

别墅被拆与“物权”的法律效力

莫纪宏

据《山西晚报》报道：山西富豪王先生斥500万巨资在京城城区购买两栋豪华别墅，随后将其拆除，在原址盖起一栋别墅。新房正在装修，还没来得及入住，北京城管部门动用3台大型机械设备，历时1天半，将其夷为平地。

这位山西富豪怎么也想不明白的是，自己不偷不抢，在自己家里的地上盖上自己喜欢的房子，而且也没有妨碍他人，城管凭什么就给拆了。不是说物权法要保护公民的合法的私有财产吗？怎么光见写在法律上，在实际生活中老百姓却根本看不到物权法所保护的“物权”在哪儿，这“物权”到底有什么用？自己的东西自己能不能做主？

上面的故事外行人一看确实能够引起共鸣，一般公众都会对这位山西富豪的命运抱以同情，同时也会对自己所拥有的房产以及其他合法财产到底能在法律上获得多大程度的保护心存疑虑。在上述案例中，山西富豪的合法权利到底在什么地方呢？物权法能否阻碍城管随意拆毁自己的别墅呢？很显然，这里涉及到物权法所规定的“物权”的法律效力。

我国现行宪法第13条第1款规定：公民的合法的私有财产不受侵犯。该条款在保护公民财产方面具有两层涵义：一是公民的私有财产不受非法侵犯；二是不受非法侵犯的公民的私有财产是“合法”性质的。所以，不论其他法律、法规如何来保护公民的私有财产，宪法关于公民的合法的私有财产不受侵犯的宪法原则是不能随意违背的。

我国现行物权法也充分贯彻了宪法的上述规定精神，在第2条中对“物权”作出了明确定义，即物权“是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权”。第4条又规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯”。那么，既然山西富豪自建的别墅没有妨碍别人的利益，城管将其拆除是否属于“非法侵犯”呢？

很显然，依据宪法和物权法的规定，是无法得出这样的结论的。因为物权法第7条还规定：物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。山西富豪的别墅之所以要被拆除，原因在于他不恰当地行使了“物权”，忘记了所谓物权法所保护的“物权”必须受到国家法律所设立的各种限制。对于城镇居民区的房屋建设，国家有统一的城乡规划法，公民个人可以依法取得土地使用权，但是在合法取得使用权的土地上能够做什么，在法律上并不是没有任何限制的。拥有土地使用权的公民个人不能以拥有使用权为名，想盖什么房屋就盖什么房屋，必须要符合国家法律、法规对对其享有使用权的土地所作出的整体使用规划。

在这位山西富豪看来，我自己买的别墅，我自己拆除后再建一个与原来一样的别墅，也没有妨碍谁，为什么不允许呢？这里的问题是这位山西富豪购买别墅后，在法律上只是对已经购买的“别墅”享有所有权，因为已经购买的“别墅”是经过有关国家机关审批后确认是具有合法性的“别墅”，所以，山西富豪购买的是“合法的别墅”。而要拆除购买的“合法的别墅”再建一个在外观上与“合法的别墅”相似的“别墅”，重建的“别墅”虽然在物理属性上与“合法的别墅”相似，但在法律性质上却完全不同了。因为重建的别墅是当事人未经任何法律手续私搭乱建的，不具有任何合法性。很明显，这位山西富豪没有弄清楚“物质上的别墅”与“法律上的别墅”之间的根本区别。物权法保护的只是“法律上的别墅”，而不是仅仅具有“别墅”的物质属性的“别墅”。

这位山西富豪所获得的教训是非常深刻的。因为不懂法，特别是没有正确地领会物权法所规

定的“物权”的法律效力，以为只要是我买来的别墅，想怎么处理就怎么处理。而法律实际上赋予“业主”的“物权”是相当有限的，“业主”对自己房屋的自由处分权也只是法律规定范围内的，超出了法律所允许的范围，就是越出了“物权”所具有的法律效力之外，不能受到法律保护了。

山西富豪的例子可以说是比较典型地滥用了“物权”的法律效力，企图通过随意处理自己享有物权的别墅来追求法律所未许可的“利益”。不过，山西富豪还算幸运的，因为毕竟自建的别墅被城管拆除后，别墅下面的土地还在，自己仍然享有使用权，对于那些居住在高楼大厦中的业主来说，如果老天爷不帮忙，随便刮风下雨，将自己居住的空间毁坏；或者是他人遭殃，自己受连累，可能连找个地方安身都成问题了。土地使用权与房屋所有权相脱节的物权制度可能还会诱发一些很难预料到的法律纠纷，为此，奉劝那些想有效保护自己的合法房屋的业主们，赶快行动起来，购买点大额财产保险，免得到时候有理说不清，有权利无地方可行使的尴尬局面的发生。当然，国家立法机关也不能坐视不管，有关灾害和事故的保险法律应当尽早出台，让有房一族能吃上定心丸，不然，真有个风吹草动，物权法所规定的“物权”可能真的不好使唤了！