湖南省大学生研究性学习和创新性实验计划

项　 目　 申　 报　 表

|  |
| --- |
| 项目名称: 湖南省小区道路公共化的物权问题研究 |
| 学校名称 | 中南林业科技大学 |
| 学生姓名 | 学 号 | 专 业 | 性 别 | 入 学 年 份 |
| 王潇栩 | 20144944 | 法学 | 男 | 2014 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 指导教师 | 雷鑫 | 职称 | 教授 |
| 项目所属一级学科 | 法学 | 项目科类(理科/文科) | 文科 |
| 学生曾经参与科研的情况第二届“漾翅杯”法律实践能力大赛 |
| 指导教师承担科研课题情况先后承担湖南省社科基金项目2项，湖南省教育厅科学研究项目2项，教育教学改革项目2项。中南林业科技大学青年基金项目3项。承担长沙市法制办法治政府建设指标体系编制项目一项。发表论文45篇。出版专著一部，教材一本，普法教材一本。 |
| 项目研究和实验的目的、内容和要解决的主要问题**目的：**2016年2月21日，国家发布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出了“原则上不再建设封闭住宅小区；已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化。”该项政策的出发点在于优化城市结构，缓解城市交通压力，但是它却与我国物权法对于小区道路所有权归属的规定相矛盾，由此产生的确权纠纷引发了广泛关注。本项目运用物权法中相邻关系、地役权等制度，通过对传统小区道路设施的物权归属、公共化之后的物权冲突等问题的分析，以期更加全面和准确地认识并实施这一政策，既改善公共道路交通状况，促进城市发展，又保障业主个人的合法权益，保证其私有财产不受侵犯。**内容：**1、关于小区道路化政策的解读，即阐明政策的内容、造成的结果、带来的问题、舆论反应。2、 关于小区道路公共化的物权制度分析。 （1）传统小区道路设施的物权归属。 （2）关于实现小区道路公共化的物权法律依据。根据《物权法》的规定，业主享有建筑物区分所有权，小区道路属于业主共有，但属于城镇道路的除外，那么，应当通过哪一种物权制度可以实现小区道路的公共化。如果相邻关系，那么业主只能将道路无偿奉献出来；如果设立地役权，那么业主可以获得报酬，此时，地役权的受益者（需役地者）又是谁呢？ （3）公共化之后的物权冲突。小区道路公共化之后应当属于物权法中的哪一种法律关系。对于小区道路，业主是否仍然共同共有，还是应当按份共有？而这两种共有分别对于设立地役权或者相邻关系有怎样的影响？ （4）如何协调政策和法律的冲突。**主要问题：**小区道路公共化与传统小区的物权制度即小区道路产权归属有着冲突。在冲突产生之后，应当如何运用物权法来协调这一冲突。并从理论中寻找既符合国家政策的规定，满足改善公共道路交通状况，促进社会资源的最大化效益的要求，又能保证业主个人的合法权益，保证私有财产不受侵犯的协调制度。 |
| 国内外研究现状和发展动态2016年2月21日，国家发布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》的文件，创新性地提出“新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区，已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。”所谓的住宅小区逐步打开，从目前来看，指的是放开小区道路，实现住宅内部道路公共化。在《意见》的第六部分的第十六点，叫做“优化街区路网结构”部分，其目的是为了解决“环境污染、交通拥堵等城市病蔓延加重”的问题。其目的是为了缓解现代城市交通压力。这项政策出台后，引起了社会公众的热议，许多问题随之而来。如开放小区道路之后，业主是否仍然对道路享有权利；会不会存在安全隐患；又如，对于购买房屋时支付了道路公摊费用，并缴纳维修费用的业主，公共化应当如何补偿。 我国《物权法》第七十三条规定，“建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。”该项规定明确表明了小区道路属于该小区的业主共有。台湾学者王泽鉴认为，台湾“民法”称为“建筑物及其附属物之共同部分推定为共有”，此处共有应为分别共有。共用部分则是因为使用目的而不能分割；共用部分因为其具有的从性质，附属于专有部分之上，不能单独对其进行处分。因此，关于小区道路应当属于业主共有，不得随意对其进行分割。在国家“小区道路公共化”的政策下，我国小区道路公共化之后的物权归属问题受到学术界和实务工作者的关注。有学者表明，开放小区道路，在一定程度上损害了小区业主的利益，国家应当征求小区业主的用意，并应对业主进行补偿，这样，开放小区道路的行为从本质上来讲即为国家对个人财产的征收。《物权法》第四十二条规定“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”王利明教授在《<物权法>的实施与征收征用制度的完善》一文中表明，除《物权法》规定的对征收的保护制度之外，还应当制定《征收征用法》，以期更好的达到对被征收人财产权益的保护。在此情况下，国家应当对小区业主及时进行补偿, 以保障小区业主和利害关系人的权利和损失得到及时的弥补。在欧美国家，大多采用“街区制度”来进行城市建设。我国学者刘武君在《英国街区保护制度的建立与发展》一文中，介绍了英国的街区制度的立法保护，街区保护法” 由三个部分构成:即街区保护的有关规定，植树和树木保护的有关规定，垃圾处理, 特别是大型垃圾(如废弃汽车) 处理的有关规定。在这一法律制度的保护下，英国街区制度实现了对城市的合理规划，并且解决了对共有道路的物权冲突问题。我国在颁布小区道路公共化的政策后，可以借鉴英国的街区制度来更加合理有效的实施该政策。 |
| 本项目学生有关的研究积累和已取得的成绩 本项目参照了大量相关资料，如：王利明先生的《民商法研究》、《<物权法>的实施与征收征用制度的完善》，王泽鉴先生的《物权法上的自由与限制》，杨立新先生的《业主的建筑物区分所有权之评析（下）》，陈华彬先生的《建筑物区分所有权：学者草案的立场与<物权法>的规定》，刘正松先生的《两岸建筑物区分所有权制度之比较研究》， 赵渺希先生、唐子来先生的《城市规划管理中的相邻物权与社区围墙》， 翟晗先生的《从私人物权到公民财产：“街区制”政策法律评析》，孙鹏先生，徐银波先生的《社会变迁与地役权的现代化》，孙宇先生的《建筑物区分所有下的相邻关系》，李仁玉先生、吴方军先生的《地役权与相邻关系》，刘武君先生的《英国街区保护制度的建立与发展》，刘雪梅女士的《安全防范在城市居住环境规划设计中的应用》以及张杰先生的《基于资源共享视角下的住区开放性研究》等。目前通过对有关资料的收集和整理，对于调研和考察的对象做好充分的准备，达到了对小区道路公共化这项政策的全面认识，以及对于国内外学者关于小区道路公共化与传统小区物权制度所形成的冲突的观点与理论有了初步的整理，并进行了相关的比较和分析，形成了课题前期论文。 |
| 项目的创新点和特色**创新点：**挂钩中央政策；促进城市发展，改善公共道路交通状况，促进社会资源的最大化效益，与保证业主个人的合法权益，保证私有财产不受侵犯是我国近年来少有的课题，本项目考查的内容具有独创性。**特色：**1、紧跟时政热点，探讨关于小区道路公共化之后的物权制度。2、矛盾建立在公共权力与私权力的基础之上。 |
| 项目的技术路线及预期成果**技术路线：**通过对相关资料的整理和对比，并对实地进行调研和考察，并进行比较分析从而得到预期研究成果。**进度安排**：2016年3月至2016年8月 资料收集和整理2016年8月至2017年1月 外出调研和考察2017年1月至2017年3月 前期成果的整理和中期检查2017年3月至2017年6月 课题最终成果的形成和结项预期研究成果：完成了对课题全部科研目标的研究，包括对立法现状的反思及梳理、国外立法经验的比较及分析，以及我国立法路径的选择，并回答运用物权制度如何达到既要落实中央政策，促进城市发展，改善公共道路交通状况，促进社会资源的最大化效益，又要保证业主个人的合法权益，保证私有财产不受侵犯的目标。课题的最终成果将以论文的形式发表在相关刊物中。 |
| 年度目标和工作内容（分年度写）**2016年**年度目标：初步完成对课题对象的考察工作内容：完成资料整理和汇编，参与实地调研考察**2017年**年度目标：对课题的检查和结项工作内容：整理前期成果，完成调查报告，检查课题，形成课题成果，结项 |
| 指导教师意见签字： 日期： |

注：本表栏空不够可另附纸张