

物权法与三农问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_95_E4_c122_484934.htm

三农问题是我国改革开放以来的社会热点问题，《物权法》的颁布施行对于我国农民权益的保护，妥善处理三农问题具有十分重要的意义。现阶段，我国正在积极开展社会主义新农村建设，大力提高农民收入、加强农民的医疗卫生等社会保障、加强农民各种权益的保护是各级党委、政府的工作重心之一。《物权法》至少从九个方面反映和体现了现阶段党和政府的农村政策，规定了农村集体所有权、土地承包经营权、宅基地使用权等农民的一系列权利，同时对普遍关注的征收中农民利益的保护做了详细的规定。《物权法》的实施无疑对我国农村经济社会发展和保护农民权益有十分重要的意义。

1. 平等保护原则，三农利益不应忽视。《物权法》第四条规定：国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。三农利益应不再轻视，应予同等保护。
2. 正确理解产权登记制度集体所有的不动产和动产物权的设立、变更、转让和消灭有法可依。《物权法》第九条不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。除外的规定至少如下：宪法第十条城市的土地属于国家所有。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，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。任何组织或者个人不得侵占、买

卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。第三十条因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。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。众多的农村房屋不会因没有《房屋所有权证》而面临是“违章建筑”的困境。

3. 正确理解不动产征收征用制度

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋，关系广大人民群众切身利益，社会普遍关注。根据《物权法》第42条的规定，“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。同时，《物权法》对征收补偿作出了明确具体的规定，征收集体所有的土地，应当支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用”。这一规定中的“两个维护”、“两个保障”体现了党和国家执政为民的新观念。

4. 正确理解耕地保护制度

《物权法》第四十三条国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收

集体所有的土地。明确了国家的耕地保护政策，将可能遏制当前的“?地运动”。

5. 正确实施农村集体财产所有权制度

农村集体是我国集体所有制的重要组成部分，因此，《物权法》对农村集体所有权制度作出了详细的规定。作为农村集体成员，农民享有对农村集体事项进行决策的权利，这是农民参与农村民主管理和当家作主的体现。《物权法》第59条规定，农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；个别土地承包经营权人之间承包地的调整；土地补偿费等费用的使用、分配办法；集体出资的企业的所有权变动等事项；法律规定的其他事项。根据《物权法》第60、62条规定了农村集体财产的管理制度，集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况；第六十三条规定：集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。这些规定进一步保障了农民的合法权益。

6. 正确理解农民土地承包权制度

土地承包经营权是农民安身立命的基本权利。《物权法》以较大的篇幅对农村土地承包经营权进行了详细的规定，给广大农民提供了坚实的法律保障。第一，明确规定了我国农村实行土地承包经营制度。第二，详细规定了土地承包经营权的内容、期限。根据《物权法》第125条、126条的规定，土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的

权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年，特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。第三，规定土地承包经营权人依法可以将土地承包经营权流转。第四，土地承包经营权受到法律保护。

7. 正确理解相邻权，地役权制度，维护农村稳定。

《民法通则》规定：不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。而地役权是用益物权的一种。指因通行、取水、排水等需要，通过签订合同，利用他人的不动产，以提高自己不动产效益的权利。《物权法》对此作了进一步的规定，相应条文如下：第八十四条不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。第八十五条法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。第八十六条不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。第九十条不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。第九十一条不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。第九十二条不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利

用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。第一百五十六条地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。前款所称他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。第一百五十七条设立地役权，当事人应当采取书面形式订立地役权合同。地役权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；（二）供役地和需役地的位置；（三）利用目的和方法；（四）利用期限；（五）费用及其支付方式；（六）解决争议的方法。第一百五十八条地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。第一百五十九条供役地权利人应当按照合同约定，允许地役权人利用其土地，不得妨害地役人行使权利。第一百六十条地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽量减少对供役地权利人物权的限制。第一百六十一条地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。第一百六十二条土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。第一百六十三条土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。第一百六十四条地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。第一百六十五条地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵

押权时，地役权一并转让。8. 正确理解宅基地使用权制度

“居者有其屋。”住房是老百姓的最重要的生存条件之一。因此，《物权法》第十三章专门规定农村宅基地使用权。《物权法》第152条规定，宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。同时，根据《物权法》第154条的规定，宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。《物权法》还规定了宅基地的取得、行使、转让、登记等事项。农民宅基地使用权是我国物权制度的一个创新，是具有中国特色的一种物权。毫不掩饰我的观点，宅基地使用权是各种利益平衡的产物。我一直主张“还地于民”，实现中国土地的多种所有权并存。希望这一天早到来。

9. 关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。《物权法》第一百八十一条规定：“企业、个体工商户、农业经营者可以将现有的或者将有的生产设备、原材料、半成品、成品抵押。”这一点主要是针对中小企业和农业从业者来说的，赋予了他们浮动抵押权，农民可以拿“未来农产品”到银行抵押贷款。就是说，农民把粮食种下地后，可以根据将来的收益向银行贷款买化肥、买农药等等。《物权法》在制定的过程中，考虑到要尽可能扩大担保物的范围，除法律明文禁止几类财产不能抵押外，凡是可流通的都可以抵押，扩大了人们的融资渠道，尤其是这个浮动抵押权对农民来说是很

有好处的。当然，这还需要农民去和银行协商，请求其受理贷款申请，这在实际操作层面还是有一定难度的

第一百八十四条 下列财产不得抵押：（一）土地所有权；（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；（三）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；（五）依法被查封、扣押、监管的财产；（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

第一百八十五条 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：（一）建筑物和其他土地附着物；（二）建设用地使用权；（三）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；（四）生产设备、原材料、半成品、产品；（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；（六）交通运输工具；（七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

总之，《物权法》在涉及三农的方面是有进步的。但是，规定到落实需要人们的努力。我们党已经很对不起农民，没有农民，中国革命的胜利是不可能的。希望城乡差别能有所缩小，而不是与眼前的贫富差距一样，不断?大！

（作者：王才亮，北京市才良律师事务所）

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