

理念 · 实践 · 创新 丛书

土地租赁 法律制度研究

李延荣 著

 中国人民大学出版社

理念 · 实践 · 创新 丛书

土地租赁 法律制度研究

李延荣 著

 中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地租赁法律制度研究/李延荣著.
北京: 中国人民大学出版社, 2004
(理念·实践·创新丛书)

ISBN 7-300-05472-2/D·1008

I. 土…

II. 李…

III. 土地-租赁-法制-研究-世界

IV. D912.34

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 031118 号

理念·实践·创新丛书

土地租赁法律制度研究

李延荣 著

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)	010-62511239 (出版部)	
	010-82501766 (邮购部)	010-62514148 (门市部)	
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京东方圣雅印刷有限公司		
开 本	890×1240 毫米 1/32	版 次	2004 年 5 月第 1 版
印 张	9 插页 2	印 次	2004 年 5 月第 1 次印刷
字 数	256 000	定 价	16.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责退换



土地租赁法律制度研究

序

肖寒成

土地是人类赖以生存和发展的物质基础，也是社会经济发展的重要自然资源，关系到整个国计民生，在人类生产、生活中起着无可替代的作用。几千年来，在我们这个长期以农业为主的泱泱大国里，土地问题一直是上至历代统治者、下至黎民百姓最为关注的问题之一，也是对中国历史发展影响较大的问题之一。从古至今土地法律规范都是国家法律制度的重要组成部分。

由土地本身的特殊性和稀缺性所决定，土地资源的合理利用与保护是人类永恒的研究课题。如何有效配置与合理利用土地资源是土地法律制度的核心问题，也是当代各国共同面对并为之付出巨大努力的目标。土地租赁作为土地资源配置和利用的一种方式，是调节土地余缺、平衡供求关系的有效途径，在古今中外的法律制度中占有重要地位。在法律制度完善的国家，土地租赁是土地法律制度的重要内容并且已经相当完善。但在我国，自新中国成立之后，随

着土地公有制的建立及土地行政划拨制度的实行，租赁作为法律禁止的土地利用方式，在中国中断了几十年，直到中国改革开放后，才随着市场经济的发展和土地使用制度改革的需要，重新出现在社会经济生活中。因此，土地租赁问题的研究在我国尚处于起步阶段，属于法学研究中的薄弱环节，既缺乏理论基础，又缺乏制度基础。尽管近几年来，学术界和实际工作部门的一些专家、学者涉足这个领域，对土地租赁权的性质及实践中遇到的一些具体问题进行了有益的研究和探索，但从法的角度对土地租赁制进行全面、系统研究的专著尚不多见。该书作者从促进我国有关立法出发，以独到的眼光，选择了这一难度较大、具有挑战性的论题，对这块未开发的土地进行开垦和耕耘，获得了可喜的成果。

《土地租赁法律制度研究》一书有如下几个特点：第一，通过对世界上几个法制健全国家土地租赁制度发展的历史进行考察，揭示了土地租赁法制建设和立法发展的规律；第二，认真研究了国外土地租赁立法的实践及有关法律制度的内容，清晰地展示了现代土地租赁法律制度的轮廓及其立法发展的特点和趋势；第三，结合我国土地租赁的实践，对国有土地租赁立法中的主要问题进行了较为深入的分析和思考，并提出了一些颇有见地的看法。

在改革开放的今天，我国的土地使用制度和资源配置方式一方面要与国际惯例接轨，另一方面又需要结合我国的国情，根据我国经济制度的特点和实践需要，为我国土地租赁立法及土地法律制度的完善提供可资借鉴的国外经验和理论依据。《土地租赁法律制度研究》从适应这样一种需要出发，通过对健全国家有关立法的分析比较，结合我国的实际情况，对土地租赁的特征、功能，土地租赁权的性质，土地租赁双方的权利、义务，土地租赁的转让和转租，以及土地租赁登记等重要法律问题，进行了较为全面、系统的研究。

这本著作无论在促进土地租赁立法和完善土地法律制度方面，还是在促进土地法学理论的研究方面，均有现实的意义和学术的价值，是理论工作者、土地管理部门工作人员和大专院校学生值得一读的专业书籍。



土地租赁法律制度研究

序

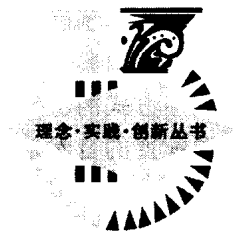
土地租赁制度是世界各国通行的法律制度，也是土地法律制度的主要组成部分。其适用范围非常广泛，几乎可以适用于各种土地资源的利用，是土地资源配置的有效方式，在土地资源利用中起着十分重要的作用。

在我国从 20 世纪 50 年代中期开始，实行高度统一的计划经济体制，土地资源的配置一律实行行政划拨方式，土地的租赁失去了存在的必要，并被国家法律列入禁止之列。改革开放之后，随着我国经济体制改革和土地使用制度改革的深入，土地租赁适应社会发展的需要又迅速发展起来。由于国家没有统一立法，人们对土地租赁的认识和理解存在很大分歧，尤其是关于土地租赁权性质的认识争论很大。这种理论上的争论在一定程度上影响了国家立法的进程。本书作者选择土地租赁法律制度作为研究课题，具有很强的现

实意义。

本书作者长期专心从事土地法和房地产法的教学与研究工作，关注社会主义经济体制改革和土地使用制度改革的进程，对土地法学和房地产法学领域的若干重要问题作过专门研究，并取得不少科研成果。《土地租赁法律制度研究》一书，是她在土地法学研究领域辛勤耕耘近 20 年的果实之一。

这本书在查阅大量资料的基础上，通过对土地租赁制的功能、特征和产生发展过程的分析以及对国外发达国家有关立法实践的考察，揭示了土地租赁制度的发展规律；对土地租赁制度的主要内容作了全面系统的研究；对我国国有土地租赁中遇到的一些新问题，如土地租赁权的性质问题、土地租赁的适用范围问题、土地租赁登记等问题都作了较为深入的探讨，具有较强的理论意义和现实意义。该书在土地租赁法律研究方面是一本具有开拓性的学术专著，具有相当高的学术价值和应用价值。相信这本书的出版，对于我国的土地租赁立法及实际工作部门的决策和执法工作会有重要的参考价值，同时也会对土地租赁法律问题的研究起到积极的推动作用。



土地租赁法律制度研究

前言

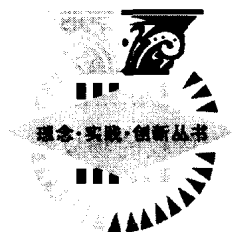
土地是人类生存与发展的物质基础，也是一切财富的源泉，堪称财富之母。马克思主义经典作家在谈到土地的价值时，曾发表过一系列精辟的见解，如引用正像威廉·配第所说：“劳动是财富之父，土地是财富之母。”同时，马克思还在《〈政治经济学批判〉导言》中谈到：土地所有制在古代社会经济关系中占据着支配地位，“在从事定居耕作——这种定居已是一大进步——的民族那里，像在古代社会和封建社会，耕作居于支配地位，那里连工业、工业的组织以及与工业相应的所有制形式都多少带有土地所有制的性质……在中世纪，甚至资本——只要不是纯粹的货币资本——作为传统的手工工具等等，也带着这种土地所有制的性质”^①。土地作为一种稀缺资源对国民经济发展的极端重要性，决定了其与国家的经济制度、法律制度，乃至政治制度都密切相关，并始终在国家法律制度中占有重要地位。

^① 《马克思恩格斯选集》，第2卷，109～110页，北京，人民出版社，1972。

土地法律制度是国家整个法律制度的重要组成部分，土地租赁制度无疑是土地法律制度的核心内容。土地作为自然资源的固有属性决定了土地占有形式和利用方式的特殊性，并使土地租赁成为人类利用土地和实现土地资源配置的自然选择。在一个既定的社会制度下，土地所有关系总是确定的并为国家法律所保护，而人类对土地资源需求是无限的，土地供需矛盾的普遍存在，客观上需要一种能够调节土地余缺的机制，租赁作为土地资源重新配置的方式，成为合理利用土地的必然选择。由租赁所产生的“两权”分离的土地权利制度的设计，不仅使无地者通过对部分土地权利的享有，得以利用土地满足生产、生活所需，也使有地者的土地所有权在经济上得以实现。土地的价值和使用价值在土地权利的分配与再分配中得到充分的发挥。土地资源就在租赁制的不断发展中得到了充分合理的利用。正因为如此，土地租赁制度才成为一种经久不衰的，并且在世界通行的法律制度。尤其是在民事立法日益由个体本位走向社会本位，立法的重心由“所有”走向“利用”的今天，土地租赁制度的完善与发展，是实现土地资源优化配置、合理利用土地资源的客观要求。

然而，在我国过去相当长时期里，土地租赁作为法律上的禁区，在现实经济生活中一度消失。土地资源分配及重新配置由行政划拨所代替。几十年的实践证明，这种以无偿无期限使用为特征的行政划拨方式利少弊多，不利于土地资源的合理利用，也不利于维护土地所有权人的合法利益。随着我国土地使用制度改革的深入发展和市场经济体制的建立，我国的土地使用制度发生了重大变化，适应土地有偿使用的需要，土地租赁又应运而生，并以其特有的优势在全国范围内获得迅速发展，在现实生活中发挥着重要的作用，有力地推进了我国土地有偿使用的进程。但到目前为止，国家有关土地租赁的立法严重滞后，统一的土地租赁法律制度尚未建立起来。根据实践发展的需要制定一部全面调整土地租赁关系的专门法律，来引导和保障我国土地租赁的健康发展已成为当务之急。但是，对于土地租赁问题的关注，无论从立法上还是从学理上都被长久地忽略了。近年来，我国为数不多关注土地租赁问题的专家学者

们对土地租赁权性质的重视程度超过了租赁制本身。关于土地租赁权是物权、债权，还是物权化的债权的争论，不论在学术界，还是在实际工作部门都很激烈。这种认识上的分歧，在一定程度上影响了土地租赁立法的进程。而对土地租赁制度本身及其主要内容的研究似乎没有给予应有的重视，至今仍是法学研究中的一个空白。土地租赁制度的重要性及其立法的必要，与理论研究上的欠缺形成了鲜明的对照，开拓这片“荒地”，填补法学研究领域的这块空白就成了本书写作的初衷。出于这种愿望，本书从考察国外法制健全国家的土地租赁制度及其发展变化规律出发，较为全面地研究了土地租赁法律制度的基本内容，以期对我国土地租赁法律制度的建立和发展有所裨益，并为促进土地法学领域的研究抛砖引玉。



土地租赁法律制度研究

目 录

第一章	租赁与土地租赁	(1)
	第一节 租赁的概念和特征	(1)
	第二节 租赁法律制度的产生及其发展	(7)
	第三节 土地租赁的特征与分类	(12)
	第四节 土地租赁与传统民法上的 几种用益物权	(15)
	第五节 土地租赁权及其相关权利辨析	(21)
第二章	土地租赁制度的历史考察	(29)
	第一节 英国土地租赁制度的发展	(29)
	第二节 美国土地租赁制度的发展	(35)
	第三节 法国土地租赁制度的发展	(41)
	第四节 德国土地租赁制度的发展	(45)
	第五节 日本的土地租赁制度	(50)
	第六节 中国土地租佃制的发展	(58)
第三章	土地租赁权性质的定位	(70)

	第一节 土地租赁权性质的一般理论学说	(70)
	第二节 土地租赁权性质定位之理论障碍 与对策	(73)
	第三节 土地租赁权的物权性质定位	(83)
	第四节 土地租赁权物权性质定位之意义	(93)
第 四 章	土地租金及其管制制度	(97)
	第一节 土地租金的实质	(97)
	第二节 关于地租的一般理论学说	(101)
	第三节 社会主义市场经济条件下的地租	(106)
	第四节 土地租金管制制度	(113)
第 五 章	土地租赁法律关系的内容及对承租人的 特殊保护	(130)
	第一节 出租人的权利与义务	(131)
	第二节 承租人的权利和义务	(140)
	第三节 法律对承租人的特殊保护	(152)
第 六 章	承租土地使用权流转制度	(167)
	第一节 承租土地使用权流转概述	(167)
	第二节 关于承租土地使用权流转立法 的考察	(173)
	第三节 承租土地使用权的转让和转租	(184)
	第四节 承租土地使用权的抵押	(196)
第 七 章	土地租赁登记制度	(203)
	第一节 土地登记概述	(203)
	第二节 土地登记制度的历史沿革	(211)
	第三节 目前我国的土地租赁登记	(221)
第 八 章	我国国有土地租赁及其立法的思考	(227)
	第一节 国有土地租赁概述	(227)
	第二节 国有土地租赁的适用范围	(238)
	第三节 国有土地租赁中的几个主要问题	(253)
	主要参考文献	(269)



土地租赁法律制度研究

第一章 租赁与土地租赁

第一节 租赁的概念和特征

一、租赁的功能

租赁作为商品交换的法律形式由来已久。但自其产生以来，并未形成固定的模式。在历史发展中，租赁的形式与内容随着人类社会的发展而不断变化。因此，人们在使用“租赁”一词时，其含义与具体表述也不尽相同。我国古语云：以物赁人取其值为租，借他人财物付出费用为赁。可见，“租”是物的所有权人的行为，“赁”是物的需用者的行为。租赁就是出租人在一定期限内，将其财产出租给承租人使用，承租人按约定期限向出租人交付租金，并在租赁关系终止时，将租赁物返还给出租人的一种契约或协议。

在租赁关系中，承租人无须负担巨额费用以取得物的所有权，

仅仅支付相当的代价，即可就他人之物为近乎所有人的使用收益。租赁有益于物之使用效能的发挥，且能够弥补资源分配不公而招致的缺陷。租赁制自产生以来，就以其特有的功能在社会经济生活中发挥着重要的作用。世界各国的法律均不乏对租赁的规定，如《法国民法典》第1709条规定：“称其为物的租赁者，谓当事人之约定，一方在一定期间内以物租与他方使用并收益，他方支付租金的契约。”《意大利民法典》第1571条规定：“租赁是指一方负有使他方在一定期间内享有一项动产或者不动产的义务并获得一定租金的契约。”我国《台湾地区民法》规定：“称租赁者，谓当事人约定，一方以物租与他方使用、收益，他方支付租金之契约。”

关于“租赁”的含义，《简明不列颠百科全书》的解释为：租赁（Lease）指定期或不定期对财产为排他性占有（通常是，但不限于土地和建筑物）的契约。^①而在我国《汉语大辞典》中，租赁可作出租、租用解。依我国《辞海》的解释，租赁是指出租人将财物交承租人使用，承租人交付一定的租金，出租物的所有权仍为出租人所有，承租人对所租物只有使用权。^②从各国的立法来看，租赁一词有广义、狭义两种理解，广义的租赁包括动产与不动产租赁；狭义的租赁仅指不动产租赁，而对动产租赁则用租用（hire）来概括。在动产租赁意义上，很多国家对租赁（Lease）与租用（hire）未作区分，它们仅在很小的意义上有一定的区别。租用强调的是对财产使用权在时间上的划分，是从承租人角度描述此项交易的目的；而租赁主要是用以描述从功能上作为直接购买的替代交易。现代租赁市场上商人之间的交易多使用租赁（leasing）一词，显然，租赁与租用趋于互用，它们都是指向同一类的交易。^③

不论是动产租赁还是不动产租赁，其基本含义都是出租人依照

① 参见《简明不列颠百科全书》，第9卷，593页，北京，中国大百科全书出版社，1986。

② 参见《辞海》，下卷，4006页，上海，上海辞书出版社，1979。

③ 参见程卫东：《国际融资租赁法律问题研究》，2页，北京，法律出版社，2002。

租赁契约的约定将其财产出租给承租人使用，承租人向其支付租金，并在租赁期限届满时，将财产返还给出租人。租赁是一种以契约或合同为表现形式的法律关系。在英美国家，其基本构成要素有二：一是承租人获得对租赁物的排他性占有和使用权；二是出租人对租赁物享有的财产权长于租赁期限。在大陆法国家，其基本构成要素有：承租人对租赁物享有占有使用权，出租人保留租赁物的所有权。

租赁作为一种特殊的商品交换方式，在社会经济生活中发挥着重要的作用。

1. 从经济角度讲，租赁是一种重要的资源配置方式。当某种财产或资源的所有者不必要或不方便利用其财产或资源，而不拥有财产或资源的人因生产、生活需要而必须或急需使用这种财产或资源时，租赁作为调节财产或资源之余缺的手段，是解决这种社会经济生活中常见矛盾的最佳方式。这是该种交易方式得以产生和发展的前提，也是其顽强生命力之所在。

2. 在市场经济条件下，租赁是节约和合理利用财产（资源）的最佳方式。凡是在生产、生活中必须使用但又无力获得的财产（资源），通过租赁可以取得占有、使用权，来满足生产、生活的需要，而对于拥有多余财产或闲置财产的人讲，租赁可以使其提高财产的利用率，获得所期望的经济效益。可以说租赁对租赁双方当事人都是最大的节约，同时，也有效地减少社会财富的浪费。

3. 在社会经济生活中，租赁是一种信用形式。信用是商品经济发展到一定阶段以后出现的、以偿还为条件的价值运动形式。在租赁行为中，承租人不要得到财产的所有权，而是以获得一定时间的使用权为目的，其条件是分期支付租金，租赁期届满后再将租赁财产归还其所有者。财产所有者能以预期的租金为条件将自己的财产交由承租人占有使用，也是基于一种信任。就此而言，租赁是一种由出租人向承租人以实物形态提供的信用。其与商业信用的主要区别在于，商业信用中的分期付款是购买物的所有权，而租赁中的分期交付租金所获得的是物的使用权。

二、租赁的本质与特征

在现实社会生活中，租赁的形式和内容多种多样，在不同的国家乃至同一个国家的不同历史时期，也会有很大的差异。但从法律的角度看，任何租赁都具有以下几个基本特征：

1. 租赁是一种双务合同关系。租赁作为一种交易形式，其产生通常是以互利为条件。出租方和承租方要实现租赁之目的，需以相互给付为前提，出租方要将租赁物交给承租方占有和使用，承租方要为此付出租金，且双方权利的实现都有赖于对方义务的履行。就此而言，它与情况相类似的借用有着明确的区别。正如史尚宽先生所讲，“因租赁出租人负担使承租人为物之使用收益之债务，承租人负担支付租金之债务，而此两个债务互为对价，故租赁为双务契约或有偿契约。”^①

2. 租赁是以财产的使用权为标的的合同关系。作为一种特殊的交易方式，租赁是以转移财产的占有、使用和一定的收益权为前提的，其实质是财产使用权的交易。这是租赁区别于买卖的重要特征。在租赁期内，出租人对出租物仍享有所有权，其集中体现为出租人对租赁物的处分权，比如，出租人将财产出租后，仍可对其施转让或抵押行为，并要承担租赁物意外灭失的风险。承租人在租赁期满后负有返还租赁物的义务，并在租赁期间不得擅自对租赁物行使处分权。“由于租赁的这一特征，使得租赁的范围日益确定化，一方面它排除了罗马法传统上将劳务契约置于租赁之下的制度，同时将租赁的种类限定在非消耗品上，因为，消费品一经使用，原物便不复存在，承租人不可能在租赁期满后行归还。现代社会中租赁物主要集中在两个方面即不动产租赁和设备租赁。当然，随着社会的发展和租赁本身的不断拓展，租赁物的种类也在不断增加”^②。

3. 租赁是一种有明确期限的法律关系。从理论上讲，租赁的

① 史尚宽：《债法各论》，145页，北京，中国政法大学出版社，2000。

② 程卫东：《国际融资租赁法律问题研究》，4页，北京，法律出版社，2002。

存在是以租赁物的使用权与所有权分离为前提的，但这种分离又非永久性的。无论租赁的期限有多长，一般都是有明确约定的。当期限届满时，承租人要无条件地将租赁物归还给出租人，双方依合同约定享有的权利和义务随着租赁期限的届满而终止，这是租赁与转让的一个重要区别。

4. 租赁以承租人对租赁物的占有和排他控制为实质要素。对财产进行排他性的控制，是承租权的实质内容。在租赁关系中，承租人对承租的财产享有占有收益和排他性占有、控制的权力，这是租赁关系的本质特征，也是租赁与许可（license）关系的重要区别。在许可关系中，如旅馆和客人的关系，表面上看与租赁关系颇有相似之处，但客人作为被许可者，虽然可以自由出入旅馆，并在其内定期居住，但他们对所住的房间没有排他性的控制权，不具有承租人的地位。其与旅馆之间的关系，不是租赁关系，法律对其进行保护适用的是不同的规则。

财产租赁是出租人以租赁财产让与承租人占有、使用和收益，并非将租赁财产的所有权转移给承租人，仅允许承租人对租赁财产进行占有和使用，并按约定行使收益权；承租人占有、使用出租人之财产须以支付租金为条件。双方互相享有权利，相互负有义务。

三、租赁的分类

租赁作为人类社会生活中调节财产余缺的一种重要方式，其内容和形式是随着人类社会的发展而不断变化的。在罗马法上，以金钱为对价，将物或劳力之利用让给他人之约定，广称租赁，其分为物之租赁、工作之租赁及劳务之租赁三种。此分类由《法国民法典》继承，后演变为物之租赁、雇佣与承揽，《德国民法典》将租赁分为使用租赁和用益租赁。在英美法系国家，有动产租赁与不动产租赁之分。总之，从国内外的有关立法来看，一般是以租赁目的和租赁物之性质为标准划分租赁的类型，现常见的分类主要有：

1. 动产租赁与不动产租赁。这是以租赁标的物的种类为标准所作的分类。动产租赁之标的物为动产，如动物、船舶、车辆、劳