



西南政法大学  
SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE & LAW  
博学笃行 厚德重法

# 第十四讲：用益物权

主讲人：洪海林 副教授



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

# 本讲的重点、难点

1

用益物权的特征、类型

2

建设用地使用权设立、转让与消灭

3

土地承包经营权的保护

4

地役权的特征



## 第一节 用益物权概述

### 一、用益物权的概念和特征（物权法 117 条）

用益物权是以物的使用收益为目的而设立的他物权。

1. 限制物权（标的物处分的限制性；权利本身处分原则上不限制）；
  2. 独立性（地役权例外）；
  3. 有期限性（宅基地使用权、国有划拨地使用权例外）；
  3. 以物的使用收益为目的；
  4. 标的物为不动产（注意物权法 117 条规定）；
- 问：为什么用益物权原则上不设立于动产之上？
5. 以占有标的物为前提



## 第一节 用益物权概述

### 二、用益物权的社会作用：解决所有与需求的矛盾

一方面，所有人与其将物闲置荒废，不如坐收其利；另一方面，存在利用他人之物的客观需求。

**思考：对物质资料的利用，为什么有时通过合同法调整，有时又通过物权法调整？**

1. 权利义务关系的稳定性（期限等因素）；
2. 权利的对世性。



## 第一节 用益物权概述

### 三、用益物权的种类

- (一) 典型的用益物权：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权
- (二) 准物权（122、123条）：海域使用权（《海域使用管理法》）；探矿权、采矿权（《矿产资源法》）；取水权（《水法》）；养殖权、捕捞权（《渔业法》）

附：物权法制定过程中的居住权、典权之争





## 第二节 建设用地使用权

### 一、建设用地使用权概述

**（一）概念：**是指以在他人土地上建造建筑物、构筑物及其附属设施为目的而使用他人土地的权利。

**附：名称之争（土地使用权、基地使用权、地上权）**

### **（二）特征**

- 1. 主体的广泛性（区别于承包经营权、宅基地使用权）**
- 2. 客体是国家或集体的土地（135条、151条）**
- 3. 内容受用途管制等制度的限制（用途决定价**



## 第二节 建设用地使用权

### 二、国有出让建设用地使用权

#### (一) 概念和特征

1. 商品性；      2. 有期性；      3. 有偿性。

#### (二) 出让建设用地使用权的设立

##### 1. 签订建设用地使用权出让合同

(1) 合同的当事人 (开发区管委会、区政府?)

(2) 合同的形式

(3) 合同的订立方式 (137 条)

##### 2. 办理建设用地使用权初始登记



## 第二节 建设用地使用权

### （三）出让建设用地使用权的期限 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

### （四）出让建设用地使用权的内容

1. 权利：（1）对地块进行占有、使用、收益；（2）拥有地块上建构建筑物所有权（142条）；（3）对建设用地使用权进行处分（143条）。
2. 义务：（1）不得闲置土地；（2）不得改变用途；（3）缴纳出让金及相关税费。（注意《城市房地产管理法》相关规定）

案例：金麒麟公司的行为是否改变了土地的用





## 第二节 建设用地使用权

**基本案情：**某县政府希望改善投资环境，欲修建宾馆，于是以地招商，将100某土地出让给九州公司，约定用途为“宾馆、别墅”，期限为50年。后九州公司将该宗土地中30亩转让给金麒麟公司，约定用途为“宾馆”，办理了转移登记，记载的用途为“宾馆”，期限为50年。金麒麟公司开发宾馆后剩余土地20余亩，遂进行商品房开发，取得了预售许可，通过了竣工验收。金麒麟公司在为购房者办理产权登记时，被当地国土部门告知其已经构成违法改变土地用途，要求补缴出让金。

**试问：**金麒麟公司的行为是否改变了土地用途？



## 第二节 建设用地使用权

### （五）出让建设用地使用权的处分

#### 1. “炒地皮”之禁止（《城市房地产管理法》39条）

**思考：违规“炒地皮”行为的效力？**（《最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土地的开发投资即签定土地使用权转让合同的效力问题的答复》）

#### 2. 房地联动交易规则（146、147条）



## 第二节 建设用地使用权

### 3. “一地多转”如何处理？（如何理解以下规则？）

《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第10条：土地使用权人作为转让方就同一出让土地使用权订立数个转让合同，在转让合同有效的情况下，受让方均要求履行合同的，按照以下情形分别处理：

（一）已经办理土地使用权变更登记手续的受让方，请求转让方履行交付土地等合同义务的，应予支持；

（二）均未办理土地使用权变更登记手续，已先行合法占有投资开发土地的受让方请求转让方履行土地使用权变更登记等合同义务的，应予支持；

（三）均未办理土地使用权变更登记手续，又未合法占有投资开发土地，先行支付土地转让款的受让方请求转让方履行交付土地和办理土地使用权变更登记等合同义务的，应予支持；

（四）合同均未履行，依法成立在先的合同受让方请求履行合同的，应予支持。



## 第二节 建设用地使用权

### (六) 出让建设用地使用权的终止

#### 1. 年限届满（149条如何理解？）

住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

问：住宅用地自动续期的期限？是否续交出让金？如何认识非住宅建设用地使用权期限届满后地上不动产的归属？

2. 国家根据法定事由提前收回（148条）；

3. 土地灭失。





## 第二节 建设用地使用权

### 三、国有划拨建设用地使用权

#### (一) 概念和特征

1. 无偿性； 2. 无期性； 3. 限定性； 4. 非商品性

《城市房地产管理法》24条：下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

问：有人说当年西南政法大学是从政府手中以每一对价若干购得我们的校园用地，可是我们





## 第二节 建设用地使用权

### (二) 划拨地的特殊处分规则

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》44、45条：除符合下列条件，并经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，划拨土地使用权和地上建筑物，其他附着物所有权不得转让、出租、抵押：

(一) 土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

(二) 领有国有土地使用证；

(三) 具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

(四) 依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。



## 第二节 建设用地使用权

### 四、集体建设用地使用权

#### (一) 类型

《土地管理法》43条：任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施 and 公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

#### (二) 处分限制

《土地管理法》63条：农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

讨论：小产权房法律问题；集体建设用地入市法律问题



## 第三节 宅基地使用权

### 一、概述

**宅基地使用权是以建造住宅及其附属设施为目的而享有的占有使用集体所有的土地的权利。**

- 1. 主体为特点的农村集体经济组织成员；**
- 2. 客体为集体所有的土地；**
- 3. 内容上的限定性；**
- 4. 性质上的保障性。**



## 第三节 宅基地使用权

### 二、宅基地使用权的取得、行使和转让（153条）

#### 《土地管理法》62条：

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。



## 第三节 宅基地使用权

### （一）宅基地使用权的取得

通常情形下的申请审批取得条件：

1. 主体资格：无宅基地、家庭人口众多确需分户居住或因公共建设需另行安排宅基地的村民；
2. 取得方式：申请（村委会）；实地查看（乡镇土管部门）；审批（县人民政府土管部门）
3. 范围：符合规划，尽量利用原宅基地
4. 数量：一户一处
5. 面积：省级人民政府规定





## 第三节 宅基地使用权

**（二）宅基地使用权的行使：占有使用宅基地建造房屋及各种生产生活设施。**

问：可否利用无偿获得的宅基地修建房屋进行营业（如农家乐等）？

**（三）宅基地使用权的转让和抵押**

附：物权法制定过程中关于宅基地使用权转让与抵押之争

问：宅基地使用权的物权变动规则？



## 第四节 土地承包经营权

### 一、概述

**（一）概念：**是指为从事种植业、林业、畜牧业，对承包的集体所有或国家所有由农民集体使用的土地所享有的占有、使用、收益的权利。

**附：名称之争**

**（二）性质：**债权抑或物权？

**（三）主体：**因承包方式不同而有区别

**（四）客体**

**（五）期限（126条）**

**思考：**可否短于或长于法律规定的期限？四荒地的期限呢？



## 第四节 土地承包经营权

### 二、土地承包经营权的设立（127条）

注意：物权法127条与第9条的关系

### 三、土地承包经营权的流转（128、129条）

应当遵循以下原则：

（一）平等协商、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；

（三）流转的期限不得超过承包期的剩余期限；

（四）受让方须有农业经营能力；

（五）转让的应当经发包方同意；互换应当在同一集体经济组织内进行；

（六）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。



## 第四节 土地承包经营权

### 四、承包经营权的保护

**（一）承包期内，发包方不得收回承包地（131条）**

**《农村土地承包法》26条：**

承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，应当按照承包方的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

承包期内，承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地和草地交回发包方。承包方不交回的，发包方可以收回承包的耕地和草地。

承包期内，承包方交回承包地或者发包方依法收回承包地时，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得相应的补偿。



## 第四节 土地承包经营权

### (二) 承包期内，发包方不得调整承包地（130条）

《农村土地承包法》27条：

承包期内，因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的，必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业等行政主管部门批准。承包合同中约定不得调整的，按照其约定。

**思考：如何看待“增人不增地、减人不减地”？**





## 第四节 土地承包经营权

### (三) 征地补偿权（132条）

**思考：人民法院应否受理承包地征收补偿费用分配纠纷？**

《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》：承包地征收补偿费用分配纠纷属于民事纠纷，应当受理；但就用于分配的土地补偿费数额提起民事诉讼的，人民法院不予受理。

1. 承包地被依法征收，承包方请求发包方给付已经收到的地上附着物和青苗的补偿费的，应予支持。

2. 承包地被依法征收，放弃统一安置的家庭承包方，请求发包方给付已经收到的安置补助费的，应予支持。

3. 农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组，可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。



## 第五节 地役权

### 一、概述

**（一）概念：**是指土地上的权利人为了自己使用土地的方便，通过约定而得以利用他人土地的权利。

**地役权与相邻权的区别：**

1. 权利性质不同；
2. 产生依据不同；
3. 权利内容不同；
4. 适用范围不同；
5. 是否支付对价不同；
6. 对抗性不同。



## 第五节 地役权

### 二、地役权的特征

#### (一) 从属性：地役权与需役地权利共命运

1. 存续上的从属性（161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。
2. 转让的从属性（164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。
3. 抵押的从属性（165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。



## 第五节 地役权

**(二) 不可分性：地役权的发生、消灭或享有应为全部，不得分割为部分或仅为一部分而存在。**

**1. 需役地分割时地役权不可分（166条）：**需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

**例：**甲地使用人就乙地设定了地役权，甲地分割为丙地和丁地后转让，原则上丙地、丁地使用人对乙地均有地役权。

**2. 供役地分割时地役权不可分（167条）：**供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。



## 第五节 地役权

### 三、地役权的取得和消灭

#### (一) 地役权的取得

##### 1. 基于法律行为取得

(1) 设定取得 (157 条) ;

(2) 让与取得

**注意：地役权的物权变动模式 (158 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。

2. 基于法律行为之外的事实取得：如继承等原因。





## 第五节 地役权

### （二）地役权的消灭

1. 期限届满；
2. 土地灭失；
3. 地役权合同目的不达（168条）

地役权人有下列情形之一的，供役地权利人有权解除地役权合同，地役权消灭：

（一）违反法律规定或者合同约定，滥用地役权；

（二）有偿利用供役地，约定的付款期间届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。



## 第五节 地役权

### 四、地役权的效力

#### （一）供役地人的义务（159条）

1. 允许地役权人依约使用土地；
2. 允许地役权人为了实现地役权设立目的为必要附随行为。

#### （二）地役权人的义务（160条）

1. 合理使用供役地的义务；
2. 支付费用义务；
3. 在不影响地役权人使用的前提下，允许供役地人使用附随设施的义务。



## 第五节 地役权

**五、地役权与建设用地使用权的衔接：“管线架设用地的法律问题”**

- （一）管线架设的可能用地方式：建设用地使用权、地役权、相邻权**
- （二）相邻权模式的不足：不一定相邻；可能超出相邻权所允许的用地限度和范围**
- （三）建设用地使用权模式的不足：成本高昂；可能面临征地困境；可能浪费耕地等土地资源**



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

## 课后作业

1. 小产权房问题的法律对策
2. 集体建设用地使用权入市的障碍
3. 如何看待“三权抵押”？



## 重点法律

1. 《物权法》
2. 《土地管理法》
3. 《城市房地产管理法》
4. 《农村土地承包法》
5. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
6. 《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》
7. 《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》





西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

## 阅读书目

1. 房绍坤：《物权法用益物权编》，中国人民大学出版社，2007年。
2. 杨立新：《民商法理论争议问题：用益物权》，中国人民大学出版社，2013年。



谢谢大家!

