

物权法的理论与实务

薛夷风 著



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

物权法的理论与实务

薛夷风 著



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

物权法的理论与实务/薛夷风著. —厦门:厦门大学出版社, 2016. 8

ISBN 978-7-5615-6184-3

I. ①物… II. ①薛… III. ①物权法—研究—中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 173737 号

出版人 蒋东明

责任编辑 甘世恒 邓 臻

装帧设计 李嘉彬

责任印制 许克华

出版发行 厦门大学出版社

社 址 厦门市软件园二期望海路 39 号

邮政编码 361008

总 编 办 0592-2182177 0592-2181406(传真)

营销中心 0592-2184458 0592-2181365

网 址 <http://www.xmupress.com>

邮 箱 xmupress@126.com

印 刷 厦门市金凯龙印刷有限公司

开本 787mm×1092mm 1/16

印张 17.5

插页 2

字数 416 千字

版次 2016 年 8 月第 1 版

印次 2016 年 8 月第 1 次印刷

定价 59.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换



厦门大学出版社
微信二维码



厦门大学出版社
微博二维码



序 言

我国自 2007 年颁布实施《物权法》，迄今已近十年。《物权法》明确了我国国家、集体、私人以及其他权利人的物权归属、利用和对物权的保护。现在，《物权法》已逐渐为民众熟悉和利用，法院在审理有关物权纠纷时的基本理念越来越明晰，技术越来越娴熟，发挥了定纷止争的作用。

正如书名所示，本书注意理论联系实际，及时反映前沿学说和社会热点物权问题，力求深入浅出、简明扼要地概述物权法、物权和物权行为，阐释我国物权立法上的价值判断与利益衡量，以及物权制度的具体设计，并在各章节中设有事例或引入基础案例，详加分析，以期引发读者的思考，有助于正确理解和适用相关法律规定，化解民事矛盾，解决纠纷。

为此，本书在具体结构安排和论述上具有如下特色：

1. 为了便于读者对《物权法》条文的理解，本书在结构上依据《物权法》的篇章结构及条文次序展开论述，从具体问题的叙说开始，导向抽象问题的探讨。

2. 注意详细解说物权法的重要制度和疑难问题点，如物权法定原则、物权行为理论、善意取得制度、权利质押制度等，使读者能够提纲挈领，重点问题重点对待。

3. 注意《物权法》与其他相关法律如《合同法》《担保法》《公司法》《民法通则》及其相关司法解释，以及有关行政法律法规如《土地管理法》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等之间的协调。

4. 本书各章节中设有事例或引入基础案例，并加以深入分析，以进一步帮助读者正确理解、适用法条规定，理解其所隐含的法理。

是为序。

薛夷风

2016 年 7 月 4 日



目 录

第一章 物权法概述	1
一、物权法的意义及其性质	1
二、物权法的原则	4
三、物权法的发展趋势	9
第二章 物权概述	12
一、物权的意义	12
二、物权的分类	20
三、物权的客体	22
四、物权的保护	25
五、例题解说	30
第三章 物权变动	32
一、物权变动的概述	32
二、公示、公信原则	36
三、物权行为理论	40
四、基于法律行为的物权变动	45
五、非基于法律行为的物权变动	50
第四章 所有权	54
一、所有权的意义	55
二、所有权的内容	56
三、所有权的限制	57

四、我国《物权法》中规定的所有权的类型·····	63
五、不动产所有权与登记·····	64
六、动产所有权与交付·····	70
七、所有权的原始取得·····	72
第五章 建筑物区分所有权 ·····	88
一、建筑物区分所有权的概念·····	88
二、建筑物区分所有权的性质·····	89
三、建筑物区分所有权的内容·····	90
第六章 相邻关系 ·····	102
一、相邻关系的意义·····	102
二、相邻关系的特征·····	103
三、相邻关系的类型·····	104
四、相邻关系处理原则及依据·····	116
第七章 共有 ·····	118
一、共有的意义·····	118
二、按份共有的法律关系·····	125
三、共同共有法律关系·····	128
四、共有物的管理与处分·····	135
五、共有物的分割·····	137
六、准共有·····	140
第八章 用益物权 ·····	141
一、用益物权的概述·····	141
二、用益物权的法律构造·····	143
三、用益物权的取得与消灭·····	145
第九章 土地承包经营权 ·····	146
一、土地承包经营权的意义·····	146
二、土地承包经营权的取得·····	151
三、土地承包经营权的效力·····	158
四、土地承包经营权的消灭·····	165
第十章 建设用地使用权 ·····	168
一、建设用地使用权的概念与特征·····	168
二、建设用地使用权的取得·····	169

三、建设用地使用权的期限	170
四、建设用地使用权的内容	171
五、建设用地使用权的消灭及其法律效果	175
六、建设用地使用权的保护	176
第十一章 宅基地使用权	180
一、宅基地使用权的概念与特征	180
二、宅基地使用权的取得与流转	182
三、宅基地使用权的效力	187
四、宅基地使用权的消灭	188
第十二章 地役权	189
一、地役权的意义	190
二、地役权的功能	190
三、地役权的特征	193
四、地役权的取得	197
五、地役权的效力	198
六、地役权的消灭	202
第十三章 担保物权	204
一、担保物权的意义	204
二、担保物权的特征	205
三、物的担保与人的担保的关系	208
四、担保物权的优先效力	209
五、担保物权的消灭	211
第十四章 抵押权	213
一、抵押权的意义	213
二、抵押合同的签订	217
三、抵押权登记的效力	219
四、抵押财产的转让	220
五、抵押权的效力	223
六、抵押权的实现	225
七、动产浮动抵押	227
八、共同抵押	230
九、最高额抵押	233

第十五章 质押权	239
一、质权的概念和特征	239
二、动产质权	240
三、权利质权	246
四、以案说法	250
五、抵押权与质权竞合	251
第十六章 留置权	252
一、留置权的概念和特征	252
二、留置权的取得	253
三、留置权的效力	254
四、留置权的消灭	256
五、商事留置权	257
六、抵押权、质押权与留置权的区别	257
第十七章 占有	260
一、占有的概念	260
二、本权与占有	262
三、占有的种类	262
四、占有的取得与消灭	264
五、占有状态的变更	266
六、占有的效力	266
七、占有的保护	268

第1章



物权法概述

事例：

一、甲于2016年2月15日向乙农场购买一头羊，双方商定乙农场应当于当年5月之前向甲交货。但乙农场在向甲送货途中，因为丙违章骑车碰翻了小货车，造成这头羊死亡，因此乙农场未能将甲所预订的羊交付给他，甲因未能及时得到自己所订的羊而非常生气，要求丙赔他一头羊。试问：丙应当向甲还是乙承担赔偿责任？

二、甲公司在距离乙公司家属楼不到5米之处有一块享有建设用地使用权的土地，甲公司准备在这块地上建造一栋10层的办公楼。试问：甲公司可以这样做吗？

三、2016年1月2日，甲与乙签订一份买卖房屋合同，甲以100万元的价格将其所有的房屋卖给乙，乙支付了100万元房款后，甲将此房交付给乙，但双方一直未办理房产过户手续。2016年4月，甲看到房价猛涨，故意隐瞒此房已经卖给乙的事实，又将此房以120万元的价格卖给丙，双方办理了房产过户手续，丙取得此房的产权证。试问：此房的所有人是谁？

四、甲在某市会展中心的展台上看中一套红木家具，但是当时身上既没有带银行卡也没有足够的现金，于是与展销商乙约定，在这套红木家具上设定物的取得权，以阻止乙将该家具再卖给他人。甲与展销商乙之间设定的物的取得权是否可以达到预期目的？

五、甲以其自有的房屋为抵押向乙银行借款100万元，双方在抵押合同中约定：甲必须将其房屋交给乙银行。试问：甲乙之间是否形成物权关系？

一、物权法的意义及其性质

（一）物权法的意义

“人为了生存，需要对物进行支配。由于物质财富具有稀缺性，人们在对物进行支配时

难免会产生冲突。为了避免这些利益冲突危害社会生活的基本秩序,法律需要对其进行调控,担负这种调控功能的法律即物权法。”^①换言之,在法治社会,物权法具有定分止争、物尽其用等功能。所谓物权法可以分为广义的物权法和狭义的物权法。广义的物权法又称为实质意义上的物权法,是指调整物权关系的法律规范,除了《中华人民共和国物权法》(以下行文中简称《物权法》,括弧内说明时则简称《物》,以省篇幅)之外,还包括其他涉及物权的法律。如《民法通则》《中华人民共和国担保法》(以下行文中简称《担保法》,括弧内说明时则简称《担》)、《土地承包经营法》《森林法》等。狭义的物权法也称为形式意义上的物权法,是指以物权法命名的单行法或者在民法典中的物权编。我国采取制定《物权法》的立法体例。根据我国《物权法》第2条规定:“因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。”因此,物权法是调整规范财产秩序的法律,它规定了物的取得、消灭以及享有的权限。

如上述事例一,甲向乙农场购买的是一头羊,羊属于动产,当卖方乙尚未向买方甲交付这头羊之前,甲未取得这头羊的所有权。即这头羊在发生事故之际,其所有人仍是乙,所以,丙应当向乙而非甲承担赔偿责任。

(二)物权法的性质

1. 物权法为私法,但存在公法规定

拉伦茨认为:“私法是整个法律制度中的一部分,它以个人与个人之间的平等和自决(私法自治)为基础,规定个人与个人之间的关系。”^②物权法是民法的一部分,旨在规范私人之间因物的归属及利用而发生的法律关系,且在物权的确认及保护的过程中也主要贯彻私法自治原则,所以当然是私法。但与其他私法相比,物权法含有较多的公法性内容。例如《物权法》第7条规定:“物权的取得和行使,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。”这是由于物权与社会经济关联密切,物权的内容、行使及其变动不仅与物权人本人相关,还往往涉及他人利益及社会利益,影响交易安全、经济秩序和社会的稳定,故物权法中有大量公法性内容。

此外,物权法虽然具有将某物置于某人全面管控之下,以确保该人可以根据自己的意思自治自由支配该物的私法性质,但这种自由的保障并不是绝对的,其自由范围必须受到一定的限制。

如上述事例二,甲公司应不能在离乙公司家属楼不到5米之处建造一栋10层办公楼。因为根据《物权法》第89条的规定,建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

2. 物权法具有强行法色彩,但也有任意性规定

尽管物权法与合同法都属于民法,二者都是民法中关于财产法律体系的重要组成部分,但合同法允许当事人自由创设、变更、解除债权债务关系,而物权法却奉行物权法定原则。

^① 王崇敏、李建华主编:《中国物权法》,高等教育出版社2008年版,第3页。

^② [德]卡尔·拉伦茨:《德国民法通论》(上册),王晓晔、邵建东、程建英等译,法律出版社2003年版,第3页。

根据我国现行《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”该条款属强制性规范，不允许当事人通过合意予以排除，如违反该条款规定，当事人之间通过协商所创设的权利，在不违反我国禁止性规定与强制性规定的前提下，具有的仅是债权的效力，而不具有物权的效力。

例如，甲与其舅舅乙签订书面协议约定，乙对甲所有的房屋享有“居住权”，即乙在去世之前对乙的房屋享有占有、使用与收益的权利，双方约定“居住权”并认为具有所谓的“物权效力”。后甲却未经乙的同意，将该房屋出售给丙，并办理了过户登记。

根据我国现行《物权法》的规定，没有所谓的“居住权”这一类型物权，故该种权利不具备物权效力。但当事人之间协商形成的“居住权”的法律关系，是基于当事人真实意思表示，且不违反国家强制性法律规范，应是有效的，只是所谓的“居住权”的性质属债权。如果当事人违反协议的约定，应当承担违约责任。故在本事例中，甲乙之间关于“居住权”的协议，虽不具备物权效力，但可以产生合同效力。甲在未经乙同意的情况下，擅自出售该房屋，属于违约行为，虽然乙不能基于其与房屋所有人甲约定的“居住权”而请求丙返还该房屋，但可以向甲主张违约责任，并由甲承担违约金或者损害赔偿金。

《物权法》之所以具有强行法的色彩，主要是因为物权具有绝对性和排他性，是一种对世权，其往往涉及第三人利益和社会公共利益，故而法律要求物权的存在及其变动应力求透明，避免给第三人造成不测之损害。

如上述事例三，甲与乙签订的买卖房屋合同，虽然是双方协商一致达成的协议，是有效成立的，并且乙也已经占有此房，但根据《物权法》第9条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依法登记，发生法律效力。即房屋所有权的取得是以登记为生效要件，这是强制性规定。如果违反强制性规定，其结局是不能产生相应的法律效果。因此，乙因未到房管部门办理产权变更登记，不能取得此房的所有权。而丙办理了产房过户手续，变更了登记簿上所有人的姓名，因此取得此房的所有权。

当然，物权法属于私法，在强调物权法定原则的前提下，也尊重当事人意思自治。例如，当事人之间可以就是否设定物权、设定何种类型物权等方面进行协商。如在我国现行《物权法》中，有不少“但共有人之间另有约定的除外”等类似的条款。

3. 物权法具有本土性色彩

物权法是民法的重要组成部分，各国民法在民法这一概念外壳之下，其内部许多条文反映了本国习惯法法制化的内容和精神，同时各国的习惯法也是其民法的重要法律渊源。物权法是确定和调整人与人之间因对物的归属和利用而产生的财产关系的法律规范的总称。因此较之关于市场交易的债权法而言，其与各国民众的生活、理念，以及一国的政治经济体制更为密切，不易形成世界性的通行法律。故物权法具有强烈的本土色彩，它广泛地体现在基本原则乃至具体法律条款中。如我国《物权法》第1条就明确规定其立法目的，是为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序。我国经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制，在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。这一基本经济制度决定了我国物权法的社会主义性质。具体而言，在土地公有制基础上，我国《物权法》关于用益物权的类型也更符合我国的基本国情，我国具有中国特色的用益物权的类型有农村土地承包经营权、宅基地使用权和建设用地使用权等。这是由我

国的宪法和现实国情所决定的,具有鲜明的中国特色。与此不同,作为债权法的合同法由于反映了市场经济和市场交易的基本特征和基本要求,因而各国的合同法在内容上并不存在大的差别。

4. 物权法为财产法

所谓财产法是指调整具有对世性的财产权的法律。传统的物权和知识产权等均由财产法调整。^①从物权法的调整客体看,物权法是财产法的重要组成部分。在传统大陆法系的民法体系中,财产法主要包括债权法和物权法。债权法以调整财产流转关系为核心,注重保护动态的交易过程和交易安全。物权法则主要调整静态的财产归属关系,确立财产的归属秩序,保护特定社会所有制关系,虽然其也具有调整交易关系、维护交易安全和秩序的功能,但这些并不是主要功能,其目的是确保新的财产归属秩序得以顺利构建。

二、物权法的原则

(一)物权法定原则

1. 物权法定原则概述

所谓物权法定原则,主要指物权的种类和内容等基本要素均由法律明确规定,除法律明确规定的物权种类和内容外,当事人不得以约定或以其他方式创设与法律规定不同种类的物权,也不得创设与法律规定的内容不同的物权。物权法定中的“法”,通说认为是狭义的法律,即我国民法、物权法等基本法律,而不包括地方性法规、行政规章或习惯。^②

关于物权法定原则的内涵,我国民法学者之间有不同的观点。如有学者认为,物权法定原则的实质内容应包括物权类型法定、物权内容法定、物权公示方法法定和物权变动要件法定等四项内容。^③还有学者认为,物权法定原则应包括以下五个方面的内容:物权种类只能由法律确定、法律必须以明确的方式确定有限的物权种类、物权内容的法定、物权公示手段法定、效力法定。^④不过,主流观点认为,物权法定的核心内涵,就是指物权的种类法定和内容法定。我国现行《物权法》也是持该观点(《物》第5条)。这是因为物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。即物权是绝对权,可以对抗任何人,其效力及于所有人——其他人负有不得妨害其行使权利的义务。所以,物权法为了有效地保护这种绝对权,有必要对物权的种类与内容从其他财产权中明确与独立出来,以便于他人了解并且维护这

① 郑成思:《再谈应当制定财产法而不制定物权法》,载《中国社会科学院要报:信息专版》2001年第62期。也有学者从人与人之间的关系解读财产法,如英国学者认为财产法是调整人们之间因物而产生的法律关系,但该物包含了具体物与抽象物。[英]F. H. 劳森、B. 拉登:《财产法》,施天涛等译,中国大百科全书出版社1998年版,第1、15页。

② 江平主编:《物权法教程》,中国政法大学出版社2011年版,第119页。

③ 屈茂辉主编:《物权法:原理精要与实务指南》,人民法院出版社2008年版,第40页。

④ 朱岩、高圣平、陈鑫:《中国物权法评注》,北京大学出版社2007年版,第53~56页。

些权利。^① 提高物的流通性和交易安全的前提,是取得物的人对物的特定内容的确信。这是物权法规定的物权只有不多的几种的最主要理由。当事人不能自由创设法律规定之外的新型物权。换言之,契约自由原则在物权法领域受到限制,物权的种类和内容是被强制和固定的,不存在形成权自由,但物权行使是自由的,物权人可以让与或者抛弃物权。

如上揭事例三是因为乙没有履行物权变动要件,故不发生物权效力。

上揭事例四,基于《物权法》第5条的规定,甲不可能得到物的担保。因为我国《物权法》中没有“物的取得权”这种物权种类,《物权法》第20条虽规定了预告登记,但只适用于房屋或者其他不动产,不适用于动产,而红木家具是动产。因此甲不能成为该套红木家具的所有人。由于甲尚未取得该套红木家具的所有权,故不能阻止展销商乙将这套红木家具出售给第三人。如果展销商将该套红木家具出售给第三人,甲对展销商只享有损害赔偿请求权。

上揭事例五,是由于合同条款的内容违反了物权内容法定,不发生物权效力,增添权能,或者限制权能的,视为无添加或者无限制,但可以产生合同效力。即双方当事人之间不能形成抵押权法律关系。因为《物权法》第179条第1款规定,为担保债务的履行,债务人或者第三人不转移财产的占有,将该财产抵押给债权人的,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权就该财产优先受偿。

2. 以案说法^②

【基本案情】

被告阳日镇政府为加快大坪村脱贫致富的步伐,决定从交通建设入手,进而带动矿产资源的开发。2000年3月5日,被告向神农架林区人民政府呈报了《关于兴建大坪村级公路的请示》。2001年11月,神农架林区政府作出《湖北省神农架林区城乡建设用地批准通知书》。由于财政经费有限,被告阳日镇政府决定采取招商引资的方式进行公路建设。经与原告阳日矿产公司协商,在确定了“谁投资、谁所有、谁受益”的原则后,原告投资建设大坪村级公路。此后,阳日镇政府申请办理了“阳日镇大坪村级公路”的土地使用权登记,登记证号为“神集用(2001)字第011503214号”。2002年1月8日,原告阳日矿产公司与被告阳日镇政府签订了《公路建设项目协议》,协议主要内容为:“原告阳日矿产公司负责公路建设的投资;负责林地征用、土地征用手续的一切费用及青苗补偿、房屋拆迁的全部费用;公路完成投资后享有永久所有权,并承担使用期间的全部维修费用。被告阳日镇政府负责办理公路建设项目的申报、审批手续,争取路网建设的优惠政策;协助原告按照村级公路优惠政策办理土地、林地征占用手续;负责协调原告与村在公路建设、维修使用过程中的关系(青苗补偿、房屋拆迁);被告村民可享受生产、生活资料在交通上的无偿通行。协议自签订之日起生效,至原告自愿放弃公路所有权时废止。”大坪村级公路建成后,原告阳日矿产公司进行使用、管理和养护。后原被告就该涉案公路的收益权利发生纠纷,诉至法院。

① 马新彦主编:《物权法》,科学出版社2007年版,第18~19页。

② 【法宝引证码】CLI.C.1787200,湖北省宜昌市中级人民法院(2010)宜中民一终字第00201号案例。http://www.pkulaw.cn/Case/pfnl_119227712.html?match=Exact(下面引用“法宝引证码”时,一律省略网址,特此说明)。

【争议焦点】

投资修路是否可以享有对公路的用益物权？

【判旨】

一审法院经审理认为，根据我国《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”行为人并无自行创设物权的名称、种类和内容的自由。现原告依据与被告签订的村级公路建设协议和协议中约定的对大坪村级公路的永久所有权，请求确认对大坪村级公路享有用益物权，显然违背物权法定原则的要求。故判决驳回原告阳日矿产公司的诉讼请求。阳日矿产公司不服一审判决，提起上诉。二审法院经审理，驳回上诉，维持原判。

【评析】

本案系《物权法》出台后，适用《物权法》总则中“物权法定原则”裁判的案件。如前所述，我国《物权法》对物权的种类、内容实行物权法定原则，排除物权形成自由。我国《物权法》中只规定四种用益物权：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权以及地役权。作为特别法的《公路法》也没有特别规定公路用益物权。因此，原被告之间并未形成用益物权法律关系。原被告之间协商一致达成的协议属于债权合同，应由合同法调整和规范。故本案原告阳日矿产公司虽对其所投资建设的公路并不享有物权，但毕竟投资近500万元，完成大坪村级公路16.7公里的工程建设，如果法院完全拒绝其正当合理的权利要求，显然有失公平，故原告可以基于合同向被告阳日镇政府提出相应的请求。

（二）公示原则^①

由于物权绝对的对世权、排他权的基本性质，动辄涉及第三人的权益，因此现实中，法律原则不仅要求必须明确其种类、内容，不允许当事人自由创设，以便界定物权的种类，同时也要求物权的具体种类具有可识别性。为了实现物权的可识别性，公示原则就发挥了重要作用。如根据《物权法》第6条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。即不动产物权的设立和变更，原则上是以不动产登记为公示方式，动产物权的设立和变动，是以占有为公示手段。

（三）一物一权原则

1. 一物一权原则概述

一物一权原则，也被称为“一物一权主义”，或者物权客体特定主义（原则），它包含两方面的意义：一是指在一物上只能成立一个所有权，因此物的一部分不能成立所有权；二是指一个所有权的客体，只能是一物，因此数个物不能成立一个所有权。所有权的计算以一物为单位，所有权的变动须以个别独立物为之；共有所有权的场合，一物上虽然存在两个以上的所有人，但各所有人的所有权按一定的比例相互限制，其总和构成一个所有权，所以仍然符合“一物一权主义”的原则。概言之，在物的一部分或由数个物组成的集合体（集合物）上不

^① 关于公示公信原则，将在下文第三章“物权变动”中具体探讨。

能成立一个所有权。^① 一个物只能成立一个所有权,反过来说,即一个所有权的客体通常应该是一个物。^② 关于一物一权原则的存在理由,主流观点将其归纳为下列三点:

(1)为了确定物权人支配的标的物的范围,以及使物权人支配的标的物外部范围得以明确化,须实行一物一权主义。因为,物权是权利人对标的物予以直接支配、排除他人的干涉,并享受其利益的权利,所以为了使物权人可以圆满地支配标的物,非依赖国家公权力的保护不可。而国家公权力要实现对物权的保护,又以客观地确定或得以确定物权的标的物的范围为前提。并且,实行一物一权主义,也是使物权在近现代市场经济条件下具备交易的客观条件的需要。

(2)避免物权关系的复杂化。以一栋房屋为例,如果不采取一物一权主义,就会发生房屋的梁、柱归甲所有,屋顶归乙所有,墙壁归丙所有的复杂的物权关系。这既不利于对房屋作最大限度的充分利用,也会使房屋的物权关系陷于紊乱。

(3)避免公示方法上的困难和保护交易安全。物权关系不仅涉及当事人的利益,而且涉及社会第三人乃至国家的利益。因此,物权的取得、变更和消灭,须进行公示。采取一物一权主义,使物权易于向社会公示,交易安全因此而获得确保。^③

随着社会的发展,为了缓解资源的有限性与人们需求的无限性之间的矛盾,物权法放宽了一物一权的限制,创设了新的所有权类型,如建筑物区分所有权。因为传统大陆法系认为,一块地之上只能设定一个所有权,即一栋楼房只有一个所有权,但现代城市中一栋楼房被划分为若干个具有独立所有权的房屋已是事实。

2. 以案说法^④

【基本案情】

涉案大世界商场房产原由被告两居委会的前身原城里村于1989年建成。两居委会与姚建军于1994年签订转让协议,约定将涉案房产转让给姚建军。1994年8月10日及1995年7月10日,姚建军对涉案房产所占土地及房屋分别领取了国有土地使用证及房屋所有权证。2002年12月25日,安徽省高级人民法院作出(2002)皖民一再终字第14号民事判决,确认两居委会与姚建军之间的转让协议无效。此后,两居委会将涉案房产收回,并于2003年6月办理了国有土地使用证,但姚建军持有的国有土地使用证及房屋所有权证并未被依法注销。至此,登记机构对涉案房产实际登记了两个权属主体,即两居委会与姚建军。由于被告长期占有、收益涉案房产,原告彭军、彭利遂向法院起诉,请求法院判令被告承担侵权赔偿责任。

一审法院认为,因不动产登记属于行政机关的法定职权范围,人民法院从民事诉讼上无权直接确认。在行政确权之前,彭军、彭利的起诉应予驳回。故裁定驳回原告彭军、彭利的起诉。原告彭军、彭利不服一审裁定提起上诉。

① 陈华彬:《民法物权论》,中国法制出版社2010年版,第65页。

② [日]田山辉明:《物权法》,陆庆胜译,法律出版社2001年版,第13页。

③ 参见陈华彬:《民法物权论》,中国法制出版社2010年版,第65~66页。

④ 【法宝引证码】CLI.C.3992542,安徽省高级人民法院(2014)皖民一终字第00117号案例。

【争议焦点】

同一不动产是否可以存在两个所有权？

【判旨】

二审法院认为：彭军、彭利主张相南办事处与城里、桓谭两居委会对案涉房产的实际占有构成侵权，应以彭军、彭利对该房产享有无可争辩的所有权为请求权基础。本案中，彭军、彭利持有案涉房产权证，根据《物权法》第17条“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明”之规定，如没有权属登记冲突，理应认定其对该房产享有所有权。但本案案涉土地权属登记和房产登记原因事实等方面存在很大不确定性。一是案涉房产占用土地权属有效登记相互矛盾。在彭军、彭利从姚建军处转让该房产前，案涉房产所占用的土地登记了姚建军和相南办事处两个不同的权属主体，违背《物权法》关于在同一物上不能同时存在两个以上的相互排他物权的一物一权原则，登记机关登记的权属冲突明显，相互排斥。二是案涉房产权属登记的原因行为被确认无效。姚建军进行房屋登记所基于的房屋转让协议已被人民法院生效判决确认无效，按照我国对房地产管理采取的“房地一体”原则，无论是房随地走还是地随房走，都难以认定姚建军是案涉房产在法律上或事实上无可争辩的权利人。可见，姚建军所持房地产权证的合法性需待确认，彭军、彭利从姚建军处受让该房产并办理产权登记，其取得的房产权证的合法性也有待确认。因不动产登记属于行政机关的法定职权，人民法院在民事诉讼中直接确认势必造成司法权对行政权的僭越，故本案须以行政确认为前提。因此，尽管案涉房产登记在彭军、彭利名下，但在双方当事人就相关权属存在实质性争议，相关产权证明的合法性未经行政确认前，本案无法认定彭军、彭利当然享有提起案涉房产侵权诉讼的请求权。原审以本案争议应先经行政确权为由裁定驳回起诉，并无不当。彭军、彭利主张原审关于登记机构对涉案房产实际登记了两居委会与姚建军两个权属主体的认定错误，本院查证属实，应予纠正。二审法院根据有关规定裁定：驳回上诉，维持原裁定。

【评析】

根据法院与行政机关的不同职能分工，本案法院未对涉案房产的权属作出实质性的判断，而是裁定驳回上诉，维持原裁判。但法院在裁定书中明确了《物权法》关于一物一权原则，即同一物上不能同时存在两个或两个以上在性质上相互排斥、互不相容的物权。具体体现为物权的排他效力：即在同一标的物上不能有两个所有权。同一标的物上的所有权，其后为他人善意取得时，前一所有权消灭。因用益物权是以物的占有使用为内容，在同一标的物（不动产）上不能成立两个建设用地使用权、土地承包经营权以及宅基地使用权，但可以成立两个以上内容不同，或者内容相同但互不排斥的地役权。因担保物权是以物的交换价值为内容，在同一不动产上可以设定复数的抵押权。在同一动产上也可以设定复数动产抵押权。不同种类的物权可以同时并存的，如所有权与限制物权，用益物权与担保物权。在同一不动产上设定抵押权后，可以再设定不动产用益物权。因此，基于同一不动产不能存在两个所有权的原则和我国《物权法》关于不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明的规定，当同一不动产上存在两个或两个以上不动产权属证书，造成难以确定涉案不动产的物权归属时，当事人应当先提起行政确权诉讼，因不动产登记属于行政机关的法定职权。只有明确不动产的所有人是谁，其才可以享有所有权。

三、物权法的发展趋势

20 世纪 60 年代以来,不少大陆法系国家在传统物权法理论的基础上,结合本国商品经济的发展以及新科技、新技术的出现,制定和修改了本国的物权法。当前,物权法的发展趋势归结起来,主要表现为以下方面。

(一)所有权的社会化

近代民法奉行所有权绝对原则,对人民的财产予以绝对保护,这极大地激发了人们创造财富的活力和热情,为资本主义的腾飞提供了制度层面的推动力。但到 19 世纪中后期,奉行严格的所有权绝对原则的弊端开始显现,所有权成为资本家剥削广大无产者的工具,广大无产者为了生存,不得不接受各种苛刻的条件。贫富差距扩大,社会问题丛生。为了改变这种现象,根植于社会本位的所有权社会化的思想应运而生。这种思想认为,所有权并非一项绝对权利,其本身就蕴含了某种义务,所有权的行使不仅是自身利益的满足,还需要兼顾和达成某种社会利益的要求。“所有权社会化的继续进行,系‘物权法’最重要的发展趋势。”^①当然,所有权的社会化,“仅在说明所有权行使,在私有财产制下亦有应符合公共利益之内部社会制约(财产权之社会拘束),而非私有财产制之根本变质”。^②

(二)物权的价值化

物权的价值化,也称为物权的观念性,是指物权以价值的形态表现其存在。本来,物权以取得对物的支配为其主要内容,注重对物之实体的使用、收益。但是,物权人并不总是物的最佳利用人,未必符合物尽其用的要求。为了更充分地发挥物的价值,一方面,物权法将物的使用价值以利用权的形式分配于用益物权人甚至债权人,所有权人则获取相应的对价。另一方面,对于物的交换价值,物权法则将其以担保权(或价值权)的形态归属于担保权人,所有权人获取相应的资金,以发展事业。因此,现代社会中的物权关系是以利用为中心的关系,与近代资本主义以前物权关系以所有为中心、对所有物的实体支配为主迥然不同。^③这种现象,被称为物权的价值化趋势。

(三)物权种类的现代化

随着社会生产力和科学技术的发展,人类对客观世界的控制能力不断加强,对物质财富的利用程度逐渐加深,物权的类别也适应现代生活的要求而相应地发生重要变化。这一现象可概括为物权种类的现代化,主要表现在:

① 王泽鉴:《民法物权》,北京大学出版社 2010 年版,第 23 页。

② 谢在全:《民法物权论》,中国政法大学出版社 2011 年版,第 5~6 页。

③ 参见梁慧星、陈华彬:《物权法》,法律出版社 2007 年版,第 31 页。