

# 土地承包經營權的抵押

胡守鑫\*

土地，一國之根本，農民安身立命之依靠，土地制度更是關乎着國計民生。土地承包經營權的流轉可以在增加農民收入的同時又能提高土地利用效率。但土地承包經營權的抵押作為一種土地流轉方式一直備受爭議。如今，中共十八屆三中全會通過的《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》(以下簡稱《決定》)明確說明：“穩定農村土地承包關係並保持長久不變，在堅持和完善最嚴格的耕地保護制度前提下，賦予農民對承包地佔有、使用、收益、流轉及承包經營權抵押、擔保權能，允許農民以承包經營權入股發展農業產業化經營。”<sup>1</sup> 這意味着，中央最高層面對土地承包經營權的抵押總體持開放態度。

由於中國《農村土地承包法》以及《物權法》對“四荒地”土地承包經營權的抵押並不限制，故本文只討論有關於家庭承包方式取得土地承包經營權的抵押。

## 一、土地承包經營權抵押的概述

### (一) 概念

土地承包經營權的抵押其實就是在土地承包經營權上設立抵押權。具體的概念是指土地承包權人為了擔保抵押權人的債權實現，以其土地承包經營權上提供擔保，當債務人到期不履行債務時或約定的情況發生時，抵押權人有權就其土地承包經營權優先受償的權利。<sup>2</sup>

### (二) 土地承包經營權能否抵押的爭議

事實上，學界對上述概念並無爭議，因為土地承包經營權的抵押就是把土地承包經營權能夠作為抵押權的客體範圍之中。爭議較大的就是土地承包經營權到底能否抵押。主要有以下爭議。

#### 1. 法律層面上的限制

根據中國《農村土地承包法》以及《物權法》的規定，從土地承包經營權的取得方式上主要有兩種，一種是以家庭承包取得土地承包經營權，另一種是以招標、拍賣、公開協商的方式取得的土地承包經營權(又稱“四荒地”土地承包經營權)。而法律層面的限制只針對於第一種情況，對於以公開方式取得土地承包經營權是可以進行抵押的。但是這並不意味着以家庭承包方式取得所有類型的土地承包經營權都進行限制。具體說來土地承包經營權是一個上位概念，《草原法》規定的草原使用權、《森林法》規定的林地使用權、《漁業法》規定的水面養殖權等都是土地承包經營權的進一步細化，而不是這些法律新設立的權利種類。<sup>3</sup> 所以土地承包經營權針對的耕作地的範圍除了耕地之外，還應當包括草原、林地、灘塗、養殖水面以及“四荒地”等。而《物權法》第 184 條，明確將耕地的土地使用權明確排除在可抵押的範圍之內。

綜上，中國目前是針對以家庭承包方式取得的耕地的土地承包經營權的抵押進行限制，至於其他類型的土地承包經營權的抵押並無限制。其實，立法者在制定《物權法》時沒有放開土地承包經營權的抵押主要因為中國目前尚未全面建立農村社會保障體系，而土地承包經營權是農民安身立命之本，在全國範圍的

\* 澳門大學法學院碩士研究生

情況來看，總體開放土地承包經營權抵押的條件尚不成熟。<sup>4</sup> 但是，就筆者在前文提到的《決定》的內容來看，土地承包經營權全面開放抵押勢在必行，至於何時能夠接觸限制，那只是一個時間長短的問題。

## 2. 學界對此問題的爭議

不論是在《物權法》立法之初，還是在《物權法》立法之後，學界對於土地承包經營權抵押的限制與開放一直爭論不休。支持土地承包經營權可以進行抵押的學者認為：①允許土地承包經營權進行抵押有利於解決農民貸款難、融資難的問題。<sup>5</sup> 例如利用土地承包經營權進行抵押得到的資金可以進行生產設備的更新；又或者可以解決生活上的一切難事，例如子女上學問題等等。②財產及其權利具有讓與性，才會保有乃至增加財產權的價值。<sup>6</sup> 這個觀點其實也不難理解，財產應當在市場的交易流通過程中體現其本身價值，土地承包經營權作為一種財產性權利若不能夠很好的進入市場，那麼很難體現其本身價值，也會使農民擁有的權利並不能夠很好的實現權利本身價值。③土地承包經營權人應當是理性人<sup>7</sup>，懂得如何利用好貸款，規避風險，並且要有能力承擔抵押的風險。④從立法邏輯的角度來看，土地承包經營權的流轉方式還包括轉讓、出租、轉包等方式，而就轉讓的方式來看是將土地承包經營權轉讓給受讓人，而抵押並非一定發生土地承包經營權的轉移。所以，既然抵押並不一定會發生權利主體的變更，那麼應當承認土地承包經營權的抵押才符合邏輯。<sup>8</sup>

當然，對土地承包經營權的抵押持反對觀點的學者主要從土地保障、防止兼併、保護耕地以及土地集體所有權及集體經濟組織保護說等方面進行論述，以反對土地承包經營權的抵押。<sup>9</sup>

從大趨勢來看，土地承包經營權從法律層面允許進行抵押是沒有任何問題的。但是，這並不意味着對土地承包經營權的抵押持反對態度學者的意見就毫無價值，相反，應當吸收持反對觀點學者的意見，綜合考量在解決土地承包經營權的限制後，如何避免持反對觀點學者所論述的情況出現才是一條可持續發展的道路。

## 二、國內外關於土地承包經營權抵押的做法

### (一) 國內部分試點地區的實踐經驗

目前，中國部分省市已經開展了土地承包經營權抵押的試點，部分城市也出台規範性法律文件以指導土地承包經營權的抵押，例如昆明市出台的《昆明市農村土地承包經營權抵押融資管理辦法(試行)》、銅陵市出台的《銅陵市農村土地承包經營權抵押融資管理辦法》等等<sup>10</sup>。而在實踐做法上，筆者以福建省的部分試點進行論述說明。

在福建部分地區的試點工作中主要存在兩種模式：①直接抵押模式，②是間接抵押模式。<sup>11</sup> 在直接抵押模式中，接受土地承包經營權抵押的金融機構要求抵押人將土地承包經營權以及該土地上的附着物一併進行抵押。在間接抵押模式中，又可以細分為三種：第一種是公司、農戶與土地承包經營權擔保模式。在該模式中，當農戶向金融機構申請貸款時，當地從事農業生產的大型企業為農戶提供擔保，而農戶需要將自己的土地承包經營權反擔保給企業。若出現農戶還款不能的情況時，由企業先替農戶償還貸款，之後企業可就農戶提供的土地承包經營權進行優先受償。第二種是農戶聯保與土地承包經營權擔保模式。該模式與前一種模式基本相同，惟一不同點是前一模式的擔保人是公司，而此模式的擔保人是農戶之間先組成一個聯保小組成員。第三種模式是由政府成立的專項擔保基金擔保模式。在此模式中，農戶在土地承包權的抵押向金融機構申請貸款時，同時申請政府的專項擔保基金為該筆貸款進行擔保。

從上述實踐經驗來看，土地承包經營權的抵押給農民帶來了資金支援以供本身的農業生產等優點是不言而喻的，但是不論是直接擔保模式還是間接擔保模式都不能算是真正意義上的“純粹”的土地承包經營權的抵押。且金融機構本身也不願意只接受土地承包經營權的單獨抵押，筆者認為主要原因有下面幾個方面：第一，法律層面的限制。此方面前文已論述，在此不贅述；第二，負擔土地承包經營權的土地用途只能用於農作生產，在用途上相對有限制，對金融機構的吸引力不大；第三，土地承包經營權未完全進入市場，其本身價值估測難度大；第四，考慮到借款人

是農戶，對其還款能力信心不足。

綜上，試點地區的實踐做法因為沒有法律層面上的依據，所以還是顯得有點放不開。這種組合擔保、反擔保形式確實在一定程度上可以維護交易安全，但是由於其本身操作起來較為複雜，總體來說並不有利於提高交易效率，促進交易完成。

## (二) 部分國家或地區的法律規定或實踐做法

### 1. 澳門《民法典》的規定

與中國《物權法》規定不同，澳門《民法典》並未有類似於土地承包經營權的用益物權，但並不影響比較研究，理由如下：首先，關於農用地租賃問題，澳門《民法典》並未設立類似於土地承包經營權的用益物權，而將此直接規定在債法編中的農用不動產租賃之特別規定。澳門《民法典》第 1050 條規定：“租賃農用房地產之目的為長期從事耕種、畜牧或植樹者，成為農用不動產租賃。”因此此種權利在澳門屬於債權而並非是物權。其次在澳門《民法典》第 684 條規定了抵押之標的範圍，包括了農用及都市房地產、地上權、因批給澳門地區財產而生之權利，但此抵押旭按照特別法所規定之情況或遵守有關轉移特許權利之法律規定而設定、上述各物及權利的用益權、為抵押效力而被法律是為等同於不動產之動產。從上述法條可以看出，農用地及其用益權屬於抵押權的標的範圍內，原則上是可以進行抵押的。但是，正如前文提到，農用地租賃在澳門屬於債權，並非用益權，故不適用澳門《民法典》的第 684 條進行抵押，不屬於抵押權的標的範圍之內。

### 2. 台灣地區“民法典”的規定

台灣地區“民法典”在 2010 年進行修訂時，將有關於永佃權的全部法條全部刪除，取而代之的是農育權。<sup>12</sup> 而農育權在概念上與中國的土地承包經營權最為接近。根據台灣“民法典”第 850 條之一第 1 項的規定：“稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。”此外該條款也規定了農育權可抵押的情況，在該條款之三第 1 項規定：“農育權人得將其權利讓與讓人或設定抵押權。”第 3 項規定：“農育權與其農育工作物不得分離而讓與或設定其他權利。”

從抵押權的角度來說，抵押權權利效力及於抵押物的從物，這意味着農育工作物例如水利設施等不能夠與農育權分離讓與或者在這類農育工作物上再負擔不同權利。此外，尚未分離出產物以及土地的天然孳息是否也抵押擔保標的物的範圍內是值得討論的。關於尚未分離出產物方面，根據台灣“民法典”的規定，標的物的本身即所有權範圍內即為抵押物權標的範圍，包括土地、定着物以及尚未分離出產物。由此可以看出，如果權利人是該土地的所有權人且將所有權進行抵押，那麼尚未分離出產物當然屬於抵押權的標的範圍。而農育權並非所有權，是否也能參照此規定進行？在台灣“民法典”未修改前，即關於永佃權的規定還沒有被刪除的情況下，有學者認為以地上權、永佃權或者典權為標的物之抵押權，其效力應準適用普通抵押權及最高額抵押權之規定。<sup>13</sup> 這也意味着，用上述權利進行抵押的，其抵押擔保的範圍、抵押標的物的範圍、抵押人以及抵押權人的權利義務均適用普通抵押或者最高額抵押的規定。那麼，照此邏輯，在永佃權被刪除後，取而代之的農育權的抵押也應當參照此觀點進行，即抵押權的標的物包含尚未分離出產物。另一個方面，關於天然孳息的方面，根據台灣“民法典”的第 863 條之規定，在抵押權人行使抵押權之前，天然孳息可由農育權人進行收取，但當抵押權人行使抵押權時即被扣押時，天然孳息由抵押權人進行收取。<sup>14</sup>

### 3. 《日本民法典》的規定

與台灣地區的“民法典”不同，日本民法典至今仍保留永佃權的概念，而永佃權也與中國的土地承包經營權相類似，可進行比較。永佃權是指使用他人的土地耕作或畜牧的權利。<sup>15</sup> 從其權利性質來說，它是永佃權人的土地使用權，通過時效取得或者設定行為所確定的目的範圍，可以僅限於用於耕作或者畜牧等農業生產活動，並可以對作為耕作或者畜牧的附屬之物的工作物或者竹林進行所有。<sup>16</sup> 可以看出，永佃權的效力範圍是及於土地上的農用設施的。關於永佃權的抵押方面，《日本民法典》第 369 條規定：“地上權及永佃權亦可作為抵押權的標的，於此情形，準用本章的規定”；第 370 條亦規定：“除抵押地上存在的建築物外，抵押權及於附加於標的不動產的、與之

連成一體的物。但是，設定行為另有訂定或者債權人可以依第 424 條撤銷債務行為時，不在此限”。

但是，對於尚未分離出產物，《日本民法典》做出了不同的區分規定。以林木為例，《林木法》規定，如果已被登記的林木，則構成與土地完全獨立的不動產。<sup>17</sup> 且至於未分離的天然果實也按此規定，即通常是土地的一部分，不能作為獨立的物權客體，但是如果以特別的未分離狀態進行交易的，則可以在其範圍內承認其獨立性，並特別承認相關的他物權成立。<sup>18</sup> 由此可見，以永佃權進行抵押的時候，如果地上尚未分離出產物沒有進行登記，那麼抵押權效力及於尚未分離出產物，反之，如果沒有進行登記，那麼則視為土地的一部分一併進行抵押。此外對於孳息問題《日本民法典》的規定跟台灣地區“民法典”相似，即孳息不在抵押標的範圍之內，但是當不動產被扣押後，孳息屬於抵押權的標的範圍。<sup>19</sup>

綜上，可以看出《日本民法典》對於永佃權的抵押是不禁止的，且抵押標的物的範圍包含永佃權、未登記的尚未分離出產物、用於農作生產的土地附着物以及抵押權人行使抵押權後土地的天然孳息。

#### 4. 德國的實踐做法

在土地抵押方面，筆者認為值得中國借鑒的就是土地銀行制度。在 18 世紀下半葉，德國遭受嚴重戰亂，百姓流離失所，在農村地區，高利貸活動日益猖獗，嚴重破壞德國的農村經濟，當時的德國政府為了緩解農村的矛盾，振興農業的發展，下令組建土地抵押信用合作社。<sup>20</sup> 一方面，土地信用合作社通過發放土地債券來吸收資金，另一方面農民可以將自己的土地抵押給合作社從而獲得貸款進行農業生產，生產資料的更新以及生產設備的維護等方面。土地銀行的成立，極大的緩解了德國農村的矛盾。並且推動了農村經濟的發展。

但是德國土地抵押與中國情況不同的是，德國的土地是私有制，而中國農村土地是集體所有，不過這也並不意味着土地承包經營權不能參照德國模式。因為在上文提到的《決定》以及之前中央多次精神表明要保持土地承包關係長久不變，這個長久不變就賦予了土地承包經營權不同於其他用益物權的一個特殊性質。<sup>21</sup> 因此，在以後的土地承包經營權的具體的抵

押方面可以借鑒德國的土地模式進行。

### 三、對於中國土地承包經營權抵押的完善建議

#### (一) 法律層面的建議

盡快進行相關法律的修改。一方面，土地承包經營權作為一項用益物權，是土地承包經營權人的一項重要財產性權利，作為一種財產權利，當然具有流通性，但法律另有特別規定的除外。<sup>22</sup> 崔建遠在談到土地承包經營權的精神實質中指出，以公開拍賣、招標方式取得土地承包經營權是由市場按效益最大化原則配置的，“四荒地”的流轉有利於將土地向經營能手集中，發揮出最大的效益，這種權利代表了農業地用權利的發展方向。<sup>23</sup> 此外，隨着改革的深化進行，以家庭承包方式取得土地承包經營權的模式需要向“四荒地”土地承包經營權的模式發展。<sup>24</sup> 另一方面，從上文提到的中國部分地區關於土地承包經營權抵押的試點來看，土地承包經營權的抵押不純粹、不徹底，到底還是因為法律上限制的緣故，擺脫不了也不敢擺脫法律上的束縛。現如今，在法律層面《農村土地承包法》以及《物權法》對土地承包經營權的抵押均限制，但是自十八屆三中全會出台的《決定》來看，要加快時間修改關於上述兩法中對於土地承包經營權抵押的限制部分進行修改完善，開放土地承包經營權的抵押。

#### (二) 政府與市場的角色定位

如今，中央政府頻發聲音，就是要發揮市場在資源配置當中的決定性作用，這並不是否定政府在資源配置中的作用，而是在市場經濟的大環境下對政府和市場在資源配置當中的角色進行重新定位。重新定位並不是擺脫政府的調控，完全由市場進行調配，而是要明確政府甚麼該管、甚麼不該管、甚麼事情讓市場來進行調控，怎樣充分發揮市場的優勢，調動農戶土地承包經營權的抵押積極性又能夠合理的規避風險，進而市場經濟的目標就是“小政府、大社會”。此外，人民群眾的思想觀念也是要進行變革，不能任

何事情都依靠政府來解決，要發揮自己的主觀能动性，合理規避土地承包經營權抵押可能帶來的風險。

### (三) 對土地承包經營權抵押的具體思考

從抵押權的法律關係構成看，主要包含以下部分即抵押人與抵押權人、抵押標的物範圍、抵押權設定規則、抵押擔保範圍以及抵押權的實行。筆者認為由於抵押擔保範圍在中國《物權法》中有明文規定，且在實踐中也不會出現問題，故就其他問題進行討論。

#### 1. 抵押人與抵押權人

根據中國《農村土地承包法》第15條規定，“家庭承包的承包方是本集體經濟組織的農戶。”這意味着土地承包經營權的權利人是農戶，那麼將土地承包經營權進行抵押的抵押人也應當是農戶。由於農戶屬於《農村土地承包法》的特有名詞，筆者認為有必要在此進行討論。根據農業部頒佈的《農村土地承包法釋義及指南》對於農戶的解釋是農村中以血緣和婚姻關係為基礎組成的農村最基本單位，它是獨立的生產單位也是獨立的生活單位。<sup>25</sup>通俗的理解就是一個戶口本上的所有成員組成的戶。實際上，農村集體經濟組織的成員人人都有承包經營的權利，但是作為權利取得承包方只能是農戶，而不能是組成農戶的家庭成員。既然如此，土地承包權的權利人是農戶，且《物權法》對於抵押人的資格並沒有限制，那麼土地承包經營權的抵押人也應當是農戶。

在抵押權人問題上，學界對此亦有不同觀點，抵押權人是自然人、公司、金融機構亦或者其他組織都有不同的觀點。房紹坤認為，由於土地承包經營權具有身份屬性和社會保障功能，且土地承包經營權抵押屬於新生事物功能，在抵押權人的選擇上應該保持謹慎，目前來說具有相關資質的金融機構較為合適，但是隨着制度的不斷完善最終還是要達到完全有當事人意思自治的結果。<sup>26</sup>筆者認同此觀點，不僅如此，筆者還認為應當引進筆者在前文提到的土地銀行來專業從事土地承包經營權抵押的業務。

事實上，土地銀行這個概念在其他地區並不陌生，也非只有德國才有土地銀行這個制度。除德國外，美國、菲律賓、印度、南非以及台灣地區均有土地銀行。<sup>27</sup>上述國家或地區的土地銀行均是專門以服

務農地為核心，從事土地抵押相關業務的金融機構。

其實，土地銀行在中國部分地區也並不陌生，在促進土地流轉方面，中國部分地區也成立土地銀行進行試點，如陝西楊凌的土地銀行、四川成都的土地銀行。以陝西楊凌的土地銀行為例，自身定位於提供“存貸”服務的土地仲介平台。<sup>28</sup>其本身性質及運作流程與上述國家和地區的土地銀行有很大不同。首先，楊凌區的土地銀行是土地流轉的仲介機構，而上述國家或地區的土地銀行是金融機構。其次，運作方式上，楊凌區的土地銀行是農戶將土地存入銀行，銀行再給農戶提供每月固定存地收入，而這種性質其實就是類似於出租或者轉包的形式，並非是抵押。而國外的土地銀行是接受土地的抵押。最後，楊凌區的土地銀行政府對其影響較大，而國外土地銀行則是市場進行調控。綜上，目前中國部分地區的土地銀行需要進行改革，就是要改從仲介機構到金融機構，專業從事土地承包經營權抵押及其相關業務，並且承擔起土地承包經營權抵押權人的角色。

#### 2. 抵押標的物範圍

不同學者對此問題有不同觀點。崔建遠認為根據土地承包經營權的目的和功能，其權利範圍僅限於地表，不包含地上、地下，因此承包人無權在承包地上修建建築物、構築物及其附屬設施。<sup>29</sup>這意味着，與台灣地區“民法典”規定的農育權的抵押以及《日本民法典》中的永佃權抵押不同，若土地承包經營權進行抵押，抵押標的物範圍僅限於承包地的地表。此外，有學者認為還應當建立承包地所有權、承包權、經營權相分離的模式只將經營權作為標的範圍，這樣有利於維護承包關係長久不變的精神。<sup>30</sup>但筆者不認同此觀點，理由如下：第一，農戶在將自己的土地承包經營權抵押的時候就應當預見可能存在的風險，並且要有風險承擔的能力，這是市場經濟的必然要求。第二，通過抵押方式進行的土地流轉並不會導致土地承包關係長久不變。根據《農村土地承包法》第32條規定，土地承包經營權的流轉方式包括了轉包、出租、互換、轉讓以及其他方式，其中通過轉讓方式進行的土地流轉其承包主體也有變更，那麼通過抵押方式進行流轉其承包主體卻並不一定發生變更。既然如此，從允許土地流轉到現在，中國土地承包經營權的

承包關係仍然是長久不變，抵押也並不會威脅到全國承包關係的實質性改變，因此在抵押時，應當就土地承包經營權的整體權利權能進行抵押。

在未分離出產物方面，雖然《日本民法典》中的永佃權以及台灣地區的“民法典”中的農育權進行抵押時，效力及於尚未分離出產物，但是考慮到中國土地承包經營權的特殊性，以及中國的實際情況來看，在此問題上，不能簡單照搬照抄。筆者認為根據崔建遠的觀點來看，既然土地承包經營權的客體範圍僅限於承包地的地表，不含地上、地下，具有一定的特殊性，這根建設用地使用權是完全不同的，且尚未分離出產物並不是土地承包經營權的構成部分。因此，在尚未分離出產物方面不能夠套用未分離出產物屬於土地的一部分理論進行解釋，也不能套用建設用地使用權的理論進行解釋。故，土地承包經營權的抵押標的物範圍不能包含尚未分離出產物。

### 3. 抵押權的設定規則

由於土地承包經營權屬於不動產性權利，所以按照《物權法》的規定，抵押權人與抵押人訂立抵押合同，並辦理登記，抵押權自登記時產生，不登記不產生任何效力。不僅如此，《農村土地承包法》第37條規定：“土地承包經營權採取轉包、出租、互換、轉讓或者其他方式流轉，當事人雙方應當簽訂書面合同。採取轉讓方式流轉的，應當經發包方同意；採取轉包、出租、互換或者其他方式流轉的，應當報發包方備案。”由此可以看出，土地承包經營權的抵押屬於該法條規定的“以其他方式流轉”，那麼還應當向發包方備案。故而，總的來說，若土地承包經營權進行抵押，那麼抵押合同、抵押登記、備案三方面均需具備。

### 4. 抵押權的行使

《物權法》中對於抵押權的實現方式有三種形式，即折價、拍賣與變賣。筆者認為，就土地承包經營權本身的特殊性質來看，且基於前文的論述，拍賣較為適合中國當前狀況。理由如下：首先，對於中國目前來看，耕地面積雖然巨大但是在呈逐年遞減的趨勢，土地的經營必須要專門從事農業生產的人、農場或者企業來進行。折價、和變賣在某種程度上，不

能夠將土地承包經營權轉讓給專門從事農業生產的人，如此可能會導致土地資源的浪費。其次，拍賣的公開化、透明度高，且採取公開競價並以出價最高者取得土地承包經營權，這樣一方面有利於土地承包經營權的價值能夠最大程度上的實現，另一面程序的透明公正也會避免暗箱操作之嫌。最後，拍賣可以對拍賣競買人的資格提出要求，這樣就會保護耕地能夠得到最大化的利用。

### (四) 保險制度的引入

允許土地承包經營權的抵押並非沒有風險，如前文提到的福建省的試點中，政府設立的專項擔保基金來幫助農戶進行土地承包經營權的抵押，但是這裏存在的問題就是，若農戶最終不能夠清償債務，最終的埋單者就是政府。毫無疑問，長此以往肯定會增加政府的財政負擔，並會引起一系列的社會問題。因此，孫佑海認為，在土地承包經營權抵押制度方面，應當引入保險機制，當債務人無法履行債務或者約定抵押權實現的情形成就時，由保險公司代替抵押人同抵押權人清償債務。<sup>31</sup> 筆者十分贊同該觀點。如此，由於土地承包經營權既是農民的生存保障權也是個人財產權的特殊性質，其本身除了承擔農民收益權能，還有承擔農民的社會保障。因此，引入保險制度，在很大程度上能夠保障土地承包經營權不發生主體變更問題，這樣極大了避免失地的風險；另一方面，也不會給金融機構造成嚴重損失。因此，保險制度引入土地承包經營權的抵押，需要受到足夠的重視。

## 四、結語

“三農問題”一直是中國在發展過程中需要重視、必須面臨要解決的問題。農民人口數量佔據中國人口總量相當大的一部分，人間辛苦是三農，農民安則天下安。土地承包經營權的抵押，遠不止筆者論述的這麼簡單，全面建立社會保障體系、提高農業生產技術的更新換代更要在未來需要面對和解決的。

註釋：

- <sup>1</sup> 《授權發佈：中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》，載於新華網：[http://news.xinhuanet.com/politics/2013-11/15/c\\_118164235.htm](http://news.xinhuanet.com/politics/2013-11/15/c_118164235.htm)，2015年4月14日。
- <sup>2</sup> 王金堂：《土地承包經營權制度的困局與破解——兼論土地承包經營權的二次物權》，北京：法律出版社，2013年，第147頁。
- <sup>3</sup> 孫憲忠：《中國物權法總論》(第三版)，北京：法律出版社，2014年，第153-154頁。
- <sup>4</sup> 全國人大法工委民法室：《物權法立法背景與觀點全集》，北京：法律出版社，2007年。
- <sup>5</sup> 同註4，第84-85頁。
- <sup>6</sup> 崔建遠：《物權法》(第三版)，北京：中國人民大學出版社，2014年，第284頁。
- <sup>7</sup> 同註6。
- <sup>8</sup> 同上註。
- <sup>9</sup> 同註2，第149-150頁。
- <sup>10</sup> 房紹坤：《論土地承包經營權抵押的制度構建》，載於《法學家》，2014年第2期。
- <sup>11</sup> 林建偉、劉偉平：《土地承包經營權貸款的實踐異化與制度回歸——來自福建省試點情況的分析》，載於《東南學術》，2015年第1期。此外，本段內容均參照本論文，不再另加註腳。
- <sup>12</sup> 李淑明：《民法物權》(第七版)，台北：元照出版有限公司，2012年，第283條。
- <sup>13</sup> 黃鈺慧：《抵押權》，台北：三民書局，2008年，第137頁。
- <sup>14</sup> 黃志偉：《地上權、不動產役權、抵押權之物權法律解析暨登記實務》(第三版)，台北：五南圖書出版有限公司，2013年，第268頁。
- <sup>15</sup> [日]我妻榮：《新訂物權法》，北京：中國法制出版社，2008年，第403頁。
- <sup>16</sup> 同上註，第412-413頁。
- <sup>17</sup> 同上註，第16頁。
- <sup>18</sup> 同上註，第214-215頁。
- <sup>19</sup> 王書江譯：《日本民法典》，北京：中國法制出版社，2000年。
- <sup>20</sup> 朱英剛、王吉獻：《國外及台灣地區土地金融研究與借鑒》，載於《農業發展與金融》，2008年第11期。
- <sup>21</sup> 同註3。
- <sup>22</sup> 郭明瑞：《土地承包經營權流轉的根據、障礙與對策》，載於《山東大學學報》，2014年第4期，第2頁。
- <sup>23</sup> 同註6，第272-273頁。
- <sup>24</sup> 同上註，第273頁。
- <sup>25</sup> 中國農業部：《中華人民共和國農村土地承包法釋義及指南》，載於中國農經資訊網：<http://www.caein.com/index.asp?xAction=xReadNews&NewsID=15662>，2015年4月15日。
- <sup>26</sup> 同註10。
- <sup>27</sup> 周曉林、羅文斌：《國外土地銀行運作模式對我國農村改革的啟示》，載於《農村經濟》，2009年第6期。
- <sup>28</sup> 王樂、夏顯力：《楊凌區“土地銀行”實踐運用及滿意度測評》，載於《中國土地科學》，2012年第10期，第35頁。
- <sup>29</sup> 同註6，第270頁。
- <sup>30</sup> 同註10。
- <sup>31</sup> 同註6，第284頁。