我们很多人对此并不重视，导致纠纷不断。通过上文的介绍，我们应当引起重视以便更好的保护自己的合法权益，减少纠纷的发生。

【法律依据】《中华人民共和国物权法》第5条、第6条、第7条、第9条

► 四、物权法对集体财产是怎样规定的？

物权法属于民法，民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。在社会主义市场经济条件下，各种所有制经济形式的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系，各种市场主体都处于平等地位，享有相同权利，遵守相同规则，承担相同责任。如果对各种市场主体不给予平等保护，适用不同的解决纠纷的办法、承担的法律的责任，就不可能发展社会主义市场经济，也不可能坚持和完善社会主义基本经济制度。为适应社会主义市场经济

发展的要求，党的十六届三中全会进一步明确要“保障所有市场主体的平等法律地位和发展权利”。即使不进入市场交易的财产，宪法也已经明确规定：“公民的合法的私有财产不受侵犯。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家、集体，还是私人，对他们的物权也都应当给予平等保护。如果是相同的物权受到同样的侵害，国家的、集体的应当多赔，私人的可以少赔，势必损害群众依法创造、积累财富的积极性，不利于民富国强、社会和谐。当然国家保护的私人财产，必须是合法的财产，非法取得的财产不但不受法律保护，还要承担相应的法律责任，物权法也是这样规定的。

对于集体财产，物权法的主要规定包括以下两个部分：

1. 农村集体财产。物权法专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。在农村实行土地承包经营制度是我国将长期坚持的一项基本制度。为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，让农民吃“定心丸”，物权法第一百二十六条第二款规定，耕地、草地或者林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题，现行法律和国家有关加强土地调控的文件中对土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押区别不同情况作了不同规定。我国地少人多，应当实行最严格的土地管理制度。目前，我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。特别是农民一户只有一处宅基地，这一点与城市居民是不同的。农民一旦失去住房及其宅基地，将会丧失基本生存条件，影响社会稳定。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土