

城乡规划与《物权法》 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_9F_8E_

[E4_B9_A1_E8_A7_84_E5_c61_451258.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_9F_8E_E4_B9_A1_E8_A7_84_E5_c61_451258.htm) 【摘要】《物权法》

的出台一度引起人们对城乡规划与私人财产保护之间可能出现的矛盾与对立的大讨论，而从《城乡规划法》的出台、对城乡规划与《物权法》关系的对比思考，我们可以看出城乡规划与《物权法》在共同关注的问题上实际是从不同角度出发而又相互配合和统一的关系。正确地理解和依据“两法”可以帮助我们妥善处理规划工作中涉及到的物权问题。关键词：城乡规划；物权法；配合；统一

一、背景 《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）于2007年10月1日开始施行，由于《物权法》从基本法的层面上首次对私人财产的法律地位做出了明确的保护规定，因而引发了人们对于以城市空间资源开发利用与保护为对象的城市规划与私人财产保护的《物权法》之间的关系种种猜测与讨论，也引起了规划的相关部门的思考。不久，在2007年10月28日，作为城市规划体系的基石、所有城市规划行为的依据的《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）由全国人大常委会通过并公布，将于2008年1月1日起施行。两部法律的相继出台让我们重新认真地思考作为公共政策的城乡规划工作与《物权法》平等保护的国家、集体、私人权利之间的关系究竟是什么，是矛盾还是统一。

二、城乡规划与《物权法》的交集 城乡规划是引导和控制城乡建设活动的基本依据和手段，是落实国家宏观城乡发展战略的重要组成部分，是保证城乡土地和空间资源合理利用和城乡各项建设合理进行的

前提和基础，是实现城乡经济社会发展目标的重要手段，是城乡管理的依据。简而言之，城乡规划就是在努力处理集体和个体利益，使公共利益最大化的一种手段。《物权法》明确和保护国家、集体、个体权利，并明确个人利益要让位于公共利益，但同时要给予因公共利益需要被征收土地、房屋或其他不动产的个体合理的补偿。从城乡建设的角度，它们共同关注的内容有：建设用地的使用权，建筑物、构筑物及其附属物，不动产的相邻关系的协调，公众权利的保护等。

三、城乡规划与《物权法》在多个方面的相互统一 城乡规划与《物权法》在共同关注的城乡建设方面的内容上，两者并不向人们想象的那样有着许多的矛盾，实际上它们之间是相互统一，相辅相成的。（一）建设用地使用权出让条件的约束 城乡规划根据城乡发展的目标、不同土地和空间资源的利用条件、不同功能的相互协调要求确定了城乡建设用地的范围、不同性质建设用地的布局和建设要求等，目的是实现对建设用地资源的充分、合理、有效地利用，更好地满足不同个体或集体的需求，实现土地综合效益的最大化。《物权法》对建设用地使用权转让方面的规定也反映了相同的特点。如：《物权法》中相关条款明确规定要设立建设用地的使用权，并且经营性土地和土地的意向用地者在两个以上时应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让，且出让合同中要包括土地用途、土地界址、面积以及建、构筑物及其附属设施占用空间的约定、被征收人的合理补偿等内容，其目的也是为了维护城乡规划所确定的土地的性质、实现土地综合效益的最大化，同时维护在土地开发和出让过程中受到影响的个体的利益，最终实现公共利益的最优化。（二）和谐相邻关

系的维护 《物权法》中有专门的条款来明确相邻不动产权利人在相邻关系中的权利和义务，这与城乡规划在处理涉及相邻关系的规划内容是从不同角度出发的相互一致，同时也是相辅相成的。如在《物权法》中指出不动产的相邻权利人应按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则正确处理相邻关系，为相邻权利人提供供水、排水、通行、相邻建、构筑物的使用提供必要的便利，不得妨碍相邻建筑物的通风采光和日照，不得违反规定排放污染物及各种有害物质等，这些条款的目的是尽可能地确保存在相邻关系的权利人之间的和睦关系，解决他们因行使权利而发生的冲突，维护不动产相邻各方利益的平衡。规划的目的就是为了创造有利生产、方便生活的空间环境，在规划的过程中充分考虑了不同用地性质上的活动可能存在的联系和矛盾、并尽可能地加以充分的协调，如根据不同的需求合理的布局居住、商业、工业等不同性质的用地，对可能造成不利影响的地块用生态绿化带进行有效的隔离，针对用地性质和需求合理地进行水、电、气等各种基础设施的配套，方便人们的生活、工作；同时在规划管理技术规定中也对规划编制和实施过程中涉及到建筑间距，通风、采光、日照的内容做出了相应的规定。

（三）多元利益主体权利的保护 《物权法》从民事角度明确物的归属和物的权利人对物的利用享有的权利，要求充分尊重和平等保护国家、集体和私人的物权。城乡规划作为公共政策，工作中也要处理公共管理与不同利益主体的权力保护之间的关系。这在新出台的《城乡规划法》有明确的体现，《城乡规划法》明确了公民有权了解和参与与之相关的规划工作，规定在城乡规划的制定、实施、修改过程中充分考虑

和尊重公众权利，扩大社会公众参与的力度。具体表现在：一是规划制定的程序中要求规划组织编制机关将规划予以公告，采取多种形式广泛征求专家和社会公众的意见，并将意见采纳情况和理由作为城乡规划报送审批的必备材料；村庄规划在报请审批前，要经村民会议讨论同意。二是任何单位和个人都有权查询已经公布的城乡规划，且有权利向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。三是城乡规划实施过程中要尊重群众意愿，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活需要。因而可以看出《物权法》和城乡规划虽然从不同的角度出发，但共同体现了对公众权利和利益保护。四、结论通过对《物权法》、《城乡规划法》的学习、对城乡规划工作的思考我们可以看出城乡规划与《物权法》中对物权的明确和保护并不存在对立，在共同关注的内容上是一种从不同角度出发而又相互配合和统一的关系，在今后规划工作开展的过程中要进一步完善公众参与的方式、方法，提高公众参与的水平，充分体现城乡规划作为公共政策在公共管理中不同利益群体的尊重和协调，从而对促进城乡建设和社会经济发展的有序、持续发展起到必要的保障作用。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com