

农民住房抵押贷款实现机制创新略论

——基于试点实践的考察

杜群, 董斌

(武汉大学环境法研究所, 湖北 武汉 430072)

摘要: 审视农民住房抵押贷款既有制度安排, 发现试点实践中存在金融机构无法适用传统抵押权实现方式、房屋受让对象范围限定过窄和抵押权实现后“房地分离”等问题。遵循物权平等保护原则, 在农民住房抵押权实现时引入“强制管理制度”, 根据地域特征有限度地扩大农房抵押处置时受让人的范围, 推定集体经济组织以外的新房屋所有权人对宅基地享有租赁权, 赋予集体经济组织及其成员优先购买权。

关键词: 农民住房; 抵押贷款; 宅基地使用权; 法律制度

中图分类号: D922.28

文献标志码: A

文章编号: 1009-2013(2018)02-0055-06

On the innovation of the realization mechanism of rural housing mortgage loan: Based on experimental practice

DU Qun, DONG Bin

(Research Institute of Environmental Law, Wuhan University, Wuhan 430072, China)

Abstract: Examining the existing institutional arrangements for peasant rural housing mortgage loan, it is found that there are problems in the pilot practice, such as the inability of financial institutions to apply traditional mortgage rights, the narrow scope of housing assignments, and the separation of premises after mortgage rights realized. Following the principle of equal protection of property rights, the “compulsory management system” is introduced when the peasants’ mortgage rights are realized. When the rural house is mortgaged, the assignee’s scope is limited to expand according to the geographical characteristics, and it is presumed that the owners of new houses other than the collective economic organizations have leasehold, giving the collective economic organization and its members the right of preemption.

Keywords: rural housing; mortgage loan; homestead use rights; legal system

中国共产党十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》首次提出要“保障农户宅基地用益物权, 改革完善农村宅基地制度, 选择若干试点, 慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让, 探索农民增加财产性收入渠道”。2014年中共中央、国务院发布《关于全面深化改革农村改革加快推进农业现代化的若干意见》^①, 正式开启了农村宅基地政策改革试点。随后国务院为稳步推进试点工作, 还发布《关于开展农村承包土地的

经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》(以下简称《“两权”抵押指导意见》), 在2018年颁布的《关于实施乡村振兴战略的意见》强调: “完善农民闲置宅基地和闲置农房政策, 探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权分置’……适度放活宅基地和农民房屋财产权”。由此可见, 为了赋予农民更多的财产权利, 拓宽农民融资渠道, 推动农民增收富裕和农业现代化, 国家高度重视农民住房抵押贷款的制度和实践创新。

农民住房抵押实践牵涉广大农民的切身利益, 而且涉及理论、政策和法律诸多方面的创新, 学界对此开展了大量探讨, 包括农民住房抵押制度的内涵、可行性、实践中的主要问题和制度建构等。张日波^②提出从源头上控制风险, 探索建立“复合式”风险基金, 建立处置抵押农房的交易平台。王直民

收稿日期: 2018-02-19

基金项目: 教育部高校人文社会科学重点研究基地重大项目; 国家社科重大招标项目(14ZDC030)

作者简介: 杜群(1968—), 女, 浙江永康人, 教授, 博士生导师, 研究方向为环境与资源保护法学。

等^[2]论述了“房地分离”抵押的必要性和可行性,并设计房屋所有权与宅基地使用权适当分离的农村住房抵押制度。陈方丽等^[3]基于温州市农民住房抵押转让的改革实践,从实证角度分析了限制农房财产权抵押转让的制约因素,并阐述实践中存在的五大难题。温世扬^[4]提出在遵循“房地一致”^②的前提下,抵押权人不应局限于金融机构,并进一步提出了增设“新增宅基地抵押冷却期”制度。

学界关于农民住房抵押的分歧主要有三:一是抵押设定时对主体资格的要求,即抵押人、抵押权人及第三人的资格限定;二是农房抵押设定时的设立方式、贷款用途及标的物范围。其中针对标的物范围有两种学说,即“房地分离”说和“房地一致”说;三是农民住房抵押权的实现方式、受让人资格、宅基地使用权处理及农民住房保障等问题。

笔者通过文献梳理发现,目前基于农民住房抵押贷款试点过程中出现的抵押权实现成本过高、农村房屋所有权人的主体范围受限等新问题的探讨相对薄弱,笔者拟在简要梳理农民住房抵押贷款既有制度安排,分析实践中诸多问题及其困难的基础上,明确抵押物处置时受让人范围的划定条件,提出“强制管理制度”和“推定租赁权制度”的新构想,以期为推动农民住房抵押贷款理论和实践创新提供参考。

一、农民住房抵押贷款既有制度安排

开展农民住房抵押新政策和试点实践具有新制度建构意义,它一方面能保障农民利用自有财产从事市场经济活动的资格,另一方面又贯彻物权平等保护中权利内容应受同等保护的原则,实现集体所有土地与国有土地“同地、同价、同权”的平等保护^③,归整充实宅基地所有权的权能范围,修正农村宅基地所有权的“不完全所有权”的权利瑕疵,同时也体现了农民住房的用益属性。

抵押贷款的核心是抵押权的实现。英美法系国家和大陆法系国家对一般财产的抵押权实现方式有不同的规定。英美法系国家关于抵押权的实现主要是基于当事人的主张,通过订立抵押协议、出卖抵押物、拍卖抵押物、占有抵押物以其孳息清偿债务或经营抵押物等多种方式实现。而在大陆法系国家主要有协议实现、拍卖实现、通过其他方法处分抵押物等方式^[5]。协议实现即通过签订协议取得抵押物所有权,拍卖实现就是通过拍卖抵押物取得抵

押物所有权。

《中华人民共和国物权法》第195条规定,抵押权的实现方式可采用拍卖、变卖、折价三种方式。因此,农民将住房抵押贷款后,当其不能按期还款或者发生当事人约定的实现抵押权情形时,抵押权人就可采用拍卖、变卖、折价的方式实现抵押权。

拍卖一般以公开方式对抵押物进行变价处理,能够较为公平公正地保障抵押人的利益和债权的实现,而变卖,即对抵押物进行换价,一般由当事人或法院将抵押物以公平合理的价格出卖,将所换得价款优先偿还该债务,且比拍卖的程序更为简易、操作性更强。因而这两种实现方式为大多数人认可^[6]。拍卖和变卖都可以作为农民住房抵押权的实现方式,由于变卖相较拍卖程序更为简易,不需经过竞价程序,由当事人或法院以合理价格出卖即可,故实践中多选择变卖作为实现方式。除此之外,当事人亦可通过协商方式将标的物变卖,若协商不成,还可通过民事诉讼程序向法院起诉,通过法院的强制执行程序将农民住房进行变卖。第三种变卖方式是折价方式,当债务人未如期履行债务,抵押人与抵押权人之间达成协议或无法达成协议而起诉至法院,则应参照同期市场价格,合理公正地评估抵押物财产价值,将抵押物作价转让给抵押权人,抵押物所有权发生转移。

《物权法》对抵押权的实现方式进行了比较明确的规定,但其对农民住房抵押进行处置时受让人的范围暂未予以限制。根据《“两权”抵押意见》,农民住房设立抵押时,应将宅基地使用权与住房所有权一并抵押,采取“房地一致”模式,使农民对其房屋享有完整的财产权利,合理建立农房抵押制度,完善农民住房财产权体系,实现宅基地资源配置市场化目标,切实贯彻物权法平等保护权利主体的私有财产的立法宗旨,实现集体所有土地与国有土地“同地、同价、同权”的平等保护。但相关法规并没有规定具体的农民住房抵押权实现方式。

二、农民住房抵押权实现中的问题

农民住房抵押贷款政策开始执行以来,先后在天津市蓟县等59个县(市、区)进行试点。各地积极出台农民住房抵押融资管理办法以指导本地区农房抵押的试点工作。农民住房抵押贷款盘活了农村存量财产资源,拓宽了农户、家庭农场等农业主体的融资渠道,但同时也存在农民住房抵押贷款

时金融机构无法适用传统抵押权实现方式、受让对象范围限定过窄和抵押权实现后房地分离等制度障碍。

第一,农民住房抵押贷款时金融机构无法适用传统抵押权实现方式。在“慎重稳妥推进”的政策指引下,农民住房财产权抵押贷款各地试点中均规定贷款人为金融机构。当农民住房抵押权实现以协议作价方式处置抵押物时,作为抵押权人的金融机构因实现抵押权而取得该房屋所有权,导致受让人为非本集体经济组织成员,因而违背了宅基地使用权的身份属性和《商业银行法》(2015年)第43条的禁止性规定,即“不得向非自用不动产投资”。若采取拍卖变卖等实现方式,则会出现抵押权实现周期长、成本高等问题,导致金融机构作为抵押权人不能及时实现债权,且抵押权实现时无法保障农民因未偿还债务而执行抵押物时仍有基本居住场所。由此可见,传统抵押权实现方式无法满足金融机构作为特殊权利主体来实现抵押权,亟需创新抵押权实现方式予以解决试点中所显现的难题。

第二,受让对象范围限定过窄。从中国现有的《物权法》和《担保法》来看,对抵押物处置时并未对受让人的范围加以规定限制,一般的民事主体都有资格受让该抵押物。因农民住房有别于其他抵押物,其受让人范围的设定实践中各地的做法不统一。如湖州市规定,折价、拍卖、变卖抵押房屋的受让人必须是农村居民;重庆市规定,抵押物处置时先在集体经济组织内处置,若无法处置,则由政府指定机构收购抵押物^④;乐清市与温州市均扩大了农民住房抵押处置时受让人的范围,不要求受让人为本集体经济组织成员^⑤;成都市通过权利性质的转换来扩大受让人范围,即将宅基地使用权变更为集体建设用地使用权,如此转换后受让人的范围当然无所限制^⑥。从价值应然性上看,对受让人范围进行限制实际上是阻碍了农民住房财产权能的发挥^[5],影响了抵押物的实现效果。

第三,抵押权实现后“房地分离”。现行法律禁止宅基地使用权抵押,如果宅基地使用权由村集体经济组织以外成员享有,将违背既有法律规定。按照此法律规制,在铜陵、温州、乐清等试点区,抵押物处置后出现了农民住房所有权与宅基地使用权分属不同主体的现象,造成了“房地分离”。试点实践中,各地根据受让人身份的不同,对宅基地使用权作了不同处理:一是受让人为集体成员

时,因其符合宅基地使用权的身份限定,宅基地使用权随着房屋所有权的转移发生转移。二是受让人为本集体经济组织时,根据《物权法》规定,集体经济组织对宅基地享有所有权,宅基地使用权作为宅基地所有权的权利内容之一,本集体经济组织当然有权取得宅基地使用权。三是受让人为外部成员时,因其不具备当地集体经济组织成员的身份属性,故而当然不能取得宅基地使用权。由于宅基地使用权的初始分配具有公共福利性和社会保障功能,对本集体经济组织成员具有无偿性与无期限性等权利特征^[7]。当出现抵押人无法清偿债务,宅基地上房屋被实现抵押向非集体成员转让时,宅基地使用权的主体限定即被打破,非集体成员成为农村房屋所有权人,而宅基地使用权的主体仍为抵押人,出现“房地分离”现象,造成宅基地对本集体成员的保障功能无法发挥。

三、农民住房抵押权实现机制的创新

在传统的抵押权实现方式基础上,探索适应农民住房的性质、对接现有法律规定的新型抵押权实现方式是当前农村土地管理改革和试点工作的迫切任务,也是理论界应当关注的重大课题。针对试点实践中出现的问题,可以在抵押权实现时引入“强制管理制度”,抵押物处置时根据地域特征有限度地扩大受让人范围,一方面赋予集体经济组织及其成员优先购买权,另一方面推定集体经济组织以外的新房屋所有权人对宅基地享有租赁权。

1. 建立农民住房强制管理制度

《物权法》第195条规定,抵押权的实现方式包括拍卖、变卖、折价三种,此三种方式同样适用于农民住房抵押权的实现,但根据《“两权”抵押指导意见》,在农房抵押贷款过程中,对于抵押物处置方式应做有别于商品房的规定。可在传统的拍卖、变卖、折价等抵押权实现方式基础上,引入强制管理制度,以解决金融机构在实现抵押权时面临的制度障碍。

住房强制管理制度是指由专门管理机关对已被抵押的不动产进行专门管理,采取有价出租的形式,以该抵押物所取得的收益清偿抵押人尚未清偿债务的执行措施。德国、日本和台湾地区的强制管理主要以三种形态来实施:第一种是单纯的强制管理。即当抵押物被查封后不进行拍卖,直接由管理人对抵押物实施强制管理,通过强制管理所产生的

租金收益来偿还债务^[8]。第二种是并行的强制管理。拍卖和强制管理同时进行,由于拍卖执行的是农房抵押物的所有权,而强制管理执行的是抵押物的收益权,对所有权和收益权两项权能并行处置并不发生程序上的冲突,可充分获取财产效益。德国和日本采取该种形式。第三种是辅助的强制管理,即让抵押物先经过拍卖前置程序,若经过两次拍卖后仍未拍卖成功,抵押权人亦不愿继续进行拍卖,则对该抵押物进行强制管理,但在管理过程中,可根据抵押权人和抵押人的申请,对抵押物进行减价变卖或恢复拍卖程序。在抵押物整个拍卖过程中,以拍卖程序为主导,强制管理作为辅助程序进行。这项措施主要在中国台湾地区适用^[9]。农民住房抵押上引入强制管理制度可有效解决抵押权人实现抵押权成本过高以及担保债权实现的时间被延长等问题。由于强制管理的对象为抵押物的使用价值及其收益,抵押权实现的内容是因抵押物被管理过程中所产生的孳息收益^[10]。强制管理与变卖、拍卖等方式不同的是,变卖、拍卖是以抵押物的等价交换作为实现手段,会产生抵押物所有权主体发生变更的法律效果,而强制管理并不产生该种法律效果,因此能合理应对既有物权法规定,满足禁止将农民住房所有权转移至本集体经济组织以外成员的限制条件。抵押物强制管理时可将抵押物出租给抵押人,可保障农民即使因无法偿还债务而执行抵押物时仍有基本的居住场所。但是,前文所述的保障功能仅仅在农民债务金额不大时才能得以发挥,强制管理才能得以适用。强制管理的具体形式可采取出租形式,如企业、金融机构租用该房屋办公,也可由抵押权人自己居住,但须每月扣减一定债务,直至债权实现为止。而对于管理人的确定,可由抵押人、抵押权人或法院指定的第三方组织及人员担任农民住房管理人。

2. 有限度扩大受让人资格范围

受让人的范围应根据地域经济特征作有限度的扩大处理:中东部发达地区应作有限度扩大,西部贫困地区暂不扩大受让人范围。

对农民住房抵押物处置时,受让人的范围应根据法律规制设定。对抵押物处置范围的限制在《“两权”抵押指导意见》中仅仅是作为“原则”,但同时也给各试点地区农房抵押贷款的试点提供了创新变通的空间。为充分发挥农民土地用益物权的财产属性,促进金融领域对农村经济发展的帮扶,应对抵

押物处置范围进行有限度的扩大,探索保障宅基地权益实现的新路径。在新一轮土地改革大背景下,增加农民财产权益,适当扩大受让人的范围是适应农村土地使用权市场化的需求,也是释放农村土地活力的重要催化剂。在经济发达地区,若只规定本集体经济组织成员为受让人,将会极大阻碍农民住房抵押的设立和实现,会因受让人范围的限制阻碍农民住房抵押贷款的有效开展。同时,当抵押物实现时,变卖价值将受到低估,影响抵押权人的债权实现,亦不利于金融机构推广农民住房抵押贷款业务^[11]。但如果不对受让人的范围做限定,有可能产生交易风险,并完全背离既有法律规定。因此,应针对不同地区,考虑地区间经济差异和发展的不平衡,采取不同的受让人范围限制,进行有限度的扩大处理。在经济发展较快的沿海地区和大城市的近郊,农村经济相较其他农村地区具有明显优势,农民住房财产权的市场化价值较高,投资性较强,可以对受让人的范围不作限制,允许城镇居民、企业、金融机构等非本集体经济组织成员受让处置的抵押物。在中部地区,农村经济较东部地区弱,可有限度地扩大受让人的范围,将受让人范围放宽到本地区农户。在西部贫困地区,农村较为贫困,经济发展滞后,不动产交易未形成市场化规模,土地市场化需求较低,投融资意识还较薄弱,受让人的范围仍限制为本集体经济组织成员。

此外,农民住房抵押处置时,若集体经济组织成员与非组织成员同时主张购买抵押物,其优先购买权和份额应做明确规定。鉴于农村住房与城镇住房的土地权能差异性,为维护集体成员的优先利益,在农民住房抵押处置时,若集体组织成员和非集体组织成员同时以相同条件主张受让该房屋,规定集体组织成员优先受让该房屋。若有多名成员主张受让该抵押物,则可通过竞价来处置该抵押物,以实现抵押物的财产价值最大化,保障债权人的债权实现。当集体经济组织与成员同时主张受让时,应赋予组织成员第一顺位优先购买权,一方面可充分发挥农民房产的使用效益,另一方面可简化交易程序,降低流转成本,提高农民住房交易效率,因集体经济组织获取该抵押物后最终也是将该住房转让给本集体经济组织成员,从住房的最终流转归属来看是相同的。

3. 建立推定租赁权制度

《“两权”抵押指导意见》指出,农民住房设

立抵押时应将宅基地使用权与住房所有权一并抵押。因此,为避免农民住房抵押权实现后出现“房地分离”现象,应在遵循“房地一致”原则下,探索房产抵押的新型处理方式,在宅基地使用权上建立推定租赁权制度。

因地上建筑物必须依附土地权源而存在,农民住房转让时,若受让人仅取得房屋所有权而未取得宅基地使用权,会导致取得的房屋所有权无正当权源。以何种权利作为房屋所有权的正当权源,学界有四种代表性观点。第一,法定地役权说。该观点认为可通过在宅基地上设定地役权来解决集体经济组织外部成员取得房屋所有权而未取得宅基地使用权的土地权源问题。法国即采取此种做法,如规定“袋地”^⑦权利人依法享有通行权,通过法律确认该地役权^[12]。中国大部分学者主张宅基地使用权的权利人可以在宅基地上设立地役权,以提升农民房屋的效益^[13],但《物权法》并未予以确认。因为地役权是地役权人利用供役地人的不动产来提高自己的不动产效益,是双方基于意思自治而达成协议,但不能用尽供役地的用益性,如果地役权人完全用尽供役地的效益,则此时应该用益权,而不是设定地役权。第二,地上权说。持这种观点的学者认为当抵押住房出卖给他人时,宅基地使用权本身不随之让与,住房所有权人取得法定或约定地上权,以此解决集体经济组织外部成员取得房屋所有权而未取得宅基地使用权的土地权源问题^[14]。地上权主要规制利用他人土地的法律行为,中国目前的土地制度难以用地上权说来解决集体经济组织外部成员取得房屋所有权而未取得宅基地使用权的土地权源问题。第三,推定租赁权说。当房屋所有权与宅基地使用权的主体不一致时,推定房屋所有权人对宅基地享有租赁权。如中国台湾地区“民法典”第四百二十五条规定,土地与房屋权利主体不一致时,推定房屋所有人与土地使用者之间存在租赁关系,且租赁期限不得超过二十年^⑧,若当事人就租赁期间的租金数额无法确定时,可请求法院裁决。该条文赋予了房屋所有人处分房屋的自主权,保障了房屋所有人对房屋的处分收益权利,无例外规定情形时,默认房屋所有人享有该项权利,以便有效降低当事人的协商成本,提高房屋利用效率^[15]。第四,国有土地使用权说。认为当集体外部成员受让抵押住房时,宅基地所有权主体可由集体所有变更为国家所有,使土地所有权性质发生改

变,这样受让人便有资格取得土地使用权^[16]。若允许农民住房因抵押实现而变更为国家所有,可能与中国既有的农村土地政策产生巨大矛盾,同时将严重冲击集体经济组织的经济利益。

综上,在遵循两权一体处分的原则下,推定租赁权说更能体现立法的便捷性和司法可操作性。相比法定地役权说、地上权说、国有土地使用权说,推定租赁权说的优势还体现在以下几方面:首先,由于土地使用者与房屋受让人之间是基于租赁合同而形成的债权债务关系,不涉及到土地使用权的归属问题,并不与现行法规相冲突,理论上亦不存在悖论。其次,中国宅基地使用权的本质是地上权,即以土地的使用为本质,在他人的土地上建造房屋体现了土地的收益属性和处分权能。第三,租赁权可有效解决房屋受让人对房屋所占土地缺乏权利基础的问题,最大限度地保证房屋受让人的所有权,有利于房屋受让人对房屋行使再处分的权利,不至于使受让房屋成为“死资产”。鉴此,在《中华人民共和国土地管理法》中可增设允许宅基地使用权对外租赁的规定,建立推定租赁权制度:当房地权利主体不一致时,推定房屋受让人与土地使用者之间形成租赁关系,受让人在房屋抵押实现时取得抵押房屋所占土地的租赁权;房屋受让人可依据与土地使用者之间的租赁关系对抵押物所占土地享有正当权利,以构成其对房屋所有的正当权源基础^[17]。用推定租赁权的方式解决农民住房抵押权实现后出现的“房地分离”问题,既不与现有法律法规相冲突,又可保证法律与政策的稳定性。

农民住房财产权抵押是增加农民财产性收入的重要渠道,对促进农村经济发展、缩小城乡二元差距和实现城乡一体化进程大有裨益。从试点实践来看,农民住房抵押除还应解决好抵押设立时农村宅基地确权发证、农房初始登记和农民偿债能力考察、规范抵押流程等问题,防止农民住房低价处置,避免农民利益受损。银行等金融机构应完善风险控制机制,建立贷款担保体系,合理使用信贷资产,保障信贷金融安全。政府应当探索建立科学的产权评估交易机制,建立农房抵押社会保障制度,在法治原则、利益平衡原则和市场化原则的引领下,建立一套能全面推广的农民住房抵押贷款模式,充分保障农民住房财产权的处分自由,使农村住房与城镇住房的用益属性得到同等发挥,从而激活农村土地资源市场,促进农业现代化发展。

注释:

- ① 该意见指出:改革完善农村宅基地管理制度,完善农村宅基地分配政策,在保障农户宅基地用益物权前提下,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让。
- ② “房地一致”原则是指房屋所有权与宅基地使用权一并发生转移,保持主体一致。
- ③ 2014年中央一号文件《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》指出,在符合规划和用途管制的前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁。
- ④ 《重庆市高级人民法院关于为推进农村金融服务改革创新提供司法保障的意见》(2010年)第11条。
- ⑤ 《中共乐清市委关于加快推进农村改革发展的实施意见》(2009年)、《温州市瓯海区人民政府办公室关于开展农房抵押贷款试点工作的实施意见》(2014年)。
- ⑥ 成都市人民政府发布《成都市农村房屋抵押融资管理办法》(2012年)第17条。
- ⑦ 袋地是指被周围土地所环绕,而与外部公路无道路相通的土地。该词是大陆法系国家的法律术语,袋地所有人或利用人基于正常的袋地使用目的具有在邻地上通行的权利,对于邻地所有人的不法妨碍具有排除妨碍请求权,学理上又称为袋地通行权或邻地通行权。
- ⑧ 台湾地区“民法典”第449条第1项规定:“租赁契约之期限,不得逾二十年。逾二十年者,缩短为二十年。”

参考文献:

- [1] 张日波. 农房抵押的浙江实践及改革方向[J]. 当代社科视野, 2014(12): 12-14.
- [2] 王直民, 孙淑萍. 基于“房地分离”的农村住房抵押制度研究[J]. 农村经济, 2012(10): 22-25.
- [3] 陈方丽, 黄祖辉, 徐炯. 农房财产权抵押转让创新途径研究:温州改革的实践与思考[J]. 农村经济, 2017(8):

14-19.

- [4] 温世扬, 潘重阳. 宅基地使用权抵押的基本范畴与运行机制[J]. 南京社会科学, 2017(3): 96-105.
- [5] 郝志刚, 吴春岐. 抵押权[M]. 北京: 中国法制出版社, 2007: 186.
- [6] 林依标. 农民住房财产权抵押、担保、转让的思考[J]. 中国党政干部论坛, 2014(9):20-23.
- [7] 王卫国. 中国土地权利研究[M]. 北京: 中国政法大学出版社, 1997: 122.
- [8] 王利明. 物权法研究(上)[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2007: 68.
- [9] 恩斯特·里特尔. 对不动产的强制执行[A]//黄松有. 强制执行法起草与论证(第二册). 杨柳, 译. 北京: 中国人民公安大学出版社, 2004: 158.
- [10] 房绍坤. 农民住房抵押之制度设计[J]. 法学家, 2015(6):15-24.
- [11] 高圣平. 农民住房财产权抵押规则的重构[J]. 政治与法律, 2016(1):111-125.
- [12] 王利明. 物权法研究(下)[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2007: 23.
- [13] 崔建远. 物权法[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2012: 87.
- [14] 汤文平. 宅基地上私权处分的路径设计[J]. 北方法学, 2010(6):146-153.
- [15] 谢哲胜. 民法第425条之1的类推适用[J]. 月旦法学教室, 2008(73):32-41.
- [16] 赵俊臣. 农民财产权抵押方案如何设计[J]. 决策, 2014(4):36-38.
- [17] 慧建利. 农村宅基地使用权及流转规范与法律制度创新[J]. 湖南农业大学学报, 2016(5): 69-74.

责任编辑: 黄燕妮