



承包期届满的自动续期制度研究

——“第二轮土地承包到期后再延长30年”的法律表达

肖 鹏

[摘要] 承包期届满的自动续期制度,是党的十九大报告中提出的“第二轮土地承包到期后再延长30年”的合理法律表达。自动续期是包括耕地、草地和林地在内的家庭承包取得的土地承包经营期限的自动延长。自动续期应当自承包期届满时起算,其续期期限至少30年,且与前一个承包期相同。自动续期的条件主要包括农户主体资格、持续农业经营和集体土地存在等三个方面。“三权分置”下,承包期是土地承包权和土地经营权的共同期限。土地承包权自动续期是土地经营权自动续期的基础。土地经营权流转下的自动续期,取决于土地经营权的流转方式。同时,应当明确流转期限超过承包期剩余期限的土地经营权流转合同有效。

[关键词] 农村土地;三权分置;承包期;自动续期

2008年党的十七届三中全会明确要求:“现有土地承包关系要保持稳定并长久不变。”之后农村土地承包关系长久不变一直受到高度重视,也成为我国农村土地制度建设中的重要议题。党的十九大报告《决胜全面建成小康社会夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》明确指出:“保持土地承包关系稳定并长久不变,第二轮土地承包到期后再延长30年。”这一决策的提出为确保和落实我国农村土地承包关系长久不变指明了方向,如何将其通过立法的形式加以确认值得深入研究。

《农村土地承包法》第二十条和《物权法》第一百二十六条第一款,均明确规定了土地承包经营权的期限,根据土地的用途不同,对不同土地的承包期作了差异化的规定。此处的承包期属于法定期限,对于承包合同约定或者土地承包经营权证等证书记载的承包期限短于《农村土地承包法》规定的期限的,应当延长至法定期限^{[1]102}。至于承包期届满的应当如何安排承包关系,则主要由《物权法》第一百二十六条第二款规范,即承包期届满的,按照国家有关规定继续承包。这一规定“有利于保障广大承包经营者的利益,更好地鼓励承包人在承包期限即将届满时,继续向承包地进行资金、劳力和农田基本建设等方面的投入,促进农业、农村经济的发展和农村社会的稳定”^{[2]285}。

但是,由于“国家有关规定”的缺位,不同学者对“继续承包”的理解存在明显差异,主要包括两种观点:一种观点认为,继续承包是成立新的承包关系,设立新的土地承包经营权。“从法理角度分析,二轮承包关系的存续期仅限于30年,期限届满后的延包关系应当通过建立新的法律行为来设立”^{[3]186}。“承包期届满之后,即使能够继续承包,也只是导致新的承包经营关系的产生,而不是原承包经营关系的继续”^{[4]851}。“土地承包经营权因期限的届满而发生消灭;不过,承包人可按法律规定要求另行获得承包经营权”^{[5]142}。另一种观点认为,继续承包是续签承包合同,土地承包经营权继续存在。“按照我国优惠农民的政策,在以家庭承包方式设立的土地承包经营权场合,承包人

[收稿日期] 2018-02-06

[基金项目] 本文是司法部国家法治与法学理论研究项目“‘三权分置’背景下农地权利系构建研究”(16SFB5028)和国家社科基金重大项目“农业社会学的基本理论与前沿问题研究”(17ZDA113)的研究成果。

[作者简介] 肖 鹏,中国农业大学人文与发展学院副教授,邮编:100083。

请求续期的,发包人负有必须同意的义务,除非出现了法律、法规规定土地承包经营权必须消灭的期限”^{[6]530}。“期限届满并不必然导致土地承包经营权的消灭,此时土地承包经营权可以请求续签承包经营合同,而继续享有土地承包经营权。发包方无重大而正当的理由,不得拒绝”^{[7]264}。

综上所述,不同学者对《物权法》中的“继续承包”作出了不同的解读,这为本文的进一步研究奠定了了的基础。但是,无论认为继续承包是通过签订承包合同,获得新的土地承包经营权;还是认为应当通过续签承包合同继续享有土地承包经营权,都难以真正符合党的十九大报告中“第二轮土地承包到期后再延长30年”的要求。本文认为,应当通过建立承包期届满的自动续期制度,使这一政策得到妥当的法律表达。

一、自动续期的内涵

所谓自动续期,是指承包期届满时,自动延长承包期的制度。土地承包经营权是一种有期限的用益物权,期限届满时,该权利消灭。而自动续期制度建立,使得土地承包经营权不因存续期间届满而消灭。正确把握自动续期的内涵,应当厘清我国承包期的法律规制,并进一步明确自动续期的适用范围。

(一) 承包期的法律规制与自动续期制度

承包期的法律规制在我国经历了三个阶段:债权期限阶段、物权期限和债权期限并存阶段、物权期限阶段。

第一,债权期限阶段。1983年中央一号文件明确指出,应当“要建立和健全承包合同制。”1993年《关于当前农业和农村经济发展的若干政策措施》明确将承包期再延长30年后,1998年《土地管理法》修订,其第十四条明确规定了“土地承包经营期限为30年”。因此,无论是当时的政策,还是基于政策的立法,承包期均为债权期限,是双方当事人按照政策要求,通过承包合同予以明确的。

第二,物权期限和债权期限并存阶段。2002年《农村土地承包法》的颁布,使得承包期的法律规制发生了变化。由于《农村土地承包法》对家庭承包的土地承包经营权实行物权保护,而对其他方式承包的土地承包经营权实行债权保护^①,导致家庭承包方式中的承包期成为物权期限,而且该期限为法定期限,之后最高人民法院的司法解释也对此作了进一步的确认。而其他方式承包中的承包期仍属于债权期限,由双方当事人约定。

第三,物权期限阶段。2007年《物权法》的颁布,将土地承包经营权明确为用益物权,而且并未区分家庭承包取得和其他方式承包取得,这导致其他方式承包中的承包期虽然仍由双方当事人约定,但是从债权期限转变为物权期限。同时,《物权法》第一百二十六条第二款规定的“继续承包”,也为自动续期制度的建立奠定了基础。

因此,自动续期就本质而言,是作为用益物权的土地承包经营权期限的自动延长。此处的自动延长,是基于法律的规定而非当事人的约定,双方当事人无须重新签订合同。需要进一步明确的是,自动续期是否对各种类型的土地承包经营权均可适用?

(二) 自动续期的适用范围

《农村土地承包法》将土地承包经营权依据取得方式不同作了区分,即家庭承包方式取得和其他方式承包取得。同时,在家庭承包中,又可以分为耕地、草地和林地的土地承包经营权。上述众多类型的土地承包经营权,其承包期届满时是否均可自动续期,应当进一步分析。

^① 柳随年. 关于《中华人民共和国农村土地承包法(草案)》的说明. 2001-6-26/2018-3-20.

1. 自动续期只适用于家庭承包

自动续期,只能适用于家庭承包,不能适用于其他方式承包取得的土地承包经营权。主要理由有二:第一,从两类承包期的差异来看,如前文所述,虽然现行法中的两类承包期均属于物权期限,但是家庭承包中的承包期是法定期限,而其他方式承包中的承包期则为约定期限。此种差异的根源在于两类土地承包经营权的定位不同,家庭承包是按照国家有关规定进行的,人人有份的承包,具有社会保障的性质,而其他方式承包是通过市场化方式获得土地承包经营权^{[8]107}。在其他方式承包中,双方当事人完全可以根据实际农业经营的需要,约定相应的承包期,没有必要采用自动续期制度。

第二,从“继续承包”的实际工作来看,在家庭承包中,如果承包期届满,需要重新签订合同,则会增加大量工作。以耕地为例,截止2015年年底,我国农户数量为26744.3万户,其中未经营耕地的农户仅为1656.6万户^{[9]39-40}。如果需要申请续期,这意味着至少25087.7万农户需要重新签订合同。这与《物权法》中住宅建设用地使用权建立自动续期制度的理由是一致的,即“如果规定住宅建设用地需要申请续期,要求成千上万的住户办理续期手续,不仅难以操作,加重了老百姓的负担,也增加了行政管理的成本,不利于社会的安定”^{[2]332}。而其他方式承包中,则不存在如此严重的情形。

因此,自动续期制度不能适用于其他方式承包取得的土地承包经营权,后文若无特别说明,自动续期仅仅指的是家庭承包取得的土地承包经营权期限的自动延长。但是,考虑到农业经营的可持续性,对其他方式承包取得的土地承包经营权,可以考虑建立申请续期制度。此类土地承包经营权期限届满的,承包人可以请求续期,但是发包人并无强制缔约的义务^{[6]530}。

2. 自动续期应当涵盖耕地、草地和林地的承包期

2017年11月7日,全国人大常委会就“农村土地承包法(修正案草案)”公开征求意见。该草案增加了第二十条第二款:“前款规定的耕地承包期届满后再延长30年。”如此修正的问题在于,草地和林地的土地承包经营权承包期届满时,应当如何处理?

家庭承包经营自1980年在中共中央印发的《关于进一步加强和完善农业生产责任制的几个问题》得到认可以来,农村土地经历了两轮承包,承包期从一轮承包的15年,发展为二轮承包的30年,并于2008年党的十七届三中全会明确提出“长久不变”,最后在党的十九大报告中提出二轮承包到期后再延长30年,详见表1。

表1 确定承包期的中央文件

中央文件名称	承包期
《中共中央关于一九八四年农村工作的通知》(1984年)	土地承包期一般应在15年以上。生产周期长的和开发性的项目,如果树、林木、荒山、荒地等,承包期应当更长一些。
中共中央、国务院《关于当前农业和农村经济发展的若干政策措施》(1993年)	在原定的耕地承包期到期之后,再延长30年不变。开垦荒地、营造林地、治沙改土等从事开发性生产的,承包期可以更长。
党的十七届三中全会《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》(2008年)	赋予农民更加充分而有保障的土地经营权,现有土地承包关系要保持稳定并长久不变。
党的十九大报告《决胜全面建成小康社会夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》(2017年)	保持土地承包关系稳定并长久不变,第二轮土地承包到期后再延长30年。

从承包期的政策演进可以看出:一方面党的十九大报告,是承包期从15年到30年再到长久不变的基础上,对三轮承包的承包期进行规范,即再延长30年,“这是重大决策,彰显了中央坚定保护农民

土地权益的决心,是一个政策“大礼包”^①。这充分体现了党的十九大报告在农村土地制度方面的继承性和开创性;另一方面,在中央文件中15年、30年的承包期,是对耕地承包期的规范,草地、林地的承包期则可以更长。同时,从《物权法》第一百二十六条第二款规定的“继续承包”来看,也不应局限于耕地的“继续承包”。“随着现代立法形式的发展,法律越来越明确地反映和体现政策”^{[10]3}。因此,自动续期的制度构建,不应当将草地和林地承包期届满的自动续期问题排除在外。

二、自动续期的期限与条件

在明晰自动续期内涵的基础上,自动续期的制度构建,还应当着重解决两个问题:自动续期是否有期限,以及自动续期是否有条件?

(一) 自动续期的期限

是否有期限是自动续期需要解决的核心问题之一。自动续期制度,是农村土地承包关系长久不变的具体落实。在“长久不变”的研究中,便存在承包期无期限^[11]、土地承包经营权“永久”的观点^[12]。同时,虽然我国住宅建设用地使用权建立了自动续期制度,但是该项制度并未对期限作出明确规定。亦有学者主张,应当承认住宅建设用地使用权的独立性、永久性^[13],自动续期的核心价值在于一次取得永久使用,使其成为一种永久性的用益物权^[14]。

党的十九大报告中要求:“第二轮土地承包到期后再延长30年。”实际上,已经明确了自动续期绝不意味着永久续期。因此,承包期届满的自动续期制度,一方面应当坚持现行的承包期限,这是由于农业经营的差异决定的,不同农村土地的承包期限存在区别^[15];另一方面应当明确自动续期的期限,与上一个承包期相同,对耕地而言应当是30年,而对于草地为30年至50年,林地则是30年至70年。换言之,自动续期的期限至少为30年,草地和林地的期限取决于当事人在承包合同中约定的具体期限。

自动续期的期限,应当自承包期届满时起算,当属共识。《物权法》中住宅建设用地使用权的自动续期,便是自期间届满起算。遗憾的是,《民法总则》并未对期间的延长做统一的规定。《德国民法典》中期间延长的规定可资借鉴。《德国民法典》第一百九十条规定:“在延长期间的情形下,新的期间自前一期届满时起算”^{[16]65}。这“使前一期与被延长的期间构成一段连续的时间”^{[17]337}。因此,应当在《民法总则》中构建我国统一的期间延长制度,明确规定延长的期间自前一期届满时起算。差别在于:自动续期无须提出申请,而包括其他方式承包取得的土地承包经营权、非住宅建设用地使用权以及《民法总则》人民法院延长诉讼时效等,均须由当事人提出申请。需要注意的是,“实体法上的期间,可以于届满之后再行延长。公法和程序法上,亦为如此,前提条件是延长之申请于期间届满之前已经提出”^{[18]70}。

(二) 自动续期的条件

承包期届满时自动续期,并不意味着无条件续期。自动续期首先应当明确其无偿性。家庭承包取得土地承包经营权,不以支付对价为必要,这是由我国农村与农业的实际情况决定的^{[7]259}。该权利期限的自动延长,自然也不应以有偿为条件。自动续期的条件主要包括以下三点:

第一,从主体上看,自动续期需要作为土地承包经营权主体的农户仍保有其主体资格。《农村土地承包法》虽然明确了农户是家庭承包中土地承包经营权的主体,但是并未对农户作进一步的界定。从《民法总则》第五十五条和第五十六条第二款的规定看,农村承包经营户和农户是等同的,并从农村集体经济组织成员、土地承包经营权和家庭承包经营等三个方面界定了农村承包经营

① 高云才. 乡村振兴,决胜全面小康的重大部署——专访农业部部长韩长赋. 人民日报,2017-11-16(002)。

户。但是,无论是从法律继承、政策制定,还是从农业发展来看,两者均不能等同,而应当以农户取代农村承包经营户^[19],并将之明确为“以户籍为依据,共同居住、共同生活的亲属从事农业经营的农业经营主体”^[20]。自动续期中的农户适格,需要农户的成员至少有一人而非全部,具有农村集体经济组织成员资格。

第二,从内容上看,自动续期需要农户在其承包地块上进行持续的农业经营。从事农业经营是土地承包经营权的核心内容,农户出现以下两种情况将导致不能自动续期:一是农户自愿交回承包地,此时土地承包经营权消灭,且本轮承包期内农户不得要求再次承包土地,自然谈不上权利期限届满自动续期,即使农户根据现行法规定,于二轮承包期届满后从农村集体经济组织重新承包土地,这是新的土地承包经营的设立,而非原权利的延续;二是农户违反法定义务,农户弃耕抛荒或者是违反用途管制时,应当由农村集体经济组织收回承包地^[15],此时土地承包经营权消灭,同样不涉及权利期限届满自动续期。

第三,从客体上看,自动续期需要农户承包的集体土地存在。土地承包经营权是派生于集体土地所有权的用益物权,集体土地所有权消灭的,土地承包经营权也随之消灭,自然无须权利期限届满自动续期。集体土地所有权消灭的主要原因有二:一是自然灾害等导致承包地上的集体土地所有权绝对消灭,土地承包经营权随之消灭,《农村土地承包法》第二十七条第二款将自然灾害作为耕地、草地土地承包经营权调整的理由,若农户基于此获得土地承包经营权,同样属于新权利的设立,该权利符合条件的在承包期届满时自动续期;二是集体土地所有权被征收。行使征收权的结果是集体土地所有权消灭,农村的土地所有权归于国家^{[21]349},土地承包经营权也随之消灭,也就丧失了自动续期的可能和必要。

此外,农户在承包期届满之前,明确表示自愿放弃自动续期的,属于权利人对其享有的民事权利的处分,自无不可。

三、“三权分置”下的自动续期制度

2014年中央1号文件明确提出了农村土地“三权分置”,党的十九大报告将之作为实施乡村振兴战略的重要内容之一。土地承包经营权须分为土地承包权和土地经营权,从而与土地所有权分置并行。自动续期的制度构建,应当着重考虑的是:是否两种权利都有期限,如何自动续期等一系列问题。

(一)承包期:土地承包权和土地经营权的共同期限

分析“三权分置”下的自动续期制度,首先应当明晰土地承包权和土地经营权的权利性质、取得方式等。土地承包权,是指农户以农村集体经济组织成员身份为基础的,以承包集体所有土地的同地块为内容的综合性权利^[22]。土地经营权,是指土地经营权人,以从事农业经营为目的,对集体所有土地或国家所有由农民集体使用的土地享有的占有、使用和收益的权利,土地经营权应当取代土地承包经营权,成为法定的用益物权^[23]。承包合同是土地承包权的取得依据,农村集体经济组织通过划拨方式,将土地经营权给予享有土地承包权的农户^[24]。因此,“三权分置”是将农户的土地承包经营权分置为土地承包权和土地经营权,两种权利的主体皆为农户;而新型农业经营主体的农地权利,则取决于土地经营权的流转形式^[25]。

承包期应当是土地承包权和土地经营权的共同期限。农户享有土地承包权,在土地承包权期限届满时,可以自动续期。当然土地承包权的自动续期,应当符合前文所阐述的自动续期的适用范围、期限和条件的要求。农户的土地经营权,是基于土地承包权取得的,故而土地经营权的自动续期,以土地承包权的自动续期为基础。如果农户因不符合自动续期的条件而导致土地承包权期限

届满而消灭的,土地经营权也应当随之消灭。截至2015年年底,土地经营权流转面积达到4.47亿亩^①,占家庭承包耕地面积的33.3%^{[9]4}。这就需要进一步阐明,在土地经营权流转的背景下,自动续期制度的构建问题。

(二) 土地经营权流转下的自动续期

土地经营权流转,可以分为物权性流转和债权性流转两类^[26]。土地经营权采用转让、互换或入股等物权性流转方式的,农户保有土地承包权,而土地经营权消灭,受让方取得该土地经营权。农户若符合自动续期的条件,其土地承包权期限届满时自动续期;受让方享有土地经营权而不拥有土地承包权,其土地经营权因期限届满而消灭。此时,应当由农村集体经济组织将土地经营权再次通过划拨方式给予享有土地承包权的农户。土地经营权采用出租或转包等债权性流转方式的,农户享有土地承包权和土地经营权,受让方取得土地经营权租赁权,此时土地承包权和土地经营权期限届满时,只要符合条件当然可以自动续期。有疑问的是,在承包期届满时自动续期的背景下,土地经营权的流转期限超过承包期剩余期限的,应当如何处理?

《农村土地承包法》第三十三条和《物权法》第一百二十八条均明确要求,流转期限不能超过承包期的剩余期限,超过的部分无效^{[2]292}。土地经营权是有期限的用益物权,农户不享有处分超过承包期的土地经营权的权利,否则构成无权处分^{[4]839}。然而,现行法关于流转期限超过承包期剩余期限的规定,与无权处分的规定明显不符。根据《合同法》第五十一条规定,无权处分人订立的合同是效力待定合同^{[27]185}。需要特别关注的是,《物权法》第十五条确认了债权合同与登记相区分的原则^{[28]439},从而承认处分行为与负担行为的差异。处分行为是指直接使某种权利发生、变更或消灭的法律行为,负担行为是指以发生债权债务为其内容的法律行为^{[29]63}。处分行为需要处分人对标的物必须具有处分权,而负担行为中债务人对标的物无须具有处分权^{[30]62-63}。正是基于上述认识,2009年《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第十五条承认了多重买卖合同均属有效;2012年《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》(以下简称《买卖合同司法解释》)第三条承认了无权处分的买卖合同有效,并认为出卖将来之物的买卖合同,同样可以适用该条的规定^{[31]87}。

现行法关于流转期限超过承包期剩余期限的规定,当然可以理解为通过禁止性规定对此种情形下无权处分的特别规定。但是,与当时对无权处分合同效力的认识,尤其是“继续承包”的国家政策并不明朗,有直接关系。根据《买卖合同司法解释》第三条的规定,在自动续期的制度背景下,应当明确流转期限超过承包期剩余期限的土地经营权流转合同有效。在土地经营权采用物权性流转方式时,流转期限超过承包期剩余期限的,相当于出卖未来之物的买卖合同。土地承包权期限届满自动续期的,农户通过划拨方式重新取得土地经营权,即享有将其转让、互换或入股的权利,该处分行为有效;反之,农户未取得处分权,该处分行为无效,农户承担违约责任。在土地经营权采用债权性流转方式时,流转期限超过承包期剩余期限的,相当于出租他人之物的租赁合同,情况则略显复杂。根据传统的理解,租赁合同是负担行为,与无权处分无关^{[32]73}。出租他人之物的,租赁合同有效成立,出租人对承租人负担提供标的物用益的债务^{[33]198}。此种理解下,土地经营权期限届满时自动续期的,农户可以继续履行合同;反之,农户应当承担违约责任。如果认为租赁合同,尤其是长期租赁合同具有处分行为的性质^{[34]227},进而将出租他人之物也归入无权处分^{[31]71},则可参照《买卖合同司法解释》第三条处理,即土地经营权期限届满时自动续期的,农户取得了将其出租或转包的权利,该处分行为有效;反之,农户未取得处分权,该处分行为无效,农户应当承担违约责任。

① 1亩约等于0.067公顷,本刊注,下同。

四、结论

通过构建承包期届满的自动续期制度,将党的十九大报告中提出的“第二轮土地承包到期后再延长30年”,进行合理的法律表达,本文的基本结论如下。

承包期届满的自动续期,是承包期届满时,自动延长承包期的制度。该制度在本质上是,作为用益物权的土地承包经营权期限的自动延长。此处的土地承包经营权,是包括耕地、草地和林地在内的家庭承包取得的土地承包经营权,不包括其他方式承包获得的土地承包经营权。

自动续期不是永久续期,自动续期应当自承包期届满时起算,其续期期限至少30年,且与前一个承包期相同,耕地为30年,草地为30年至50年,林地为30年至70年。草地和林地的期限取决于当事人在承包合同中约定的具体期限。自动续期也不意味着无条件续期。自动续期的条件主要包括:在主体方面要求农户仍保有其主体资格;在内容方面需要农户进行持续的农业经营;在客体方面需要农户承包的集体土地存在。

“三权分置”下的自动续期制度构建,首先应当明确承包期是土地承包权和土地经营权的共同期限。农户的土地经营权自动续期,以农户土地承包权的自动续期为基础。在土地经营权流转的背景下,若采用物权性流转方式的,土地承包权期限届满时自动续期,而土地经营权期限届满时消灭,农户基于土地承包权重新获得土地经营权。若采用债权性流转方式的,农户的土地承包权和土地经营权期限届满时自动续期。同时,基于最高人民法院司法解释关于无权处分的最新规定,自动续期的制度构建应当明确流转期限超过承包期剩余期限的土地经营权流转合同有效。

[参考文献]

- [1] 最高人民法院民事审判第一庭. 最高人民法院农村土地承包纠纷案件司法解释理解与适用. 北京:法律出版社,2015
- [2] 胡康生. 中华人民共和国物权法释义. 北京:法律出版社,2007
- [3] 宋志红. 中国农村土地制度改革研究:思路、难点和制度建设. 北京:中国人民大学出版社,2017
- [4] 王利明. 物权法研究(第三版)(下卷). 北京:中国人民大学出版社,2013
- [5] 刘家安. 物权法论(第二版). 北京:中国政法大学出版社,2015
- [6] 崔建远. 物权:规范与学说——以中国物权的解释论为中心(下册). 北京:清华大学出版社,2011
- [7] 梁慧星,陈华彬. 物权法. 北京:法律出版社,2010
- [8] 胡康生. 中华人民共和国农村土地承包法释义. 北京:法律出版社,2002
- [9] 农业部农业经济体制与经营管理司,农业部农业合作经济经营管理总站. 中国农村经营管理统计年报(2015年). 北京:中国农业出版社,2016
- [10] 科特威尔. 法律社会学导论(第2版). 彭小龙,译. 北京:中国政法大学出版社,2015
- [11] 高圣平,严之. 从“长期稳定”到“长久不变”:土地承包经营权性质的再认识. 云南大学学报(法学版),2009(4):34-39
- [12] 刘红梅,王克强,陈晓荣,程偲丽. 大城市郊区农村土地承包经营权稳定及制约因素分析——以上海市郊区为例. 中国农村经济,2010(8):48-57
- [13] 朱广新. 论住宅建设用地使用权自动续期及其体系效应. 法商研究,2012(2):3-12
- [14] 杨立新. 住宅建设用地使用权期满自动续期的核心价值. 山东大学学报(哲学社会科学版),2016(4):37-34
- [15] 肖鹏. “三权分置”下的农村土地承包关系长久不变研究. 华中农业大学学报(社会科学版),2018(1):113-120
- [16] 德国民法典(第4版). 陈卫佐,译. 北京:法律出版社,2015
- [17] 布洛克,沃尔夫·迪特里希·瓦克尔. 德国民法总论(第33版). 张艳,译,杨大可,校. 北京:中国人民大学出版社,2016

- [18] 杜景林, 卢谡. 德国民法典评注: 总则·债法·物权. 北京: 法律出版社, 2011
- [19] 肖鹏. 论农业经营主体制度的构建——以《民法总则》为视角. 首都师范大学学报(社会科学版), 2017(5): 46-55
- [20] 肖鹏. 日本家庭农场法律制度研究. 亚太经济 2014(6): 64-68
- [21] 孙宪忠. 中国物权法总论. 北京: 法律出版社, 2014
- [22] 肖鹏. 农村土地“三权分置”下的土地承包权初探. 中国农业大学学报(社会科学版), 2017(1): 118-125
- [23] 肖鹏. 土地经营权的性质研究——基于土地经营权抵押贷款规范性文件的分析. 中国土地科学, 2016(9): 12-18
- [24] 肖鹏. 农村土地“三权分置”下的承包合同研究. 西北农林科技大学学报(社会科学版), 2017(4): 24-31
- [25] 肖鹏. “三权分置”下的农村土地权利结构研究. 中国土地科学, 2018(4): 17-22
- [26] 肖鹏, 吕之望. 土地经营权抵押的制约与创新. 西北农林科技大学学报(社会科学版), 2016(4): 43-48
- [27] 魏振瀛. 民法(第七版). 北京: 北京大学出版社, 高等教育出版社, 2017
- [28] 高富平. 物权法原论(第二版). 北京: 法律出版社, 2014
- [29] 王泽鉴. 民法物权(第二版). 北京: 北京大学出版社, 2010
- [30] 谢在全. 民法物权论(上册). 北京: 中国政法大学出版社, 2011
- [31] 最高人民法院民事审判第二庭. 最高人民法院关于买卖合同司法解释理解与适用. 北京: 人民法院出版社, 2016
- [32] 王泽鉴. 民法学说与判例研究(第五册). 北京: 中国政法大学出版社, 2005
- [33] 我妻荣. 债法各论(中卷一). 徐进, 李又又, 译. 北京: 中国法制出版社, 2008
- [34] 邱聪智. 新订债法各论(上). 姚志明, 校订. 北京: 中国人民大学出版社, 2006

A Research on Automatic Renewal System of Expiration of Contract Period

——Legal Expression of Thirty Years Contract Period after Second Round Land Contract

Xiao Peng

Abstract The automatic renewal system of expiration of contract period is reasonable legal expression of thirty years contract period after second round land contract, which had been proposed clearly in the report of the nineteenth CPC national congress. The automatic renewal is automatic extension of period of land contract and management rights, which is established by household contract and includes farmland, grassland and woodland. The automatic renewal should be computed on effluxion of time. The period of automatic renewal should be at least thirty years and the same as previous contract period. The conditions of automatic renewal include subject qualification of peasant household, sustainable agricultural operation and existence of collective land. Under the background of three rights separation, contract period should be the common period of land contract right and land management right. The automatic renewal of land management right should be based on automatic renewal of land contract right. Under the background of land management right transfer, automatic renewal should depend on transfer mode of land management right. Meanwhile, the transfer contract should be valid while period of transfer exceeds remaining period of contract period.

Keywords Rural land; Three rights separation; Contract period; Automatic renewal