

不动产所有权是不动产物权中最重要的权利，其他任何不动产物权都由此而派生。如果说不动产法是市场经济的财产法的重点，那么不动产所有权制度就是这个重点中的重点。

当代不动产法评述(九)

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

六、不动产所有权

在上面四节对不动产登记规则的探讨之后，现在来讨论具体的不动产权利。上文不动产物权体系一节已经谈到，不动产所有权是不动产物权中最重要的权利，其他任何不动产物权都是从不动产所有权中派生的。而且不动产所有权比其他一切权利的支配力更强更全面。再加上不动产本身所具有的重要政治意义和经济意义，所以不动产的所有权理所当然地为国家和人民所重视。如果说不动产法是市场经济的财产法的重点，那么不动产所有权制度就是这个重点中的重点。

(一) 不动产所有权的内容及其限制

1、不动产所有权的内容 所谓不动产所有权的内容，

就是不动产所有权人能够行使的权利的总和。所有权的一般意义，就是对自己的物的支配权，这种权利包括占有、使用、收益和处分等诸项权能。所以不动产所有权，就是以不动产为其客体的所有权。就土地而言，根据上文关于土地在财产法上范围的探讨，所有权人的权利不但包括对一定面积的地球表面的支配权，而且同时也包括对该土地地表上下由法律规定的、或者由法律认可的使用方式需要的空间的支配权。就土地之外的其他建筑物而言，不动产的所有权表现为对这些建筑物的占有、使用、以法定方式收益和处分的权利。所有权除上述及其权能之外，还包括并就支配权的行使排斥他人干涉的权利。所有权人可以根据这一权利来行使所有权请求权（对此下文将述及），保护自己的权利不受妨害，或者使受到妨害的权利回复到原来的完满状态。

2、不动产所有权的限制

因不动产所有权的行使必须涉及公共利益和相邻人之间的关系，故各国法律在规规定不动产所有权时，历来同时规定不动产所有权的限制。德国在第二次世界大战之后制定宪法时，规定了一个“所有权的社会主义”原则，从此使得原来世界各国所坚持的绝对所有权理论得到了一次彻底的更新。所谓所有权的社会主义原则，就是所有权人必须按照个人利益与社会利益相协调的观念行使其所有权的原则，也就是所有权人行使其权利必须服从公共利益的原则。《德国基本法》第14条第2款规定：“所有权承担义务。它的行使应当同时为公共利益服务。”该条文中“所有权承担义务”一句，已经成为当代世界的法学名言，“所有权的社会主义”原则，得到世界范围的承认和应用。按照这一原则，德国法为不动产所有权创造了“情势限制性”理论。

该理论的基本的含义是：每一块不动产都和它的位置、状况、地理环境、风景、大自然等因素，也就是它的“情势”紧密联系在一起。因此不动产的所有权人在行使其权利时必须考虑到这些情势，必须遵守因“情势限制性”而产生的社会性义务，并只能在其特定情势下从土地取得收益和对之处分。该理论强调，不动产所有权的享有和行使必须服从于社会的平等和公众的利益。如果所有权人行使权利妨害社会的公正和公共利益，那么法院可以认为所有权人违背了不动产的情势义务。这一理论施行于民法的结果是，公共权力机构为公共利益剥夺私人不动产的所有权时，所有权人必须服从。

因此，不动产所有权的本身就应当包括法律对这种权利的限制。这种限制可以表现在如下方面：(1)当他人对不动产所有权的干涉并不妨害所有权人的利益时，法律明确规定所有权人不得排斥这一干涉。(2)因他人干涉的利益大于所有权人的利益时，所有权人对他人的干涉应当容忍。这一原则可以称之为“较大利益原则”。即以干涉者的利益和被干涉者的利益相比较，保护其中较大利益者。但干涉者的利益首先必须有合法性，干涉者也没有主观的恶意。如果干涉者有恶意，或者其干涉非法，那么即使其利益较大，也应当承担侵权责任，并排除其干涉。但是根据普遍承认的法律规则，所谓合法的干涉必须是法律明确规定的合法干涉，法律并不承认一切他人对土地所有权的干涉的合法性。这种情况法律一般都明确地规定出来，比如，在他人处于紧急状态而临时侵入不动产所有权人支配之不动产(如自己的房

屋即将倒塌而未经允许进入邻居的地面暂时居住等)。

(二)相邻权

1、概念以及意义

所谓相邻权指的是相邻的不动产所有权人以及占有人之间，相互要求对方不得以其占有的不动产损害自己占有利用自己的不动产的权利。相邻权是相邻接的不动产所有权人以及占有人相互之间享有的权利，从另一方面来说，它也表现为邻人之间的义务。相邻权不是一项独立物权，它只是因不动产的所有或者占有而享有的、目的在于维护其所有权或者占有权利的正常状态的附属性物权，是不动产所有权和其他占有权利的必然延伸。但行使不动产所有权，必然涉及相邻权。相邻权的目的是尽可能地确保相邻人之间的和睦关系使得权利人一方面能够正当的行使权利，但又不因为自己行使权利而妨碍他人享有权利和行使权利。

相邻权是因为权利人所处的相邻位置而自然产生的权利。故相邻权不唯独是不动产所有权人所享有的权利，地上权人、地役权人以及其他不动产的占有人也可以根据占有不动产的自然状态而享有此项权利。

2、相邻权的具体类型

各国法律一般承认的相邻权的具体类型有：

(1)对超过法定标准的环境侵害物，如废物、废气、噪音、振动等的排除权。

(2)对邻地上有危害威胁的设施的去除请求权。不动产的所有权人可以以安全的理由，有权利要求相邻土地上不架设、不存留因其存在和使用会对自己的不动产造成非法危害的设施。

(3)要求相邻人排除其土地上可能倒塌而对自己造成危险的建筑物的权利。

(4)限制邻地上有危害自己的建筑物的挖掘的权利。

(5)对邻地伸入的树木枝根予以剪除的权利。

(6)取得自邻地上生长的树木上降落的果实的权利。

(7)对相邻人没有恶意而为的侵入自己土地的越界建筑没有及时告知时，应当予以容忍的义务。对容忍的损失，可以获得金钱赔偿。

(8)以自己的土地为相邻人提供必要通道的义务。但获得通道的利益人应该支付使用土地的酬金。

(9)要求相邻不动产上不得营建妨碍自己的不动产通风、透光、引水、排水的权利。

(10)相邻人设立疆界标志时，有要求相邻人提供帮助的权利。

3、相邻者之间的疆界问题

相邻人之间的正确疆界无法查清而发生争议的，以相邻人的占有状态为疆界。相邻人的占有状态不能确认的，则将有关争议的地块在相邻人之间等额分割。但疆界与土地面积不一致时，应根据公平原则加以处理。疆界中的空地、渠道、土墙、篱笆等一切设施，推定相邻人有共同使用权，同时相邻人有共同维修的义务。界树的果实、以及倾倒的界树属于相邻人共有。

(三)不动产所有权的取得和丧失

当代世界各国的民法不但对不动产所有权的内容进行了极为详细的规定，而且也规定了较为详备的不动产所有权的取得方式。因为对任何一项权利来说，如果法律只规定该权利的内容，而

没有该权利的取得方式,那么权利取得人无法取得,或者说不能合法地取得,那么法律对权利的规定照样是没有实践意义的。一般承认的不动产所有权取得方式有:

1、法律规定取得。世界各国一般都承认夫妻共同财产制,故因为结婚,配偶一方可以根据法律而取得对方的不动产所有权。另外,因继承等而取得不动产所有权也属于这种情况。

2、法律行为取得。所谓法律行为取得,可以分为两种情况:依单方法律行为取得,即以遗嘱取得;以双方行为取得,即公民或者法人依据合同而取得。此处仅仅讨论一下有普遍意义的不动产所有权转让合同。

在上文的登记原理一节,本文曾经提到,对不动产登记有两种立法理论。一种是实质主义登记,另一种是形式主义登记。依形式主义登记理论,在转让不动产所有权的法律行为中只有一个合同,即当事人一方支付货币,另一方转让不动产所有权的协议,当事人最后转让不动产所有权的行为是履行这个合同的结果。而按照实质主义登记的理论,在转让不动产所有权的法律行为中至少有两个合同,一个即当事人关于转让不动产所有权的协议,学者们把它称为债的合同;另一个是通过登记所表示的当事人实际转移不动产所有权的合意,学者们把它称为物权合同。通过上文的分析,可以看出实质主义登记更符合法理和我国的实践作法。如果我国未来的立法彻底地贯彻了实质主义登记的原则(现在我国的一些立法已经采纳了这一原则),那么,依我国的不动产法,如果当事人只订立了不动产所有权转让的合同而没

有登记,那么还不能认为当事人之间转移不动产所有权的行为有效,不能认为取得人已经获得了该权利。对出让人把权利转让给第三人的行为,取得人只能要求债权法上的损害赔偿,而不能强迫对方交付该权利。

3、时效取得。所谓时效取得,指的是占有人和平、公开、自主占有经营确定的期限届满而取得不动产所有权。时效取得不仅仅在不动产所有权的取得方式,而且是其他一切物权的取得方式,当然动产物权也可以依据取得时效取得。不过因为不动产的意义较大,不动产所有权的取得时效一般都长于动产的取得时效。法律规定取得时效的目的,并不是鼓励人们无偿地取得别人的财产,而是在占有人长期和平、公开的自主占有的情况下,所有权人并未主张自己的权利达到相当长的时间,为经济秩序的客观公正,法律便不再认为原来的所有权人有此权利,而占有人就取得这项权利。我国的有些教科书根据前苏联的法学观点,认为取得时效是不劳而获,不应承认。现在大多数人已经认识到,这一看法不切实际。

不动产的取得时效可以划分为两种:一种是和平、公开、自主占有他人未经登记的不动产达到一定期限而取得其所有权,这种取得时效称为占有取得时效;另一种是在不动产登记簿上登记为某一不动产的所有权人,而实际并未取得该权利达到一定期限而取得该不动产的实际所有权,这种取得时效称为登记取得时效。这两种取得时效在我国未来的立法中都有参考采纳的意义。

不动产所有权的取得时效,德国民法为30年,日本民法、法

国民法、旧中国民法为20年。另外,日本民法和我国旧民法中还规定了一种特别时效,即在当事人为善意过失的情况下,取得他人不动产所有权的时效为10年。

4、不动产所有权的抛弃与先占。所谓不动产所有权的抛弃,指的是不动产的所有权人以单方面的意思放弃其所有权的行

为。为社会经济秩序的稳定着想,抛弃不动产所有权的意思应当向不动产登记机关表示之,而且这一表示应该纳入登记。不动产所有权抛弃的效力主要有:(1)被放弃的不动产成为无主财产。如果明确放弃的是土地,那么土地上的建筑物以及其他因自然或者人工添附土地的物同时成为无主财产。(2)不动产上第三人的权利包括预登记的权利等仍然保留。根据德国有限公司法、民事诉讼法等法律,被抛弃的不动产上负担有他人的权利时,他人的权利并不能随之消灭,任何人不得因此而要求涤除该项权利。比如,土地上设有地上权时,地上权的权利人仍然可以占有并利用土地。

对抛弃的不动产,当代世界大多数国家规定,当地政府或者国家有先占的权利。所谓先占,就是对无主财产由先行占有的人取得其所有权的法律制度。这一制度在当代主要适用于动产。因在不动产领域,基本上所有国家的法律均规定国家对无主土地有先占权利,这一点对房屋也有决定的意义。

另外,国家对私人不动产进行没收,也是国家这种特殊主体取得不动产所有权的方式,不过这一点在财产法上没有普遍意义。(待续)

(栏目主持人 筱 风)