

中国土地 立法研究

主 编 / 江 平
副主编 / 李显冬

中国政法大学出版社

中国土地立法研究

主 编 江 平

副主编 李显冬

中国政法大学出版社

1999 年·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

中国土地立法研究/江平主编. —北京:中国政法大学出版社, 1999. 5

ISBN 7-5620-1853-7

I. 中… II. 江… III. ①土地管理-立法-研究-中国②土地管理-制度-研究-中国 IV. D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 15075 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 北京市通堡印刷厂

开本 850×1168 1/32 15.5 印张 412 千字

1999 年 4 月修订第 1 版 1999 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 7-5620-1853-7/D·1813

印数: 0,001—3,000 册 定价: 28.00 元

社址 北京市海淀区西土城路 25 号

邮编 100088 **电话** 62229803 62228801

声明: 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装, 由本社发行科负责退换。

项目参加人(以姓氏笔画为序)

马志冰	王 萍	王子轩	王尔泉	王洪亮
王彦中	田士永	江 平	龙梦晖	邓作田
朱雅峰	齐恩平	孙 强	孙宝金	乔占学
刘少军	何帅领	肖泽晟	李显冬	李桂娟
李惠霞	邵 丽	杨 芳	杨玉熹	杨临萍
郑俊果	周 杰	宗先俊	钟瑞华	高海玲
董维平	蔡养军			

序

这本书是为执行亚洲开发银行对全国人大环境资源保护委员会“环境与资源保护立法技术援助项目”而完成的成果。

亚洲开发银行通过招标,确定了以美国专家理查德·斯迪沃特(Richard B. Stewart)为首的技术援助顾问组,江平教授被聘请为中方专家顾问,负责土地立法方面的研究工作。

在江平教授的亲自指导下,由李显冬副教授作为江平教授的助手,组织中国政法大学有关专家学者,特别是二十余位硕士和博士研究生,分专题进行了有关中国土地立法的各种专门问题的研究。

研究工作的具体课题分工如下:

- | | |
|--------------------------|---------|
| 1. 英美法系的土地制度 | 邵 丽 |
| 2. 大陆法系的物权法体系(德、瑞、日、法、意) | 钟瑞华 李桂娟 |
| 3. 中国历代土地法律制度研究(从西周到民国) | 马志冰 |
| 4. 中国土地判例研究 | 杨临萍 钟瑞华 |
| 5. 城市国有土地使用制度 | 杨 芳 |
| 6. 土地市场体系及其原则 | 齐恩平 |
| 7. 论农地使用权 | 孙保金 |
| 8. 论土地征用和我国土地征用制度的改革 | 何帅领 |
| 9. 土地市场法律问题研究 | 孙 强 |
| 10. 土地担保权利若干问题研究 | 杨玉熹 |
| 11. 物权法上的不动产登记制度研究 | 王洪亮 |

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 12. 中国的农地使用权法律问题 | 邓作田 |
| 13. 土地评估和交易价格问题 | 刘少军 郑俊果 |
| 14. 土地市场交易中政府的作用和介入限度问题 | 蔡养军 王 萍 |
| 15. 土地行政管理制度的理论分析 | 肖泽晟 |
| 16. 现行中国土地立法存在的主要问题 | 田士永 |
| 17. 中国土地法律系统研究 | 李显冬 |
| 18. 中国土地文献检索 | 乔占学 朱雅峰 李惠霞 高海岭 |

经过半年多的努力,在全体同志的共同努力下,终于完成《亚洲开发银行资助中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会土地立法项目的理论论证项目》的专题研究工作。

这期间,1998年6月20日,在江平教授的亲自主持下,在中国政法大学正式举行了“土地立法理论研讨会”,全体研究人员向全国人大环资委有关领导汇报了这一国家级科研项目的工作进展情况。

全国人大常委会环境与资源保护委员会法案室主任孙佑海,处长蔡薇及王伟同志参加了这次研讨会,并作了重要指示,对总结和深入整个课题的研究,起了重要的推动作用。本书就是在这一研究的基础上完成的。

其中,第一章由马志冰撰写;第二章由邵丽撰写;第三章由钟瑞华和李桂娟撰写;第四章由李显冬、钟瑞华撰写;第五、六、七章由田士永撰写;第八章由杨玉焘撰写;第十四章由刘少军、郑俊果撰写;第十五章由孙强执笔撰写;第十六章由齐恩平、肖泽晟、孙强共同撰写。期间,龙梦晖、王尔泉、王子轩、王彦中、周杰、杨临萍、李惠霞、高海玲、董维平等同志也都参加了本书写作的许多具体工作。书稿完成后,由李显冬、田士永、孙强、钟瑞华四位同志分别统稿,而后由李显冬负责协调统一,文字贯通;最后由江平教授审定成稿。这本研究成果有些属于资料汇纂;有些属于现有研究成果的综合;也有些是作者

新的研究成果。应当说,这本书是集体智慧的结晶。

由于土地立法的理论研究,对我国进一步完善土地立法,以及对今后进行物权立法有着重要的理论与实践意义。在改革开放的今天,一方面要与国际有关研究接轨,另一方面,需联系实际,为我国的土地立法提供可资借鉴的科研成果和理论依据。我们的研究,只能是从民法以及行政法的博大精深的理论宝库中,探寻解决目前我国土地管理难题的钥匙。本书没有采取教科书的形式,仅仅是就人们关注较多的问题,较为系统地进行了论证,不可能面面俱到,如有不成熟之处,当然有待理论与实践方面的有关专家学者来共同完善。

江 平

1998年11月

目 录

第一编 两大法系不同的土地立法

第一章 中国历代土地法律制度研究	(3)
第一节 西周以前土地法律制度	(4)
一、原始社会土地公有制的瓦解	(4)
二、夏商西周宗族土地所有制的发展	(6)
三、土地所有权的下移	(11)
第二节 春秋战国土地法律制度	(13)
一、春秋时期宗族土地所有制的瓦解	(13)
二、战国时期地主土地所有制的确立	(16)
第三节 秦汉魏晋南北朝土地法律制度	(21)
一、秦朝土地私有权的确立与保护	(22)
二、西汉的名田、假田与限田制	(23)
三、王莽新政的王田制	(25)
四、东汉的度田法与豪强地主田庄制	(27)
五、汉末曹魏的屯田制	(29)
六、西晋的占田课田制与品官占田荫户制	(31)
七、东晋南朝的占山格	(34)
第四节 北朝隋唐土地法律制度	(37)
一、北魏的计口授田与均田制	(37)
二、北齐、北周的均田制	(42)

三、隋朝的均田制	(46)
四、唐朝的均田制	(48)
第五节 宋辽金元土地法律制度	(58)
一、两宋土地法律制度	(58)
二、辽金元土地法律制度	(67)
第六节 明清土地法律制度	(73)
一、明朝土地法律制度	(73)
二、清朝土地法律制度	(77)
三、清末土地法律制度	(81)
第七节 太平天国土地法律制度	(81)
第八节 中华民国土地法律制度	(83)
一、南京临时政府土地法律制度	(84)
二、北洋政府土地法律制度	(85)
三、广州、武汉国民政府土地法律制度	(86)
四、南京国民政府土地法律制度	(87)
第九节 革命根据地土地法律制度	(89)
一、工农民主政权土地法律制度	(89)
二、抗日民主政权土地法律制度	(92)
三、解放区人民政权土地法律制度	(93)
第十节 台湾地区土地法律制度	(94)
一、第一次“土地改革”	(94)
二、《农业发展条例》的颁行	(95)
三、第二次“土地改革”	(95)
第二章 英美法系的土地制度	(98)
第一节 地产制度	(98)
一、现有的地产和期待地产(estates in possession and in expectancy)	(100)
二、回复地产和剩余地产(remainders and reversions)	(100)

三、自由保有地产和租赁保有地产	(101)
第二节 英美法上的土地信托制度	(102)
一、信托制度的历史起源及其发展	(102)
二、信托的定义与特征	(106)
三、信托构造的要素	(108)
四、信托的基本功能及应用	(110)
五、信托的分类	(113)
六、信托关系人的法律地位	(116)
七、信托的设立	(120)
八、信托的变更和终止	(121)
第三节 英美法上的特殊财产权	(123)
一、地役权和用益权	(124)
二、限制性约据	(125)
第三章 大陆法系各国土地物权研究	(128)
第一节 德国土地物权制度	(128)
一、土地法法源	(128)
二、土地物权	(131)
三、役权	(136)
四、地上权	(139)
五、实物负担	(140)
六、抵押权	(140)
七、土地债务	(141)
八、土地登记制度	(142)
第二节 法国土地物权制度	(144)
一、法源简介	(144)
二、法国物权法上的不动产概念	(145)
三、土地在物权法中的地位及法国民法中的 土地物权体系	(146)
四、土地所有权制度	(148)

五、土地用益权	(151)
六、地上权	(153)
七、地役权	(153)
八、土地优先权	(155)
九、土地抵押权	(156)
十、土地质权	(157)
十一、占有	(158)
第三节 日本土地物权制度	(159)
一、法源简介	(159)
二、土地物权	(160)
三、土地登记制度	(171)
第四节 瑞士土地物权	(174)
一、引 言	(174)
二、土地所有权	(176)
三、土地他项权利	(181)
四、不动产登记制度	(185)
第五节 意大利土地物权制度	(187)
一、《意大利民法典》土地物权体系	(187)
二、土地所有权一般规则	(188)
三、乡村土地所有权调整	(190)
四、土地全面改造	(191)
五、地上权	(192)
六、永佃权	(193)
七、地役权	(194)
八、土地用益权、使用权、居住权	(196)
九、占有	(196)
十、土地先取特权和抵押权	(196)
十一、土地物权登记	(197)
第四章 土地法律关系与土地法律规范系统	(199)

第一节 土地法律关系的理论	(199)
一、法律关系的概念	(199)
二、土地法律关系	(200)
三、土地法律关系的特征	(201)
四、土地的法学概念	(203)
五、土地与建筑物的关系	(205)
六、土地法的概念	(206)
七、大陆法系土地法律关系的主要内容	(208)
第二节 土地法律规范系统的理论及其在 立法中的意义	(210)
一、土地法律规范体系的概念	(210)
二、土地经济法的概念及其各种学说	(211)
三、以综合性调整为特征的经济法在以部门法为基础 的传统法律体系中的地位	(215)
四、传统部门法划分理论的局限性以及系统论对土地 立法的启迪	(219)
五、经济法的出现是法律体系功能的演化在法律体系 结构上的必然反映	(225)

第二编 土地民事立法研究

第五章 土地所有权立法研究	(223)
第一节 国有土地所有权立法研究	(223)
一、国有土地所有权的权能	(223)
二、国有土地所有权的特征	(234)
三、国有土地所有权的范围	(238)
四、国有土地所有权的权利主体及权利行使	(241)
五、国有土地所有权的立法完善	(244)

第二节 集体土地所有权立法研究	(246)
一、集体土地所有权的特征	(246)
二、集体土地所有权的范围	(250)
三、集体土地所有权的权利主体及权利行使	(252)
四、集体土地所有权的立法完善	(256)
第六章 非农用地用益物权立法研究	(259)
第一节 国有土地使用权	(259)
一、国有土地使用权的含义	(259)
二、国有土地使用权种类之一——划拨土地 使用权	(262)
三、国有土地使用权种类之二——出让土地 使用权	(266)
四、国有土地使用权的确定	(276)
第二节 集体土地建设用地使用权	(279)
一、集体土地建设用地使用权的含义	(279)
二、集体土地建设用地使用权种类之一 ——宅基地使用权	(281)
三、集体土地建设用地使用权种类之二 ——乡村企业建设用地使用权	(287)
四、集体土地建设用地使用权种类之三 ——乡村公益建设用地使用权	(290)
五、集体土地建设用地使用权的确定	(291)
第三节 非农业用地用益物权的立法完善	(293)
一、国有土地使用权与集体土地建设用 地使用权的可共同规划性	(293)
二、完善非农用地用益物权的立法建议	(295)
第七章 农业用地用益物权立法研究	(301)
第一节 土地承包经营权	(301)
一、土地承包经营权的含义	(301)

二、土地承包经营权的法律性质	(307)
三、土地承包经营权制度的弊端	(311)
第二节 农业用地用益物权的立法完善	(314)
一、以永佃权制度完善农业用地用益物权 的立法建议	(314)
二、相关观点及评论	(322)
第八章 地役权立法研究	(326)
第一节 大陆法系传统民法中的地役权	(326)
一、地役权的含义	(326)
二、地役权的类型	(327)
三、地役权的效力	(328)
四、地役权的取得与消灭	(330)
第二节 地役权立法的完善	(331)
一、我国现行法中的相邻关系	(331)
二、我国应确立地役权制度	(333)
三、完善地役权的立法建议	(335)
四、相关观点及评价	(337)
第九章 土地租赁权立法研究	(339)
一、土地租赁权的含义	(339)
二、土地租赁权的主要内容	(341)
三、土地租赁权人的权利性质	(342)
四、我国完善土地租赁权的立法建议	(344)

第三编 土地行政立法研究

第九章 土地管理体制与管理机构	(349)
------------------------------	-------

第一节 土地管理体制	(349)
一、土地管理体制的含义与类型	(349)
二、我国现行土地管理体制	(350)
三、现行土地管理体制下存在的问题	(351)
四、改革与完善	(352)
第二节 土地管理机构	(353)
一、土地管理机构的定义	(353)
二、土地行政主体职责及权限	(353)
三、土地行政主体职责及权限划分现状	(354)
四、问题与对策	(358)
第十章 地籍管理	(362)
第一节 地籍管理概述	(362)
一、地籍与地籍管理	(362)
二、地籍管理的内容	(363)
第二节 地籍管理立法现状及评价	(366)
一、地籍管理立法现状	(366)
二、评价	(367)
第三节 地籍管理立法的发展与完善	(369)
第十一章 土地的利用与保护	(370)
第一节 土地利用规划	(370)
一、土地利用规划的必要性	(370)
二、土地利用规划制度现状	(371)
三、问题与对策	(372)
第二节 耕地特别保护制度	(374)
一、现行耕地保护制度及问题	(374)
二、关于耕地特别保护的一些对策	(379)
第三节 土地开发与复垦	(382)
一、土地开发与复垦的法律制度现状	(382)

二、评价与建议	(383)
第四节 关于土地发展权问题	(384)
一、土地发展权的含义	(384)
二、西方各国土地发展权比较	(384)
三、在我国设立农地发展权的必要性	(386)
第十二章 建设用地	(389)
第一节 建设用地概述	(389)
一、建设用地的含义与分类	(389)
二、建设用地制度的主要内容与问题	(390)
第二节 土地使用权划拨制度	(390)
一、土地使用权划拨的含义与特点	(390)
二、土地使用权划拨的法律问题	(392)
第三节 土地征用制度	(394)
一、土地征用制度的基本理论	(394)
二、我国土地征用制度及其弊端	(404)
三、我国土地征用制度的改革和立法建议	(410)
第十三章 土地监察	(419)
第一节 土地监察的现行规定	(419)
一、土地监察的原则	(419)
二、土地监察的内容	(420)
三、土地监察体制与监察机构	(421)
四、土地监察工作制度	(421)
第二节 土地监察制度的完善	(422)
一、关于土地监察体制问题	(422)
二、关于独立行使土地监察职权问题	(423)
三、关于土地监察机构和人员自身的廉政问题	(423)
第十四章 土地价值评估与交易价格	(424)

第一节 土地价值评估	(424)
一、土地价值的基本类型	(424)
二、土地价值评估的含义与原则	(426)
三、土地价值的评估程序	(428)
四、土地价值的评估方法	(431)
五、土地评估制度	(437)
第二节 土地交易价格	(445)
一、土地交易概述	(445)
二、土地交易价格	(449)
三、我国关于土地交易价格的规定	(456)
第十五章 土地收益分配	(458)
一、我国目前的“地租”形式	(459)
二、土地税费制度与问题	(459)
三、土地收益政府内部分配问题	(461)
四、土地税制改革方案	(462)
第十六章 土地市场体系与基本原则	(464)
第一节 土地市场体系	(464)
一、土地市场概述	(464)
二、土地市场体系	(465)
第二节 建立土地市场法制体系的基本原则	(472)
一、坚持城市土地国有,土地所有权与使用权 相分离的原则	(473)
二、土地的统一管理原则	(473)
三、土地市场坚持公开、公平、公正原则	(474)
四、权利义务一致原则	(475)