

● 教育部人文社会科学研究项目



TUDI ZIYUAN DE LIYONG YU  
TUDI YONGYI FALU ZHIDU

# 土地资源的利用 与土地用益 法律制度

○ 许明月 郜永昌 著

重庆大学出版社

教育部人文社会科学研究项目

土地资源利用  
与  
土地用益法律制度

许明月 郜永昌 著

重庆大学出版社

摇图书在版编目(CIP)数据

摇土地资源的利用与土地用益法律制度 许明月 郜永

昌著 郜—重庆:重庆大学出版社, 2007.12

摇I. ①许...②郜... III. ①土... ②地... ③地... ④地... ⑤地... ⑥地... ⑦地... ⑧地... ⑨地... ⑩地... ⑪地... ⑫地... ⑬地... ⑭地... ⑮地... ⑯地... ⑰地... ⑱地... ⑲地... ⑳地... ㉑地... ㉒地... ㉓地... ㉔地... ㉕地... ㉖地... ㉗地... ㉘地... ㉙地... ㉚地... ㉛地... ㉜地... ㉝地... ㉞地... ㉟地... ㊱地... ㊲地... ㊳地... ㊴地... ㊵地... ㊶地... ㊷地... ㊸地... ㊹地... ㊺地... ㊻地... ㊼地... ㊽地... ㊾地... ㊿地...

摇I ①许明月 ②郜永昌 III ①土地资源—土地利用—土地法—研究—中国摇IV ①D912.62

摇中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 162460 号

## 土地资源的利用与土地用益法律制度

许明月 郜永昌 著

责任编辑: 杨大启 摇摇摇版式设计: 张摇晗

责任校对: 许摇玲 摇摇摇责任印制: 秦摇梅

\*

重庆大学出版社出版发行

出版人 张鸽盛

社址 重庆市沙坪坝正街 1 号重庆大学( 粤区)内

邮编 400018

电话: (023) 23254397

传真: (023) 23254398

网址: [www.cqup.com.cn](http://www.cqup.com.cn)

摇摇邮箱: [zhangge@vip.sina.com](mailto:zhangge@vip.sina.com) (市场营销部)

全国新华书店经销

自贡新华印刷厂印刷

\*

开本 787mm×1092mm 1/16 印张 12.5 字数 320 千字

2007 年 12 月第 1 版 2007 年 12 月第 1 次印刷

印数 1—1000 册

定价 25.00 元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换  
版权所有,请勿擅自翻印和用本书  
制作各类出版物及配套用书,违者必究。

# 说摇明

土地是最重要的经济资源 ,也是人类生活基本消费资料 and 人类生产基本生产资料的来源 ,土地的利用效率如何 ,对一个国家的经济发展将产生极为重要的影响。提高土地的利用效率 ,是实现经济发展、人民富裕的基本保证。正因为如此 ,没有哪一个国家和地区 ,也没有哪一个时代的统治者 ,不重视对土地利用关系的调整。

土地的利用效率与法律制度的安排有着极为密切的关系。一块土地的利用效率如何 ,在很大程度上取决于土地利用者的能力、其所掌握的土地利用手段和技术、能够采用的土地的利用方法、在利用土地方面所投入的精力、时间和劳动等 ,而不同的法律制度安排对于土地利用者所产生的激励可能是完全不同的。合理的制度安排 ,可以最大限度地调动土地利用者利用土地的积极性 ,从而可以极大地提高土地资源的利用效率。一国土地的利用效率如何 ,在很大程度上取决于土地资源的配置状态 ,如果一国可利用的土地资源都能够通过一种机制配置到最能发挥其效用的利用环境中 ,实现配置的最优化 ,那么 ,该国的每一块土地便都可以得到高效率的利用。合理的法律制度的安排 ,不仅会创造对土地利用者个体的激励机制 ,而且 ,也可以在特定的社会中形成逐步实现土地资源优化配置的社会机制 ,从而使整个国家的土地资源普遍得到高效率的利用。但是 ,同样 ,不合理的法律制度安排对于土地资源的利用效率也会产生消极的影响。如果一种法律制度的安排不能使土地耕种者获得任何利益 ,那么 ,将不会有人去耕种土地 ,如果一种法律制度安排 ,完全禁止了土地资源的流动 ,土地资源也就不可能实现配置的逐步最优化 ,土地利用在宏观上也不可能产生

## 圆\*\*\*\* 土地资源利用与土地用益法律制度

普遍的高效率。因此,合理的法律制度安排,对于土地资源利用效率往往是至关重要的。

土地利用的效率,可以从土地利用者所利用的特定土地的产出与投入比的角度来进行微观的考察,也可以从一个国家和地区的土地总体利用状况是否符合本国和本地区的经济和社会综合发展目标的宏观视角来考察。在通常情况下,土地利用的微观效率与社会效益是一致的,但是在某些情形下,这两者又可能不一致。法律制度的安排不仅要考虑到微观的利用效率,也要考虑到宏观的社会效益。以便通过法律的调整,使这两个方面都能得到合理的兼顾。

基于以上的基本判断,本书试图根据土地资源的利用特点,探索土地资源利用效率与相关法律制度安排的关系,特别是法律制度安排对于土地利用效率可能产生的影响。什么样的法律制度安排对土地利用效率提高会产生积极的作用,什么样的法律制度对土地利用效率会产生消极的作用。法律制度对于土地利用效率的影响是通过什么机制实现的,这种机制发挥作用的状况会受到哪些因素的影响,等等,我们希望,通过对这些问题的探索,能够揭示法律制度对于土地利用效率影响的一般规律。以便为立法者制定相关的法律提供参考。

本书以土地用益权制度为中心而展开,书中分析了各种土地用益权制度产生的经济动因、基本的经济、社会功能,并从提高土地利用效率的角度,对中国现行相关法律制度安排进行了评价,在此基础上,对完善我国土地用益权制度提出了相应的建议。

在研究方法上,我们主要运用的研究方法是经济学推理的方法,在对某些问题的分析上,也使用了经济学的某些较为成熟的理论,如,产权经济学、交易成本经济学的有关理论。

本书的基本观点是:土地是极为稀缺的经济、社会资源,土地用益权制度安排与土地资源的利用效率有直接的关系,现代土地

说摇明\*\*\*\*猿

用益权制度应当以最大限度地提高土地资源的利用效率作为基本的价值追求,通过合理的用益权制度安排,推动土地资源的普遍、持续的高效率利用。在市场经济条件下,要实现这一目标,应特别重视在土地利用层面引入市场调节机制,通过市场,优化土地资源的配置,提高土地资源的利用效率。

本书是教育部人文社会科学研究项目《土地用益权制度研究》(项目编号:04JJD820004)的最终研究成果。该项目由许明月作为项目负责人,重庆大学法学院教师张舫、杨春平、曾文革、侯茜、李晓秋,博士研究生郜永昌等同志,西南政法大学教师张志辽同志参加了项目的立项申请,并承担了部分项目研究任务。重庆大学法学院向东升、法学图书馆馆员江燕同志在项目调查和搜集资料方面,承担了大量的任务。项目最终成果由项目负责人和郜永昌同志在上述同志的支持下完成。其中,第一章、第二章、第三章、第四章、第五章、第八章由许明月完成,第七章、第九章由郜永昌完成,第六章由许明月与郜永昌共同完成。

由于资金、资料和时间的限制,加上我们的水平有限,书中存在的问题一定不少,恳请广大读者不吝赐教,批评指正。

许明月

二〇〇四年八月于重庆大学法学院

# 目 录

第一章 土地资源利用与法律制度	员
第一节 土地资源分配和利用中的利益冲突与法律调整	员
第二节 土地资源的利用效率与法律制度的安排	远
第三节 土地资源利用与法律制度的性质	圆
第二章 土地资源利用与土地所有权制度	愿
第一节 对所有权的再认识	愿
第二节 所有权的经济功能	猿
第三节 从所有权的经济功能看我国土地公有制	源
第四节 我国土地公有制前提下土地征收制度的改革与创新	缘
第三章 土地资源配置手段与土地用益权	缘
第一节 土地资源的配置手段与土地利用效率	缘
第二节 土地资源的市场化配置模式及我国的选择	远
第三节 市场化配置中的土地用益权	远
第四章 土地资源的非自主利用与土地用益权制度概述	愿
第一节 土地资源利用的特点与土地用益权	愿
第二节 土地用途与土地用益权类型	愿
第三节 从土地利用效率看我国土地用益权类型的创新	怨
第五章 建设用地与建设用地使用权	员
第一节 城市土地利用与城市土地使用权	员

(四) 土地资源利用与土地用益法律制度	
第二节 农村建设用地与农村建设用地使用权	160
第六章 农地优化使用与农地用益权	167
第一节 建国以来我国农村土地制度的历史、现状与问题	167
第二节 市场经济与土地法律制度	168
第三节 农村土地所有权制度的创新	168
第四节 农地经营制度的创新	169
第五节 农地利用与农地收益分配规则的创新	169
第七章 土地的相邻利用与地役权	170
第一节 土地的相邻利用与地役权一般形式	170
第二节 我国土地资源相邻利用的相关法律制度评析	170
第三节 地役权制度的法律构建	171
第八章 财产权登记的社会功能与我国土地权利登记制度	
第一节 土地权利登记制度的社会功能	172
第二节 从土地权利登记的社会功能看我国现行登记法律制度	172
第三节 我国土地权利登记法律制度的完善	173
第九章 土地资源利用与土地管理制度	174
第一节 土地利用的宏观效率与土地管理制度	174
第二节 土地利用规划与土地用途管制制度	175
第三节 土地交易管理	175
第四节 土地整理	175
第五节 土地储备制度	176
参考文献	176

# 第一章 土地资源利用 与法律制度

## 第一节 土地资源分配和利用中的 利益冲突与法律调整

### 一、资源的稀缺性与资源利用中的利益冲突

资源是一定时空条件下能产生经济价值以提高人类当前或将来福利的各种要素和条件。作为资源都具有两个基本的特点,一是有用性,即它可以为人类所利用并给人类带来一定的利益。二是稀缺性,即相对于人类的需求而言,它是不足的。

资源的有用性是相对于人类的需求来说的。资源的有用性可能意味着特定的资源能够满足人类生存和生活的基本需要。空气、水、土地等,都是人类生存的基本条件,缺乏这些基本条件,人类将无法生存,无疑,这些物质对于人类来说,是有用的。但资源的有用性不仅仅表现于此。人类发展需要的各种外部物质和非物质的条件,也具有有用性。因此,有用性也可能表现为特定的资源能够改善人类的生存状况,能够增加人类的福利。此外,资源的有用性并不意味着它必须能够满足整个人类的共同的需求或所有人类个体的需求,某些物质虽然对某些人来说是没有用的,但是对另

## 圆\*\*\*\* 土地资源利用与土地用益法律制度

一些人来说则是有用的,对于对该物质存在需要的人来说,它同样是一种资源。

由于有用性是相对于人类需求而言的,而每一个人的需求又是千差万别的,因此,资源的有用性具有浓厚主观色彩。人们的生活方式、生活习惯、文化传统、社会背景等不同,其对资源有用性的评价也可能不一样。对于张三来说极为有用的东西,对于李四而言可能是毫无用处的。但是,毕竟人类都存在某些共同的需求,因此,某些物质和非物质条件,对整个人类而言可能都具有有用性。

资源的有用性还意味着资源是能够为人类所利用的。某种物质可能对人类是有用的,但是,如果这种物质是人类不能利用的物质,那么,它也不能成为一种资源。外太空星球中存在的物质,尽管可能能够为人类带来利益,但是,在现有的技术条件下,人类不可能获得,因此,它就不能成为人类的资源。

资源的有用性是资源稀缺性的前提。没有用的东西不可能成为稀缺的东西。资源的稀缺性同样是相对于人类需求而言的,有用的外部物质和非物质条件,当相对于需求者来说在量的供应上存在不足时,便产生了稀缺性。也就是说,当供给不能使每一个需求者的需求都能够获得充分的满足时,就会发生稀缺性问题。但资源的稀缺性不能简单地认为是客观世界中存在的某种物质的数量小于人类或特定的需求者对于该物质的需求量。例如,地球上的水资源总量相对于人类对于水的需求总量来说,可能是充分的。但是,对于特定地区的人来说,可用水的存量,则可能是不足的。因此,水这种物质也可能成为一种稀缺的资源。

资源的有用性和稀缺性都是一定时空条件下的概念。通常的情况是,某种资源最初可能因为其有用性尚未为人类普遍知晓,而显现出暂时不具备稀缺性或稀缺性程度不高;也可能因为最初的需求很小,而现实中存在的可获得的数量远远超出人们的需求,可以使每个人都能得到充分的满足而不具稀缺性。例如,空气,每一

个人都可以充分享有,尽管空气的有用性极高,甚至是人类生存的必备条件,但是,由于自然界中空气均匀的分布,可以为每一个人轻易地获得,因而,并不会产生稀缺性问题,在通常情况下,也不会为了获得空气而进行你死我活的争夺。资源的稀缺性还要受到人类支配、利用资源的手段的影响。某种物质尽管客观上具有很大的利用价值,但人类技术没有发展到可以利用这种物质的程度,有用性仅仅是一种客观的可能,但不能成为现实,对于这种物质也就无所谓是否具有稀缺性。外太空星体上存在的物质虽然从目前来说对于人类无所谓稀缺与否的问题,但是,随着科学技术的发展,人类也可能在未来可以较为便利地获得这些物质,此时,这些物质便可能成为人类可利用的资源。

资源的有用性使人类对其产生普遍的需求,这种需求,往往通过对资源的占有和利用而得到满足,人们为了满足自己的需要,就要对某种资源进行占有和利用。而稀缺性却意味着这种需求并不能得到全面而充分的满足。由此便可能导致人类为了获得某种资源而相互争夺。资源的有用性越大,稀缺程度越高,为获取资源而进行争夺的可能性就越大,争夺的激烈程度也可能越高。

在无规则的世界里,对资源的争夺可能是你死我活的。特别是对于维持人类生存的某些基本资源,对于这类资源的需求是否能够得到满足,往往决定着特定的个体或集体能否继续生存,当这类资源的稀缺性达到一定程度时,人们便可能牺牲生命去获取这些资源。在这样的世界里,强力对于资源的获得往往起到决定性的作用,对稀缺性资源的争夺可能经常发生。每个人都只能生活在危险之中,人们获得的资源随时都可能因为其他更强的掠取者的袭击而丧失。因为资源的稀缺而引起的争夺不仅可能使没有获得资源的人的需求得不到满足而发生生存的危险,而且,已经获得资源的人也会因为随时可能出现的争夺而同样处于危险之中。为了避免这种现象的发生,就需要建立一种规则,对稀缺性资源进行

## 源 土地资源利用与土地用益法律制度

合理的分配 这种规则应当是能够形成绝对优势力量的需求者的意志的体现(这种绝对优势的力量可能是一个力量超群的个人,也可能是一个多数者或少数者构成的集团)。由于这种规则代表了能够形成绝对优势力量的需求者的意志,不同意者就必须服从于该规则,因为如果他违反了这种规则,代表绝对优势力量的其他需求者便可以对其实施强制而使其服从于规则的要求。

以绝对优势力量作为后盾的规则可以平息人们为获得资源而进行永无止境的争夺。人们必须按照规则的要求去获取资源,不得采用规则所禁止的手段,否则,作为规则后盾的力量便发挥作用,违反规则者将会受到制裁。由此,资源分配的秩序将会基于这种规则而形成,无休止的争夺将因此而得以避免。

资源的稀缺性必然导致对资源的争夺,为了避免这种无休止的争夺,要使稀缺的资源能够在有序的状态下进行分配,就必须存在按照能代表绝对优势力量的需求者的意志形成的规则。规则的存在是必要的,但要得到普遍的遵守,关键是规则必须代表能够形成绝对优势力量的个体或集团的意志,因为只有这样的规则,在出现违反的个体时,才有可能强迫其遵守。规则在存在绝对优势力量的后盾时,才可能发挥有效的作用,如果每一个个体都可以随意违反规则,那么,规则的存在就没有任何意义。在国家出现以前,这种绝对的优势力量可能是某个个人或其代表的集团,在国家出现后,这种绝对优势力量的来源就是国家。当国家出现后,规则便通常采用作为国家意志而体现出来的法律的形式。

## 二、法律制度与土地资源的分配

土地是人类生存的基础,任何人都不能脱离土地而生存,土地也是人类社会财富的基本来源,人类的一切财富几乎都来源于土地。因此,土地,无论对于人类整体,还是每一个人类个体,其有用性是毋庸置疑的。但是,在人类社会的早期,由于人类的需求极为

简单,加之人口的数量极为有限,因此,土地对于人类的需求来说,可能并不存在稀缺性。对于一个四处游荡,采摘野果,捕猎小动物充饥的原始人来说,大自然提供的极为广阔的土地,可以任其驰骋,占有一棵果树对于他来说,可能比占有一块土地更为重要。但是,随着人类进化和发展,特别是生活方式的改变,土地的重要性日益显现出来。当人类选择一块土地而定居下来时,对于土地重要性的认识便可能发生根本的转变。随着人口的不断增加和定居式生活方式的普及,适合人类定居生活的土地越来越少,于是,土地便逐渐成为人类的一种日益稀缺的资源。

随着土地资源的稀缺性程度日益提高,越来越多的人对土地的需求得不到满足,为争夺土地资源而进行的斗争也日益频繁并愈益激烈。为了避免为争夺土地而进行的争斗,人们相互之间通过长期的博弈,逐渐形成了一种代表绝对优势力量的个体或集团,并按照这种个体或集团的意志,建立土地资源的分配规则。在这一规则形成后,土地资源的分配便按照这种规则的规定进行。当国家出现时,这种规则便以国家意志的形式出现,由此便形成对土地资源进行分配的国家法律。

法律规则出现后,人们将按照法律的规定获得土地资源,已经获得土地的个体,其土地的利益将受到法律的保护,其他人如果侵害了其土地利益,便构成对法律的违反,这时作为法律后盾的国家强制力将会启动,制止其行为或对其进行制裁,使其对侵害他人土地利益的行为承担不利的后果。法律规则得到普遍的遵守,将会使土地资源的分配有序化,避免了为争夺土地而进行的无休止的争斗。

## 第二节 土地资源利用效率 与法律制度的安排

### 一、土地资源的利用效率与社会机制：微观的个体利益保护机制

土地是人类社会财富的来源，土地の利用效率高低，直接决定着一个社会的富裕程度。人类自产生时起就一直依赖土地而生存，人类维持生存的物质资料无不来源于土地。

在人类社会的早期，人们完全依赖土地提供的各种物质资源充饥、蔽体、安居，满足最基本的生存需求。这种完全依赖大自然恩赐而生存的方式，潜伏着严重的生存危机。人们往往不得不在食物充足时暴饮暴食，而在食物匮乏时忍饥挨饿，不得不在炎炎的夏日，忍受烈日的暴晒，在冰封的寒冬，经受严寒的折磨。人类的生命随时都可能因为大自然供给的不足或不及时或因自然环境的变化而受到威胁。为克服完全依赖自然提供的生活资料和生存环境而可能发生的生存危机，人类开始种植谷物、果蔬，驯化、饲养动物，开始选择一个固定的生活中心长期持续地定居，并围绕这个生活中心而开展各种生产活动。人类的文明自此而拉开序幕。

从人类走出丛林而开始定居式生活时起，便不再完全依赖自然的恩赐来维持生存。人们向土地支出劳动，土地按照自然规律而给予回报，人们逐渐以土地回报的劳动成果作为维持生存的主要来源。这种生存方式，避免了完全依赖大自然供给而可能产生的生存危险，人们能否维持生存，生存的状况和生活的质量不再完全听任大自然决定，人类个体的能力、体力、禀赋、努力的程度等因素往往成为其能否生存、如何生存和怎样生存的决定因素。

由于土地资源的基础性地位,在人类普遍采用定居式生活方式后,土地经营便显得日益重要。土地是基本的生产资料,也是消费资料和其他生产资料的基本来源。人类依赖自己的劳动成果来生存,在很大程度上可以说是依赖土地经营成果而生存。土地经营首先必须具备的条件是经营者应当获得一块供其经营的土地。如果没有土地,经营就没有对象,经营将无法进行,也就不可能产生经营成果。经营土地,种植作物,按照自然规律,需要一定的周期,才能产出成果。因此,经营者不仅要有土地可供经营,而且,他还必须能够在相当长的时间里持续地占有这块土地,对其投入劳动,才能使土地产出其所需的劳动成果。如果土地随时可能被他人侵占、践踏,其经营活动将无法进行,土地也就不可能按照其预期产出相应的成果。因此,要使得土地经营能够正常进行,土地经营者必须能够排除他人的破坏和侵占,这样他才能够按照自己的计划,对土地投入劳动,进行耕作、管理和收获,获得经营土地的成果。因此,在人类以群居的方式而定居于特定的土地后,对土地进行经营,首先要求这种群居的社会中要存在一种机制,保证每个土地经营者能够排他地占有特定的土地,并能有效地制止社会的其他成员对这块土地进行恣意的侵占、掠夺和破坏,否则,土地经营就无法继续下去。

土地是人类最基础的经济资源,人类的经济活动首先是从经营土地开始的。不同个体的身体、智力禀赋的差异,必然决定在经营土地的效果上的差异。同样一块土地,由不同的人耕种,最终的收获可能有天壤之别。不善于经营土地的人,可能会颗粒无收,而善于经营者则可能是余粮满仓。于是,一部分人的劳动成果不足以维持其生存,另一部分人的劳动成果除了满足自身的需求外还有大量的剩余。为了生存,前者就必须以一定的代价或采取一定的手段获取后者的劳动成果。

获取他人的劳动成果可能以和平的方式进行,也可能以强制

## 愿\*\*\*\*土地资源利用与土地用益法律制度

的方式进行,可能以公开的方式获得,也可能以隐蔽的方式获得。如果一个社会没有规则,这些方式都可能为人们所普遍采用。体力强健的人在生存受到威胁时,更可能采用强取的方式,抢夺他人的劳动成果,而体力较弱者,则可能采取隐蔽的方式或以博取他人的同情的方式或为他人提供劳动的方式和平地获取他人的劳动成果,智力较强,能说会道者更可能采取奸诈之术获取他人的劳动成果,等等。这样,土地的经营成果在人类群体中便进行着重新分配。

在一个相对独立的村落中,劳动成果的再分配方式对这个村落的发展是至关重要的。在一个强盗盛行的村落,人们经营土地的劳动成果很难最终归自己所有,一年四季辛勤耕耘的成果,可能在顷刻之间成为他人的仓中之物,如此,他便没有了经营的动力。因为无论其是否善于经营,潜心经营,他都不能从自己的经营活动中获得好处。在这种情况下,有心经营并善于经营土地的人,将可能放弃经营土地,仿效他人采用强取、偷盗、行骗的手段获取他人的劳动成果。长期如此,这个村落将没有人耕种土地,此时,劳动成果的总量将会大量减少,甚至可供抢劫、偷盗、骗取的劳动成果也没有了。这个村落将会变得越来越贫穷,甚至所有人的生存都将受到威胁。

相反,如果在这个村落中,每一个人都采用公开而和平的方式取得他人的剩余劳动成果,情况则截然不同。公开和平的方式通常意味着利益的交换,这种利益可能是物质的,也可能是非物质的或情感的,也就是以对方自愿接受的能够满足其某种需求的利益换取他的劳动成果。在一个村落中,如果获取他人劳动成果普遍采用这种方式,则这个村落必将会变得越来越富裕。因为提供劳动成果的一方总能得到对方的回报,这种回报将形成一种激励机制,使其更好地经营土地,继续并更加投入地从事土地经营。由于利益交换使得他的其他方面的需求得到很大程度的满足,他也能

更潜心地经营土地。在这种情形下,这个村落中,用于分配的劳动成果将会越来越多,总量的增加,将会使得每一个个体能够获得的劳动成果的数量也随之增加。这个村落将会在总体上变得越来越富裕。

因此,土地经营要得到维持和有效的进行,在特定的社会中除了前文所述的保证土地经营者可以排除他人侵占、破坏土地的机制外,还必须存在另一种机制,即对土地经营成果合理的分配机制。这个机制不应当是强行的、掠夺性的,而是在公开的、自愿基础上的利益交换机制。这样,土地经营者才有动力进行或维持土地的经营。并可激励其千方百计地提高土地的经营效率。因为,如果社会存在这样一种合理的分配机制,经营的好坏将主要由其自己承担相应的后果。土地经营得越好,他所得的回报越多;土地经营得越差,他所获得的就越少。这种利益激励的存在,将促使他想方设法地提高自己的经营能力,争取更多更好的土地产出。

但是,如果一个村落将其物质资料的供给寄托在某些特定的经营者身上,这个村落可能会变得富裕,但这种富裕仍然可能是暂时的、非持续的。每一个人的生命是有限的,在每一个人的生命周期中,其经营能力也是不断变化的,特定的事件(如疾病、事故、衰老等)可能严重地影响其经营能力,甚至导致其死亡。在这种情况下,这个村落的发展便可能受到影响。如果对特定的经营者依赖过大,在出现这些事件后,这个村落便可能重新回到贫穷。要使这个村落持续富裕,就必须要有—种机制使土地资源能够持续保持由善于经营土地的人经营。因此,土地资源的配置就显得尤为重要。当一个经营者没有经营能力或因为特定的事件丧失了经营能力或能力严重降低时,这个村落中就应当存在—种机制让这个经营者耕种的土地转移到其他更善于经营土地的人手中,只有这样,才能保证在这个村落中持续地有大量的劳动产出可供分配。这个机制同样可以是强制的,也可以是自愿的。强制的手段就是