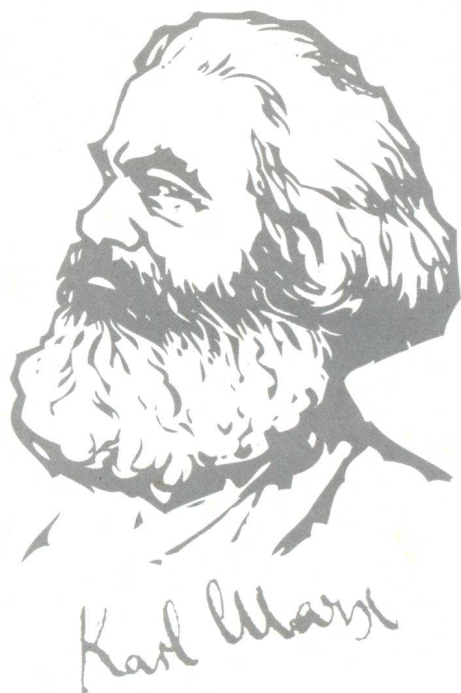


「十三五」国家重点出版物出版规划项目

马克思主义研究译丛

典藏版



大同世界

Commonwealth

[美] 迈克尔·哈特 (Michael Hardt) / 著
[意] 安东尼奥·奈格里 (Antonio Negri)

王行坤 / 译

 中国人民大学出版社

不动产财产权利 价值论

李俊晔 著

Theory of Value of Immovable Property Rights

中国人民大学出版社

• 北京 •

图书在版编目(CIP)数据

不动产财产权利价值论/李俊晔著. —北京:中国人民大学出版社, 2016. 11
ISBN 978-7-300-23576-9

I. ①不… II. ①李… III. ①不动产-所有权-研究-中国 IV. ①D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 270376 号

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

法律科学文库

总主编 曾宪义

北京市社会科学理论著作出版基金资助

不动产财产权利价值论

李俊晔 著

Budongchan Caichan Quanli Jiazhilun

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242(总编室)

010-62511770(质管部)

010-82501766(邮购部)

010-62514148(门市部)

010-62515195(发行公司)

010-62515275(盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京易丰印捷科技股份有限公司

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

版 次 2016 年 11 月第 1 版

印 张 21.5 插页 2

印 次 2016 年 11 月第 1 次印刷

字 数 341 000

定 价 59.80 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

“三五”国家重点出版物出版规划项目

法律科学文库

W SCIENCE LIBRARY

总主编 曾宪义

法律科学文库

编委会

总主编
曾宪义

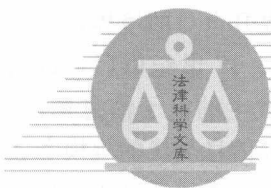
副总主编

赵秉志（常务） 王利明 史际春 刘 志

编 委

（以姓氏笔画为序）

王利明	史际春	吕世伦	孙国华	江 伟
刘文华	刘 志	刘春田	许崇德	杨大文
杨春洗	陈光中	陈松涛	何家弘	郑成思
赵中孚	赵秉志	高铭暄	郭燕红	曾宪义
程荣斌				



总 序

曾宪义

“健全的法律制度是现代社会的基石”，这一论断不仅已为人类社会的历史发展所证明，而且也越来越成为人们的共识。在人类历史上，建立一套完善的法律体制，依靠法治而促进社会发展、推动文明进步的例证，可以说俯拾即是。而翻开古今中外东西各民族的历史，完全摒弃法律制度而能够保持国家昌隆、社会繁荣进步的例子，却是绝难寻觅。盖因在摆脱了原始和蒙昧以后，人类社会开始以一种“重力加速度”飞速发展，人的心智日渐开放，人们的利益和追求也日益多元化。面对日益纷纭复杂的社会，“秩序”的建立和维持就成为一种必然的结果。而在建立和维持一定秩序的各种可选择方案（暴力的、伦理的、宗教的和制度的）中，制定一套法律制度，并以国家的名义予以实施、推行，无疑是一种最为简洁明快，也是最为有效的方式。随着历史的演进、社会的发展和文明的进步，作为人类重

要精神成果的法律制度，也在不断嬗变演进，不断提升自身的境界，逐渐成为维持一定社会秩序、支撑社会架构的重要支柱。17 世纪以后，数次发生的工业革命和技术革命，特别是 20 世纪中叶发生的电子信息革命，给人类社会带来了天翻地覆的变化，不仅直接改变了信息交换的规模和速度，而且彻底改变了人们的生活方式和思维方式，使人类生活进入了更为复杂和多元的全新境界。在这种背景下，宗教、道德等维系社会人心的传统方式，在新的形势面前越来越显得力不从心。而理想和实际的选择，似乎是透过建立一套理性和完善的法律体制，给多元化社会中的人们提供一套合理而可行的共同的行为规则，在保障社会共同利益的前提下，给社会成员提供一定的发挥个性的自由空间。这样，既能维持社会整体的大原则、维持社会秩序的基本和谐和稳定，又能在此基础上充分保障个人的自由和个性，发挥每一个社会成员的创造力，促进社会文明的进步。唯有如此，方能达到稳定与发展、整体与个人、精神文明与物质进步皆能并行不悖的目的。正因为如此，近代以来的数百年间，在东西方各主要国家里，伴随着社会变革的大潮，法律改革的运动也一直呈方兴未艾之势。

中国是一个具有悠久历史和灿烂文化的国度。在数千年传承不辍的中国传统文化中，尚法、重法的精神也一直占有重要的位置。但由于古代社会法律文化的精神旨趣与现代社会有很大的不同，内容博大、义理精微的中国传统法律体系无法与近现代社会观念相融，故而在 19 世纪中叶，随着西方列强对中国的侵略，绵延了数千年的中国古代法律制度最终解体，中国的法制也由此开始了极其艰难的近代化的过程。如果以 20 世纪初叶清代的变法修律为起点的话，中国近代以来的法制变革活动已经进行了近一个世纪。在这将近百年的时间里，中国社会一直充斥着各种矛盾和斗争，道路选择、主义争执、民族救亡以及路线斗争等等，使整个中国一直处于一种骚动和不安之中。从某种意义上说，社会变革在理论上会给法制的变革提供一定的机遇，但长期的社会骚动和过于频繁的政治剧变，在客观上确实曾给法制变革工作带来过很大的影响。所以，尽管曾经有过许多的机遇，无数的仁人志士也为此付出了无穷的心力，中国近百年的法制重建的历程仍是步履维艰。直至 20 世纪 70 年代末期，“文化大革命”的宣告结束，中国人开始用理性的目光重新审视自身和周围的世界，用更加冷静和理智的头脑去思考和选择自己的发展道路，中国由此进入了具有非凡历史意义的改革开放时期。这种由经济改革带动的全方位民族复兴运动，

也给蹉跎了近一个世纪的中国法制变革带来了前所未有的机遇和无限的发展空间。

应该说,自1978年中国共产党十一届三中全会以后的20年,是中国历史上社会变化最大、也最为深刻的20年。在过去20年中,中国人民高举邓小平理论伟大旗帜,摆脱了“左”的思想的束缚,在政治、经济、文化各个领域进行全方位的改革,并取得了令世人瞩目的成就,使中国成为世界上最有希望、最为生机勃勃的地区。中国新时期的民主法制建设,也在这一时期内取得了令人惊喜的成就。在改革开放的初期,长期以来给法制建设带来巨大危害的法律虚无主义即得到根除,“加强社会主义民主,健全社会主义法制”成为一个时期内国家政治生活的重要内容。经过近二十年的努力,到90年代中期,中国法制建设的总体面貌发生了根本性的变化。从立法上看,我们的立法意识、立法技术、立法水平和立法的规模都有了大幅度的提高。从司法上看,一套以保障公民基本权利、实现司法公正为中心的现代司法诉讼体制已经初步建立,并在不断完善之中。更为可喜的是,经过近二十年的潜移默化,中国民众的法律意识、法制观念已有了普遍的增强,党的十五大确定的“依法治国”、“建设社会主义法治国家”的治国方略,已经成为全民的普遍共识和共同要求。这种观念的转变,为中国当前法制建设进一步完善和依法治国目标的实现提供了最为有力的思想保证。

众所周知,法律的进步和法制的完善,一方面取决于社会的客观条件和客观需要,另一方面则取决于法学研究和法学教育的发展状况。法律是一门专业性、技术性很强,同时也极具复杂性的社会科学。法律整体水平的提升,有赖于法学研究水平的提高,有赖于一批法律专家,包括法学家、法律工作者的不断努力。而国家法制总体水平的提升,也有赖于法学教育和法学人才培养的规模和质量。总而言之,社会发展的客观需要、法学研究、法学教育等几个环节是相互关联、相互促进和相互影响的。在改革开放的20年中,随着国家和社会的进步,中国的法学研究和法学教育也有了巨大的发展。经过20年的努力,中国法学界基本上清除了“左”的思想的影响,迅速完成了法学学科的总体布局和各分支学科的学科基本建设,并适应国家建设和社会发展的需要,针对法制建设的具体问题进行深入的学术研究,为国家的立法和司法工作提供了许多理论支持和制度上的建议。同时,新时期的法学教育工作也成就斐然。通过不断深入的法学

教育体制改革,当前我国法学人才培养的规模和质量都有了快速的提升。一大批用新思想、新体制培养出来的新型法学人才已经成为中国法制建设的中坚,这也为中国法制建设的进一步发展提供了充足和雄厚的人才准备。从某种意义上说,在过去20年中,法学界的努力,对于中国新时期法制建设的进步,贡献甚巨。其中,法学研究工作在全民法律观念的转变、立法水平和立法效率的提升、司法制度的进一步完善等方面所发挥的积极作用,也是非常明显的。

法律是建立在经济基础之上的上层建筑,以法律制度为研究对象的法学也就成为一个实践性和针对性极强的学科。社会的发展变化,势必要对法律提出新的要求,同时也将这种新的要求反映到法学研究中来。就中国而言,经过近二十年的奋斗,改革开放的第一阶段目标已顺利实现。但随着改革的逐步深入,国家和社会的一些深层次的问题也开始显现出来,如全民道德价值的更新和重建,市场经济秩序的真正建立,国有企业制度的改革,政治体制的完善等等。同以往改革中所遇到的问题相比,这些问题往往更为复杂,牵涉面更广,解决问题的难度也更大。而且,除了观念的更新和政策的确定外,这些复杂问题的解决,最终都归结到法律制度上来。因此,一些有识之士提出,当前中国面临的难题或是急务在于两个方面:其一,凝聚民族精神,建立符合新时代要求的民族道德价值,以为全社会提供一个基本价值标准和生活方向;其二,设计出一套符合中国国情和现代社会精神的“良法美制”,以为全社会提供一系列全面、具体、明确而且合理的行为规则,将各种社会行为纳入一个有序而且高效率的轨道。实际上,如果考虑到特殊的历史文化和现实情况,我们会认识到,在当前的中国,制度的建立,亦即一套“良法美制”的建立,更应该是当务之急。建立一套完善、合理的法律体制,当然是一项极为庞大的社会工程。而其中的基础性工作,即理论的论证、框架的设计和实施中的纠偏等,都有赖于法学研究的进一步深入。这就对我国法学研究、法学教育机构和广大法律理论工作者提出了更高的要求。

中国人民大学法学院建立于1950年,是新中国诞生以后创办的第一所正规高等法学教育机构。在其成立的近半个世纪的岁月里,中国人民大学法学院以其雄厚的学术力量、严谨求实的学风、高水平的教学质量以及极为丰硕的学术研究成果,在全国法学研究和法学教育领域中处于领先行列,并已跻身于世界著名法学院之林。长期以来,中国人民大学法学院的

法学家们一直以国家法学的昌隆为己任，在自己的研究领域中辛勤耕耘，撰写出版了大量的法学论著，为各个时期的法学研究和法制建设作出了突出的贡献。

鉴于当前我国法学研究所面临的新的形势，为适应国家和社会发展对法学工作提出的新要求，中国人民大学法学院和中国人民大学出版社经过研究协商，决定由中国人民大学出版社出版这套“法律科学文库”，陆续出版一大批能全面反映和代表中国人民大学法学院乃至全国法学领域高品位、高水平的学术著作。这套“法律科学文库”是一个开放型的、长期的学术出版计划，以中国人民大学法学院一批声望卓著的资深教授和著名中青年法学家为主体，并聘请其他法学研究、教学机构的著名法学家参加，组成一个严格的评审机构，每年挑选若干具有国内高水平和有较高出版价值的法学专著，由中国人民大学出版社精心组织出版，以达到集中地出版法学精品著作、产生规模效益和名著效果的目的。

“法律科学文库”的编辑出版，是一件长期的工作。我们设想，借出版“文库”这一机会，集中推出一批高质量、高水准的法学名著，以期为国家的法制建设、社会发展和法学研究工作提供直接的理论支持和帮助。同时，我们也希望通过这种形式，给有志于法学研究的专家学者特别是中青年学者提供一个发表优秀作品的园地，从而培养出中国新时期一流的法学家。我们期望并相信，通过各方面的共同努力，力争经过若干年，“法律科学文库”能不间断地推出一流法学著作，成为中国法学研究领域中的权威性论坛和法学著作精品库。

1999年9月



序

在当今的社会经济背景下，不动产是百姓日常生活中最重要的财产形式。伴随改革开放三十多年的历程，中国的民事案件类型经历了深刻的历史变迁。改革开放前及改革开放初期，民事案件主要是婚姻家庭纠纷，涉及的财产主要是家庭生活“四大件”等动产。进入21世纪以来，民事纠纷类型已经非常丰富了。在民事纠纷涉及的有形财产中，不动产占据重要的地位。由于中国特有的经济社会发展历史，中国的不动产法律问题非常复杂。城乡二元体制、公有制与私有制的区分、新中国成立后与“文化大革命”中的产权制度变迁等问题均深刻影响着不动产法律制度。以当今的房屋产权类型为例，有普通商品房、经济适用住房、按经济适用住房管理的房屋、两限房、回迁房、央产房、军产房、直管公房、自管公房等二三十种类型。不同类型的房屋产权又对应着不同的产权制度、交易规则与特殊政策。近

十几年，国家与地方又进行了多轮的房地产调控，对社会经济和百姓生活产生了重要影响。可以说，有关不动产的法律问题，是老百姓当前最关心的法律问题，同样也是与百姓生活关系最密切的法律问题。

李俊晔博士从老百姓的视角切入，以价值问题为核心，对不动产法律问题进行了系统深入的研究。价值问题是最小的命题，也是最大的命题；既是下里巴人，又是阳春白雪。一方面，价值问题简单真实、亲切通俗，是老百姓听得懂的语言，是老百姓对财产切身的感受。我经过了法学本科、硕士、博士的专业训练，又从事了几十年的法学教育与研究工作，尚不敢自称精通法律，何况未经法律专业训练的老百姓。如果法律人把法律问题标榜为象牙塔中高贵的学问，那么这种自娱自乐的学问就是不接地气的空中楼阁。另一方面，价值问题深邃悠远、博大宽容，又是最为深刻的哲学问题。有时候，最土气的却是最高贵的，最简单的却是最深刻的。价值问题正是如此，在老百姓朴素的经济与法律观念中，有多大用、值多少钱，等等，是最简单不过的切身感受。然而仔细观察，这些问题又会将人带入难以洞观通透的哲学隧道。

价值，是这部著作的灵魂。研究不动产财产权利的价值问题，上通哲理，下接地气。本著作从价值视角探讨了不动产财产价值的形态、转化、障碍、冲突、调解等问题。研究思路突出体现了实践性的问题意识。每一个研究命题都来源于司法实践，以真实的案例作为支撑。而现实中发生的案例又是社会经济生活的缩影。几十个典型案例正如几十扇窗，透过案例本身可以观察到案例背后的社会万象与人生百态，还可以从中捕捉到制度变迁与历史发展的蛛丝马迹。而且作者所举的案例鲜活有力，把握了社会发展的时代脉搏。作者在分析推理中，展现了案例选择、编排与提炼的敏锐眼光，同时也体现了鲜明的问题意识。从著作中感受到，作者的问题意识表现为三个层次。第一个层次是从具体的案例中提炼出具有研究价值的小命题；当以价值视角对这些小的命题进行深入剖析以后，就由感性认识上升到理性认识，来到了第二个层次。作者在问题的第二个层次中归纳了一些认识论意义上的“经验与逻辑”，揭示了法学问题中的社会经济规律。这些规律性的命题是作者的真知灼见，闪现出智慧的灵光和思辨的魅力。问题意识的第三个层次，是在这些命题基础上提出的解决现实问题的创见，具有哲学上的方法论意义，真正体现了研究成果对社会的贡献。

这样一种以实证分析为基础的学术研究路径符合马克思主义认识论的

规律，真实反映了研究命题的历史源流、现实基础及趋势预见。法律是社会上层建筑的一部分，法学又是社会科学中的一个分支。法学研究的资料来源于社会，法学研究的目的也应当立意于推进社会的发展。实证分析应当在法学研究当中处于基础性地位。同时，我们还应当认识到，法律作为社会上层建筑中的一部分，决定于社会经济基础，最终根源于作为社会存在的社会物质生活条件。因此，脱离了经济规律的研究，对法律现象的认识将成为空中楼阁。本书的作者李俊晔博士还曾精心翻译过美国大法官霍姆斯的著作。霍姆斯提出，法律的生命在于经验。纵然，法律是逻辑的，但逻辑只能解决规范本身的正当性，无法解释规范存在的合理性。赋予法律生命的社会经验中，有社会历史因素，有社会心理因素，有社会政治因素，更重要的还有社会经济因素。法律中的价值问题，是一个社会经济问题，其中又裹藏着社会历史因素、社会心理因素、社会政治因素。李俊晔博士透过传统民法的理论，抓住不动产财产权利的经济性本质，立足于物、债二元的传统民法体系，又超脱物权、债权的传统认识，以独到的经济视角分析不动产财产权利中的物权属性与债权属性，揭示不动产财产权利的价值本质。除了地道的经济学思维，作者将马克思主义政治经济学、西方产权经济学、历史学、心理学等观察视角与民法学问题妥当融合，抽象出不动产法律问题的普遍规律，对于不动产权与合同的立法及相关司法实践具有重要的借鉴意义。

目前正值民法典编纂之际，该书立足于中国民法实践，兼具开阔视野，理论深刻、见解独到，让人耳目一新。研究成果丰富和创新了民法学理论，不仅对我国物权、合同立法和司法实践的指引具有重要的作用，也为民法典的编纂提供了真知灼见。李俊晔博士是一位专家型法官，他以扎实的审判实践为基础，开创了传统法学研究的新进路。这部著作既是凝结实践经验的法官之作，也是颇见理论功力的学者之作。



2016年10月1日



目 录

绪 论	(1)
第一节 研究的选题与视角	(1)
一、研究背景与选题价值	(1)
二、本书的研究视角	(3)
第二节 基本范畴与基本理论	(4)
一、选题研究范围	(4)
二、基本经济学范畴	(5)
三、基本经济学理论	(7)
第三节 研究方法与论证方法	(8)
一、研究方法	(8)
二、论证方法	(9)
第四节 本书的创新	(10)
第五节 理论框架结构	(11)
一、主要内容概述	(11)
二、理论体系脉络	(13)
三、内容图解概览	(14)
第一章 不动产财产权利与价值	
基本问题	(20)
第一节 物、债二元框架下观察权利属性	
新范式	(20)
一、传统大陆法系财产法物、债二元	
框架理论	(20)

二、大陆法系物、债二元框架体系之现实批判	(22)
三、物、债二元框架下物债混合模式类型化分析	(23)
第二节 物、债二元框架下财产权利二维价值体系重构	(27)
一、财产权利游走于物债属性坐标(横轴)	(27)
二、财产权利衡量于价值水平坐标(纵轴)	(28)
三、不动产财产权利价值表现于物、债二维体系	(30)
四、财产权利二维价值体系的现实意义	(36)
五、财产权利二维价值体系原构与重构之比较	(37)
第三节 物、债二元框架下财产权利二维价值体系之灵魂	(37)
一、价值——法律围城的大门(不动产问题)	(37)
二、物、债二元框架下不动产财产权利之可分解性与可稀 释性	(38)
三、不动产财产权利可分解性与价值丰富性	(43)
第四节 余按	(44)
第二章 不动产财产权利价值形态论	(46)
第一节 探寻不动产财产权利价值之源	(46)
一、历史学维度:传统不动产价值观念的历史情结	(46)
二、心理学维度:不动产多层次价值需求	(47)
三、伦理学维度:人性恶与理性人	(50)
四、哲学价值论维度:主客观价值关系之实践统一,兼探源 小结	(52)
第二节 不动产财产权利价值形态的经济基础	(53)
一、西方经济学基础:经济理性人与资源稀缺性两大假设	(53)
二、马克思主义哲学、经济学基础:不动产财产权利价值的 三层含义	(55)
三、政治经济学基础:商品二因素映射不动产财产权利价值形态 二层次	(56)
第三节 不动产财产权利价值形态之一:保有与利用	(60)
一、不动产财产权利保有价值概说	(60)
二、所有的价值:权能弹力回归之核心	(63)
三、占有的价值:控制,公示,担保,垄断	(65)
四、使用的价值:尴尬于法律与现实夹缝的居住权	(69)

五、附加性、延伸性使用：地缘区位与相邻关系	(76)
六、收益的价值：孳息	(78)
第四节 不动产财产权利价值形态之二：处分与交易	(81)
一、不动产财产权利处分的基本效用：货币化	(81)
二、不动产财产权利处分的附加效用：外部性	(83)
三、处分之处分	(84)
第五节 余按	(84)
第三章 不动产财产权利价值转化论	(87)
第一节 不动产财产权利价值转化过程的双重性	(87)
一、价值转化双重过程概述：价格与效用	(87)
二、价格转化过程：主体性兼客观性	(88)
三、效用转化过程：客体性兼主观性	(89)
四、价格与效用转化过程之再认识及相互制约性观察	(91)
第二节 不动产财产权利价值转化之效率与成本	(93)
一、不动产财产法律的使命：提高效率与降低成本	(93)
二、不动产财产权利价值转化中的信息成本	(97)
三、信息成本比较下信息优势方的告知与谨慎义务	(99)
第三节 不动产财产权利价值转化之风险性与完备度	(103)
一、完备合同模型的启示：政策指导性格式合同	(103)
二、物权、合同的任意性规范配置	(105)
三、信息市场：中介机构与网络平台	(107)
第四节 不动产财产权利价值转化的特殊法律实践	(110)
一、民间习惯“登堂入室”的“价值门槛”	(110)
二、不动产财产权利价值转化之民间习惯实例：让与担保与 卖渡担保	(113)
三、以民商合一视角统一不动产财产权利让与担保之立法 建议	(117)
第五节 余按	(125)
第四章 不动产财产权利价值实现障碍论	(127)
第一节 不动产财产权利价值实现障碍之经济基础	(127)
一、不动产财产权利价值实现障碍类型化分析	(127)
二、不动产财产权利价值实现障碍之市场环境现实观察	(128)

三、不动产财产权利价值实现障碍之市场供求理论基础——蛛网模型·····	(131)
第二节 不动产财产权利内生性交易障碍：以违约为例·····	(137)
一、内生性交易障碍之表象与根源·····	(137)
二、内生性交易障碍之源：房屋差价的诱惑·····	(142)
三、内生性交易障碍之赔偿：不动产差价机会成本损失之确定·····	(145)
第三节 不动产财产权利内生性利用障碍：以相邻关系为例·····	(148)
一、内生性利用的外部性：相邻关系·····	(148)
二、内生性利用障碍外部性之内部化：相邻关系转化为地役权问题·····	(148)
第四节 不动产财产权利外源性交易障碍：以房地产调控政策为例·····	(151)
一、外源性交易障碍主要形式：国家经济调控政策·····	(151)
二、外源性交易障碍之实践分析：情势变更、不可抗力、商业风险之辩·····	(156)
三、房屋买卖中“限贷”和“限购”新政对合同履行影响之法律定位·····	(162)
四、情势变更适用条件的要件识别方法·····	(166)
五、情势变更的适用方法与法律效果·····	(170)
第五节 不动产财产权利外源性利用障碍：以征地拆迁为例·····	(174)
一、外源性利用障碍主要形式：不动产利用外部性之反作用·····	(174)
二、拆迁中的“诺斯悖论”·····	(174)
三、兼具效率与公平的“公共利益”——双重帕累托标准·····	(176)
四、历史遗留问题中“诺斯悖论”之危险·····	(177)
第六节 余按·····	(177)
第五章 不动产财产权利价值冲突论·····	(179)
第一节 不动产财产权利价值冲突基本问题·····	(179)