

土地租赁权权属性质分析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_A7_9F_E8_c122_483970.htm

推行国有土地使用权租赁制是深化土地使用制度改革的重要举措，也是现有条件下全面实施土地有偿使用制度的重要步骤。国家有关法律法规明确规定：实行土地批租制时，土地使用者可对土地使用权进行出租、转让、抵押和赠与等。这表明土地使用者拥有的土地使用权具有物权的性质。而对由土地租赁制界定的土地使用权的性质及其拥有的处分权的范围等问题，学术界和实业界的认识不一。有人认为它属于物权；有人则认为它属于债权；还有人认为，这种土地租赁权虽然属于债权但具有“债权物权化”的特征，因而拥有部分处分权。对此，各地区的实际做法也不相同。有的地区规定土地租赁制下的土地使用权与土地批租制下获得的土地使用权享有同样的处分权，有的地区则规定只有土地批租权拥有相对自由的处分权，通过租赁方式获得的土地使用权必须要经过特殊程序的认可后才能进行转租、抵押等。针对土地租赁权的性质究竟是物权还是债权的争论，目前尚无定论。在与之息息相关的物权法没有颁布之前，笔者在分析物权和债权的区别的基础上，对土地租赁权的权属性质进行探讨。

一、物权与债权的区别

物权和债权是相互对应的两种民事权利。在市场经济条件下，人和财产的结合表现为物权。当财产进入流通领域之后，在不同主体之间的交换则体现为债权。主体享有物权是交换的前提，交换过程中则表现为债权，交换的结果往往导致物权的让渡和移转。在商品交换中，所有权的权能也可以依

据交换原则与所有权发生分离。物权和债权反映着社会经济生活中最基本的财产关系。这二者之间的主要区别是：（1）物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的。作为绝对权和对世权，物权的权利主体是特定的，其他任何人都负有不得非法干涉和侵害权利人所享有的物权的义务。而债权只是发生在债权人和债务人之间的关系，债权的主体是特定的。债权人的请求权只对特定的债务人发生效力，因此，债权又被称为对人权。所以物权的设立、移转必须要公示，而债权则只是在当事人之间发生效力的权利，具有不公开性。（2）物权具有优先性，债权具有平等性。物权的优先性，首先表现在当物权与债权并存时，物权优先于债权。例如，某一债务人欠多个债权人的债务，在执行债务人的财产时，享有担保物权的人比普通债权人具有优先受偿的权利。物权的优先性还表现在，同一物上有数个物权并存时，先设立的物权优先于后设立的物权，这就是物权相互间的优先效力。而债权则有所不同，除法律另有规定外，债权相互之间不存在优先效力问题。在同一物上可以设立多个债权，各个债权不管设立时间的先后和数额的差别，都具有平等的效力，债权人在依法受偿时都是平等的。（3）物权能够对第三人产生效力，具有追及力。所谓追及力，是指物权的标的物不管辗转流通到什么人手，所有人可以依法向物的占有人索取，请求返还其物。任何人都负有不得妨碍权利人行使权利的义务，无论何人非法取得所有人的财产，都有义务返还。而债权只能在合同当事人之间发生效力。债权原则上只具有相对性，因为合同一方当事人只能向与其有合同关系的另一方当事人提出请求，而不能向第三人提出请求。（4）在权

利设定上的区别。物权设定时必须公示，不动产则以登记为权利象征，地上权、地役权、抵押权等亦以登记为权利象征。而债权只是在特定的当事人之间存在，并不具有公示性。尤其需要指出，物权的设立采法定主义，即物权的种类和基本内容由法律规定，而不允许当事人自由创设物权种类。而债权，尤其是合同债权，主要由当事人自由确定。当事人只要不违反法律的禁止性规定和公共道德，则可以根据其意思设定债权，同时又可以根据自己决定债的内容和具体形式。

（5）物权和债权的保护方法不同。针对物权的保护，各国物权法都设立了专门的物权请求权制度，赋予物权人具有请求他人返还原物、排除妨碍、恢复原状的权利，以保障物权人对其物的支配权。而合同债权主要受合同法的保护，侵害合同债权也主要适用合同法规定的违约责任。

二、土地租赁权及不同期限下的权属性质分析

土地承租者获得租赁权的目的是以支付租金为代价，利用他人的土地开发地上物并从中获益。关于土地租赁权利的性质问题，需要结合土地租赁制的特征及债权与物权的区别，将土地长期与短期租赁条件下承租者享有的权利区别对待，不能一概而论。土地短期租赁有期限短和灵活性强的特点。土地所有者从自身利益考虑，希望能适应市场变化，灵活地调整出租对象及租金水平，故而对租期有一定的限制。这时的土地租赁权是以债权的形式确定租赁双方的权利与义务，即出租人仅是将土地各种权利中占有、使用的权利有偿、有限制地交给承租人，承租人也仅是获得了一定时期的占有、使用土地的权利。在这种租赁方式下，承租人对土地的使用是依土地出租人的意愿而规定的，出租人与承租人之间体现的是一种债权关系。与短期土

地租赁权相比，土地长期租赁权的权属性质引起了更多的争议，也备受瞩目。与一般物品租赁和土地短期租赁不同，土地长期承租者不但要分期支付土地使用权的购置成本，还要支付地上物的开发费用等。通常，土地长期租赁权的权利有以下几个特点：1) 土地长期租赁权是由国家所有权派生出来的一种他物权，源于国家对国有土地的所有权；2) 土地长期租赁权带有绝对权性质，即土地长期租赁权人同所有权人一样，可以对抗第三者的妨害。土地承租人合法取得的土地长期租赁权受国家法律的保护，任何单位和个人不得妨害和侵犯，否则应承担相应的法律责任；3) 土地长期租赁双方的法律地位平等。在土地长期租赁行为中，出租与承租双方，无论是政府部门或公司、企业、其他组织和个人，都是平等的主体，互不隶属，不存在任何行政关系，具有同等法律地位。在土地长期租赁关系中的权利义务具有对等性。因此，尽管土地长期租赁权也要基于土地租赁合同而成立，且不具有所有权的完整性，但这种权利通过登记，可以将在法律上原本不能独立存在的支配权演变成可以独立存在的权利。从这个意义上讲，土地长期租赁权具有债权物权化的特征。文章出处：人民法院报 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