

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: X2011120040

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

我国宅基地上房产抵押贷款法律制度研究

The Research of Real Estate Mortgage Legal System

of Our Country Homestead

林 曦

指导教师姓名: 黄健雄 教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2015 年 3 月

论文答辩时间: 2015 年 月

学位授予日期: 2015 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2015 年 3 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容摘要

目前，我国相关法律法规禁止开展宅基地上房产抵押贷款。对于农民而言，宅基地上房产无疑是其所拥有的且具有相当高价值的有形资产，然而，多年来，宅基地房产始终未能发挥其应有的融资功能，始终被国家法律捆住了“手脚”。宅基地上房产的抵押贷款已不单纯是农村的一种可以运用的融资途径，更能够切实有效的解放农民被束缚的资产，让农村潜在的资本被利用起来。宅基地房产抵押贷款的落实能够最为有效的将农民资产增值的潜力激发出来，并能够在制度的框架下，减弱宅基地社会保障功能，发挥宅基地作为用益物权的完整的功能。

本文结合物权制度，土地管理制度等对我国农村宅基地上房产抵押贷款法律理论、及必要性与可行性进行了分析。以及根据我国现行法律、法规的规定，分析宅基地房产抵押贷款会遇到的几个重要的法律问题，并对农村宅基地上房产抵押制度从法律上、登记流程上，甚至是评估与风险防范等环节都提出合理化建议，希望能为完善宅基地上房产抵押贷款制度提供思路和建议。

本文主体分为四个部分：第一部分，宅基地上房产抵押贷款概述。详细阐述我国宅基地上房产抵押贷款的概念及基本特征，对宅基地上房产抵押贷款开展了法理分析。第二部分，我国宅基地上房产抵押贷款的法律困境分析。从法律视角对宅基地上房产抵押贷款制度障碍进行了分析。第三部分，对我国宅基地上房产抵押贷款必要性和可行性进行了分析。第四部分，对宅基地上房产抵押贷款法律制度的完善提出自己的设想。

关键词：宅基地使用权；抵押；农民财产权；风险防范

ABSTRACT

At present, our country related laws and regulations prohibit the development of the homestead on the mortgage loan. The homestead property as farmers have one of the most valuable asset, there has been no play assets financing function, long-term since farmers homestead property values to be bound. The homestead on the mortgage loan has been not just a simple rural financing, but a kind of relaxed until the termination of undue restrictions on Farmers' property, wake up sleeping system signal of rural capital, maximize value-added potential assets of farmers, the core is to arrange through some system, weakening the social security function of land, play house as a usufructuary right complete function.

In this paper, combined with the real right system, land management system has carried on the analysis to our country countryside homestead right of use mortgage theory, necessity and feasibility. And according to the provisions of existing laws and regulations of China, analyzes the legal problems the homestead on the mortgage loans, the rural homestead on the mortgage system of law, the homestead on the mortgage registration, the homestead on the mortgage assessment, building risk prevention system of mortgage important link. Hope to provide ideas and suggestions for establishing a homestead on the mortgage loan mechanism.

This paper is divided into four main parts: the first part, the homestead on the mortgage loan overview. Elaborate the concept of our homestead on the mortgage loans and the basic characteristic, the homestead on the mortgage loans to legal analysis. The second part, the legal analysis of the dilemma of our country cartilages base on real estate mortgage. Has carried on the analysis to the homestead on the mortgage loan system deficiencies from the legal perspective. The third part, to our country the homestead on the mortgage loans necessary and feasibility are analyzed. The fourth part, put forward their own ideas to perfect the homestead property mortgage legal system.

Key Words: The Use Right of Homestead; Mortgage; Farmers Property; Risk Prevention.

目 录

引 言.....	1
第一章 宅基地上房产抵押贷款概述.....	3
第一节 宅基地上房产抵押贷款的概念及特征.....	3
一、宅基地上房产抵押贷款的概念.....	3
二、宅基地上房产抵押贷款的基本特征.....	3
第二节 宅基地上房产抵押贷款的法理分析.....	4
一、从物权的角度审视宅基地上房产抵押贷款.....	4
二、从平等、公平正义的法律价值审视宅基地上房产抵押贷款.....	4
第三节 学界对宅基地使用权抵押利与弊的争议.....	5
第二章 宅基地上房产抵押贷款所面临的法律困境分析.....	8
第一节 宅基地上房产抵押贷款法律限制.....	8
第二节 宅基地上房产抵押登记障碍.....	9
第三节 宅基地上房产抵押价值评估障碍.....	10
第四节 宅基地上房产抵押权实现的障碍.....	10
第三章 宅基地上房产抵押贷款的必要性与可行性.....	12
第一节 宅基地上房产抵押贷款的必要性.....	12
一、有利于保障农民的财产权.....	12
二、有利于城乡一体化的实现，有利于我国城镇化战略的实施.....	13
三、有利于农村金融市场的发展.....	13
第二节 宅基地上房产抵押贷款的可行性.....	14
一、国家深化农村改革的政策.....	14
二、法律层面上的可行性分析.....	15
三、多个城市改革试点提供了宝贵的经验.....	16
第四章 构建我国宅基地上房产抵押贷款制度的设想.....	17
第一节 从实体法律上保障农民的长期土地财产权.....	18
一、转变立法思路，从宅基地社会保障功能转变为土地经济效用功能	

.....	18
二、完善现有法律，使宅基地上房产抵押有充分的法律保障	18
第二节 建立健全宅基地上房产登记制度	19
第三节 建立健全农村房产合理价格评估体系	20
第四节 建立农村产权交易中心	20
第五节 宅基地上房产抵押贷款的风险防范	21
一、设立农村产权抵押融资风险基金	22
二、限定贷款额度，注重信用体系建设	22
三、推广农业保险制度，切实防范贷款风险	23
四、完善配套建设	23
五、有选择地稳步推进宅基地上房产抵押市场的发展	23
六、创新宅基地上房产抵押贷款模式	24
第六节 完善农村社会保障服务体系	25
结束语	26
参考文献	27

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The Homestead on The Mortgage Loan Overview	3
Subchapter 1 The Concept And Characteristics of Real Estate Mortgage Loans on Housing Land	3
Section 1 The Concept of The Homestead on The Mortgage Loans.....	3
Section 2 The Basic Characteristics of The Homestead on Mortgage Loans	3
Subchapter 2 Legal Analysis on The Homestead on The Mortgage Loans	4
Section 1 The Homestead on Mortgage Loans From The Angle of Property	4
Section 2 The Homestead on The Mortgage Loans From The Equality, Fairness And Justice Value of Law	4
Subchapter 3 Disputes Between The Academic Circles on The Mortgage of The House Land Use Right and The Fraud	5
Chapter 2 Analysis of The Legal Dilemma of Real Estate Mortgage on House	8
Subchapter 1 The Homestead on Real Estate Mortgage Legal Restrictions	8
Subchapter 2 The Homestead on The Mortgage Registration Disorder	9
Subchapter 3 Obstacle Assessment Mortgage Homestead Value	10
Subchapter 4 Realize The Real Estate Mortgage on House Disorder	10
Chapter 3 The Necessity And Feasibility of Homestead on The Mortgage Loans	12
Subchapter 1 The Necessity of The Homestead on The Mortgage Loans	12
Section 1 Conducive To The Protection of Peasants' Property Rights	12
Section 2 Is Beneficial To The Realization of The Integration of Urban And Rural, Which Is Conducive To The Implementation of China's Urbanization Strategy.....	13
Section 3 Is Conducive To The Development of Rural Financial Market.....	13
Subchapter 2 The Feasibility of The Homestead on The Mortgage Loans	14
Section 1 Countries To Deepen Rural Reform Policy	14
Section 2 Feasibility Analysis on The Legal Level	15

Section 3 Provides Valuable Experience City Reform Pilot.....	16
Chapter 4 The Idea To Build The Homestead on The Mortgage	
Loan System	17
Subchapter 1 To Ensure Farmers Long-Term Land Property Rights Legal	
Entity	18
Section 1 The Change of Legislation, The Transformation From The	
Homestead Land Social Security Function For The Economic Utility	
Function.....	18
Section 2 Improve The Existing Laws, The Homestead on The Mortgage Have	
Full Legal Guarantee	18
Subchapter 2 Establish And Perfect Homestead Property Registration System	
.....	19
Subchapter 3 Establishing And Perfecting Rural Housing Reasonable Price	
Evaluation System.....	20
Subchapter 4 The Establishment of Rural Property Trading Center	20
Subchapter 5 Risk Prevention of The Homestead on The Mortgage Loans....	21
Section 1 The Establishment of Rural Property Rights Mortgage Financing Risk	
Fund.....	22
Section 2 Limit The Loan Amount, Pay Attention To The Construction Of	
Credit System.....	22
Section 3 The Promotion of Agricultural Insurance System, And Effectively	
Prevent Loan Risks	23
Section 4 Improve The Supporting Construction.....	23
Section 5 Selectively Steadily Mortgage Market Development of The	
Homestead	23
Section 6 The Innovation of The Homestead on The Mortgage Loan Pattern .	24
Subchapter 6 Perfect Rural Social Security Service System.....	25
Conclusion	26
Bibliography	27

引 言

党的十八届三中全会提到，要让广大农民平等参与到现代化的进程中来，同城市居民一起分享现代化成果。全会认为，要加快构建新型农业经营体系，赋予农民更多的财产权利，推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，完善城镇化健康发展体制。

宅基地上的房产，指的是农民个人所拥有的，建设在农村集体经济组织所有的土地上的私人住房。房产是一种不动产，通常不动产的权利人可以依照法律对不动产进行占有、使用、收益甚至处分。近年来，城市房屋的抵押贷款开展的如火如荼，然而在农村，如果农民希望将自己的房屋进行抵押贷款，必然会涉及宅基地使用权的问题。在我国现行法律中具有明确规定，不能抵押宅基地的使用权，因此，这样的规定使得许多农民无法同城市居民那样享有其宅基地上房产的经济权利。

自我国改革开放以来，经济运行模式始终奉行的是社会主义市场经济，在这一大背景下，农民也开始将更多的关注点放在如何使自身所拥有的财产发挥最大的经济效能上。国家也开始关注如何赋予农民更多的财产权利。所以如何激活宅基地上房产的财产功能具有重要的政治意义、经济意义和法律意义。在现行法律制度下，宅基地使用权仅在一定的框架限制下能够被加以利用，这使得农民无法确实有效的对其房产享有处分以及收益的权益。本文自农村宅基地上房产抵押贷款的一般规定与法理分析入手，系统分析了我国宅基地上抵押贷款所面临的法律困境，结合物权制度，土地管理制度等对宅基地上抵押贷款必要性与可行性进行了分析。最后提出构建符合我国国情的农村宅基地上房产抵押贷款制度的一些设想。今后的制度完善中，对相关法律法规进行进一步优化，形成完善的法律体系，促进农村房屋登记进程进一步加快，打造农村房屋价值评估的系统，建立并完善农村的社会保障体系，对农村金融体系进行优化与创新，这一系列的举措有助于城乡一体化进程的推进，最终使得农村经济蓬勃向前。

我国学界不乏对宅基地使用权流转的探索研究，但具体到宅基地上抵押

贷款法律制度研究的相对较少。本文在撰写的过程中，一方面将法律经济学等理论作为基础，将市场在宅基地资源配置中所起到的重要作用凸现出来；另一方面则利用市场经济的一些普遍规律探究如何对我国宅基地上房产抵押贷款制度进行构建。

本文研究目标旨在探寻中央深化改革及城镇化背景下对农村宅基地上房产抵押贷款制度进行深化改革与大胆创新，拓宽农民融资途径，使得农民基本的经济权益得以保障，最终使得我国城镇化建设可以更为顺利、科学、有序的进行。

第一章 宅基地上房产抵押贷款概述

第一节 宅基地上房产抵押贷款的概念及特征

一、宅基地上房产抵押贷款的概念

根据房地一体原则，宅基地上房产抵押贷款是指宅基地使用权人以宅基地使用权以及宅基地上所建立的房屋为本人或他人债务的担保。当债务到期时，如债务人无法履行其偿还义务，抵押人可以依法对作为担保的农村宅基地使用权以及宅基地上所建立的房屋进行拍卖或是变卖等，并对拍卖或变卖所获得的款项具有优先受偿权。

二、宅基地上房产抵押贷款的基本特征

（一）特定贷款主体。宅基地上房产抵押贷款针对的是特定的贷款主体，只面向有宅基地上房产的农村居民，城镇居民不在能够申请贷款的主体范畴中。

（二）特定担保物。宅基地上房产权属问题是农村房屋抵押贷款的立足点，仅有已通过确权登记的农村房屋才能够成为这一贷款申请的特定担保物。从本质上来说，宅基地上房产抵押贷款仍归属于抵押贷款，房屋的产权是房屋能够最终成为抵押物的重要保障。

（三）贷款性质。宅基地上房产抵押贷款的性质与农村传统所具有的带一定扶贫性质的小额信贷产品具有本质上的区别，其是凭借宅基地使用权以及宅基地上房产的所有权两者的流转，让农村居民的固定资产成为一种资本，让农村房屋同城市房屋一样也能够得以增值，最终拓宽了融资渠道，更好的服务于农村生产经营。

第二节 宅基地上房产抵押贷款的法理分析

一、从物权的角度审视宅基地上房产抵押贷款

传统的罗马法崇尚“以所有为中心”这一物权理念，强调所有权的绝对支配地位。随着社会与经济的发展，这种“以所有为中心”的理念便逐渐被社会经济所淘汰。于是，日耳曼法中，“以利用为中心”的物权理念应运而生，并逐渐被学界所接受，并为许多国家所采用。渐渐地，用益物权这一“以利用为中心”的物权理念成为了现代物权法律制度的支柱。为了最大限度激发物的价值，当物的所有权被确权后，势必会产生物的支配与收益等有关问题，这是物价值体现的基础。因此，为尽可能提升资源的使用率，必须要强调物的使用，而不是过分重视其归属。

我国《宪法》第十三条规定国家依法保护公民合法的私有财产权，我国《物权法》也做出规定，完整的所有权不仅包含占有和使用的权利，也包含了收益与处分的权利。然而，依照现行的法律法规，农民并未对宅基地及其地上的房产享有完整的权益，仅仅能对其进行占有与使用。规定宅基地是给农民自用的，不是搞经营的，所以少了收益权。完整所有权中的处分权，包括出卖、互易、赠与、抵押等方式。但目前农民不能对宅基地上房产自由的进行处分。因此说现行的宅基地使用权是一种受限制的用益物权，只有除去对农村宅基地使用权能行使中各种过分和不当的约束，使权利人能够拥有收益的权利，才能够使宅基地使用权符合现代用益物权的理念。

二、从平等、公平正义的法律价值审视宅基地上房产抵押贷款

对宅基地上房产进行抵押应当归属于民事法律的管辖范围，在我国当前的民商法律体系中所遵循的基本原则便是平等。我国《民法通则》对民事行为中主体的权利和地位进行了规定，认为当事人在从事民事活动的过程中，所处的地位应当平等。同时，民商法律体系中所说的平等并不单纯的是民事主体资格、地位以及权利上的平等，同时也是民事法律范畴中法律保护的平等。我国民法将平等这一原则作为最为重要与基础的原则，同当前我国社会经济模式属于市场经济密不可分。市场经济的运作需要由平等原则作为支

撑，只有实现平等，才能够推动市场经济运行的健康和有序，因此，无论是经济环境还是主体地位上，任何主体都不能享受特权，而应当是基于平等开展交易。

当前，在我国的城市中，商品房的交易与抵押只要依照房产证以及国有土地使用权证便能进行。然而，在农村，具有土地使用权的宅基地使用权则无法同城市那样开展相应的交易行动，这从一定程度上造成了城市与农村之间的不平等，同样是土地使用权，在财产的处分上却大相径庭，严重损害了我国农民的经济权益。作为一种重要的财产，农村宅基地使用权在实践过程中无法随意流转是违背民法的平等原则的，因此，随着社会经济的进一步发展，将在民法平等原则的基础上，在法律层面上给予参加民事活动的当事人平等对待的保障。

只有把农村宅基地上房产抵押流转和城市房地产平等对待，平等的进入金融市场，才能有利于帮助农村居民积累财富，使其财产能够正常流通，进而扩宽农村各大产业的融资途径，增加投资渠道，才能够使社会财富递增。

第三节 学界对宅基地使用权抵押利与弊的争议

当前，我国在宅基地使用权抵押问题上，无论是法律制度的制定，还是中央、地方政策的落实都存在着矛盾与缺陷，这些矛盾与缺陷无一不表明立法者对待该问题存在着模糊的立场以及犹豫的心态。无论是怎样的立法，都应当有坚定的立场以及足够明确的法理依据相支撑，假设立场不够坚定，或是依据不明确，必将造成立法的缺失以及实践的各种问题。基于我国“地随房走、房随地走”的物权理论，宅基地上房产能否抵押，主要看宅基地使用权能否抵押，以及抵押的利弊，这些问题在学界争议颇大。

第一种是对宅基地抵押持反对意见，他们认为不应该实行土地经营权抵押和宅基地使用权抵押。这些反对的声音主要基于几个理由：一种意见是认为农村土地同城市土地的性质不同，较城市土地而言，农村土地具有社会保障性，能够为农村人口提供大量的就业岗位；第二种意见则是认为，当前还不到开展土地抵押的最佳时机，假设一味推行，很有可能无法达成保障农民经济权益这一目的，反而会使其利益受损，也会使银行的信贷风险提升。梁

慧星教授便持有这样的观点，他所起草的物权法草案中，对宅基地使用权加以限制，认为宅基地使用权能够通过让与、交换、赠与等方式实现转让，但也对一种情形进行了限制，认为当宅基地使用权属于农村集体所有土地上以无偿方式取得的农户宅基地使用权的应当除外。^①他的观点明确表示，当前我国农村宅基地的使用权不在流转的范畴中。孟勤国教授则表示，由于农村宅基地的使用权取得方式是无偿的，因此，这一特定的取得方式也注定了宅基地使用权无法交易的现实，对于大多数农村居民而言，宅基地是其生存与发展的基础，是其生活的基本保障。因此，当前我国农村还不具备能够对宅基地进行交易的条件，相关的分配制度仍不健全，若贸然推行交易，则可能丧失交易的公平和公正。^②

第二种则是对宅基地使用权进行抵押持有支持的态度，认为有必要在农村地区推行这一行为。随着改革开放的深入，国家对农村问题的重视以及土地制度的改革，一些地区政府对农村资产抵押开展试点，从司法实践中寻求宅基地使用权抵押推行的可行依据，同时，对宅基地使用权持有支持态度的学者也越来越多。学者们站在不同的层面与角度，对土地抵押贷款的可行性与必要性展开分析和研究，将农村土地抵押作为一种创新形式的融资途径，认为其有效推行可以使得农村贷款难问题迎刃而解。其中，学者们不乏从法学、经济学角度对这一现象进行分析。韩世远教授持有这样的观点，认为宅基地使用权应当是作为用益物权，农村居民在宅基地上建造房屋，就拥有对房产的所有权，因此理应支持房屋流通；假设对其流转进行限制，那么宅基地使用权便沦为“死产”，无法确实维护农村居民的经济权益。^③陈小君教授的观点在于对宅基地使用权流转的合法性进行肯定，认为从立法层面上确立农村产权流转制对未来农村发展具有深远的影响。陈小君教授强调，宅基地流转形式应当是多样的，如转让、抵押、出租等，都能促成宅基地的流转。

^④党国英教授对土地问题具有深入的研究，其认为依照经济学的客观规律，作为生产要素的土地只有开展自由交易时才可以被最优化配置，因此认为宅基

^①梁慧星.制定中国物权法的若干问题[J].法学研究,2000,(4):13-14.

^②孟勤国.物权法开禁农村宅基地交易之辩[J].法学评论,2005,(4):25.

^③韩世远.宅基地的立法问题——兼析物权法草案第十三章‘宅基地使用权’[J].政治与法律,2005,(5):30-35.

^④陈小君.农村土地法律制度研究[M].北京:法律出版社,2003.256.

地交易也应当如此。宅基地单纯的在农民间进行交易，同自由交易相差甚远，更别提资源最优化配置了。^①

^①李响.宅基地抵押贷款，离农民还有多远？[N].中国国土资源报,2013-3-2(003).

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

廈門大學博碩士論文摘要庫