

对我国农村宅基地使用权转让模式的立法构想

——对解决《物权法》遗留问题的建议

李彦芳

(山西财经大学 法学院,山西 太原 030006)

摘 要 宅基地使用权的社会保障功能阻碍了它的转让,但用益物权的属性又构成了其实现转让的基础。在兼顾公平效率的价值取向,宅基地使用权的社会保障性和用益物权性可以实现兼容。建议立法在规定宅基地使用权原始取得无偿性和存续有期性的前提下,对宅基地使用权的内部转让和外部转让、单独转让和随房转让等予以确认。

关键词 社会保障 无偿性 用益物权 转让

中图分类号:D923.2

文献标识码:A

文章编号:1671-4970(2010)01-0065-05

十七届三中全会通过的《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》对各界关注的农村土地改革问题做出了具体的表达,给出了明确的方向。该决定对农村土地承包经营权的流转、建立城乡统一的建设用地市场等都做出了重大决策,必将对我国的农村土地改革产生深远影响。关于宅基地制度改革方面,尽管文件没有做出明确规定,但也明确提出要“完善宅基地制度,加强宅基地管理”,为宅基地制度改革留下了制度空间,同时明确提出要“保护农户宅基地用益物权”,这就为宅基地制度改革定了调——以保护农民对宅基地的权益为前提。可见,尽管没有列出细致的宅基地流转新政,但规范宅基地合理流转议题已进入决策层视野,并被纳入土地新政的启动范畴内。本文拟对农民的宅基地使用权转让问题作一浅陋探索,以期抛砖引玉,对我国未来的宅基地流转制度构建有所裨益。

自1998年《中华人民共和国土地管理法》取消关于城镇居民宅基地的相关规定起,宅基地使用权就特指农村居民使用农村集体所有土地建造住宅及其附属设施的权利。为了保证广大农民的切身利益,使农民“居者有其屋”,我国实行了宅基地无偿分配制度,宅基地使用权成为承载社会保障功能的特殊用益物权,因此立法对其转让也采取了超乎谨慎的态度。《中华人民共和国物权法》以下简称《物权法》颁布之前,我国对农村宅基地实行的是法律加行政的最严格的土地管理制度,这些制度确立了宅

基地使用权的无偿性、无期限性以及功能上的福利性等特点,确立了宅基地使用权的转让必须限定在集体经济组织成员之间,非集体经济组织成员不得通过购买方式取得宅基地使用权。

在物权法制定过程中,对宅基地使用权的转让是否予以限制成为争议最大的问题之一。而最终通过的《物权法》对于这一问题,既未肯定也未像以前一样直接作出限制,而是采取了避免正面回答的态度,第一百五十三条规定:“宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定”。这种权衡兼顾、保守不前的中庸态度,令我们有些许失望,但也可以理解。新制度经济学对制度变迁周期的研究表明,一次制度变迁要经历复杂的过程。宅基地使用权制度的变迁随着市场经济的发展是必然的,但其过程也是复杂和漫长的。《物权法》在这个过程的中间颁布,就决定了它对宅基地使用权的转让只能持模棱两可的态度:既不能擅自解冻农村宅基地交易,也不能明确规定禁止交易。因此,有必要对宅基地使用权转让的阻碍因素和积极因素进行分析,探索适合我国农村现实情况的解决方案,解决《物权法》未能解决的遗留问题。

一、保障性 宅基地使用权转让 不可逾越的屏障

宅基地使用权在中国的特殊社会职能构成了其转让的障碍。有人坚决反对宅基地使用权入市自由

转让,主要是因为他们认为现有宅基地使用权所具备的社会保障功能,决定了这种社会福利不能以市场经济的方式自由转让,否则会危害到其基本功能的实现,影响农村社会秩序的稳定。

1. 无偿性作为社会保障功能实现的途径不可放弃

有不少学者主张,为使宅基地使用权完全市场化运作,首先要改革其取得制度,由无偿取得变为有偿取得。但是,与一般的用益物权不同,在中国,宅基地使用权的设置具有特殊的社会意义,它是农村社会保障的重要手段。长期以来,农村的社会保障制度一直缺位,农民没有权利享受和城市居民一样的福利待遇,要想在短期内建立起一种由国家负担的社会保障机制是不现实的,而无偿分配宅基地使用权保证了农民的居住条件。为了维护农村社会秩序的稳定,在可以替代的有效保障手段产生之前,我们决不能轻易地卸去宅基地使用权所承载的社会保障职能。

宅基地使用权的社会保障功能是通过其取得的无偿性而实现的。根据有关法律的规定,宅基地使用权是农民根据自己集体经济组织成员的身份所无偿取得的,而非像建设用地使用权那样基于交易行为以支付代价的方式取得。法律确定宅基地使用权的取得无偿性,首先是基于历史补偿的考虑,农村集体经济组织的土地在历史上是农民响应党的号召、自愿放弃其土地所有权而形成的,因此农村集体经济组织应当以无偿提供土地供其使用作为补偿;其次就是考虑到农民生活贫困,农村社会保障制度不完善,以无偿提供宅基地使用权的方式为农民提供居住保障。无偿取得的宅基地使用权是一种福利,一般在人们的观念中,国家或集体所提供的福利只能自己享有,而不得有偿转让,不得把福利以商品化的形式牟取私利,所以无偿往往与无期限、不流转紧密联系在一起。

从1988年开始,我国曾在山东省德州地区试点,进而在全国普遍推行农村宅基地有偿使用的试行。直至1993年6月20日,国务院召开全国减轻农民负担工作电话会议,会上宣布取消37项中央国家机关涉及农民负担的集资、基金和收费,其中包括农村宅基地有偿使用费、宅基地超占费和土地登记费等,宅基地使用权有偿使用制度试点工作随之全面停止。推行宅基地使用权有偿使用实际上是变相剥夺农民仅有的重要社会福利,该做法实不可取。

由于土地资源的稀缺性,宅基地使用权的社会保障功能及无偿性还导致了该权利取得的身份性。农民只能基于其集体经济组织成员的身份,通过申请无偿取得宅基地使用权。宅基地使用权特殊的身份属性给其转让也带来了阻扰。

2.《物权法》城乡划分的立法初衷应予坚持

在《物权法》起草的过程中,对宅基地使用权是作为单独的一种用益物权类型,还是和城镇国有土地使用权合并规定,学者们曾经有过不同的意见。梁慧星教授主张在中国的用益物权体系中,设置宅基地使用权,是对建设用地的使用,与地上权是一致的概念,包括原有的国有土地使用权和农村宅基地使用权^[1],这一思想体现在梁慧星教授主持起草的《中国物权法草案建议稿》中。但也有学者认为农村宅基地使用权是一种特殊的用益物权,不同于地上权,应在物权体系中予以单独确定。如王利明教授认为,鉴于农村宅基地与集体经济组织成员的资格具有紧密地联系性,与城镇宅基地有所区别,在物权立法时,应将宅基地使用权限定为“农村居民因建造自有住宅对集体所有的土地占有、使用的权利。”^[2]最后《物权法》将宅基地使用权规定为独立的用益物权类型,与建设用地使用权相并列。

应该说《物权法》的这一设置具有深远的意义。物权法区别与合同法的一个重要特征就是具有本土性,它与一国的社会现实、经济制度、政治制度、民族文化传统紧密联系。正是出于对我国的国情考虑,现行法律才把宅基地使用权规定为保障广大农民居住条件的特殊用益物权。尽管我们应强调对各种财产的平等保护,但城乡宅基地使用权二元制是一种客观存在,宅基地使用权的取得同城市建设用地使用权的取得还存在着很大的不同,其无偿取得是对农村村民在居住方面的社会保障手段,这一状况在相当长的一段时期内将不会改变,这些必须在物权法中反映出来。在设计宅基地使用权转让制度时,我们仍应坚持《物权法》对城乡二元区分的立法初衷,宅基地使用权不可能像建设用地使用权那样有偿取得,也不可以完全自由地入市转让。

二、用益物权性:宅基地使用权实现转让的法律基础

《物权法》明确把宅基地使用权确定为用益物权的一种类型,该属性的法律确认排除了宅基地使用权转让的法律障碍,这也是支持转让者的主要观点。在《物权法》的起草过程中,就有学者提出基于宅基地使用权可以入市流转的需要,应当确认其为用益物权的一种类型。

1. 用益物权的性质内在地要求与支持宅基地使用权的转让

用益物权的权利人对自已的用益物权应当享有处分的权利。用益物权人虽然对他人所有的不动产或者动产没有处分权,但对自己的用益物权是应当享有处分权的。私权区别于公权的一个主要属性就在

于 私权可以依照权利人的自由意志依法处分 ,而公权一般不能自由处分。用益物权是典型的私权 ,是一种排他性的支配权 ,当然可依用益物权人的意志进行处分 ,而转让就是最典型的处分形式。从我国物权法的起草过程来看 ,始终坚持物权平等保护的原则 ,宅基地使用权人与建设用地使用权人虽然在取得方式上有差异 ,但在权利性质上都是受法律保护的用益物权 ,在市场经济中的地位上应当是平等的。既然城市居民的土地使用权能够进入市场 ,并享有市场增值 ,为何同为用益物权的宅基地使用权无法进入市场 ? 既然同样是用益物权 ,就不能差别对待。法律对农村宅基地使用权人自由转让其宅基地使用权设置障碍 ,对农民财产权益的实现来说是一种阻碍 ,这种名为“保护农民”的规定其实违反了用益物权平等的法理 ,农村宅基地使用权的转让势在必行。

2. 物权法所倡导的物尽其用的价值理念也要求农民可以处分自己的用益物权

从以归属为中心到以利用为中心 ,是现代物权法发展的基本趋势 ,物权由本来注重对标的物的现实支配演变为注重其利用价值。宅基地使用权也要顺应现代物权理念的转变 ,成为交易客体。按经济学的规律 ,土地作为一种生产要素 ,只有自由交易才能得到合理配置。宅基地使用权的转让也是同样的道理。目前宅基地使用权仅仅可以随同房屋在村民之间转让 ,远谈不上自由交易 ,自然也谈不上资源合理配置和有效利用。

从 1990 年开始 ,我国每年约有 1% 的人口转化为城市人口。此外 ,每年还有 1.4 亿人口在城市和农村之间像候鸟一样迁徙 ,等待进入城市定居的机会。大规模的城市化进程 ,已经是不争的事实^[3]。农民向城市迁移 ,为了生活和定居需要资金 ,他们留在农村的宅基地 ,受现行法律、法规的限制 ,不能进行公开合法的转让 ,但这些宅基地是通过合法途径得到的 ,村集体组织也无权收回进行处置 ,导致出现大量的“空心村” ,宅基地使用权白白空置而不能转让出去。温家宝总理在政府工作报告中指出 ,包括农村集体建设用地和宅基地 ,要控制增量 ,盘活存量 ,提高土地利用效率和集约化程度。市场人士认为 ;“盘活”一词有望为宅基地使用权的转让提供具体操作空间。

3. 大量的宅基地使用权“地下交易”亟待法律的确认和调整

现实生活中 ,城市和农村的双向人口流动在客观上刺激了农村宅基地市场的发育和形成。虽然这种供需两旺的交易市场一再被法律所限制 ,但地下交易的出现是在所难免了。中国土地学会的一项调查表明 ,浙江义乌 1997 年 4 月 ~ 2000 年 ,发生了

3223 宗农村宅基地转让 ,其中三成左右卖给外村村民 ,也有一成半卖给城镇居民。这些转让 85% 以上未办任何手续^[4]。2005 年 ,中国人民大学和美国农村发展研究所针对 17 个省农村土地的调查显示 ,我国农地流转市场已逐步形成 ,但受产权影响 ,操作并不规范^[5]。自发的宅基地隐形市场扰乱了土地市场的正常秩序 ,加剧了土地权属混乱和产权纠纷。

在目前的司法实践中 ,对于宅基地能否向城镇居民转让的问题 ,基本上还是采取“一刀切”的做法 ,即对城镇居民购买农村宅基地认定为无效 ,双方如果存在争议 ,起诉到法院 ,法院按无效合同的处理办法来处理这类纠纷。北京通州区宋庄镇是著名的艺术宝地 ,不少艺术家从当地农民手中购买宅基地 ,修建自己的艺术工作室。然而随着北京土地价格不断攀升 ,一些农民将艺术家告上法院 ,要求收回自己的土地。法院支持了农民的主张 ,宣布土地买卖合同无效^[6]。这种不分对错、一味维护农民利益的做法 ,严重损害了买方的利益 ,助长了村民在处理宅基地交易案件上的无理行为。可见 ,以明确的法律规范宅基地使用权的转让问题已经成为立法上迫在眉睫的问题。

三、兼顾公平效率 :实现宅基地使用权转让的价值取向

宅基地使用权的用益物权性质及其促进物权利用效率最大化的现代潮流 ,决定了其转让问题上应坚持效率的价值取向 ;而宅基地使用权在我国所肩负的特殊使命 ,又决定了其转让不能违背公平的价值取向。二者能否兼顾 ? 能否在坚持宅基地使用权的社会保障功能的前提下 ,促进宅基地使用权的转让 ,更有效率地提高农民的利用效率 ?

从表面上看 ,宅基地使用权的保障性与物权性 ,是一对相悖的价值理念的体现 ,但我们完全可以在兼顾公平效率的思想指导下实现二者的兼容。现代社会的氛围下 ,公平已不再是法律的唯一目标 ,有效地配置和利用资源、最大限度地提高效率 ,已成为现代法律的重要职能。目前法律对宅基地使用权的制度设计以社会保障性为其基本目标 ,公平成为其唯一的价值取向 ,严格限制宅基地使用权的转让 ,使其使用价值与交换价值不能完全实现 ,也限制了权利人的处分自由 ,使其物权效能大打折扣 ,在追求效率的市场经济条件下 ,表现出明显的不适应性。

使宅基地使用权可以入市转让 ,实现农村建设用地的有效利用 ,并不影响公平价值理念的实现 ,不影响对农民社会保障功能的实现。目前 ,宅基地的社会保障性体现并贯穿于宅基地使用权取得及存续的始终 ,这是以公平为其唯一价值取向的典型表现。其实 ,在宅基地使用权的原始取得上 ,采取无偿分配

的方式,已经足以实现其社会保障的职能。也就是说,把社会保障性限制在宅基地使用权的取得环节,农民能够凭借自己集体经济组织成员的身份,以无偿的方式取得宅基地使用权,已经实现了对农民最基本的居住保障。在取得宅基地使用权后,应赋予其完整的物权属性,可以和其他的用益物权一样,可以入市转让,从而发挥其最大效用。强调在宅基地使用权在取得后不得自由转让,以保证其社会保障性,那么农民大规模进城务工所带来的大量宅基地的闲置,其实是严重地浪费了农民手中宝贵的土地资源,宅基地的保障功能又从何谈起呢?而允许宅基地使用权的转让,农民可以将自己的闲置宅基地换成等价值的利益,显然,农民的保障利益没有消失,只不过是兑换成了通货,使农民的保障利益处于一种“活化”状态,更有利于发挥其资本的作用。这样在坚持宅基地使用权的社会保障性的基础上,重视它的物权属性,并通过流通使得宅基地使用权保值增值,将对农民的静态保障拓展为动态保障。宅基地使用权的转让也不会从根本上改变农村土地所有权属的性质,更不会造成耕地的减少(这完全是农村建设规划的问题)根本不违背《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》“坚决守住18亿亩耕地红线”,实行最严格的节约用地制度”的精神。

不少人认为,如果允许宅基地使用权转让,一旦农民进城打工无法在城市立足,再返回农村就会无家可归。如果以此为理由限制农民处分自己的宅基地使用权,未免是一种婆婆式的管理方式,完全是计划经济的产物。宅基地使用权是自己使用还是转让给他人,农民自己会做出理性判断,应当尊重农民处分其财产权利的自由和能力。只有农民才能从自己的实际需要和最大利益出发,来决定是把国家给自己的这一份保障用来建房屋,还是转让给他人,变为资金供作生产生活的他用。以社会公平和稳定为理由限制私权的处分,应当是有限度的,借口恐权利人考虑欠妥而限制其处分其权利,与私法的基本理念完全违背。更何况,农民的社会保障是一个综合的社会性问题,不是简单僵硬地保有农民手中的宅基地就可以解决的,这是一个“治标不治本”的办法,真正的解决方法在于建立完善和高效的农村社会保障体系,才能真正达到“标本兼治”的目的。

四、建议:宅基地使用权转让的具体模式设计

为了从根本上解决宅基地使用权转让这一问题,我们必须对现行的框架有所突破,取消限制宅基地使用权转让的相关规定,允许宅基地使用权进入交易市场。

1. 宅基地使用权转让的两个前提

前提一:宅基地使用权原始取得的无偿性应保留。如上所述,要求宅基地使用权入市转让并不能违背其社会保障性,我们仍然要坚持宅基地使用权对农民的保障功能。但为了充分发挥宅基地使用权的物权效用,实现公平和效率的平衡兼顾,社会保障功能的体现应限制在宅基地使用权的取得环节,即宅基地使用权的社会保障功能主要是通过其取得的无偿性实现的。

当然,国家给予公民的社会保障是针对特定对象的有限利益,所以宅基地使用权取得的无偿性也有限制条件,如必须具有特定的集体经济组织成员的身份,一户只能一次性申请一处宅基地,不得超过规定标准等。

前提二:宅基地使用权应当有期限限制。现行法律对宅基地使用权并未做期限的限制,由于房屋可以继承,所以宅基地使用权实质上也可以继承,因此宅基地使用权是一种无期限限制的长期的权利。这与宅基地使用权的社会保障功能和用益物权的性质是不相符的。首先,一般国家所赋予某个特定主体的社会保障利益是具有人身专属性的,该主体在法律上消亡,所享有的社会福利也随之消亡。从宅基地使用权的生存保障性来看,社员死亡后,其所享有的宅基地使用权理应由集体经济组织收回;其次,从理论上讲,用益物权是他物权,他物权的存在都是有期限的,无期限将造成只要房屋尚在则宅基地使用权就一直存在,一个农民可能以继承、受赠等方式取得几处房产,长此以往,不利于节约土地,也会造成对集体其他成员享有居住保障的障碍,造成对农村集体所有者权益的侵占。

考虑到宅基地使用权的特殊性质,对其进行期限限制应区分两种不同情况:第一,宅基地使用权由原始取得的农民自己使用的,由于宅基地的使用以农户为单位,其期限应是每个农户的自然存续期间,不宜规定统一的期限,以便有效、灵活、有针对性地实现宅基地使用权对每个农户的居住保障。农户的存续期间是指该户因死亡、分户、迁出户口等原因导致该户在原集体经济组织的成员资格消灭,不因户主的更替或某个家庭成员的死亡而失去原来的宅基地使用权。对于灭失的户,宅基地已经完成了对该户的居住保障职能,农村集体经济组织有权收回其农村宅基地使用权;第二,农民申请无偿取得宅基地使用权后,不是留作自用,而因为筹资等目的转让给他人。这种情况下,我们就需要考虑如何协调宅基地使用权的保障性与物权性、如何协调农民的用益物权与集体的土地所有权之间的关系。笔者认为,考虑到实际生活中“户”的自然存续期间,可以参

照建设用地使用权期限为70年的规定,宅基地使用权的期限也应规定为70年,自农民原始取得之日起计算。这样,农民将自己的宅基地使用权转让给他人,按照等价原则,所获得的价金将是(70年——宅基地使用权已使用年限)宅基地使用权的市场价值,农民将自己所获得的保障利益由宅基地换成了等价值的通货,农民的保障利益由“静态”活化为“动态”,也符合物权的属性。

2. 具体转让模式设计

在宅基地使用权原始取得无偿性和宅基地使用权存续有期性两个前提下,笔者对宅基地使用权转让制度做了如下设计:第一,宅基地使用权转让中,以70年为界限,70年内的宅基地使用权的价金由原始取得的农民收取,因为这是他居住保障利益的货币转化形式,是他应当享有的社会福利,有的学者建议由集体经济组织和农民分享利益,这其实是变相地剥夺农民应该享有的社会保障利益。70年期限过后,宅基地上有房屋,受让人需要继续获得宅基地使用权的,就应当按年向集体经济组织支付使用费用,因为宅基地已经完成了对原始取得的农民的居住保障使命,这个时候就应当由宅基地的所有者来享受权益。第二,受让人向集体经济组织支付的宅基地使用费用,应当存入专用账户,实行专款专用,如集体经济组织成员自愿不提出申请无偿获得宅基地使用权,而请求集体支付其相应的补偿金时,就可以动用该账户的资金。第三,70年期限已满,如果宅基地上无房屋或原有房屋已经灭失的,宅基地由集体经济组织收回,受让人因为当初向转让人支付的价金也是根据宅基地在70年内的剩余使用年限酌定的,所以并无损失。宅基地上有房屋的,如果由集体经济组织强硬收回,不支付补偿,当然会损害房屋所有权人的利益,如果由集体经济组织支付相应补偿后收回,则带有旧房屋的宅基地再分配时,可能农民不愿接受。最好的办法只能是由房屋所有权人继续使用宅基地,并按年向集体经济组织支付相应使用费用。但房屋灭失或不可居住时,就需要由集体经济组织收回宅基地,否则,宅基地是有限的,如果集体内部可供无偿分配的宅基地数量太少,就会损害大多数农民的居住利益,损害宅基地使用权的社会保障功能。第四,70年期限已满,如房屋未灭失,可以通过支付相应费用继续使用宅基地,直至房屋灭失或处不可居住状态,再由集体经济组织收回宅基地。70年期限已满,如果宅基地上无房屋或原有房屋已经不可居住的,宅基地直接由集体经济组织收回。这就涉及一个要不要对宅基地使用权人在空地上建房或拆了旧房建新房进行限制的问题。为了避免出现出于规避法律的目的、在快到期

时搭建房屋以延长宅基地的使用期、阻碍集体经济组织收回宅基地的情况,应当限制在70年期限已满前10年内不得在空地上建房或拆了旧房建新房,70年期限过后,只能居住原有房屋,不得翻盖。

具体来讲,宅基地使用权可以在上述制度框架内实现:

(1) 集体内部转让和集体外部转让

对于农民向集体经济组织内部的其他成员转让其宅基地使用权,现行的法律法规是承认的,即使是在反对宅基地使用权入市转让的学者们看来,这种内部转让对其社会保障职能的发挥也无大碍,是可以接受的。集体经济组织其他成员在受让宅基地使用权后,并不影响他自己应当享受的居住保障利益,即不影响其向集体经济组织提出申请无偿获得宅基地使用权,如果他自己自愿不再另行提出申请,也可以请求集体支付其相应的补偿金,作为保障利益的替代形式。转让人在转让后,不得再提出申请以无偿获得宅基地使用权。

目前我国法律是禁止宅基地使用权向集体经济组织外部转让的,如果不是本村集体经济组织的成员,在实践中转让往往被认定为无效。如青岛市中级人民法院青中法[2006]232号《审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件相关问题的意见》中规定:“非同一集体经济组织成员之间购买宅基地地上房屋的,认定买卖合同无效。”允许宅基地使用权入市转让,其核心应该是允许农村宅基地向社会各类购买对象转让,而不是局限于本集体经济组织内部。

另外还有一个问题,是否效仿《农村土地承包法》对于土地承包经营权的优先购买权的规定,规定同一集体经济组织内部的成员有优先购买权?为了防止出现农村外来人口激增、造成集体经济组织内部管理困难的问题,将宅基地使用权优先于集体组织成员之间流转是十分必要的。所以,转让宅基地使用权必须通知村集体经济组织,本集体内符合宅基地使用权分配条件的成员享有优先受让权。

(2) 单独转让和随房转让

我国现行法律允许的宅基地使用权在集体经济组织内部转让只限于随房转让,基于“地随房走”的原则,建造在宅基地上的建筑物及其他附着物所有权转让时,宅基地使用权也应同时转让给受让人,宅基地使用权不得单独转让。宅基地上有房屋等建筑物及附属设施的,囿于“房地不可分割”的自然现实,宅基地使用权转让时,房屋等随之转让,反之亦然。但是,假如农民取得宅基地使用权后并无在上建造房屋等行为,单独的宅基地使用权也应可以转让,这是农民直接、单独把集体赋予自己的居住保障利益转化成货币的行为。既然赋予宅(下转第85页)

是导致上述分裂的原因。

戴锐教授从意识形态共同体的角度,阐述了意识形态建设内部的场域逻辑及其结构,并提出了以什么样的价值去建构意识形态共同体这一理论命题。社会主义核心价值要超脱西方的核心价值,本身就要用自己理论的科学性、合法性去说服人、武装人。同时,社会主义核心价值体系应该是人类文明的价值形态,是指导中国特色社会主义事业的强大精神武器。

庞俊来博士认为,真理原则和价值原则是行动的两大准则。从矛盾的普遍性和特殊性辩证关系角度看,如果离开了一个个具体社会的核心价值观,就不可能存在一个共同价值观或普世价值,在中国,如果缺乏人民利益至上这样一个核心价值观,共同价值观就是一个无根性的命题。任何民族、任何个人都要选择属于自己的具体道路,社会主义核心价值观给人们的行动提供了一个正确的指南。

此外,还有学者从另外一些层面上讨论了意识形态建设中的问题。如王永贵教授从意识形态的前提、核心、动力和关键等几个方面,略论了当代中国意识形态建设的规律。韩凤鸣副教授基于佛教的视

(上接第 69 页)基地使用权以独立而充分的用益物权属性,那么,宅基地使用权的单独转让自属顺理成章之事。而且,对宅基地使用权的单独转让禁止也没有现实意义,转让人可以通过搭建简易房屋等办法轻易规避。

另外,现实生活中已经存在大量的宅基地使用权“地下交易”,由于缺乏法律的规范和指导,造成了不少产权纠纷,尤其是土地的升值使得转让人心生悔意,请求认定当初的买卖合同无效的案件居多。这种情况下不宜随便以“法律禁止宅基地转让”为借口就宣布买卖合同无效。当初签订的买卖协议是双方真实意思的表示,即使与法律相悖,也是双方均有过错,转让人在事后以“法律禁止宅基地转让”为借口请求确认无效,在主观上有明显的恶意,违背了诚实信用原则,不应支持其诉讼请求。如果将来宅基地使用权的转让被法律所确认,之前的宅基地使用权合同比照法律在价金等方面有显失公平之处,可以在诉讼时效内请求变更合同,但一般不允许撤销合同,因为这并不属于《中华人民共和国合同法》第五十四条规定的“在订立合同时显失公平,可以请求变更或撤销合同”。允许之前的合同比照后来颁布的法律,如果有显失公平之处可以请求变更,严格地来讲并不符合法理,但考虑到社会现实,采用此解决办法还是比较妥当的。

野,着力阐述了马克思主义中国化与佛教的关系问题,他认为佛教向中国传播的规律对马克思主义中国化具有相应的启示性作用。

纵观本次论坛的丰富论述,正如孙其昂教授所总结的那样:专题报告和主题报告学术性很强。分组讨论很热烈,交流很广泛也很充分。第一,从方法论的高度,重新提出加强马克思主义方法论的教育问题,简洁而深刻。第二,深度解读了党的十七届四中全会的精神,深切体会到了中央对意识形态安全的高度关切。第三,理论联系实际,在全球化视野下,将学术的高度和学习的态度相结合。总之,本次论坛就新中国意识形态建设 60 年的主题话语,深入思考了上述主要问题并形成了如下结论:坚持和发展马克思主义是我国 60 年意识形态建设的基本经验;实现马克思主义中国化、时代化和大众化是实现马克思主义有效指导的基本路径;自觉地用社会主义核心价值观体系迎接以普遍价值面目出现的西方意识形态的挑战是实现社会主义意识形态领导权的重要路径;以科学发展观为指导建设强大的社会主义经济、政治和文化基础是确保社会主义意识形态安全的根本保障。

总而言之,符合我国现代社会与农村发展需要的宅基地使用权法律制度,需要兼顾公平与效率的价值取向,不能再以社会保障理念为其唯一的价值目标。宅基地使用权已经被赋予用益物权性质,但这种性质的确立,还需要一系列的制度创新。建议《物权法》在将来制定实施细则或司法解释时,可以在坚持宅基地使用权原始取得无偿性和存续有期性的基础上,对宅基地使用权的内部和外部转让、单独和随房转让、原始转让和继承转让等具体转让模式予以确认,实现宅基地使用权的社会保障性和用益物权性的统一。

参考文献:

[1] 梁慧星.中国物权的起草[J].山西大学学报:哲学社会科学版,2000(2):24-30.

[2] 王利明.物权法论[M].北京:中国政法大学出版社,2003:472-473.

[3] 王崇敏,孙静.农村宅基地使用权流转析论[J].海南大学学报:人文社会科学版,2006(2):242-247.

[4] 赵庆国.广东探索让农村宅基地上市流转[N].中国改革报,2007-07-30(2).

[5] 于兵兵.广东低调试点“宅基地流转”[N].中华建筑报,2007-07-05(10).

[6] 徐斌.专题:小产权房之画家村案件回放[EB/OL]. [2007-07-30]. <http://www.qb204.cn/?action-viewthread-tid-602>.