



德国物权法概述 与实体土地法

[德]乌尔斯·彼得·格鲁贝尔 著

Urs Peter Gruber

王 强 译



中国政法大学出版社



德国物权法概述 与实体土地法

[德]乌尔斯·彼得·格鲁贝尔 著

Urs Peter Gruber

王 强 译



中国政法大学出版社

2016·北京

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（C I P）数据

德国物权法概述与实体土地法/王强译. —北京：中国政法大学出版社，2016. 4

ISBN 978-7-5620-6758-0

I. ①德… II. ①王… III. ①物权法—法律解释—德国②土地法—法律解释—德国IV. ①D951. 63②D951. 623

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第074147号

- | | |
|-----|--|
| 书 名 | 德国物权法概述与实体土地法 |
| | DEGUO WUQUAN FA GAISHU YU SHITI TUDI FA |
| 出版者 | 中国政法大学出版社 |
| 地 址 | 北京市海淀区西土城路 25 号 |
| 邮 箱 | fadapress@163.com |
| 网 址 | http://www.cuplpress.com (网络实名：中国政法大学出版社) |
| 电 话 | 010-58908435(第一编辑部) 58908334(邮购部) |
| 承 印 | 固安华明印业有限公司 |
| 开 本 | 880mm×1230mm 1/32 |
| 印 张 | 7.25 |
| 字 数 | 163 千字 |
| 版 次 | 2016 年 4 月第 1 版 |
| 印 次 | 2016 年 4 月第 1 次印刷 |
| 定 价 | 29.00 元 |

中国政法大学青年教师学术创新团队资助项目

德国物权法概述与实体土地法

Chapter 1 and 15

of

Sachenrecht

by

Prof. Dr. Urs Peter Gruber

from Johannes Gutenberg University Mainz

Copyright © 2016 Verlag Franz Vahlen GmbH

版权登记号：图字 01 - 2016 - 2564 号

谨以此书献给

支持、关爱、教导、策励我的先师

已故著名德国法学家

汉斯·哈腾豪尔教授

Prof. Dr. iur. Hans Hattenhauer († 1931 ~ 2015)

著者前言

德国物权法属于德国私法核心领域之一，和立法、判例、法学研究相辅相成，历经了长期发展。在实践应用中，物权法不论对私人、企业，还是对信贷经济等都有重要意义。

非常高兴中国政法大学王强副教授翻译了我写的物权法著作当中很重要的部分，即物权法的基础和实体土地法。王先生缜密、审慎的翻译给我印象颇深。在我们之间频繁的谈话交流中，我们多次探讨了德国物权法中一些概念及术语的中文译法。另外，王先生还多次指出了本著作德文原著中不清楚之处和一些小错误。从这一角度而言，本著作的德文原文也很大程度上得益于王先生。

王先生计划继续将本著作其他一些部分译为中文，令我非常高兴。衷心希望他未来的译介能继续为促进德中之间的法学比较和司法对话做出贡献。

Urs Peter Gruber

乌尔斯·彼得·格鲁贝尔

译者前言

《德国物权法概述与实体土地法》(以下简称译著)是德国美因茨大学民法学教授格鲁贝尔博士(Univ. - Prof. Dr. Urs Peter Gruber)^①倾数年心血撰写而成的《德国物权法》(以下简称著作)的一部分。该著作由格鲁贝尔教授在其已故先师,原美因茨大学民法学教授,德国法学家穆勒博士(Univ. - Prof. Dr. Klaus Müller)生前于1997年撰写的物权法教科书基础上,彻底扩展并改写而成,由德国法学界久负盛名的专业出版社贝克(C. H. BECK)出版社^②2016年审校出版。著作一书结构依傍以《德国民法典》(以下简称BGB)物权法编为核心的德国物权法脉络体系,与其相辅相成,环环相扣。全书由下列内容构成:

第一编“物权法基本原则及总则”,包括:第一章“物权法的基础”、第二章“所有权^③”、第三章“占有^④”、第四章“基于所有权的返还请求权^⑤”、第五章“所有人与占有人之关系^⑥”、

① 乌尔斯·彼得·格鲁贝尔先生(Univ. - Prof. Dr. Urs Peter Gruber),现任德国美因茨大学法学院民法、民诉、亲属法及继承法教席教授。

② 该出版社从1970年起归于著名法学专业出版社Franz Vahlen GmbH旗下。

③ 主要针对德国物权法第3章(所有权)第1节(所有权内容)中BGB第903~918条。

④ 主要针对德国物权法第1章(占有)中关于占有之BGB第854~872条。

⑤ 主要针对德国物权法第3章第4节(基于所有权之请求权)中BGB第985条以下相关条款。

⑥ 主要针对德国物权法第3章第4节中BGB第985条以下相关条款。

第六章“除去和不作为请求权^①”、第七章“共有^②”。

第二编“动产物权法”，包括：第八章“动产之交付^③”、第九章“交付方式外所有权之取得和丧失^④”、第十章“关于拾得之权利^⑤”、第十一章“动产用益权^⑥”、第十二章：“动产质权^⑦”。

第三编“不动产物权法”，包括：第十三章“土地之概念^⑧”、第十四章“土地程序法和土地登记簿的更正与异议^⑨”、第十五章“实体土地法^⑩”、第十六章“作为土地定限物权的用益物权^⑪”、第十七章“土地质权（主要包括抵押权、土地债务、物上负

① 主要围绕德国物权法第3章第4节中BGB第1004条展开论述。

② 主要针对德国物权法第3章第5节（共有）中BGB第1008~1011条关于共有之条款和BGB债法编第8章（各种债务关系）第17节（共同关系）中第744条（共同管理）。

③ 主要针对德国物权法第3章第3节（动产所有权之取得与丧失）第1目（〔动产〕移转）BGB第929条以下。

④ 主要针对德国物权法第3章第3节第2目（取得时效）中BGB第937条以下，第3目（附合、混合、加工）BGB第946条以下，第4目（物的出产物与其他成分之取得）BGB第953条以下，第5目（先占）BGB第958条以下。

⑤ 主要针对德国物权法第3章第3节第6目（拾得）中BGB第965条以下。

⑥ 主要针对德国物权法第4章第2节（用益权）第1目（物的用益权）中BGB第1030条以下。

⑦ 主要针对德国物权法第8章（动产及权利质权）第1节（动产质权）中BGB第1204条以下。

⑧ 主要针对德国物权法第2章（土地权利通则）中BGB第890条，第3章第1节中关于土地之BGB法条。

⑨ 主要针对德国物权法第2章中BGB第873条以下，《德国土地登记法》（GBO）及《德国土地登记法执行条例》（GBV）中有关条款。

⑩ 主要针对德国物权法第2章BGB第873条以下，第5章（先买权）BGB第1094条以下，《德国土地登记法》（GBO）及《德国土地登记法执行条例》（GBV）中有关条款。

⑪ 主要针对德国物权法第2章中的BGB第873条，第4章第2节第1目中BGB第873条、第1030条、第1031条、第1037条、第1056条等与土地相关条款，第4章第1节（地役权）第1018条以下，第4章第3节（定限人役权）第1090条以下。

担)^①”、第十八章“地上权^②”、第十九章“住房所有权^③”。

著作（包括译著在内），无论是阐释法学内容，还是分析论述之方法，都值得我国物权法及其他民法领域借鉴。但鉴于著作篇幅巨大，内涵深奥，征引浩繁^④，若全部译完，必将耗时巨大。而且德国物权法各分支领域内在逻辑联系虽然明晰，但毕竟错综复杂；并且各分支领域皆蕴含精深奥妙的法理内涵，有不同历史渊源与独特之处。因此，译出整部著作，对读者而言难以纲举目张，亦难面面俱到地领会，更无法有的放矢地再现著作对不同专业领域的深度诠释。按相关逻辑体系选择著作中的章节译出，可较好地解决上述矛盾与问题。而之所以将译著作为系统译介著作的切入点，首先是因为整个译介策略拟从不动产物权法出发，再者译著所针对实体土地法（著作第十五章）系不动产物权法基础之基础，上承土地概念、土地程序法、土地登记簿等实务性基本内容，下启用益权及包含抵押权、土地债务、物上负担在内的土地质权等德国物权法核心法律机制。译出物权法的基础（著作第一章），则旨在使读者对德国物权法，尤其对分离原则、抽象原则等物权法框架结构和典型原则先有概览。

译著主要围绕德国物权法第2章（土地权利通则）BGB第873条以下、第5章（先买权）BGB第1094条以下、《德国土

① 主要针对德国物权法第7章（抵押权、土地债务、定期土地债务）第1节（抵押权）中BGB第1113条以下，第2节（土地债务、定期土地债务）第1目（土地债务）中BGB第1191条以下，第6章（物上负担）中BGB第1105条以下。

② 主要针对德国物权法第3章第5节中现已废止的BGB第1012~1017条关于地上权之条款以及现行《德国地上权法》（Erbbaurecht）中有关条款。

③ 主要针对《德国住房所有权法》（WEG）中相关条款结合德国物权法第2章中有关条款。

④ 《德国物权法》一书德文共40多万字，篇幅多达上千页，全部译为中文至少50万~60万字，1500页左右。

地登记法》及《德国土地登记法执行条例》中相关条款展开阐释与分析。和著作其他章节一样，译著交代条款的来龙去脉、适用范围，对条款完成法学阐释，再以其为铺垫，进一步推进论述分析。此点使译著和著作其他章节具备类似物权法专门详注之功能。就此而言，著作包括译著既是缜密系统的物权法著作，一定程度上又可充当对物权法（包括实体土地法）的专门详注。著作包括译著具体有以下优点：

1. 宏观层面上，著作一方面将物权法作为完整法学体系整体阐释；另一方面，鉴于德国民法，尤其是 BGB 的法典汇编逻辑体系，在论述分析过程中，包括分析相关法学、判例立场观点的过程中，著作又适时有效地同 BGB 的总则、债务关系法、亲属法、继承法等领域相关内容有机联系，而不是把物权法问题孤立看待。这一论述理念也显著体现于译著中。

2. 微观层面上，著作论述脉络明晰，步步为营，层层深入，主次鲜明。例如，分析相关法学观点、判例立场时，译著尽量兼顾正反两面或多个视角，通过客观、综合论证指出该法学观点、判例立场之局限，然后提出著者自己的观点或结论。此外，译著中几乎就每一法条在实际应用中涉及的重点、难点问题，都举出例子或做出提示性分析，并提出相应解决方案。

3. 著作引证周详，论证缜密。除适时、合理、频繁援用或类推应用 BGB 其他领域相关条款外，译著即广为参照《德国民法典施行法》《德国民事诉讼法》和其他专门法如《德国土地登记法》《德国土地登记法执行条例》《德国破产法》《德国建筑法》《德国公证证书法》《德国家事程序及非讼事件程序法》《德国强制拍卖与强制管理法》《德国建筑法》相关条款。译著所阐释的实体土地法条款的适用范围与弹性因而得以扩展。

4. 译著另一显著特点是论述分析的时效性和实用性^①。译著实时跟踪和呈现了过去几十年中直至当前立法界、各级法院判例、法学界（包括德国最具影响力的主要专业学术期刊）^②涉及实体土地法各细分领域的最新发展。此外，译著还充分依托和开发德国民法体系中成熟完善的专门注解体系，如《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》《德国民法典 Erman 注解》《德国民法典慕尼黑注解》《德国民法典诺莫斯注解》《德国民法典 Palandt 注解》等德国主要民法专门详注对实体土地法条款之注解。

鉴于我国土地物权法，尤其是土地质权立法亟需进一步完善、系统、细分，译者遵循前述译介策略，计划在译著出版后译出主要包括抵押权、土地债务、物上负担在内的土地质权（著作第十七章），也可能会补上因时间仓促未包括于本译著内但十分重要的土地程序法（著作第十四章）。之后，将一并译出有关用益物权、地上权、住房所有权（著作第十六、十八、十九章）之内容。依照该脉络体系，译者希望将一部体系化的德国大部头物权法著作中关于不动产物权法之内容系统地译介到我国。

翻译《德国物权法概述与实体土地法》对译者来说是一个艰苦的过程，既考验耐力、毅力，又考验目力、学力，绝非单纯借助语言转化完成重复性表达。虽然现在国内对各类译著的科研分值越降越低，但译者坚持认为，决不应因此而忽视或放

① 根据整部著作的原著前言，著作既可以针对研法、习法的学生，已成为法律人（Volljurist）的教师、学者，又可以为法官、检察官及（考完第一次国家考试的）见习后补官员（Referendar）所用。

② 参见本译著的缩略语目录。

弃译介，尤其是译介优秀的法学作品。BGB 对世界诸国尤其是中国民法产生了并仍在产生着深远影响，与 BGB 有关的集大成法学著作更是比比皆是。在以科研分为导向的功利与浮躁的学术气氛中，沉下心来精读、精解、精学、精译一些有价值的法学著作或其中的重要内容已愈发必要。完成译著，对译者是一个学习提高的过程，一个精准理解和系统梳理相关概念、法理、术语语境的过程，同时还是一个揣摩推敲、精准再表达法学内涵、法理逻辑的过程，甚至是对 BGB 进一步理解和诠释的过程。为便于读者阅读理解，译者在译著中增加了一些自己的脚注，并在方括号“[]”中对个别语句做了辅助性补充。本译著顺利出版，首先感谢著者格鲁贝尔教授抽出宝贵时间为本人详细讲解和澄清有关问题、概念，另外感谢中国政法大学出版社阚明旗主任、程传省、马旭、高露等编辑人员的支持。

2015 年 3 月，曾给予了译者严师慈父般关爱、支持，精神尊师般教诲、鞭策的德国原基尔大学法学教授、前基尔大学校长，德国著名法学家、法史学家汉斯·哈腾豪尔先生（Prof. Dr. iur. Hans Hattenhauer）不幸辞世。作为德国杰出的当代法学家，先生的人品、学品、学术造诣、治学态度、人格力量永远是本人效法之楷模。先生不在意译者驾钝浅薄，在做人治学上屡屡指点迷津。先生不仅在本人撰写博士论文过程中不厌其烦地悉心指导和修改，在人生重大关头，也给予引导、鼓励和关爱。每每忆起先生的音容笑貌和对本人的教诲策励，至今仍哀痛于怀，泪盈于眶。对于先生的教导，本人将终生受用，没齿难忘。感激之情，于此只言片语无法表其一二，只能将此微薄译著献给先生，以示对其纪念。

德国物权法作为 BGB 的一部分，和整部 BGB 一样缜密复杂、博大精深，因此精准译出诸如著作包括译著在内的、兼有注解功能而扎实透彻的物权法专著也绝非易事。译者常感学力

欠乏，能否精准传达其精髓，有待读者评判。译文谬误疏漏之处，系译者一人之咎。本人尊读者为良师益友，疏误欠缺之处，望不吝指教（本人电邮地址：wqlaufer@163.com）。

译者 王强
2016年3月9日
于北京谨识

缩略语表

AcP (Archiv für die civilistische Praxis): 《民法实务档案》

Bamberger/Roth/Bub: 《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》/注解人 Bub

Bamberger/Roth/Eckert: 《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》/注解人 Eckert

Bamberger/Roth/Faust: 《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》/注解人 Faust

Bamberger/Roth/Grün: 《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》/注解人 Grün

Bamberger/Roth/Siegmann/Höger: 《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》/注解人 Siegmann/Höger

Bamberger/Roth/Wegmann: 《德国民法典 Bamberger/Roth 注解》/注解人 Wegmann

BauGB (Baugesetzbuch): 《德国建筑法》

BayObLG (Bayerische Oberste Landesgericht): 巴伐利亚州高级法院

BayObLGZ (Sammlung von Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen): 《巴伐利亚州高级法院民事判决集录》

BB (Betriebs-Berater): 面向企业及咨询业的法律、经济、税务领域专业期刊《企业顾问》

BeckOK-GB0 (Beck'scher Online-Kommentar zur GBO): 《在线版 Beck 德国土地登记法注解》

BeckOK-GB0/Hügel: 《在线版 Beck 德国土地登记法注解》/注解人 Hügel

BeurkG (Beurkundungsgesetz): 《德国公证证书法》

BGHZ (Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen): 《联邦普通法院民事判决》

BVerwG (Bundesverwaltungsgesetz): 联邦行政法院

BWNotZ (Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg): 《巴符州公证处期刊》

DB (Der Betrieb): 企业经济、税法、经济法、劳动法期刊《企业》

DNotZ (Deutsche Notar-Zeitschrift): 德国公证员协会公告页及德国最权威的面向公证员的专业期刊《德国公证员期刊》

DVBl (Deutsches Verwaltungsblatt): 《德国行政论丛》^①

EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch): 《德国民法典施行法》

Erman/Artz: 《德国民法典 Erman 注解》/注解人 Artz

Erman/Grunewald: 《德国民法典 Erman 注解》/注解人 Grunewald

Erman/Grziwotzm: 《德国民法典 Erman 注解》/注解人 Grziwotzm

Erman/Lorenz: 《德国民法典 Erman 注解》/注解人 Lorenz

Erman/Palm: 《德国民法典 Erman 注解》/注解人 Palm

FamFG (Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit): 《德国家事程序及非讼事件程序法》

^① 《德国行政论丛》(Deutsches Verwaltungsblatt) 虽从字面上译为“行政论丛”，但实际上是德国涉及整个公法领域的权威期刊之一。

FGPrax (Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit): 《自愿诉讼管辖实践》

GBO (Grundbuchordnung): 《德国土地登记法》

GBV (Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung): 《德国土地登记法执行条例》

Hk-BGB (Handkommentar zum BGB): 《德国民法典注解手册》

Hk-BGB/Dörner: 《德国民法典注解手册》/注解人 Dörner

Hk-BGB/Schulze: 《德国民法典注解手册》/注解人 Schulze

Hk-BGB/Staudinger: 《德国民法典注解手册》/注解人 Staudinger

HRR (Höchstrichterliche Rechtsprechung): 《最高法院判决》(此处的最高法院中包括联邦普通法院、联邦劳动法院、联邦财税法院、联邦行政法院、联邦社会福利法院五大功能法院,但不包括真正意义上的最高法院,即联邦宪法法院)

InSO (Insolvenzordnung): 《德国破产法》

JA (Juristische Arbeitsblätter): 《法学工作报》

Jauernig/Berger: 《德国民法典 Jauernig 注解》/注解人 Berger

Jauernig/Stürner: 《德国民法典 Jauernig 注解》/注解人 Stürner

JR (Juristische Rundschau): 《法学观察》

JURA (Juristische Ausbildung): 《法律学习》

JurBüro (Das juristische Büro): 费用法及强制执行等领域期刊
《法学办公室》

jurisPK-BGB (juris Praxiskommentar zum BGB): 《juris 德国民法典实践注解》

juris-PK-BGB/Toussaint: 《juris 德国民法典实践注解》/注解人 Toussaint

JuS (Juristische Schulung): 《法学教育》

JW (Juristische Wochenschrift): 《法学周刊》