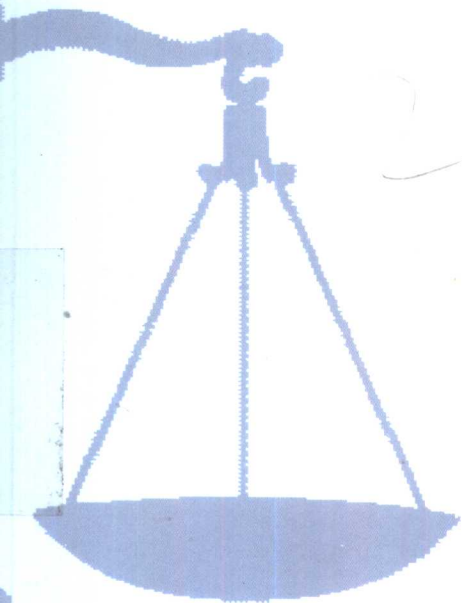


孙宪忠 【著】

# 论物权法

ON PROPERTY LAW



法律出版社

# 论 物 权 法

---

孙宪忠 著

法律出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

论物权法/孙宪忠著. -北京:法律出版社,2001.7

ISBN 7-5036-3432-4

I.物… II.孙… III.物权法-研究-中国-文集  
IV.D923.24-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 032988 号

---

出版·发行/法律出版社

经销/新华书店

责任印制/李跃

责任校对/杜进

印刷/北京四季青印刷厂

开本/A5

印张/22.75 字数/609千

---

版本/2001年10月第1版

2001年10月第1次印刷

---

社址/北京市西三环北路甲105号科原大厦A座4层(100037)

网址/http://www.lawpresschina.com

电子信箱/pholaw@public.bta.net.cn

电话/88414899 88414900(发行部) 88414121(总编室)

88414933 88414934(读者服务部)

出版声明/版权所有,侵权必究。

---

书号:ISBN 7-5036-3432-4/D·3149

定价:40.00元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

## 作者简介

**孙宪忠**，男，1957年生，陕西省长安县人。1990年获法学博士学位，1992年晋升为副教授。1993年获联邦德国亚历山大·冯·洪堡基金会(Alexander von Humboldt-Stiftung)研究奖学金，赴德国汉堡马克斯-普郎克外国和国际私法研究所学习。1995年回国，1997年晋升为中国社会科学院法学研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授，1998年晋升博士生导师。1999年被中国法学会命名“中国杰出中青年法学家”。现任中国社会科学院法学研究所民法研究室主任，兼任中国法学会民法学经济法学研究会常务理事兼秘书长、国家建设部法律顾问、西安交通大学等多所大学兼职教授。主要工作外语为德语、英语，主要研究方向为民法学、不动产法学。近年来发表个人专著2部(《国有土地使用权财产法论》，中国社会科学出版社1994年版；《德国当代物权法》，法律出版社1997年版)，合著10余部(《中国民法学、民法债权》，法律出版社1992年版；《中国物权法草案建议稿》，社会科学文献出版社2000年版等)。在《法学研究》杂志、《中国法学》杂志及《中国社会科学》杂志等期刊发表论文近80余篇，译文10余篇。

## 前 言

正在制定的我国物权法引起了国内外法律界的普遍关注,我国社会科学院法学研究所民法研究室课题组主持编制的《中国物权法学者建议稿(附理由、说明及立法例)》自编辑成书出版后已经多次印刷。一些法律研究家和实践家在肯定这个学者建议稿的同时,也善意地指出了其中的一些缺陷,比如,某些制度设计前后不够协调、个别观点法理上的欠缺以及一些新原则、新制度甚至是一些非常重要的制度创设的立法理由论述不足的问题。确实,法律中的一个简单的条文,往往就是一个非常重要的制度;而这个制度的建立,需要精细的考虑和充分的理论支持。但是因为该建议稿是一个集体科研成果,故个人的意见有时候限于篇幅、有时候限于彼此协调的原因,往往得不到充分的反映是很正常的。我对物权法的比较系统的看法当然也是这样。但是作为学者,我有责任把自己的观点阐述清楚,以便为以后的研究和立法做出努力。我多年的研究比较多地集中在物权法方面,发表的论文也多与物权法有关。这些论文中也有过几篇曾经在学术界产生了一定的影响。但是我总有一个很大的遗憾,即已经发表的东西,后来发现的错误一直没有机会修改;尤其是一些根据学术报告整理发表的文字,错误似乎更多。因此现在将这些有关物权法的论文选择出来,编成一本文集,供法律界同仁在研究和制定物权法时参考参考,同时利用这一时机修订一下过去的错误,这当然既是我的荣幸,也是我的责任。

本论文集只选择了我近年来关于物权法的论文以及学术报告 25 篇。另外,还有从德文中翻译过来的物权法论文 3 篇。这 28 篇文章部分已经发表过,这次出版之前又都经过了修订。考虑到选中

的论文中,有一些篇幅很大,有多篇超过了3万汉字,甚至有数篇超过了5万汉字。为了给读者提供一目了然的方便,我特意给一些比较长的文章前加上了目录,有些甚至加上了二级目录。

所选择的论文中有几篇论文涉及同一个研究题目。考虑到这些论文在撰写时使用的材料和考虑的角度有所不同,理论上的深浅差异较大,虽然他们的结论基本上是一致的,故还是将他们一一选入。当然读者可以只选其中一篇来看,也可以从浅入深。

本集选入的论文以近年发表者为主,20世纪90年代初期发表的论文也有两篇选入。因为这些论文所提出的问题在今天仍然值得讨论,而且在我之后,这些方面的问题尚没有新的研究。

对本论文集的整理,我的许多同仁、朋友和学生给予了积极的帮助。他们是:我博士研究生时代的导师王家福先生,以及现在中国社会科学院法学研究所的同仁李步云先生、信春鹰女士、梁慧星先生、邹海林先生、渠涛先生、于敏先生、薛宁兰女士、王茵女士、赵冀韬先生、常鹏翱先生等。尤其应该指出的是,我的岳母陈守则女士和妻子高云女士多年来为我承担了繁重的家务劳动,这才使我有了比较充裕的时间。对他们给予的帮助,在此只说一句感谢是远远不够的。

孙宪忠

2001年2月2日,北京

## 目 录

前 言 .....	( 1 )
一、物权法的基本范畴及主要制度反思 .....	( 1 )
二、论物权变动的原因与结果的区分原则 .....	(36)
三、物权变动中第三人保护的法律基准 .....	(53)
四、论法律物权和事实物权的区分 .....	(57)
五、编制中国物权法学者建议稿的几点考虑 .....	(81)
六、当前物权立法的主要争议 .....	(112)
七、物权行为理论探源及其意义 .....	(130)
八、再谈物权行为理论 .....	(155)
九、物权行为理论中的若干问题 .....	(207)
十、中国的财产权利制度的几个问题 .....	(222)
十一、中国财产权利保护的法律制度 .....	(284)
十二、当代不动产法要义 .....	(309)
十三、大陆土地权利制度的现状与展望 .....	(396)
十四、不动产权取得研究 .....	(413)
十五、论不动产权登记 .....	(439)
十六、土地登记的法理和登记机关的选择 .....	(458)
十七、中国物权法关于不动产登记制度的基本考虑 .....	(467)
十八、确定我国物权种类以及内容的难点 .....	(483)
十九、公有制的法律实现方式问题 .....	(511)
二十、国有企业财产权利问题 .....	(526)
二十一、财团法人财产所有权和宗教财产归属问题 .....	(535)
二十二、制定新世代的物权法 .....	(547)

二十三、我国土地管理法与物权法的相互作用 .....	(556)
二十四、德国民法物权体系研究 .....	(569)
二十五、德国民法对中国制定物权法的借鉴作用 .....	(643)
二十六、“抽象物权契约”理论——德意志法系的特征 .....	(649)
二十七、德国物权法的结构及原则 .....	(663)
二十八、德国不动产物权变动中的合意与登记	
——对德国民法典第 873 条解释 .....	(692)
后记：请尊重财富进取心——代后记 .....	(715)



## 一、物权法的基本范畴及主要制度反思

### 目 录

- 一、物权法基本范畴分析
- 二、对我国物权法静态财产关系调整制度的反思
  - (一)所有权制度方面
  - (二)土地使用权制度方面
  - (三)担保物权制度方面
- 三、关于物权变动制度的基本构思
  - (一)物权变动与物权公示原则
  - (二)非依法律行为的物权变动
  - (三)依法律行为的物权变动之一,不动产登记
  - (四)依法律行为发生的物权变动之二,动产的占有与交付
- 四、关于第三人保护的制度
  - (一)第三人保护的基本法理
  - (二)公示行为与权利正确性推定的原则

物权法的基本范畴,即物权法的作用范围,是物权法立法与研究中的一个宏观性的问题。对这一问题的研究似乎在法学界已有定论,但真正的探讨并未展开。比如,按我国一般法学家的理解,交易关系已经由合同法规范,物权法只规定静态的支配关系,而不涉及交易关系。但是,因物权与债权的性质的区别,债权的变动却不能直接产生物权变动的结果,故物权法必须规定物权的变动,即关于物权交易的行为。从这一点来看,物权法的范畴就肯定要比目前大多数学者的

看法广泛。在弄清物权法基本范畴之后,依科学的物权法的法理,对相关的我国物权法基本制度的重新思考也是非常必要的。

### 一、物权法基本范畴分析

物权依其法律性质为排他性支配权,在我国法学界并无争议。所谓排他性支配权,即物权人只按照自己的意思支配权利的客体并依法排斥任意他人的干涉的权利。正因为此,在国内流行的民法学著述中,一般认为,物权法就是关于权利主体对权利客体享有什么样的权利的法律,或者说是关于物权人享有那些权利并如何行使这些权利的法律。然而这种主流性的观点是否得当很值得商榷。因为,依这种看法,物权法的作用范围非常狭小,不但物权的变动,即物权的交易行为被排除在物权法的作用范围之外,另外,关于第三人保护这一极为重要的问题,在这种观点中也无法容纳。

但是,以物权法的基本法理,物权法的作用范围不能仅仅只包容在静态财产关系调整的范围之内。可以以买卖合同这种最为典型的交易行为为例,说明物权法所要解决的问题,进而界定物权法的基本任务。

买卖合同指出卖人交付标的物的所有权,买受人支付买价的意思表示一致的协议。买卖合同的本质是什么?古今中外法学者看法一致,是转移标的物的所有权。我国合同法第 130 条的规定也是如此。出卖人订立合同的目的是取得买价而出让标的物的所有权,买受人支付买价的目的在于取得所有权。但是,根据买卖合同可以直接产生的权利是请求权。这样看来,在买卖合同中涉及两种基本的民事权利,一是标的物的所有权,另一个是双方当事人之间建立的请求权,即出卖人对买受人支付买价的请求权,以及买受人对出卖人交付标的物的请求权。买卖这种最普通的交易必然包含着物权和债权这两种基本的民事权利,但是这两种权利的性质有着巨大的区分,这是民法分析和研究的基础。以此为基础,我们就必须对如下问题作出立法上的考虑:

第一个问题是：合同成立后，双方当事人之间只是产生了请求权的关系，所有权的转移是当事人的目的。但是在合同生效后并没有发生所有权的当然转移，而是在交付标的物时才发生所有权转移。从买卖可以看出，虽然支配权和请求权这两种权利同时存在，但是双方当事人订立合同后产生的约束力，实际只是合同法上的约束力，不是物权移转的效力，物权法上的约束力是在所有权转移时才产生的。这是我们要考虑的第一个问题。

第二个问题是，物权的变动需要专门的法律事实。买卖中所有权并非从双方当事人订立合同时就当然发生变动，而只能是在动产交付之后或者不动产登记时才发生。这就是说，物权的变动只能在物权公示时生效。这是因为，依合同所发生的债的法律关系，只具有相对权、对人权的法律效力，而不能发生物权的绝对权的效力，不能发生排他性的后果。如果要达到物权排他性的后果，则必须将该物权的变动予以公示，以获得社会对该物权变动的承认和法律的 protection。这是物权变动的基本规则。物权的变动，如物权的设立、移转、变更、废止等必须予以公示，因为只有公示的情况下，第三人才可以知悉物权的变动，第三人的安全才可以得到保障。故从第三人利益出发，物权变动只能在公示时即不动产登记和动产交付时生效。

这样，在买卖合同中，直接根据合同所产生的债权和合同目的所指向的物权，所进行的变动是在两种不同的基础上进行的。这两种基础是两种不同的法律事实：一是请求权即债权成立所依据的法律事实，即双方当事人对合同完全意思表示一致的事实，它决定合同生效并使得当事人之间产生债权债务关系。另一个法律事实是所有权发生变动的事实，也就是动产的交付和不动产登记的事实。所以，合同成立、生效的法律事实，并不能解决物权变动的问题。物权变动，只能由物权法来规定。事实上，不动产登记和动产占有交付的规则，正是物权法的基本内容。

第三个问题，是第三人的合法利益保护问题。虽然在法学上第

三人是对买卖合同的标的物均享有利害关系的一切人,<sup>①</sup>但是从买卖的法律关系出发,此时的第三人其实有两种:(1)与出卖人有法律关系的第三人。比如,出卖人在订立合同时把标的物卖给了另一个人,这在合同法上是完全无法预防的,因为根据当事人合同产生的权利是请求权、相对权,合同内容依法不必也无法公示,所以买受人无权利、也无办法对出卖人“一物二卖”进行限制禁止。在此情形,会产生两个以上的买受人,而这些买受人在法学上互为第三人。这样,在第三人之间,谁能取得标的物的所有权,就必须确定一个法律的标准。这个问题的解决是物权法的基本任务,合同法是不予以规定的。(2)买受人将物再次出卖后,买得该物的所有权取得人,对出卖人而言为第三人。该第三人权利保护的目的在于:如果出卖人与买受人之间的合同被宣告无效或者被撤销,那么标的物的所有权是否能够从第三人手中追回来?如果能够追夺回来,该第三人的利益又如何保护?在罗马法中,出卖人在合同宣告无效后享有向任意第三人追及的权利,第三人的利益很少得到保护。但是,第三人实际上是交易秩序整体的化身,如果一个出卖人即原所有权人任意追及其权利,第三人的利益得不到保护,则社会整体的交易秩序必然遭到破坏。故必须限制甚至禁止出卖人及原所有权人从第三人手中追夺标的物的所有权。这也是物权法的一项基本任务。

其实,买卖只是最基本的交易,除买卖关系外,尚有其他交易,其中均包含着物权的取得、变更与消灭等。在这些交易中都可能存在着第三人,故对第三人利益的保护是民法立法的重要任务。但是,合同法却基本上不规定对第三人的保护,该任务基本上是由物权法来完成的。保护第三人的利益,已经成为物权法的基本使命之一。

从上述这三个问题的分析可以看出,任何交易,即使是最简单的交易,也都需要物权法与合同法的双重法律调整。物权法和合同法

<sup>①</sup> 王泽鉴著:《民法学说与判例研究》(第1卷),中国政法大学出版社1997年版,第242页。

都是调整交易关系的法律,它们调整交易关系的区别,是它们解决法律问题的出发点不同、解决问题的阶段不同、与解决问题的重点不同。合同法调整交易关系的出发点,是当事人自己的意思表示,是合同的效力与当事人的意思表示之间的关系。而物权法的出发点是物权变动中的客观公正与交易安全,故物权法的重点是物权变动中物权排他性后果与第三人利益之间的关系。所以,物权法不但是规定作为静态权的物权的法律,而且也是规定物权变动及交易关系的法律。

从上文的分析中,也可以把物权法的基本范畴归纳为如下三点:①规范静态的物权关系,即根据本国的国情确定物权的具体种类以及内容;②规范物权的动态关系,即建立物权设立、移转、变更与废止的具体制度;③保护交易中的第三人。这三项基本范畴也是物权立法的基本任务,他们贯彻了物权立法的始终。

但是,物权法三大任务的确定必须有一个基本的前提条件,即必须在立法上坚持物权与债权法律效力的严格区分,以及物权变动与债权变动的法律根据的区分,即坚持债权法上的行为不能发生物权变动的效力,物权变动的效力也不能仅仅取决于当事人债权法上的意思表示的原则。有些国家的立法就不能坚持这些原则。在法国民法中,民法就不特别地规定物权变动的法律问题,法国民法典第二卷“财产及对于所有权的各种限制”,规定了所有权等物权的类型和内容,虽然具备了实质物权立法的内容,但是关于物权变动,它基本上没有规定;在法国民法典第三卷“取得财产的各种方式”中,一些关于物权变动的规范,只是关于依据事实行为或者法定事实所为的物权变动。而依据法律行为的物权变动,法国民法典是完全交给债权法去规范的。法国民法采取这种立法条例的原因在于,法国法在物

权立法中采纳了“债权意思主义”的模式,<sup>①</sup>认为物权的变动是债权行为的直接后果,物权的变动不必公示,物权变动的效力也不取决于不动产登记和动产的占有交付这些具体公示行为。此种模式的原因,在于法国法坚持“广义财产权”理论,其所谓的财产,包括物、物权、债权和无形财产,没有物权与债权的科学区分。<sup>②</sup>既然没有物权与债权的区分,也就没有物权变动与债权变动的区分。在实质上仿效法国民法的日本民法,虽然在形式上有关于物权法的体例,即日本民法典第二编的规定,但是在实质内容上,它却没有关于依据法律行为的物权变动。如日本民法典第二编第三章第二节“所有权的取得”,只是规定了依据事实行为和法定事实所发生的所有权取得的情形。所以,在法国民法与日本民法中,看不到关于依据法律行为所发生的物权变动的内容;关于第三人保护的内容,在法国民法中是看不到的,在日本民法中也非常单薄。所以,这些国家的物权法事实上只有一个范畴,而不是三个范畴。

相反,在按照物权与债权的本质区分的基础上建立的科学的物权法的国家与地区中,上述物权法的三大基本范畴的脉络就非常清晰。如德国民法,除以大量篇幅规定静态的物权支配关系外,在民法物权编中明确规定了关于依据法律行为进行不动产物权变动的基本规则(即德国民法典第三编第二章“土地权利通则”、第三章第二节“土地所有权的取得与丧失”等)。在这些章节中,同时包括了不动产物权变动中第三人保护的规定(如德国民法典第 876 条、最重要的是第 891 条、第 892 条关于权利正确性推定及其效力的规定,该规定对保护第三人发挥直接的作用)。关于动产物权的依据法律行为的变动,分散在该法关于所有权以及动产质押权设定等章节中(如德国民

---

① 所谓债权意思主义,即认为依据债权变动的意思直接发生物权变动的结果的立法模式。该模式为法国民法创立,日本民法等继受。对此以前一般称为“意思主义”立法,为区别德国民法强调物权独立意思表示的物权意思主义,应称其为债权意思主义为佳。对这种立法模式的探讨,见史尚宽:《物权法论》,第 20 页。

② 尹田著:《法国物权法》,法律出版社 1998 年版,第 14 页。

法典第三章第三节“动产所有权的取得与丧失”、以及德国民法典第1205条至第1207条的规定等)。关于动产物权变动中保护第三人的规则,见该法第1006条关于占有人作为所有权人的推定等。<sup>①</sup>以德国民法典最权威的解释,不动产登记的权利正确性推定作用,以及动产占有的权利正确性推定作用,正是为保护第三人而建立的。<sup>②</sup>

在瑞士民法中,物权法的三大范畴的脉络最为清晰。该法在规范一种物权制度时,实际规定的是该物权的内容,然后即规定该物权的各种变动。如该法第四编第十九章规定的土地物权(即不动产物权)的制度就是这样。关于第三人的保护,该法在物权编之末尾专门规定了“占有以及不动产登记簿”,其中即包括动产物权变动中的第三人保护规则(该法第930条),以及不动产物权变动中的第三人保护(该法第972条至第974条)。

我国旧民法在物权法的制定过程中,非常注重物权法的法理,同时也非常注重立法的技术。该法在其物权编的总则部分规定了物权变动的基本法律规则(从第758条至第764条)。同时,在各种具体物权的制度中,它也同样规定了关于物权的变动以及相关的第三人保护的规则。该法关于物权法的规定,是我们中华民族物权立法可资借鉴的财富。该法在我国台湾地区得到了良好的运行,说明严格按照从西方发源的物权法的法理缔造的物权制度,完全可以在我们中国施行。

## 二、对我国物权法静态财产关系调整制度的反思

所谓静态的财产支配关系,就是在不涉及他人的情况下,权利人对于特定物进行占有、使用收益和处分所形成的法律关系。物权法对

<sup>①</sup> 关于德国民法中动产物权变动的权利正确性推定,见孙宪忠著:《德国当代物权法》,法律出版社1997年版第110页;关于其不动产物权变动中的权利正确性推定,见同一本书的第135页。

<sup>②</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 54, neubearbeitete Auflage, 1995, Verlag C. H. Beck, Seite 1039, 1079.

静态财产支配关系的调整的基本任务,是按照物权法定主义的原则,根据本国的国情(政治制度、经济制度、自然资源拥有的状况和法律法规文化方面的各种原因),确定本国的物权种类和各种物权的内容。这是我国物权立法的首要任务。物权法的主要种类及其内容,都应该由物权法加以规定。从上文的分析可以看出,对静态关系的规范,是物权法的固有内容,在这一点上我国法学界并无争议。

法学界关于我国的物权体系的建立,提出了许多很有价值的方案。<sup>①</sup> 这些方案的共同特点,一是对所有权制度基本无争议;二是对担保物权种类以及内容,多采纳现行“担保法”的规定。在用益物权部分,从表面上看,这些方案似乎有许多不同的设想,但是这些不同,关键是对土地使用权、地役权等权利类型的名称方面的差异:是沿用地上权、永佃权和地役权的概念,还是采用基地使用权、农地使用权和邻地使用权的概念。然而名称问题应该说是一个次要的问题,关键应该是制度的内容。其实,关于物权种类的设想,目前大多数学者的看法仍然是维持现行法律的规定。

但是,现行法律以及法学界关于不论是物权种类的设置,还是一些主要物权的内容的看法,如果依据严格物权法法理反思,在一些重要的制度方面仍需斟酌。现提出几个宏观性的问题,希望能引起大家的注意。

### (一)所有权制度方面

1. 关于各种所有权一体承认、平等保护的原则。所谓各种所有权一体承认、平等保护的原则,即对我国目前存在的公有制财产所有权和私有财产所有权在法律上给予平等的承认和保护的原则。建立这一原则的目的,是为了在物权法的领域里彻底否定旧的经济体制

---

<sup>①</sup> 对此应该提到的有中国社会科学院法学研究所中国物权法课题组:《关于制定中国物权法的基本思路》,载《法学研究》1995年第2期;钱明星著:《物权法原理》,北京大学出版社1994年版;王利明著:《物权法论》,中国政法大学出版社1998年版;王卫国著:《中国土地权利研究》,中国政法大学出版社1997年版。



的影响,并真正建立符合市场经济要求的物权法。众所周知,计划经济的物权权利制度的一个极大的弊病,是把所有权按照权利主体的状况划分为不同的级别,给予它们不平等的地位和保护。根据旧的意识形态,私有所有权代表的是不符合历史发展趋势的私有制,故应当被严格限制。正是基于这种分析,以前的物权权利制度建立了国家所有权优先的原则,而私有财产所有权却承受着巨大的限制甚至是歧视性的待遇。

显而易见,依据过去的意识形态建立的所有权制度,不能适应我国目前建立的市场经济体制。仅仅就个体私营经济所发挥的作用就可以看出这一点。1996年底的统计资料显示,1996年我国的工业总产值中,城乡个体工业和其他类型的企业产值为30642.6亿元,占国家总产值的30.8%;1996年社会消费品零售总额24614.3亿元,其中个体商业和其他经济成分零售额为13030.6亿元,占52.9%;1996年全国城镇新增加就业人数705万人,其中在个体私营企业中就业的有近300万人,超过了国营经济单位的新增就业人数。近年来国营经济中的下岗职工,大多数流向个体、私营经济。<sup>①</sup>这些情况说明,私营经济对促进社会生产力的发展,促进经济增长,抑制通货膨胀,解决就业、满足人民群众的物质文化需要方面所发挥的作用,再也不能用“拾遗补缺”这四个字来概括。限制和歧视私有财产所有权,不但不于法理不通,而且与实践有害。所以,1997年召开的中国共产党“十五大”的政治报告已经明确提出,多种所有制经济的共同发展,是我国社会主义初级阶段的基本经济制度。“建设有我国特色的社会主义经济,就是要在社会主义条件下发展市场经济,不断解放和发展生产力。这就要坚持和完善社会主义公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度;……”<sup>②</sup>这是我国第一次把私营

① 陈建新:《我国经济的“生力军”》,1998年2月18日《金融时报》。

② 《中国共产党第十五次全国代表大会文件汇编》人民日报出版社1997年版第19页以下。