

◆ 法律热点问题研究丛书

物权法

刘广明 著

河北出版传媒集团

北人民出版社

法律热点问题研究丛书

物权法

刘广明 著

河北出版传媒集团
河北人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法 / 刘广明著. —石家庄: 河北人民出版社, 2013. 7
(法律热点问题研究丛书)
ISBN 978-7-202-06990-5

I. ①物… II. ①刘… III. ①物权法—研究—中国
IV. ①D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 074156 号

丛 书 名	法律热点问题研究
书 名	物权法
著 者	刘广明

责任编辑	贺秀红
美术编辑	李 欣
封面设计	欣 艺
责任校对	付敬华

出版发行	河北出版传媒集团 河北人民出版社 (石家庄市友谊北大街 330 号)
------	---------------------------------------

印 刷	昌黎太阳红彩色印刷有限公司
-----	---------------

开 本	787 毫米×1092 毫米 1/16
-----	---------------------

印 张	21
-----	----

字 数	299 000
-----	---------

版 次	2013 年 7 月第 1 版 2013 年 7 月第 1 次印刷
-----	-----------------------------------

书 号	ISBN 978 - 7 - 202 - 06990 - 5/D • 700
-----	--

定 价	45.00 元
-----	---------

版权所有 翻印必究

序 言

改革开放三十多年来，我国的民主法制事业取得了令人瞩目的成就。特别是随着依法治国，建设社会主义法治国家基本方略的实施，各项法治发展突飞猛进。今天，我们的法律体系日趋完备，司法运行机制基本健全，公民法律意识普遍加强。截至2011年12月底，我国制定了现行有效的法律240件，行政法规714件，地方性法规、自治条例、单行条例8921件。以宪法、刑法、民法、商法等多个法律部门的法律为主干，由法律、行政法规、地方性法规等多个层次的法律规范构成的法律体系已经形成。国家经济建设、政治建设、文化建设、社会建设以及生态文明建设等各个方面总体上做到了有法可依。

法治发展的每一步进展都离不开理论研究的支撑。我国的法学研究在不断探索中，逐渐走出了计划经济时代的低迷，市场经济的不断发展和完善为我国法学研究提供了广阔的舞台，大批学者参与国家立法、司法实践，为社会主义法制建设事业做出了重要贡献。持续关注法律在现实生活中的具体适用，总结司法实践的经验，解决司法实践中的具体问题，是未来法律体系完备的必由之路，也是法学研究工作者不可推卸的责任。近年来，中国的社会经济发生了很大的变化。随着体制改革的进一步深化，经济发展方式的转变，社会结构调整加快，社会关系更加复杂，社会矛盾凸显。一些社会问题成为大众关注的热点，如人权保障、司法公正、惩治腐败等。这些社会热点问题也

正是法学理论重点关注和研究的问题。作为对热点问题的回应，学者们也从各个不同的角度对这些问题进行了深入研究，提出了自己的观点，有些观点甚至完全相反。这些争论，不仅繁荣了我国法学研究，出现了百花争鸣的局面，同时也推动了我国社会经济的发展。

本套丛书的作者在查阅了大量的相关文献的基础上，对近几年来在法学理论界和司法实践中的热点及焦点问题进行了追踪，全面了解一些法律问题的观点及形成过程，并进行系统地梳理和归纳，从而为相关人员从事研究和实务提供权威、全面的素材。

本套丛书由一批来自西南政法大学、河北省社科院、河北经贸大学、河北大学等科研院校的中青年学者，以及河北省高级人民法院等实务部门的法官参与撰写。他们借鉴理论界和实务界既有的研究成果，结合对实践中具体问题的思考，从多个视角全方位分析每个专题的理论焦点。本套丛书具有系统性强、实践性强和实用性强的鲜明特点，对于理论研究和司法实践均有一定的参考价值。本丛书适合于各级政府决策人员，公检法司等部门从事法律的工作者，高等院校、科研机构研究人员，企事业单位领导，媒体记者，以及关注法学的各界人士阅读，并适合各大图书馆、学术单位、资料室收藏。

马怀志
2013年4月

目 录

农地所有权主体缺位	/1
不动产登记错误的赔偿	/13
农村宅基地（使用权）流转	/26
按份共有人优先购买权行使	/36
拾得遗失物的处置	/45
空间权	/56
土地征收中的公共利益界定	/65
农村土地承包经营权抵押	/77
网络虚拟财产性质界定与权属分析	/86
居住权制度	/100
最高额抵押适用	/111
物权法定原则	/121
物权追及力	/133
建筑物区分所有之共有权	/143
取得时效制度	/153
赃物的善意取得	/164
抵押权顺位界定	/174
承租人优先购买权性质界定	/184

- 留置权的善意取得 /198
- 车位（车库）权属纷争 /207
- 建设工程价款优先受偿权性质及其行使 /219
- 物权优先效力 /231
- 动产抵押 /240
- 预告登记 /251
- 物权请求权诉讼时效问题 /264
- “招拍挂”土地出让制度 /274
- 一物一权原则 /284
- 典权制度性质及立废考辨 /297
- 承租人优先购买权与按份共有人优先购买权的竞合 /309
- 让与担保 /318

农地所有权主体缺位

【法理】

一、农地所有权主体缺位及其负面影响

土地是农村最为重要的财产，农民集体所有正是以农村土地集体所有为基础的；尽管国家规定农村土地集体所有，但《物权法》《土地管理法》《农村土地承包经营法》等相关法律并没有落实好土地集体所有权。^①现行制度下，农地（本文所称“农地”系指农村集体土地）所有权存在的最大缺陷就在于农地所有权的主体缺位。所谓农地所有权主体缺位，又称农地所有权主体缺失、虚置，是指因作为农地所有权应然主体的农民集体高度抽象，而导致在农地所有权行使的实践过程中缺乏一个适格的人格化代表，进而造成农地所有权被其他主体所实际行使的现象。《宪法》《民法通则》《土地管理法》等诸多法律并没有为农地勾勒出一个清晰的所有权主体制度。农地到底属于谁所有？这些主体之间是一个什么样的关系？同时，由于现行法律对于农地所有权的规定深受过去“三级所有、队为基础”体制的影响，更加重了对于农地所有权主体的模糊性认识。而对于农地所有权的行使，即农地所有者如何实现其所有权的问题，现行法律则基本没有涉及。由于现行法律对农地所有权主体制度的规定过于空泛、模糊，不具有操作性，由此导致在实践中村民委员会以及某些农村经济组织（甚至是作为基层政权组织的乡镇政府）代行了农地所有权，成为了农地所有权的实际主体。

农地所有权主体缺位，已经影响到整个农地法律制度的运转，进而成为了农村深化改革或农业市场化的障碍，甚至成为农民利益受损的根

^①李昌平：《怎样实现和保护农民的产权》，《南方周末》2004年12月2日。

本原因。^①农地所有权主体缺位对于农地法律制度产生了直接的影响,具体而言,主要体现在以下几个方面:(1)农地所有权主体缺位直接影响到农地承包制度的正常运转。一方面,农地所有权主体缺位阻碍了农地的正常发包、承包。在许多农村地区,在农村集体所有土地资源的配置、利用过程中,农地的处分权往往掌控在少数乡村干部手中,以权谋私成为一种普遍现象,这严重地阻碍了农地承包工作的顺利开展。另一方面,农地所有权主体缺位不利于农地承包权的合理流转。现行《农村土地承包法》赋予了作为农地所有权主体的发包方对于农地承包权流转的一定的监督权、干预权。由于农地所有权主体缺位,村民委员会以及其他农村集体经济组织就成为了农地承包权流转的实际监督者,其监督权的滥用及不当干预,会导致农地承包权的流转成本增大,进而不利于农地承包权的正常流转。(2)农地所有权主体缺位造成农村建设用地的利用低效、流转混乱。一方面,农地所有权主体缺位造成农村建设用地规划的制定混乱;另一方面,农地所有权主体缺位妨碍了农村建设用地的合理流转,导致农村集体建设用地流转秩序混乱。(3)农地所有权主体缺位使土地征收^②制度难以从根本上得以完善。土地征收制度涉及国家和农民两方主体,土地征收的结果是农村土地权益在国家与农民之间的重新分配。农村土地征收过程中,征收的补偿标准过低,造成农民权益受到损害,关键是因为没有明确的土地产权所有者身份,土地产权关系不明确。在征地过程中,由于农地所有权主体缺位,农民缺乏“话语权”,农民的土地权利往往为少数村干部所窃取,并可能与当地基层政府串通,从而造成违法征地行为的大量发生。

二、农地所有权主体缺位化解相关理论述评

1. 农地“国有化论”

持农地国有化观点的学者认为,为了防止集体土地尤其是耕地的非

^①王菊英:《乡镇集体土地所有权的变革路径探析》,《西南政法大学学报》2005年第4期。

^②根据现行《宪法》的规定,征收主要是指所有权的改变,而征用只是指使用权的改变。因此,2004年修改后的《土地管理法》将原有条文中的“征用”一律改为“征收”。

法转让，加强对农村土地的有效管理，有计划地开发和利用农村土地，应当将现有的农村集体所有土地全部转为国家所有。^① 其理论依据在于：第一，农地国有化能够为农村土地确立一个明确的人格化代表。实现农地国有化之后，就为农村土地确立了一个明确的人格化代表——国家。并且，在实践中，同现在国有土地一样，农村土地也就具备了一个所有权的实际行使主体——政府。第二，农地国有化维护了生产资料社会主义公有制这一根本制度。农地国有化理论坚持了社会主义公有制这一根本制度，从而使这种改革具有实际可行性。第三，农地国有化能够保障农民的土地权益。实现农地国有化改造之后，通过将现行的农地承包经营制度进一步物权化为农地使用权制度，或者变农地承包经营权为永佃权，赋予农民长期或者无期的农地使用权，不仅可以调动农民的生产积极性，从而促进农业发展；而且，有利于农民对抗包括乡村干部及基层政府部门的低价征用土地、随意调整承包地和租费、以地乱收费等非法干涉。第四，农地国有化有利于国家宏观调控的实施。实行农地国有化改革，使现在国有土地与农地的所有权统一于国家，有利于土地资源宏观调控的顺利运转。

持不同意见者认为，“国有化论”或存在以下几个问题：第一，农地国有化改造方案没有充分考虑农民的意愿，会伤害到农民感情，不会被农民所接受。中央财经领导小组办公室副主任、中央农村工作领导小组办公室主任陈锡文认为，在探讨土地制度（农地制度）创新的思路时，有一点必须明确，即土地是农民的，我们其实是在讨论别人家的财产问题，就像讨论别人家的钱应该怎么花一样，这当然并非不可以，但应从保护财产所有者基本权益的角度出发，这就是参与讨论者所必须具备的基本立场，否则就会让人匪夷所思。^② 农地国有化理论实际上就犯了这样一种错误。从现行法律规定看，以《宪法》为代表的众多法律都已明确规定农地是属于农民的；从历史上看，农村土地的取得是以农民在民主主义革命中流血、流汗为代价的。农地是属于农民的，不属于国家，更不属于包括专家学者在内的任何其他人。既然如此，我们又何以

①王利明著：《民商法研究》（第4辑），法律出版社2001年版，第345页。

②龙希成：《宏观中国》，机械工业出版社2002年版，第301页。

在未征求九亿农民意见的前提下，就主张将农地改造为国家所有？这是毫无道理的。第二，农地国有化理论对方案的实现途径考虑不足，不具有可操作性。农地国有化改造实际上是农村土地所有权由农民集体向国家的一种转移，那么，这一过程应该如何实现？持国有化观点的学者对此考虑不足。具体分析，不外乎有两种方案：一是吸取建国初期对民族资本进行社会主义改造的经验，或者是参照现行的土地征用制度，由国家向农民集体土地进行“赎买”而取得土地所有权。但是，无论以何种标准对农村土地进行定价，其成本都是巨大的，国家根本无力支付这种对价。二是通过国家行政力量，采取无偿或者基本无偿的方式取得农民土地，实现农地的国有化改造。但是，这种方式无疑会极大伤害到农民的感情，并且也极有可能会由此导致农村出现动荡。第三，农地国有化改造使农村土地的经营复杂化，由此可能会降低农村土地的利用效率，并有可能引发土地腐败等问题。在我国这样一个人口众多的国家里，由国家统一经营大面积的土地是不现实的，土地收回国家所有后国家面临大量具体的管理事务，仍然需要建立一个“中介”代表国家经营。^①而这个“中介”只能是各级政府，其中，基层政府将成为国家在农村土地经营中的代言人。考虑到基层政府现在的效率以及工作人员的自身素质问题，如何能够保证这个代表人对已经失去产权人身份的农民会比现在的管理者（即乡村干部）更公正？并且，政府的介入必然会使农村土地经营的成本增加。那么，在既不能保证公正的实现，又不能使效率得到显著提高的情况下，实施农地国有化改造的必要性何在？将土地完全集中在政府之手，“无异于把农村中农民的就业压力等社会矛盾，统统由政府包起来，政府将陷入极其被动的处境”。^②

2. 农地“私有化论”

“把农民的土地还给农民”，这是农地私有化理论最鲜明的特征。农地私有化理论主张将农地集体所有转变为农民个人所有，赋予农民包括所有权在内的完整的土地权利，即取消农地集体所有制，将农村现有

① 颜婕：《土地所有制结构与农地产权运行效率问题》，《首都经济贸易大学学报》2005年第2期。

② 王琢、许滨：《中国农村土地产权制度论》，经济管理出版社1996年版，第200页。

的土地产权划归农户（民）所有，土地作为私人不动产，可以抵押、赠送、转让等，其转让价格由市场供求和买卖双方协商谈判来决定。在私有化理论的支持者看来，实施农地私有化改造，建立农村土地的农民（户）所有权制度，既有助于解决农村土地因所有权主体缺失而产生的问题，也是社会正义的实现。第一，农地私有化能够极大地激发农民的生产热情。实现农地私有化后，农民成为农村土地的所有者，能够极大激发其热情，从而推动农业生产力和农村经济的发展。第二，农地私有化能够在根本上保障农民的土地权益。实施农地私有改造，将农地所有权赋予个体农民（或者说是农户），能够彻底解决当前农地所有权主体缺位的问题。这将从根本上限制基层政权以及村干部的侵权行为，从而杜绝土地腐败现象的发生。第三，农地私有化是社会正义的实现。农地私有化理论认为，将农地的集体所有变为农户所有谈不上是改革，而只是回归。因为，土地改革以后农地产权原本就是私有的。农业合作社后的集体所有已被历史证明对农业的发展很不利。尊重历史和现实，农地的所有权主体应该明确为个体农民（或者是农户）。^①

反对者则认为“私有化论”在制度设计上存在以下“硬伤”：第一，农地私有化的实现存在障碍，将产生历史追索难题。私有化的各种方案，因涉及到要将土地财产分配给个人，就发生了土地产权的历史追索难题。农地不论是以何种时限实行私有化，都会带来农村土地利益格局剧烈变动而导致的社会动荡，风险极大，是不可取的改革模式。^②第二，农地私有化方案已经超出公有制“红线”，社会主义制度将成为私有化改革的制约因素。农地制度兼具法律和政治双重属性。农地所有权问题不仅仅是一个法律问题，它首先应该是一个政治问题，其次是一个经济问题，最后才是一个法律问题。农地所有权的完善不得背离我国的根本社会制度，要符合当前的政治、经济环境要求。只有这样，我们所做的探讨才具有实际意义，才能为实践工作提供理论指导。第三，实现农地私有化改造，建立的农民土地私有权制度是否能必然促进农业生产

①余艳琴、查俊华：《产权残缺与委托代理失效——联产承包责任制下农地制度困境的分析》，《求索》2004年第1期。

②周天勇：《农村的土地资源、技术、规模和土地制度》，《理论视野》2005年第2期。

力的发展尚有疑问。作为最重要的资源,土地有别于生产、生活资料,在市场机制作用下,农地私有化可能会导致农地资源的过度集中,从而造成农村两极分化,引发社会动荡。当代社会已经发生重大变化,农民个体在激烈的市场竞争中处于弱势地位,农地农民私有制已经失去了其所存在的传统基础。因此,农地农民私有化并不必然会实现效率的提高,也有可能导致农地更低效率利用。

3. 农地所有权主体“虚化论”

持“虚化”论的学者认为,在整个社会主义初级阶段,农村土地家庭承包经营责任制都不应改变,并以此为基础对现行农地制度进行完善,基本思路就是:弱化土地集体所有权——强化土地家庭承包经营权——搞活土地使用权——实现农户土地承包经营财产权。按这种思路完善农地制度,既巩固了农地集体所有权,又坚持了农村土地家庭承包经营制度长期不变,达到了实现农户土地财产权的目的,最终完成了农村土地集体所有制产权改革的目标,建立了农村土地集体所有权和经营权的分离、变承包经营权为财产权的农村土地制度。^①

通过对农地使用权的强化以完善农地法律制度,弥补农地所有权制度的不足,是一种全新的思路。同时,强化农地使用权,赋予农民完善的土地使用权,也是符合农村的现实情况的。但是,反对者则认为,“虚化论”对于农地所有权制度存在一定的认识偏差。其一,农村土地所有权具有特殊性,所有权社会化这一物权发展趋势并不适用于我国农村土地实践,完善农地所有权是我们不能回避的问题。就所有权整个的发展历史来看,所有权社会化确实是当代社会中所有权发展的最重要的特征。但是,在中国农村,土地所有权从没有经历过绝对化的阶段,土地所有权始终受国家的控制。目前,我国的集体公有制既不是一种共有的、合作的私人产权,也不是一种纯粹的国家所有权,它是由国家控制但由集体承受其控制结果的一种农村产权制度安排。^②因此,我们现在所要做的不是虚化、弱化农地所有权,而是要强化农地所有权,这是由农村的实践情况所决定。农地所有权“虚化”论有本末倒置之嫌。其

①曹泽华:《以产权改革为核心完善农村土地制度》,《求实》2005年第3期。

②周其仁:《收入是一连串事件》,中国发展出版社2004年版,第110~111页。

二、农地所有权主体“虚化”论下的农地使用权（或者是永佃权制度）并不能满足农村实践需要，不利于农地的合理调整。在农地所有权主体“虚化”论下，赋予农民长期稳定的农地使用权（或者是永佃权）是其核心内容。但是，从农村的实践情况来看，农地却是始终处于调整状态，特别是小规模调整时常发生。除个别农村社区由于决策者的偏好，可以凭借调整土地权力谋取私利外，大部分地区其实是由于社区人口不断增长的事实，而被迫做出的无可奈何的选择。对中国的绝大多数农民来说，土地经营一直是他们经济收入的主要甚至是唯一来源，尤其是对中西部缺乏非农就业机会的农民更是如此。因此，与国家的目标相反，农民对承包期的要求并不是越长越好，至少一半以上的农户，希望随人口变化调整土地。^①其三，农地所有权主体“虚化”论过分强调农地使用权的稳定，但是，实际上有可能是对农民基本权利的一种侵害。农地所有权主体“虚化”论下的农地使用权制度强调土地利用关系的稳定，尽力避免土地资源的调整，实际上就是“增人不增地，减人不减地”政策。但是，部分地区的实践证明，“增人不增地，减人不减地”的政策实施之后，一些人口多又没有能力取得非农收入的农户就极有可能滑入贫困的泥潭并由此失去任何登上社会分层阶梯的能力。^②

4. 农地所有权主体“强化论”

持“强化论”的学者认为，由我国社会主义公有制决定，土地所有权任何法律意义的改变都将动摇我国社会经济基础，进而可能造成政治体制的动摇，威胁人民政权的稳固，所以，社会主义的土地所有权制度适宜的变更方法应是完善所有权，提升所有权实现的效率和权益配置的公正性，而不是从根本上变更所有权的归属。^③其理论依据在于：（1）农地集体所有制是数亿农民的生存与发展的保障。我国是一个农业大国，农村人口众多，解决农民的生存和发展问题是党和政府的首要任务。继续坚持集体所有，有利于解决农村人口的整体发展问题，消除土地私有导致土地集中和剥削雇农的不公平现象的出现。历史告诫我们，

①李胜兰、冯晟：《再论我国农地使用权制度改革》，《学术研究》2004年第12期。

②姚洋：《中国农地制度：一个分析框架》，《中国社会科学》2000年第2期。

③郭洁：《土地资源保护与民事立法研究》，法律出版社2002年版，第62~65页。

彻底的个人所有，必然导致土地的集中，导致大量农民靠出卖劳动力为生。坚持农地集体所有制不变，就为数亿农民提供了生存与发展的有力保障。（2）农地集体所有制符合农村的社区功能性。农地继续实行集体所有也是由农地的特殊性以及农村的实际情况所决定。对于主要依靠土地生存的农民而言，农地是他们祖辈赖以生存和繁衍的物质基础。要保障其“生存权”，必须保障每个家庭具有可赖以生存的土地。而这种土地的获得是通过加入某一社区（农村基本生活单位或共同体）而获得的，居住在某一社区就享有使用土地的“自然权利”，谁也不能剥夺。因此“社员权”或“村民权”的取得即意味着取得该社区土地的利用权。因此，农地具有重要的社区功能。赋予特定农村共同体享有土地所有权是确保该社区内所有家庭生存的唯一保障。因此，农地的社区功能是坚持集体所有的主要理由。^①（3）坚持农地集体所有制是改革成本最低的可行性方案，继续坚持农地集体所有制度，也是对各种方案进行客观分析，权衡利弊而得出的结论。无论从历史和现代角度观察，中国一直是农业人口和农业经济占主导地位的国家，土地所有制度不仅是经济关系的中心，也是历次政治变革的导火线。我们不应该、也没有必要为了一个不确定的预期而去对现有制度进行颠覆性的变革，特别是这种变革的成本是我们任何人都无法预料的时候。在目前中国政治、经济、人文背景下坚持土地的集体所有制，仍然是构建我国农地产权制度的前提和基础。^②

持“强化论”的学者主张，应在坚持集体所有制的基础上，强化农地集体所有。中国农地制度改革的方向是在坚持农地集体所有制的前提下，通过制度创新，进一步理顺乡镇政府、村集体经济组织与农户的关系。具体来说，通过农地权利的界定，解决乡镇政府对农民承包权随意侵犯问题，确保农民拥有农地统一的承包经营权；通过村集体经济组织权利结构和决策制度的创新，解决村干部对农地的“内部人”控制问题，确保农民土地权利的实现和农地的优化配置。^③ 保留所有权（哪怕

①高富平：《物权法原论》，中国法制出版社2001年版，第307页。

②赵淑华：《关于农地产权制度的理性思考》，《学习与探索》2004年第6期。

③袁敏：《二元经济结构与农村土地制度创新》，《贵州财经学院学报》2004年第4期。

是不完整的所有权或非真正意义上的所有权），实行自愿前提下的适度统一经营，走上股份制或股份合作制的农场模式，可能是中国农业土地产权制度和农业经营组织形式的理想而可行的变革方向。^①

持不同意见者则认为，“强化论”存在的最大缺陷在于，在当前实践中，很难找到一个适格的农地集体所有的人格化代表。农民权益之所以在某些方面得不到保护，农民利益之所以存在丧失和被侵蚀的现象，其中主要原因之一是农民利益代表主体缺失。单个分散的农民在市场经济的汪洋大海中无力维护自己的权益，在利益冲突中永远处于弱势地位。^② 确立在市场经济条件下能够全面代表农民利益的人格化代表已经成为解决“三农”问题的关键。^③ 农地所有权问题也是如此，农村集体所有土地恰恰就是缺乏这样一个人格化代表。我国农地所有权主体不明确，其问题的症结在于，真正的土地所有权人——农民集体没有实现自己的权利，缺乏实现其权利的组织机制和途径，也就是说，真正的集体土地所有权主体不到位、缺位。所以，解决问题的基本思路，是如何构造作为集体土地所有权主体的农民集体的组织形式，从而使农民集体真正有效地实现其土地所有权。保障农村集体产权的稳定性就是要确定“谁”真正拥有土地，并明确界定土地所有者的权利和义务，保证所有者能充分行使有关土地的权利。这也是“强化论”的立基所在。但是，从目前农村的实际情况和农村民主发展的程度来看，很难找到这一个适格的人格化代表。

【相关法律法规及司法解释】

《物权法》

第五十八条 集体所有的不动产和动产包括：（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；（二）集体所有的

①黄少安、孙圣民、宫明波：《中国土地产权制度对农业经济增长的影响——对1949~1978年中国大陆农业生产效率的实证分析》，《中国社会科学》2005年第3期。

②李长健：《论农民权益的经济法保护——以利益与利益机制作为视角》，《中国法学》2005年第3期。

③周林彬：《物权法新论——一种法律经济分析的观点》，北京大学出版社2002年版，第600~601页。

建筑物、生产设施、农田水利设施；（三）集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；（四）集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条第一款 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体经济组织成员集体所有。

第六十条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：（一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；（二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；（三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

《土地管理法》

第八条第二款 农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第十条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

《农村土地承包法》

第十二条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会发包；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。

【案例】

案情简介

1998年6月6日，某村农工商经济联合社（以下简称“经联社”，本案被告）与牛某（本案原告）签订了荒山承包（租赁）合同书，约定：