

德國物權法

孫憲忠 著

五南圖書出版公司 印行

各 國 法 學 論 著 系 列

本書作者用第一手的資料，生動地闡述了德國物權法的歷史沿革，揭示了其發展變化的深層緣由。以及二次世界大戰以後，德國民法創造了「所有權的社會義務原則」，要求私有所有權的享有和行使必須服從公共利益，並透過這一原則的規定和適用於司法，使得物權法律制度得到根本的更新。總之，《德國物權法》一書系統而深刻地研究了德國的物權法，是現代物權法的一部力作，值得推薦。

ISBN 957-11-1871-0 (584)



00400



9 789571 118710

本書電腦編號 1S47

德國物權法

孫 憲 忠 著

五南圖書出版公司 印行

德國物權法

作 者／孫憲忠

出 版 者／五南圖書出版有限公司

登 記 號：局版台業字第 0598 號

地 址：台北市大安區 106

和平東路二段 339 號 4 樓

電 話：(02)27055066 (代表號)

傳 真：(02)27066100

劃 撥：0106895-3

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

發 行 人／楊 榮 川

中部門市／五南文化廣場

地 址：台中市中區 400 中山路 2 號

電 話：(04)2260330

排 版／五南電腦排版有限公司

製 版／欣緯彩色製版有限公司

印 刷／容大印刷事業有限公司

裝 訂／乙順裝訂行

中華民國 88 年 8 月初版一刷

ISBN 957-11-1870-0

基本定價 8 元

(如有缺頁或倒裝，本公司負責換新)

序 言

現行民法物權論及其他特別法的制定多參考德國立法例，在解釋適用上常參酌德國的判例學說，以德國法為比較研究對象的亦屬不少，對於增進瞭解德國法頗具貢獻。其有待補充加強的是，需要一本體系完整、內容充實的論著。

孫憲忠博士現任中國大陸社會科學院法學所的研究員，師從著名的法學家王家福先生專攻民事法，曾留學德國，在Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht 從事博士後研究，對於德國物權法制有深刻的認識。他積極參與中國大陸法制改革，是一位兼具法學素養及專業精神的年輕學者。「德國物權法」乙書是其研究多年的成果，論述德國物權法的理論基礎、基本制度、判例學說及其發展趨勢，內容豐富、體例嚴謹、資料精確、取材適當，文字流暢，頗具價值。今以繁體字在臺發行，將可增強對德國物權法的認識，並有助於促進兩岸的法學交流。

王 澤 鑑

一九九九、五、十

序

王家福*

物權是指公民、法人不同程度地直接控制、利用、支配特定物的排他性財產權利的總稱。財產所有權、用益物權、擔保物權均屬於物權。物權於其他財產權利本質之不同，就在於它無求他人協助而完全可以透過權利人對特定物之直接控制、利用、支配實現其目的。物權是市場經濟運作之基礎，是社會生產得以進行的前提，也是人的生存與發展、過著有尊嚴的、體面的生活的必要條件。它解決的不僅僅是財產的歸屬的問題，而且要解決財產最大限度地、最有效地盡其所用的問題。在人類聚居的地球村裏，無論國家、集體、個人不能須臾離開物權。物權不但對民法的其他財產權利有決定作用，而且也對社會的其他權利有著極為重要的意義。馬克思主義認為，經濟關係是一切社會關係的基礎，人與人之間的一切關係，都直接或者間接地反映著他們對社會財富的控制、利用、支配的經濟基礎。正是由於物權表現為對一個個具體化的社會財富的控制權、利用權、支配權，故物權不同程度地體現了一個社會的私有制，因此她就必然成為各國法律關注的重點。作為調整控制、利用、支配特定物所產生的社會關係的法律，物權法不但成為各國民法的重點篇章，而且也往往是各國憲法規制之重點內容。

我國是一個發展中的社會主義大國。經過艱苦卓絕的努力，我國已經初步建立起自己的社會主義的物權制度。這是改革開放的產物，是社會主義市場經濟規律、社會主義初級階段基本經濟性質的客觀反映，具有極其重要的意義。因為，我國過去在相當長的時間

裏否定物權，以為有了公有制，社會生產力就會自然而然地發展起來；搞一大二公，經濟就會一陣風般地興盛起來。其結果恰好與我們的美好願望相反。沒有物權制度的完善，公有制固有的拉大生產者與生產資料的距離、削弱人們創造財富的內在動因、虛化所有者、無人負責的缺點更加突出，以致社會主義的優越性無法充分發揮出來，生產力受到嚴重束縛。目前我國建立的以公有制為主、多種經濟成分共同發展的所有制結構如果不用社會主義物權法律制度加以維護、鞏固，則一大二公的浪潮必然會再度高漲，公有制會被打得落花流水，人們創造財富之心蕩然無存，國家的經濟必然會陷入衰敗之中。實踐經驗證明，我們國家只有健全物權法律制度，維護和鞏固以公有制為主、多種經濟成分共同發展的私有制結構，才能穩定財產關係，才能調動億萬人民創造、積累、愛護財富的積極性，才能促進經濟騰飛和社會生產力的巨大發展。我國改革開放近二十年的經濟之所以蒸蒸日上，生產力之所以高速增長，不可忽視的一個重要原因就在於逐步清理了左的思潮的影響，建立起了自己的物權法律制度。我國現行的物權法律制度雖然具有旺盛的生命力，但是也有過分原則、不具體、缺乏操作性、很不完備的缺陷，故不能完全適應社會主義市場經濟的發展和改革開放新形勢的需要。時代和人民呼喚著一部社會主義的、現代化的、中國氣派的物權法的制定。進一步探討物權法理論與實踐問題的熱潮正在我國展開。正值此時，孫憲忠先生的《德國物權法》問世，給我們的物權法研究提供了寶貴的新鮮材料。

由於社會制度不同，經濟發展水準各異，歷史傳統相去甚遠，各國物權法都深深地打上了自己民族的烙印。但是各國的物權法都是人類文明的成果，是社會進步、經濟發展共同規律的反映，所以各國的物權法又是彼此相通的，其立法經驗是可以互相借鑒的。物

權法反映社會發展共同規律的某些具體制度，資本主義可以用，社會主義也可以用。德國物權法是發達資本主義國家中最為完備的物權法，素來以其邏輯縝密、法理嚴謹、體系完善著稱於世。現代意義上的物權法肇始於德國，目前德國物權法的研究與實踐居世界前列，這一切都對德國後來居上，成為經濟強國發揮了重要作用。孫憲忠先生的《德國物權法》一書，用第一手的資料，生動地闡述了德國物權法的歷史沿革，揭示了其發展變化的深層緣由。第二次世界大戰以後，德國民法創造了「所有權的社會義務原則」，要求私有所有權的享有和行使必須服從公共利益，並透過這一原則的規定和適用於司法，使得物權法律制度得到根本的更新。作者所指出的，德國一直把不動產物權制度作為其物權法的當然重點，因為德國人非常清楚地看到土地以及其他不動產對國家、社會以及個人的政治、經濟意義都遠遠大於動產；以及德國不動產法物權法領域中的完善的地上權以及住宅所有權制度等，都很有參考意義。作者所論述的德國擔保物權領域裏的最新發展，如土地債務不動產擔保制度的興盛、「所有權擔保」制度的建立等，很有借鑒的價值。總之，《德國物權法》一書系統而深刻地研究了德國的物權法，是現代物權法的一部力作。

本書作者是我的第一位博士研究生，新中國最早獲得民法學博士學位的青年學者，也是我的好同事。他1990年獲得博士學位後，1993年獲得只為取得博士學位後的青年學者進行科學研究而設立的德國洪堡基金，赴德國學習研究物權法，1995年回國，仍然在中國社會科學院法學研究所專門進行物權法的研究工作。《德國當代物權法》一書，可以說是他多年努力的成果，有較高的學術價值。本書的出版，說明我國的青年學者在物權法領域裏的研究達到了同世界上一流的物權法學家對話的水準。這是令我這個老法學工作者格

外高興的事情。當然，德國物權法與世界上其他國家的物權法一樣不能簡單地照搬來我國，中國必須創造合乎市場經濟規律而又符合國情的社會主義的物權法。但是它山之石，可以攻玉。故該書的出版，不論是對促進我國的物權法理論研究，還是對加速我國的物權立法都很有意義。因此，作為作者博士研究生時代的導師，我誠懇地把這本書推薦給大家。

王家福（簽字）

1997年2月

註 釋

* 中國社會科學院法學研究所研究員，全國人民代表大會法律委員會委員，中國法學會副會長，中國法學會民法學經濟法學研究會會長。

序

海因·克茨

中華人民共和國正在進行使其法制現代化的巨大變革。法學的比較對此可以發揮積極而重要的作用。在本國法律的進步過程中，經常細心研究並明智地評價其他國家解決類似法律問題的做法，雖然不一定是非做不可的工作，但肯定極為有益。這一點是舉世公認的道理。正因為此，我對我的同事孫憲忠博士先生撰寫當代德國物權一書深感高興。中國當前為改革其物權法而設想的各種觀點，定能從本書中獲得很有意義的啓示。當然，中國的政治、經濟和社會的現實與德國不同，因此德國物權法的許多規則肯定不適合於中國。但是我們也應看到問題的另一個方面：雖然德國物權法已經生效近100週年，但為滿足發達的市場經濟的需要，它曾經作出許多精心的法律設計，故目前正在改革其法制的許多東歐國家對該法也非常重視。事實上，自《德國民法典》1900年生效以來其物權法只是兩次被制定法修改，而且這兩次修改走的是同一條道路：在他人的土地上設定一項新物權。其中之一是「地上權」（1919年生效的法律），即在他人土地上擁有建築物的權利；另一種是「住宅所有權」（1951年生效的法律），即對一幢大樓內的一個單一住宅或者單一空間擁有類似所有權的權利。這兩種權利都可以自主轉讓、設置負擔和繼承。也許正是這兩種權利對中國關於法制改革的討論有特別意義，因為這兩種權利承認，一方面可以保留國家對土地的所有權，同時又可以將使用土地的權利作為由私人掌握的法律交易的客體。

因此我衷心祝願孫憲忠博士先生的這本書能夠為中國的法學家們廣泛接受，並且希望它能進一步促進和加強人們對德國法律的興趣。

海因·克茨 教授、博士（簽字）

漢堡，1997年2月

目 錄

序	王澤鑑
序	王家福
序	海因·克茨
第一章 物與物權	1
第一節 物權法上的物	1
一、物的意義	1
二、物的範圍限定	3
三、物的分類，動產和不動產	6
四、物的整體與組成部分	15
第二節 物權的概念和性質	19
一、物權的概念	19
二、物權的性質	20
三、物權和主觀權利	25
第三節 物權的類別	29
一、完全物權即所有權(dingliches Vollrecht, Eigentum) ...	29
二、限制物權(beschränktedingliche rechte)	30
三、期待權(Anwartschaftsrechte)	34
四、租賃權的物權化問題	35
五、附屬物權	35
六、占有	38
第四節 物權的起源及其國際影響	38
一、物權的起源	38

一、物權的起源	38
二、德國民法物權體系在世界上的影響	40
第二章 物權法體系、原理、原則及保護	45
第一節 德國民法物權法體系	45
一、物權法體系的構成	45
二、物權實體法	46
三、物權程序法	56
四、《德國基本法》中的物權規範	57
第二節 物權制度的理論基礎——物權行為理論 ..	59
一、物權行為理論的意義	59
二、物權行為理論對德國民法典的影響	66
三、對物權行為理論的評價	70
第三節 物權法的基本原則	80
一、概述	80
二、物權法定原則	81
三、物權絕對原則	83
四、物權公示原則	85
五、物權特定原則	88
六、物權抽象原則	89
第四節 物權保護	90
一、概述	90
二、返還請求權	92
三、排除請求權和不作為請求權	96
四、物權的其他法律保護形式	100
第三章 占有	103
第一節 占有的意義	103

一、占有的概念	103
二、法律爲占有設定的功能	109
第二節 占有的種類、取得及喪失	114
一、概述	114
二、直接占有和間接占有	116
三、占有人與占有使用人	120
四、單獨占有與共同占有、部分占有	122
五、自主占有與他主占有	124
第三節 占有的保護	126
一、概述	126
二、占有人的自助	127
三、占有保護請求權	129
第四章 不動產法通則	133
第一節 不動產登記概述	133
一、概念及其作用	133
二、國家對不動產登記的責任及其立法	135
三、登記意思表示和登記權利	136
四、登記能力	139
五、不必登記的情形	142
六、登記的缺陷及其救濟	144
第二節 登記機關、原則、程序及登記簿	145
一、登記機關	145
二、登記原則	147
三、登記簿	149
四、登記的基本程序	151
第三節 登記次序、預登記和異議抗辯	153

二、預登記(Vormerkung)	157
三、異議抗辯(附：不正確登記及其糾正)	162
第四節 不動產物權變動中的合意與登記	163
一、概述	163
二、不動產物權之設立與移轉	165
三、不動產物權之內容變更	168
四、不動產物權之廢止	169
第五節 不動產買賣契約與物權先買權	171
一、概述	171
二、不動產買賣契約	172
三、物權先買權	174
第五章 所有權、不動產所有權	179
第一節 所有權的一般規定	179
一、所有權之意義	179
二、共有	188
三、憲法對所有權之保障和制約作用	191
第二節 不動產所有權、相鄰權	195
一、不動產所有權之內容及其限制	195
二、相鄰權	201
第三節 不動產所有權之取得和喪失	204
一、概述	204
二、不動產所有權出讓	205
三、時效取得	207
四、添附取得	209
五、不動產所有權之拋棄與先占	211
六、公法對私有不動產所有權的限制和剝奪	212

六、公法對私有不動產所有權的限制和剝奪	212
第四節 住宅所有權	216
一、概念及其意義	216
二、住宅所有權立法的主要內容	217
三、基本法律關係	219
四、住宅所有權人團體	221
第五節 不動產所有權的特別形式	223
一、農地所有權	223
二、企業所有權	226
三、礦場所有權	228
四、船舶所有權	230
第六章 不動產用益物權	233
第一節 地上權	233
一、概念及其意義	233
二、地上權之設立	238
三、地上權之內容	241
四、地上權的終止	242
第二節 役權	246
一、概述	246
二、地役權	247
三、用益權	251
四、限制之人役權	256
五、居住權	258
第三節 實物負擔	261
一、概念及其意義	261
二、設立、內容及其消滅	263

第七章 抵押權、土地債務和定期金土地

債務..... 265

第一節 德國民法中之擔保物權..... 265

一、概念、意義及其特徵..... 265

二、擔保物權之原則..... 270

三、不動產擔保物權..... 272

第二節 抵押權..... 278

一、概述..... 278

二、抵押權之設立..... 283

三、抵押權之移轉..... 286

四、抵押權之實現..... 291

五、抵押權之消滅..... 298

六、特種抵押..... 299

第三節 土地債務..... 303

一、概述..... 303

二、土地債務之設立、移轉與消滅..... 307

三、土地之責任範圍和所有權人之抗辯權..... 309

四、特種土地債務..... 310

五、定期金債務..... 311

第八章 動產物權和權利物權..... 315

第一節 動產物權之一般規則..... 315

一、動產的概念及其特徵..... 315

二、動產物權體系..... 317

三、動產物權之公示——交付..... 319

第二節 動產所有權..... 322