

不动产物权是以不动产为特定对象的各种排他性支配权。不动产物权的各种具体形式是以所有权为核心的,其体系具有其内在的逻辑。

当代不动产法评述(四)

特邀撰稿人: 中国社会科学院法学所民法室副主任孙宪忠博士

财产的实质是权利,而在各种权利中,物权是最基本、也是最重要的形式。不动产物权则是最重要的物权形式,是物权法和一切财产法的重要内容,当然也是不动产法的最重要的内容。

(一) 不动产物权的基本含义

1. 物权的一般意义

物权是直接控制、利用、支配特定之物,并排斥他人干涉的权利之总称。目前世界各国的民法或者财产法规定有许多具体的物权形式,如所有权、地上权、地役权、永佃权、建筑权、典权、质权、

留置权、抵押权、优先权、优先权、矿业权或采矿权、狩猎权等。不过,由于各国的财产所有制以及法律制度传统的差异,各国现行法律规定的物权形式并不一样,可以说各国的物权制度都有自己的特殊规定。新中国建立初期,法律承认的物权是所有权、地役权、抵押权、留置权、典权等形式。由于1957年的“社会主义改造”和全面的计划经济体制的建立,我国除所有权之外的其他物权形式失去了作用,所以我国在很长时间里只有所有权一种物权形式。1978年改革开放以来,我国法律

承认的物权形式有所有权、土地使用权、承包经营权、采矿权、抵押权、留置权、质权等。

和其他财产权利比较,物权的特点是:(1)物权是静态权,它表现为人对物的支配关系。(2)物权是绝对权,权利人对物的权利排斥其他人对物有同样的权利。(3)物权有优先权,当一个物上既有物权又有债权时,物权优先实现。抵押权就是利用物权的这一特点而实现其担保债权的功能的。与此相比较,另一种财产权利——债权(如依据债务合同产生的权利),则是对人的请求权,它

的实现必须依靠相对人的协助,而且它也没有优先权。

2. 不动产物权的特有性质

所谓不动产物权,就是以不动产为特定对象的各种排他性支配权。在上述所列举的物权形式中,有一些是动产和不动产共同拥有的形式,如所有权;有一些则是不动产物权的特殊形式,如地上权、地役权、抵押权等。与动产物权相比,不动产物权的最大特点是权利公示方式不同:即不动产物权的取得、移转、变更和废止以登记为公示方式,而且以我国目前的作法,是这些行为以登记为生效要件;而动产物权以占有为公示方式,即动产物权的取得、移转、变更和废止以占有的交付为生效的要件。所以,不动产物权制度必然要比动产物权制度复杂得多;而且不动产物权制度历来是民法物权制度的重点。

(二) 不动产物权体系的内容

所谓不动产物权的内容,就是不动产物权的具体形式。不动产物权的各种具体形式是以所有权为核心的,这个体系具有其内在的逻辑。

1. 不动产所有权

不动产所有权即权利人对自己的物的支配权。按照传统大陆法系的民法理论,所有权包括四个权能:占有、使用、收益和处分。所谓占有,即权利人对物的控制或者称之为管领;使用,即权利人按照物的自然性能对物进行利用;收益,即取得物所产生的实物果实(如土地产出的粮食或果树上的果子)和法定果实(如存款的利息和投资的利润等);处分,包括事实处分即将物在实体上消灭(如将粮食吃掉)和法律处分即将物以买卖等方式转让给他人。总

的来说,所有权表现为权利人对物的一种全面的彻底的支配权,所以在法学上,所有权被称为完全物权或者充分物权。简而言之,所有权人拥有两个最基本的权能,一是自己利用物,二是将物通过转让而获得货币上的利益,后者在法学上称之为变价。但是,所有权人将物自己使用或者自己处分是其行使权利的一种方式;另一种在实践中具有极大意义的方式是:他也可以依法定或者约定的方式授权他人,由他人对自己的物享有使用和变价处分的权利,这就是说,所有权人可以把自已的一部分所有权能通过创设限制物权的方式分离给他人。总之,使用和处分是所有权两个基本权能;而自己使用和自己处分,与创设限制物权由他人使用和处分,是所有权人行使自己权利两种方式。

不动产所有权作为所有权的一种具体形式,当然具备这两种基本权能,权利人也可以用这两种方式来行使自己的权利。但是,必须指出的是:所有权人通过创设限制物权的方式来行使所有权对不动产所有权人具有特别重要的意义,因为限制物权形式的一个主要类型用益物权(如地上权、地役权、居住权、使用权等),主要设立在不动产之上,甚至在有些国家如我国,这些权利只能设立在不动产之上。这样,这些权利就变成了不动产特有的物权形式。

不动产所有权的特殊形式,即上文所提到的公寓式住宅的所有权,即我国法学家所说的建筑物的区分所有权,在德国民法中被称为特别所有权。这种所有权的特殊性表现在:每一个所有权的客体即每一桩住宅,都和其他的住宅在自然上不可分离,这些

住宅的基地、墙壁和通道等都是共有关系。这样,公寓住宅的所有权人对自己的住宅只能有使用权和法律上的处分权(即将住宅转让给他人),而不能将住宅为事实上的处分,如拆毁住宅的墙壁、通道等。

2. 不动产限制物权

(1) 限制物权的含义及其设立

所谓不动产限制物权,即以他人的不动产或为占有、使用和收益以求得不不动产的使用价值,或为法律处分以求得不不动产的价值的权利的总称。其中,将他人的不动产占有、使用和收益以求得不不动产的使用价值为目的的物权,称为不动产用益物权;而将他人的不动产为法律处分以求得不不动产的价值为目的的物权,精确地说,是不动产的变价权,在我国就是不动产担保物权。这些权利的共同特点是,它们不具备所有权全部的权能,而只有其中的部分甚至只有一个权能。从其对物的支配力上来说,它们不如所有权那样充分和彻底,所以人们把它们称为限制物权或者限定物权。另外,因为这些权利都是指向他人的不动产,所以它们又被称为他物权。如上所述,不动产的限制物权,实际上是不动产所有权的若干权能从所有权的本体中分离出来而成为独立权利的。这种权利的成立,即表现为不动产所有权人对自己权利的行使,同时又表现为对不动产所有权的一种限制,因为在设立限制物权后,所有权人便不能再行使这些权能。限制物权的法律制度在我国有极为重要的意义,因为我国实行土地公有制,但是国有的土地并不由国家行使实际的占有使用权利,而是以设立国有土地使用权的方式完成对国有土地的实际利

用。所以我国的土地公有制主要是通过设立土地限制物权来实现的。

限制物权的设立是一种很有意义的现象：这些本来属于所有权权能的在法律上不能独立存在的支配力，经过一个特殊的过程后演变成了法律上独立存在的物权。这个过程当然包括当事人即所有权人和权利取得人的协议，但根据物权公示原则，仅有这个协议是不够的，当事人还必须就其创设的物权进行公示。对不动产限制物权来说，公示的方式就是在专门机关进行登记。更为重要的是：按照德国民法、我国民法以及我国台湾民法的规定，协议不能决定物权的设立，只有登记才能决定物权的设立。这就是说，登记形式在不动产法上具有决定实体权利的效力。这种发生在物权创设上的特殊现象，使得人们必须把物权设立契约和一般的债务契约或者合同区别开来（因为一般的债务合同是在当事人达成意思表示一致时生效的）。人们把这种设立物权的行为称为“设权行为”，它属于物权行为（即以物权的设立、移转、变更和废止为目的的法律行为）；而把一般的以发生债权债务关系变动为目的的行为称之为债权行为（即我国一般所谓的合同）。虽然关于物权行为和债权行为的是否应当区分，以及依据哪些标准区分的问题，目前在法学上还有争议，但是对于设权行为与债权债务合同具有明显区别的特殊性而言，人们一般是有目共睹的。

不过，本文所说的限制物权的设立行为，仅指依靠民法规则创设各种不动产限制物权的行爲，而不包括我国划拨土地而产生的土地使用权的行政行为。

(2) 限制物权的分类

上文已经说到，限制物权划分为两大类型：用益物权和担保物权。

不动产用益物权，即上文所说的以他人的不动产为占有、使用和收益为目的设立的限制物权。从经济意义上来说，这种权利实际是不动产的使用价值从不动产本身的分离。不动产用益物权，在民法上有地上权、地役权、永佃权、居住权、使用权、建筑权、耕作权等，目前在我国法律承认的只有国有土地使用权。用益物权虽然是民法物权的一大类型，但是在我国和我国的台湾以及日本等地的民法中，用益物权仅仅可以在不动产上设立；德国、法国和瑞士等国的民法中，用益物权则主要是不动产法中的权利，故这种权利可以说是不动产特有的权利形式。

我国目前只有国有土地使用权这一种用益物权，立法所表现出来的意思是用土地使用权来包揽上述其他用益物权。但是对我国的土地使用权是否可以代替其他形式的用益物权这一点，目前不论是学术界还是实践工作部门，越来越多的人认为，这种作法不可取。因为不论是从权利人行使权利的角度还是从不动产管理的角度来看，不动产的用益物权都应当作更进一步的区分。对这个问题，下文还要讨论。

所谓不动产的担保物权，即上文所说的，将他人的不动产为法律处分以求得不动产的价值为目的的限制物权，或者说是将他人的不动产变价并从价款中优先实现自己的货币性债权的权利。不动产担保物权在我国只有一种形式，就是抵押权。

(三) 不动产物权的立法原则

当代世界各国民法的不动产法律制度，一般都承认如下原则：

1. 物权法定原则。即物权的形成和内容只能由法律规定，而不容许当事人自己创设的原则。这是因为，物权不论对个人还是对国家都有极其重要的意义，所以它的形式和内容必须由国家作出标准性规定。

2. 一物一物权原则。即一个不动产之上，不能存在同一类型的两个以上的效力一致的物权。比如，一个不动产上就只能有一个所有权。这是因为，物权是一种排他性的权利，同一类型而且效力一致的物权在一个不动产上是不能共存的。正因为这样，当一个不动产上有两个以上的抵押权时，这些权利必须以登记的方式排列为顺位，优先顺位的权利排斥后序顺位的抵押权绝对的优先实现。当一桩不动产上有两个用益物权时，权利的性质也必须不一样。

3. 登记原则。物权的任何变动，都必须进行公示，这就是物权公示原则。不动产物权的公示方式就是登记。登记在我国对不动产物权的设立、移转、变更和废止都有决定作用。至于登记的法理问题，下文将有叙述。

4. 标的特定原则。即作为权利客体的不动产必须明确肯定，它不但要求明确土地和建筑物的自然状态，如土地是什么样的土地，建筑物是什么样的建筑物等，而且还必须明确不动产的法律状态，即土地和建筑物的法定或者规定的用途，土地和建筑物的关系，以及土地和建筑物上其他权利如用益物权、担保物权、租赁权的状态等。

（栏目主持人 筱 风）