



外国法学名著

DROIT CIVIL LES BIENS

# 法国财产法

下

François Terré / Philippe Simler

[法] 弗朗索瓦·泰雷  
菲利普·森勒尔 / 著

罗结珍 / 译

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



國政學叢書

# DROIT CIVIL. LES BIENS

## 法国财产法

Françoise Tassin / Philippe Bédaride

【法】 弗朗梭瓦·塔辛  
菲利普·贝达里德 著  
曹佳路 译

中国政法大学出版社  
CHINA UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE PRESS



外国法学名著

DROIT CIVIL LES BIENS

# 法国财产法

下

François Terré / Philippe Simler

[法] 弗朗索瓦·泰雷  
菲利普·森勒尔 / 著

罗结珍 / 译

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

法国财产法/ (法) 泰雷, (法) 森勒尔著; 罗结珍译, —北京: 中国法制出版社, 2008. 5

(外国法学名著)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0481 - 5

I. 法… II. ①泰…②森…③罗… III. 民法 - 所有权 - 基本知识 - 法国 IV. D956. 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 032026 号

北京市版权局著作权合同登记号: 01 - 2001 - 1063

## 法国财产法

FAGUO CAICHAN FA

著者/〔法〕弗朗索瓦·泰雷, 菲利普·森勒尔

译者/罗结珍

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/39.375 字数/930 千

版次/2008 年 7 月第 1 版

2008 年 7 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0481 - 5

定价: 128.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66078158

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288



法国财产法

## 第二部分 集体所有权

#### 545. 集体取得财产所有权的方式的经常性及其发展

虽然说法国《民法典》的制定者将所有权设计成一种“本质上属于个人的权利”，所有权赋予自然人对物享有使用、收益与处分的垄断地位（参见第140节），但是，他们并没有完全无视集体取得财产所有权的某些特定方式。其所以如此，有时是因为这些方式是不可避免的，例如，（所有权人）“死后（其继承人之间的）财产共有”（*indivision post mortem*），有时是因为这些方式已经成为法律概念和法律技术不可分割的组成部分，例如，法人的财产、建筑不动产的共同所有权<sup>①</sup>、共有分界墙等。

不过，法国《民法典》的制定者对集体取得财产所有权的方式仅仅保留了很少的位置。法典对“共有”（第815条）以及“按套房区分的建筑物共同所有权”（*la copropriété par appartement*）都只规定了一个条文（第664条）<sup>②</sup>。之所以出现如此空白，看来是故意而为。法典的制定者对集体所有权抱着敌视态度，他们认为，私人团体可能由此取得强大的力量，从而可能在政治上与经济上带来危险。在他们看来，集体所有权，即使掌握在国家手中，也不适于确保土地得到良好开发和利用。

对于“结社性质的团体”持不信任态度是上述哲学的具体体现。我们从《民法典》对共有分界墙的非常细致的规定中——共有21个条文——也可以看到这种哲学的反证。然而，实际上，像共有分界墙这类“共同所有权”（*copropriété*）的情况并不会隐藏上面提到的任何危险。

（与上述观念）相反，在各种因素的共同影响和有利条件下，集体取得财产所有权却获得了很大发展，出现了各种各样的集体所有权的形式。如果我们有必要列举思想方面的某些肯定变化作

① 即我们通常所说的“建筑不动产区分所有权”。——译者注

② 即《民法典》原第664条，由1938年5月28日废止，见以下第三章：“建筑不动产共同所有权”。在法国法律中，“*indivision*”称为“共有”（或者译为“普通共有”），而“*la copropriété*”称为“共同所有权”或者“复合所有权”。“共有”与“共同所有权”基本上是同义词，但通常用指不同的情况。本书第558节对此做了详细分析。——译者注

为实质背景，那就应当看到，一方面，由于商业与工业的发展，最直接地导致了各种公司的产生，另一方面，由于人口增加以及城市化的发展，也带来了不动产园区的大量扩充，不动产园区都“适用按套房划分的共同所有权制度”。当然，我们也不能不看到，尽管发生了这些变动——主要是数量上的变动，其次才是质的变动——法律上仍然没有必要制定一套真正的新技术或新概念。

尽管哲学观念与政治观念都发生了无可争议的变化，但是指法国《民法典》制定者的（财产）个人主义哲学以及他们用法典加以规范的各项制度仍然留下了深深的烙印。正因为如此，在所有权问题上，特别是在不动产所有权问题上，一种持久不断的反应始终在推动着“将‘集体’（le collectif）拉回到‘个人’”（l'individuel）（将集体所有权个人所有权）。

赋予团体的法人资格以重要地位，就是其中一个最引人注目的例子。将“团体人格化”<sup>①</sup>，导致人们将那些用于法人的财产仍然视为“某种个人所有权”的标的，而且，即使在没有法人背景的情况下，我们仍然可以看到同样的反应，分成许多套间的楼房的共同所有权人首先并且基本上被视为是其“住所的独占所有权人”，仅仅是在很次要的程度上才被看成是“建筑物的公共部分（共用部分）管理的合作人”（associé，参与人、合伙人）。法律主要还是“从个人所有权的角度”来看待“普通共有”（indivision ordinaire）：每一个共有人均持有其所占份额的个人所有权，至少在1976年12月31日法律之前是如此。

虽然上述各种反应都表明人们始终是将财产的绝大多数状况与个人所有权紧紧地联系在一起，但是，我们仍然不能因此而无视所有权的集体面貌日益增大的重要地位。

#### 546. 内容安排

“所有权的集体取得”有各种不同的形式。

虽然在这一部分里要谈到“法人的财产所有权”（la

① 团体也被看成是“一个人”，是“个人”。——译者注

propriété des personnes morales) (第一章), 不过, 对这一问题我们仅做简要阐述。从社会学的角度来看, 这种占有财产所有权的形式诚然可以作为“团体成员的集体所有权”(une propriété collective des membres du groupement) 来分析, 但是, 从法律技术角度看, 法人资格这一背景产生的后果仍然是: 法人的集体所有权同样要服从个人所有权的各项制度。

(法国) 法律所规定的“数人共同所有权”(la propriété commune à plusieurs personnes) 的两种主要模式是: 普通共有(indivision ordinaire) (第二章) 以及“区分为不同份额的建筑不动产共同所有权”(copropriété des immeubles bâtis divisés en lots) (第三章)。

“集体所有权”的其他形式均不符合这两种主要形式中的任何一种形式, 不过, 我们还是可以围绕着这样两个主轴来对集体所有权的其他形式加以归类, 它们分别是: 因相邻关系产生的共同所有权(第四章), 家庭利益性质的共同所有权(第五章)——当然, 这样的归类不可能囊括所有的情形。

我们有必要特别强调的是, 在适用共同所有权思想的各种各样的情况中, 有两种情况引起了立法者的干预, 那就是: “船只的共有权”(la copropriété des navires)——而且, 有关船只共同所有权的規定属于最早的规则, 其次就是最近才以“共同投资基金”(fonds communs de placement) 与“共同债权基金”(fonds communs de créances) 的形式出现的有价证券与债权的共有权<sup>①</sup>。

---

① 在有价证券与债权的共有权方面, 普通法, 也就是有关“共有”的法律, 仅提供一个不完全的框架(参见第558节)。1988年12月23日“关于有价证券集体投资组织与设立债权共同基金”的法律, 从非常实用的角度出发, 否认这些共同投资基金具有法人资格, 并将它们定性为“共同所有权”(第7条与第34条)。但是, 这种“共同所有权”(copropriété)并非“普通的共有”(indivision ordinaire), 甚至也不是“按照协议组织的共有”(indivision organisée conventionnellement)——这也是上述条文的明确规定。共同所有权人对组成基金的这些有价证券或者债权并不享有任何直接的权利, 因此不能请求对基金进行分割, 但与此相反, 共同所有权人可以处分他取得的基金的份额, 这些份额本身也具有有价证券的名称。基金由管理公司负责管理(第11条与第12条), 尽管管理公司并不是证券的所有权人, 但它通过设立基金, 却持有对第三人的最广泛的权力, 特别是处分权(le pouvoir de disposition), 这也是由基金管理公司的任务必然产生的结果(参见对1988年12月23日法律的评价)。



## 第一章 法人的所有权

### 547. 法人资格与团体各成员的权利

法人 (personne morale), 也就是说, 可以享有权利、承担义务的“人格化团体”, 是一个古老概念, 然而这一概念只是到了 19 世纪下半叶才得到全面发展。

不管是有意还是无意, 法国《民法典》的制定者在法典的条文中并没有提到“法人”或“法人人格”(personne morale, personnalité morale, 法人资格) 这样的术语, 而法典的准备草案却提到了这些概念。正因为如此, 直至 1978 年 1 月 4 日法律进行改革之前, 《民法典》有关“公司”(société) 一编始终“将公司作为一种合同”<sup>①</sup>, 并且主要是规定参股人(股东) 与公司以及与第三人之间的关系, 其中没有任何一个条文必然意味着是对公司法人资格的承认。在《民法典》中顺带地但却是肯定地承认“法人资格”的是另一个条文, 即第 529 条。这一条文被安排在(有关)“财产的分类”一编当中。该条将“在金融、商业、工业公司内的股份或利息, 尽管附属于这些事业的不动产属于公司, 仍然依法律之规定而为动产, 但此种股份与利息, 在公

---

① 法国《民法典》这一编的原标题为“公司合同”(contrat de société), 现在改为“公司”。在 1985 年 7 月 11 日的法律之前, 法国法始终将公司定义为合同。直至 1978 年 1 月 4 日第 78-9 号法律对《民法典》第 1832 条的条文进行修改时仍然表述为: “公司(société) 是二人或数人约定将其部分财产或技艺共集一起, 以期分享利润或者获得由此可得之经济利益的契约”。1985 年 7 月 11 日第 85-697 号法律承认可以设立“一人公司”, 《民法典》第 1832 条也随之修改为现行的条文: 公司由“两人或数人”设立, 或者由“一人的意思表示行为设立之”。——译者注

司存续期间，仅对每一参股人为动产”。我们知道，只有“人”才有可能作为财产的“所有权人”，因此，这些不动产当然应当有它们自己的所有权人，由此看来，公司必然表现为具有这样的“资格”（*qualité*，即所有权人的资格），必然表现为“具有人格”（*personnalité*）。

尽管《民法典》中存在上述条文，仍然不能避免（学者之间）在法人资格的适用范围问题上发生一场非常激烈的论战：因为，《民法典》第529条仅仅是针对商事公司的规定，而民事公司<sup>①</sup>的法人资格直到上个世纪末才得到承认，承认其他类型的团体享有法人资格的时间更晚。随后，理论界对于法人资格的性质，乃至法人资格的作用又进行了一场论战——法人资格是一种拟制，还是一种现实？

有些人认为，“法人资格”（*la personnalité morale*）这一概念没有什么用处，只要承认“集体所有权”就足以顾及到它所代表的集体利益，这比“人为地将一个团体矮缩成一个虚拟的法人”（拟制的人格）要好得多，因为这种虚拟的法人不过是“纯粹个人主义哲学的化身”（纯粹是财产所有权个人主义哲学观念的化身）。

这种理论，除了与我们前面引述的《民法典》第529条的规定相抵触之外，还过分地宣扬了某种“唯物主义”（*matérialisme*）。虽然说，在商事公司与民事公司里，团体的财产与团体各成员追求的实际利益（实际好处）都是起着决定性

---

① 《民法典》第1845条明确规定：“任何公司，凡法律未因其形式、性质或宗旨而赋予其另一种性质者，均具民事性质。”法国《商法典》第210-1条（编入《公司法典》时为相同序号的条文）则规定：“公司的商事性质依其形式或依其宗旨确定。合名公司、普通两合公司、有限责任公司以及可以发行股票的公司，无论其宗旨如何，均因其形式为商事公司。”因此，法国《民法典》规定的“合伙”（*société*）就是“公司”，故有“商事公司”与“民事公司”之名称区别，在法国法律中，并不存在分别表示“公司”或“合伙”的不同术语。——译者注

作用的因素，但是，还有一些“人合团体”，它们可以是道德的、精神的、文化的、艺术的、体育的目标与宗旨，并且可以与“纯粹的非利益意愿”相重合，因此这些“人合团体”（*groupement de personnes*）并不能仅仅归结为“金钱利益的结合”，对于这些团体的成员来说，他们并不追求“实际的利益”，然而这些团体仍然值得享有法人资格，从而可以附带地或者作为其行动手段而成为财产所有权人。由此看来，很难将法人资格“矮缩”为一种“集体所有权”。

现在，这方面的讨论看来已经终结。凡是符合某种需要或者符合某种用途的团体，都承认其享有法人资格。这样的法人，均可以在各自不同的限制范围之内作为动产和不动产的所有权人，而不能将这些团体的成员视为这些财产的共同所有权人（*copropriétaire*），因为在这里既不存在“共同财产”（*copropriété*，共同所有权），也不存在“共有”（*indivision*）<sup>①</sup>。这样一来，我们又回到了个人所有权（*propriété individuelle*），只不过是回到了一种带有“强烈关注集体利益色彩的”个人所有权而已。因为，自然人作为所有权人，往往都是为了他本身的排他性利益而开展行动，不会考虑要向任何人做出报告，除非他是滥用其所有权，而法人作为所有权人时，它的各项特权都要受到法人章程对其规定的集体目标（宗旨）的限制，不论这种集体目标是否具有营利性质。法人所有权的行使需要经过组织、经过规范。另一方面，在这些团体内部，还要设置若干机关，例如，（股东或者成员）大会、董事会（或者管理委员会）、领导人，并且要由这些机关来负责表达（成员的）共同意志，以便本团体能够在章程规定的目标范围内运作，或者甚至是监督本团

---

① 这方面的一个反证是“隐名合伙”（*société en participation*）。这是一种没有法人资格的合伙，交由合伙支配的财产仍然是属于各合伙人的财产，或者是他们的共有财产。参见《民法典》第1872条。

体的运作。另一方面，为了让本团体的每个成员都能参与表达“共同意志”，不致滥用他们的权利以满足某种私利的需要，损害对共同目标的追求，法律上还规定了各种各样注意事项（les précautions）。

以上一般性考虑既适用于私法法人，也适用于公法法人（*personne morale de droit public*）。但是，就这两类法人的不同地位而言，它们所拥有的概括财产的意义并不相同（参见第16节）。

## — 私法法人的财产

### 548. 章程的安排

团体的章程是一种“设置法人的法律文书”，它规定本团体的概括财产（*patrimoine*，参见第18节）的管理方式，规定由什么样的机关（大会、委员会、管理人、经理、总经理）对本团体的财产行使所有权的各项特权，规定对团体管理的必要监督以及必不可少的账目编制——所有这一切都要由团体的章程做出规定。

不过，我们在这里还应当把那些不追求营利目的的协会与公司区别开来。设立公司的目的是为了获得利润并且分配利润，或者是为了“在经济上节省费用支出”（《民法典》第1832条，由1978年1月4日法律与1985年7月11日法律修改）。

此外，即使就公司而言，在实践中由于参股人（股东）与所有权人之间差别很小——有时在参股人（股东）的思想上甚至还将两者混为一谈，因此，我们有必要对两者的一些特别差异做出专门说明。

### 549.1) 协会的财产

由于各种协会想要实现的目的有很大差异，各自开展行动的手段也很不相同，所以，原则上，协会如何规范它们的机关使用

其财产，也需要由章程来自由做出规定。不过，在这方面，需要强调指出以下三个方面的限制：

——只有按照结社的目的（专门性原则），才能有效地使用和处分协会的财产与收入；

——参加协会的人（associés，协会的成员），有时我们也称之为“社团成员”（sociétaires），可以参加本协会（社团）的管理和监督机关，但他们对协会的收入并不享有权利：协会不能在成员之间分配收入，而是应当将其收入用于协会所追求的目标，例如，慈善事业、体育事业、艺术事业或者学术研究事业……；在协会解散时，协会的全部财产都要转给与本协会追求相同目标或相类似的某一事业；

——国家，在赞成协会所追求的目标的同时，也可能担心这些团体的势力过于强大，因此，有时也要限制协会或者某些协会作为财产所有权人的权利，例如，对它们取得不动产的权利进行限制，或者限制它们接受赠与的权利，对宗教性质的公会来说，更是如此。自1942年的法律以来，尽管（在法国）可以自由地设立宗教团体，但任何宗教团体只有在获得法令的承认之后才能享有法人资格（1901年7月1日法律第13条）。

### 550.2) 公司的财产

设立公司——不论是民事公司还是商事公司，都是为了“获得与分配利润”，或者是为了“使其成员能够在经济上节省费用开支”（《民法典》第1832条）。公司，作为一种自由制度，有资格取得任何财产以及按照章程规定的宗旨管理这些财产。但是，我们也注意到：

——公司清算时的利润与所得必须返还给参股人（股东）；

——不论是在民法方面还是在商法方面，法律都采取了一些谨慎的做法，以防止法律上或事实上领导公司的人为了他们自己的利益实施损害其他股东利益的行为；

——对于经营工业企业或商业企业并且雇佣薪金雇员的公司，随着现代社会保障立法的发展，在给予薪金雇员参与企业经营成果的权利之后，又进一步朝着给予薪金雇员对企业管理实行监督之权利的方向发展，也就是说，朝着对企业财产实行监督的方向发展。

尽管如此，以上所说的具体规定丝毫不妨碍公司作为所有权人的身份，丝毫不影响公司有资格拥有与其股东本人的概括财产分开的概括财产。由此特别产生以下结果：不论是什么形式的公司，也不论股东的权利是否可以转让或者上市流通，以股份或股票为代表的股东权利始终属于动产性质，并且不是一种“直接针对组成公司概括财产的动产与不动产”的权利（《民法典》第529条）。

不过，我们在这里还是要指出有关公司解散与清算的规则。这些规则也证明，在公司清算时，在应当向股东返还财产时，也并非完全不考虑设立公司时的这些财产的来源，例如，按照《民法典》第1844-9条的规定——该条规定适用于一切形式的公司——如果在可以分割的财产中（出资人）原来投入的任何财产实物仍然存在，可以应原出资人的请求并在支付差价的条件下，将原财产分配给该出资人。这项权利的行使可以优先于其他任何优先分配权。除章程另有规定外，或者除股东之间达成相反协议之外，所有情况均适用这项规定。股东在重新取回其原来用于出资的财产（实物）时，还享有税法给予的优惠待遇，我们将此称之为（所有权）“有条件的变动理论”（*théorie de la mutation conditionnelle*）。尽管从民法的角度，对这种做法只能持一种“有保留的欢迎态度”。

我们还看到，1982年7月10日的法律将优先分配的利益扩大到公司的股份——在此之前，只有不以公司形式经营的企业才能享有这种利益——因此，在这一具体问题上，这项法律也有利于缩小所有权人与股东的地位两者之间的距离（2006年6月23

日法律的条文,《民法典》第 831 条第 2 款)。还可以指出其他一些相同性质的指标。

### 551.3) 特殊情形: A) 不动产民事公司 (*sociétés civiles immobilières*)<sup>①</sup>

1971 年 7 月 16 日的法律接过了 1938 年 6 月 28 日法律的有关规定。现在,这些规定归入《建筑与住宅法典》。这一法律规定了各种形式的“以建造房屋为宗旨,且所建房屋不留作公司概括财产”的公司。

首先,“为销售不动产而设立的不动产民事公司”(sociétés civiles immobilières en vue de la vente d'immeubles)<sup>②</sup> 就是这种形式的公司之一。这类公司适用有关民事公司的普通法,我们不需要在这里对其做任何专门的评述,只不过需要强调指出,这种公司所建不动产必须是用于“销售”:通常是一部分一部分地销售已建成的不动产<sup>③</sup>,但是,禁止不动产销售公司将建成的房屋不动产作为对股东出资的回报分配给股东(《建筑与住房法典》第 211-1 条第 2 款)<sup>④⑤</sup>。这样,就排除了股东的身份与所有权人的身份或者未来所有权人的身份发生混淆的任何可能性。

“不动产民事公司”的第二种形式源于 1938 年法律的规定:“以区分份额的形式向股东分配不动产的公司”(sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par frac-

① 这里的“不动产民事公司”是本节所介绍的不同形式的公司的总称。——译者注

② 实际上是“建筑不动产开发销售公司”。——译者注

③ 例如,销售建成的楼房的套房。——译者注

④ 这种规定的目的是要避免寻找住房的普通的个人误将他们的利益与建筑业职业者的利益结合在一起,否则,普通的个人会因此吃亏。

⑤ 否则,就属于下述形式的公司。——译者注

tions divisées)<sup>①</sup>。在1938年法律的影响下，这类公司得到了很大发展，但是到了第二次世界大战之后，它的吸引力基本上丧失殆尽，从税收的角度看更是如此。不过，由于这种做法实现了财产权利与公司权利之间的奇特结合，从这一角度上看，它仍然具有某些令人感兴趣的地方。这些“不动产分配公司”（les sociétés d'attribution）的宗旨是：“建造房屋，然后将建成的房屋以所有权或用益权的形式分配给股东”。虽然这类公司的经营范围也扩张到房屋的维护与管理，但那只不过是建立一个不同的组织而已（《建筑与住宅法典》第212-1条第2款），原则上它不过是一种共同所有权制度（参见第611节）。公司的股份分成“不可分割的区分份额”，每一区分份额的股份都意味着享有建筑不动产的特定部分或者特定的区分份额。这也显示出公司股权与所有权之间的联系。建筑不动产的各个部分都将分配给相应的“份额整体”的持有人。一开始公司分配的是建筑不动产的使用权（jouissance），在股东退出公司或者在公司解散时再以所有权的形式进行分配。一般来说，在房屋的建筑工程与附属部分的工程结束时即应按所有权的形式进行分配。这类公司的设立和运作的各项规则都非常接近于（建筑不动产）“共同所有权”（copropriété）规则，因此，这类公司是共同所有权的一种雏形。

最后一点，只要公司没有解散，公司始终是建筑不动产的唯一所有权人，而享有分配权的所有股东有时也自认为是“享有与其认购的股份相对应的建筑物之部分的所有权人”<sup>②</sup>，因为取

---

① 实际上，类似于“集资建房”，但与我们所说的“集资建房”有很大差别。因为，这种做法是通过设立公司的形式建房，房屋不动产的所有权属于公司，因此这类公司被称为“为以区分份额的形式向股东分配不动产而设立的公司”，在公司存续时间里，股东对与其出资相对应的不动产之部分仅享有“使用权”，在公司解散时，则将分配到“区分份额的所有权”。——译者注

② 1985年9月17日凡尔赛上诉法院认定。在这种情况下，并不存在任何“共有”（indivision），该判决驳回了有关当事人提起的分割之诉。



得这一部分房屋的所有权本来就是股东的唯一目的。虽然说，在这里也许并不完全排除“先期做不动产物权处理”的思想<sup>①</sup>，但制定法坚决不承认这一点。只要公司仍然存在——我们已经看到，在以前，这些分配建筑不动产的公司建筑活动结束后仍然会存续很长时间——公司的股东便只能按照《民法典》第 529 条的规定享有动产权利（股权）。正因为如此，建筑不动产本身仍然可以受到公司债权人的扣押。股东，作为他自己使用的那一部份房屋（套房）的占据人（占用人），当然可以将这一部份房产转让他人，但他转让的只是与建筑不动产的这一部分相对应的股份；与此相反，由于公司可以以“获得特别准许的抵押保证人”的资格出面参与（《建筑与住宅法典》第 212 - 7 条），因此股东也可以（用这部分房产）取得抵押信贷（抵押贷款）而不会损害原则。

立法者同样很重视各种非常相近的情况，因此，法律规定，对于可以分配建筑不动产的公司股份，按照一定条件，扩张适用 1975 年 12 月 31 日法律所承认的承租人的先购权（第 10 条，1982 年 6 月 22 日法律的条文）<sup>②</sup>。

**552. B) 多重所有权 (multipropriété)，不动产分时使用权分配公司<sup>③</sup> (1986 年 1 月 6 日法律与 1998 年 7 月 8 日法律，《消费法典》第 121 - 60 条)**

作为主要住所使用的“城市建筑物共同所有权” (la

<sup>①</sup> 参见 Ph. Malinvaud：“有关动产与不动产的区别面临不动产分配公司的考验”，《胡茵论文集》，1985 年。

<sup>②</sup> 除前面提到的两种形式的不动产民事公司之外，1971 年 6 月 16 日法律还规定了第三种形式的不动产民事公司，其特殊之点正如其名称所示：“合作建筑公司” (société de coopération de construction)。这种公司的经营范围是向股东销售或者分配建筑不动产。关于各种形式的不动产民事公司，参见 Ph. Malinvaux：《不动产开发法》，Daloz，1995 年第 6 版。

<sup>③</sup> 我们通常称之为“分时度假公司”。——译者注