

对财产权利的保护，是民法的重要任务。

共有权理论与适用

没有共有权，就没有完整的、完善的所有权制度。

……共有问题是物权法解决物的归属问题的重要制度

杨立新 著

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

共有权理论与适用

杨立新 著


法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

共有权理论与适用/杨立新著. —北京:法律出版社,2007.11

ISBN 978-7-5036-7795-3

I. 共… II. 杨… III. 物权法—研究—中国 IV. D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第158536号

© 法律出版社·中国

共有权理论与适用

杨立新 著

责任编辑 刘彦洋

装帧设计 乔智炜

开本 A5

版本 2007年11月第1版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

印张 14.5 字数 373千

印次 2007年11月第1次印刷

编辑 法学学术出版分社

经销 新华书店

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939828

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

苏州公司/0512-65193110

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5036-7795-3

定价:32.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

再版说明

《共有权研究》从 2003 年出版至今刚好四年。原来在写作的时候就计划,《物权法》一经通过就立即进行修订。2007 年 3 月 16 日,第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过《物权法》,使其成为国家的法律,并且已于 2007 年 10 月 1 日实施。因此,在《物权法》实施之际,我终于完成了这部专著

的修订工作。

对本次修订做以下说明:

第一,本次修订,完全按照《物权法》的规定进行说明,力求完整、准确地体现《物权法》第八章关于对共有的规定,以及第六章关于业主的建筑物区分所有权的規定。修订中,按照《物权法》的条文规定,按照在讨论《物权法草案》中的意见,按照自己的研究体会以及其他专家学者的论述,全面、准确地阐释《物权法》相关条文的内容。在原版的表述中,凡是不符合《物权法》規定的内容,都进行了修改,统一到《物权法》的规定上来。对于《物权法》没有規定的问题,则根据《物权法》的基本精神和司法

实践经验以及理论研究成果进行阐释,提出自己的看法。同时,也将书名改为《共有权理论与适用》。

第二,《物权法》关于共有和建筑物区分所有权的规定,是分为两章规定的。事实上,《物权法》对建筑物区分所有权的性质的规定,并没有将其确定为共有,而是确定为复合所有权,将其与单一所有权、共有和相邻关系并列,并放在共有和相邻关系之前。对此,我在修订中仍然坚持原来的个人看法,将其认作共有的一个类型,仍放在本书中阐释。看起来,这一做法好像不符合《物权法》的规定,但是,学者著述应当有自己的特点和观点,况且这只是对一个物权性质的认识问题,并不涉及物权规则的解释和适用问题,不会有大的妨害;同时,建筑物区分所有权的问题复杂,用共有权的性质认识它,对于理解其具体规则和宏观意义更为有益,因此,我才这样做。

第三,本次修订,在内容上更重视对共有权中具体司法实践的法律适用问题进行深入研究和说明,使本书的内容更具有可读性和实践指导性。例如,在建筑物区分所有权的研究中,针对现实生活以及司法实践中存在的复杂问题,进行了深入、细致的研究,对很多具体问题都提出了具体的解决方法。例如,在现实生活中,关于建筑物区分所有权共有部分范围的界定,是争议最大的问题,反映出来的问题非常复杂,也最容易发生纠纷。因此,在修订中,我对共有部分的阐释中涉及了业主的建设用地使用权、建筑物基本结构部分、车库车位、道路、绿地、会所、其他公共场所、公用设施、物业服务用房、楼顶平台、外墙面、维修资金、共有部分产生的收益等13个问题,进行研究,并提出了解决常见纠纷的办法。在物业管理部分,按照修订后的《物业管理条例》的规定对业主与物业之间经常发生的纠纷类型进行了整理,提出了具体的解决办法。诸如此类,不再赘述。相信这些论述会对读者解决具体问题提供有益帮助。

第四,本次修订对本书的结构进行了较大的调整,实际上分为三部分:第一部分,是关于共有的总体论述,这就是第一章和第二章,分别阐释共有的一般问题和法律关系问题。第二部分,是对共有类型的阐释,

分别研究按份共有、共同共有、建筑物区分所有权和准共有,为第三章至第六章。从第七章开始,是第三部分,对具体的共有问题进行阐释,分别研究了夫妻共有、家庭共有、共同继承财产、合伙共有以及共有中的优先购买权。经过这样调整之后,全书的结构清晰、逻辑关系明确,便于读者阅读。

期望我的新版《共有权理论与适用》能够得到更多读者的欢迎和指正。

杨立新 教授
2007年9月28日
北京
人大明德法学楼

原版序言

在起草民法典草案物权法编的过程中,我开始写物权法研究的著作和讲稿。开始是想从头开始写作的,也写了一些东西,但是,在整理原来的文章手稿时,发现原来对共有权的研究是很有基础的,有一些现成的文章就在那里。于是就想,还不如先就共有权的问题集中研究,写出一部关于共有权研究的专著出来,然后再一部分一部分地研究物权法的其他问题。因此,就开始了共有权的集中研究。恰好这个时间我在香港城市大学讲授民法,一周的课时不多,时间很充足,可以充分利用来写作。一个月的时间过去了,我的初稿也就写完了,于是就有了现在的这部稿子。在抗击“非典”期间,在家里时间也比较宽裕,就对本书进行修改,直到完稿,付梓印刷。

在这里,很想写几句关于物权法的重要性的文字,也是突然想起来日前曾经写过一篇稿子,是说物权法的,题目叫做《鼓励创造财富的旋律》,我把它放在这里,当作我对《物权法》的认识:

“这几年,民法学界正在进行着一项重要的工

作,就是紧锣密鼓地起草《中华人民共和国物权法》,专家们提出了法律草案的建议稿,立法机关制定了征求意见稿,正在各地征求意见。显而易见,这部法律草案在不久的将来,就会成为一部正式的法律,走进我们的社会生活,发挥其重要的作用。我有幸成为制定这部法律的参与者,为能够制定这样一部法律而感到振奋。”

“那么,《物权法》究竟是一部什么样的法律?它体现的是一种什么样的主题?很多人并不清楚。对此,应当加以说明。”

“如果说,《物权法》是一部辉煌的乐章,那么,‘鼓励创造财富’的旋律,就是这部辉煌乐章的主旋律。”

“何以见得?”

“民法,就是一部人法,是调整和规范人与人之间民事法律关系的法律。大而言之,民法调整和规范的是人身关系和财产关系。《物权法》作为民法的一个重要组成部分,调整和规范的就是基于财产而发生的人与人的关系,那就是特定的财产归谁所有,谁可以运用这样的财产继续创造财富,创造的财富又归谁所有,其他人对这样的财富采取什么样的态度。《物权法》在这些制定的规则之中体现的基本精神,就是鼓励个体创造财富,从而摆脱贫困,走上富裕之路。这不就是鼓励创造财富的辉煌旋律吗?在这样辉煌的旋律面前,人人都应当感到振奋。”

“资产阶级在其走上政治舞台的时候,就在他们的旗帜上写上了‘私有财产神圣不可侵犯’的口号。在社会主义公有制面前,人们否定这样的口号。可是,如果从历史唯物主义的角度出发,实事求是的评价这个口号,也不难发现其中的积极因素。因为这个口号的一个基本内容,就是鼓励创造财富。我的一位朋友是一位在物权法理论上颇有造诣的学者,他说了一句话,就是‘尊重财富进取心’。这是一句说得非常好的话。在前面的那句口号里面,就包含着这句话的内容。在社会主义公有制面前,当然不能片面强调私有财产的不可侵犯,但是可以推而广之,那就是无论是私有财产还是公有财产,都神圣不可侵犯。在这样的原则之下,鼓励国家、鼓励集体、鼓励个人都积极创造财富,确立为国家、为集体、为

个人创造财富都是极为光荣的事业,尊重每一个人的财富进取心,不正是社会主义所要努力实现共同富裕的目标吗!”

“曾几何时,创造财富并没有受到鼓励,而是受到制裁。在那个年代,贫穷是‘革命’的象征,富裕是‘资本主义尾巴’,必得割除而后快。插队的时候,我也看到过很多这样的场景。为度年荒,农民偷偷摸摸开上一点荒地,种上一点杂粮,一旦被发现,青苗必定铲除,开荒者必定遭批判。农民就是多养一头猪,多养几只鸡,也是‘资本主义尾巴’,必须彻底割除,否则就是‘资本主义复辟’。在这样的意识形态指导下,谁人敢言‘财富’二字?谁人敢说鼓励创造财富?谁人可能会尊重他人的财富进取心?其实,这也正是迟迟没有制定《物权法》的根本原因之所在。

“现在好了。国家确认公有制为主导,多种经济成分并存国家经济体制,鼓励人们创造财富,鼓励大家通过合法途径过上富裕生活。创造财富不再是耻辱,而是光荣,创造的财富不再是‘尾巴’必须‘割除’,而是依法确认创造的财富的所有权,并且依靠自己的财富作为资金,继续创造财富。不论这样的财富是国家的,抑或集体的,抑或个人的,总之都是社会的。依靠这些不断积累的财富,就会民富国强,称雄于世。建设一个强大的社会主义国家,这正是其中的内容之一。”

“这样的一部乐章,难道不可以说是辉煌吗?这部乐章的‘鼓励创造财富’的旋律,当然也是辉煌的旋律,完全可以和社会的主旋律相融合,奏出最华美的音乐。”

面对这样的一部法律,应当好好研究,推动它的理论研究的发展,也算为它增加一个好听的音符。

我想,这是我研究《物权法》的第一步。接下来,还要再研究《物权法》的基本问题、所有权问题、用益物权和担保物权问题。

在我的研究中存在的问题,欢迎读者朋友批评指正。

杨立新

2003年5月8日

于北京西郊世纪城寓所

目 录

再版说明 /1

原版序言 /1

绪论 应当重视对共有权的研究 /1

一、《物权法》的重要地位和意义 /1

二、不应该忽视对共有权问题的研究 /4

三、共有权在《物权法》中的重要地位 /5

第一章 共有权概述 /7

第一节 共有权的概念、特征及分类 /7

一、共有权的概念 /7

二、共有权的特征 /11

三、共有权的分类 /14

第二节 共有权的历史沿革 /18

一、古代法时期 /18

二、罗马法时期 /20

三、日耳曼法时期 /22

四、现代法时期 /23

五、关于建筑物区分所有权的发展历史 /27

六、中国共有权的发展 /28

第三节 共有权与其他物权的关系 /31

一、共有权与所有权 /31

二、共有权与相邻权 /34

三、共有权与他物权 /36

四、共有权与特许物权 /37

五、共有权与知识产权和债权 /38

第二章 共有权法律关系 /41

第一节 共有权法律关系概述 /41

一、共有关系的概念和特征 /41

二、共有关系的产生 /45

第二节 共有关系的主体 /49

一、共有关系主体概说 /49

二、权利主体 /50

三、义务主体 /51

第三节 共有关系的内容 /51

一、共有关系内容概说 /51

二、对外的权利义务关系 /53

三、对内的权利义务关系 /55

第四节 共有关系的客体 /57

一、共有关系客体概说 /57

二、不动产和动产 /58

三、他物权 /59

四、特许物权 /60

五、知识产权、债权和人格利益 /60

第五节 共有关系的消灭及共有财产的分割 /61

一、共有关系的消灭 /61

二、共有财产的分割 /69

第三章 按份共有 /77

第一节 按份共有概述 /77

一、按份共有的概念和特征 /77

二、按份共有的意义和地位 /80

第二节 按份共有的产生 /83

一、按份共有产生的意义及基本特点 /83

二、按份共有产生的具体原因 /85

第三节 按份共有的应有部分 /86

一、应有部分的意义 /86

二、对应有部分的性质的不同意见 /87

三、应有部分的性质 /89

四、应有部分的确定 /91

五、不动产共有份额的登记 /92

第四节 按份共有的内部关系 /93

一、共有财产的使用收益 /93

二、共有财产的处分 /96

三、共有财产的管理 /102

四、共有财产费用的承担 /108

第五节 按份共有的外部关系 /110

一、按份共有外部关系概说 /110

二、对第三人的权利 /111

三、对第三人的义务 /113

第六节 按份共有关系终止和共有物分割 /114

一、分割按份共有财产请求权 /114

二、按份共有关系的消灭 /117

三、按份共有财产的分割 /117

四、分割方法 /119

五、分割效果 /120

六、共有物证书的保存与使用 /122

第四章 共同共有 /124

第一节 共同共有概述 /124

一、共同共有的概念 /124

二、共同共有的法律特征 /127

三、共同共有的性质 /129

第二节 共同共有的发生 /130

一、共同共有发生的意义 /130

二、共同共有发生的具体原因 /132

第三节 共同共有的权利义务关系 /135

一、共同共有权利义务关系概述 /135

二、共同共有人的权利 /138

三、共同共有人的义务 /142

第四节 共同共有关系的终止和共有物分割 /144

一、共同共有关系的终止 /144

二、共同共有财产分割 /145

第五章 业主的建筑物区分所有权 /150

第一节 业主的建筑物区分所有权概述 /151

一、研究业主的建筑物区分所有权的重要意义 /151

二、建筑物区分所有权的概念 /152

三、建筑物区分所有权的特征 /155

四、建筑物区分所有权的历史发展 /159

第二节 建筑物区分所有权的性质和法律关系 /163

一、《物权法》规定建筑物区分所有权的基本内容及存在的问题 /163

二、建筑物区分所有权的性质 /167
三、建筑物区分所有权的法律关系 /175
四、建筑物区分所有权的构成条件 /179
第三节 业主的专有权及权利义务 /182
一、专有权的概念和性质 /182
二、专有权的客体专有部分 /183
三、业主作为专有权人的权利义务 /186
第四节 业主的共有权及权利义务 /188
一、共有权的概念和性质 /188
二、共有权的客体共有部分 /190
三、业主的权利义务 /199
四、共有部分中的专用部分 /201
第五节 管理权及其权利义务关系 /201
一、管理权的概念和特征 /201
二、管理权的团体形式 /203
三、业主作为管理权人的权利和义务 /205
四、管理规约 /206
五、管理内容 /207
第六节 物业管理 /208
一、物业管理在建筑物区分所有权中的地位 /208
二、物业管理活动的性质和业主的选择权 /209
三、物业管理常见纠纷及对策 /210
第六章 准共有 /220
第一节 准共有的一般问题 /220
一、应当重视对准共有的研究 /220
二、准共有的概念 /221
三、准共有的发展历史 /222
四、准共有的法律特征 /223

五、准共有的分类 /225

第二节 准共有的发生和效力 /228

一、准共有的发生 /228

二、准共有发生的效力 /230

第三节 准共有的终止及分割 /234

一、准共有基于准共有关系的消灭而终止及分割 /234

二、准共有基于财产权消灭而终止及利益分割 /235

第四节 他物权准共有 /237

一、用益物权准共有 /237

二、担保物权准共有 /242

三、特许物权准共有 /244

第五节 知识产权准共有 /245

一、知识产权共有概述 /245

二、知识产权共有的共性和特性 /246

三、知识产权共有的类型 /248

四、知识产权共有的取得和消灭 /249

第六节 债权准共有 /250

一、债权准共有研究的主要问题 /250

二、债权准共有的类型及其规则 /251

三、债权准共有的分割 /252

第七节 人格利益的准共有 /253

一、人格利益准共有概念的提出 /253

二、人格利益准共有的概念和法律特征 /255

三、人格利益准共有的范围 /256

四、对人格利益准共有关系的法律调整 /260

第七章 夫妻共有财产 /267

第一节 夫妻共有财产概述 /268

一、深入研究夫妻共有财产的意义 /268

- 二、《婚姻法》修订之后的夫妻共有财产 /269
- 三、夫妻共有财产的概念 /274
- 四、夫妻共有财产的法律特征 /276
- 第二节 夫妻共有财产的产生和夫妻共同财产范围 /277
 - 一、夫妻共有财产的产生 /277
 - 二、夫妻共同财产范围 /278
 - 三、不应认定为夫妻共同财产的个人财产 /280
 - 四、具体问题的处理 /282
- 第三节 夫妻共有财产的效力 /283
 - 一、夫妻共有财产权与配偶权的关系 /283
 - 二、夫妻共有财产主体的权利 /284
 - 三、夫妻共有财产主体的义务 /286
 - 四、典型案例研究 /287
- 第四节 夫妻共有财产消灭和共同财产分割 /290
 - 一、夫妻共有财产消灭 /290
 - 二、夫妻共同财产分割的一般方法 /291
 - 三、具体分割方法 /292
 - 四、夫妻共同债务的范围及清偿 /293
- 第五节 夫妻财产约定 /296
 - 一、夫妻约定财产概说 /296
 - 二、夫妻财产约定的一般问题 /298
 - 三、夫妻财产约定的具体内容 /302
 - 四、典型案例研究 /307
- 第六节 准婚姻关系的财产和“二奶”财产 /308
 - 一、准婚姻关系的财产关系 /308
 - 二、“二奶”的财产权及其保护 /316

第八章 家庭共有财产 /324

第一节 家庭共有财产概述 /324

一、深入研究家庭共有财产的重要意义 /324

二、家庭共有财产的概念 /325

三、家庭共有财产的特征 /327

四、家庭共有财产的历史沿革 /329

五、我国家庭共有财产的现状 /330

第二节 家庭共有财产的发生和家庭共同财产的范围 /332

一、家庭共有财产的发生 /332

二、家庭共同财产的范围 /336

第三节 家庭共有财产的效力 /341

一、家庭共有财产共有人的权利 /341

二、家庭共有财产共有人的义务 /343

第四节 家庭共有财产的终止及其分割 /345

一、家庭共有财产的潜在应有部分 /345

二、家庭共有财产的终止 /347

三、家庭共同财产的分割 /349

第九章 共同继承财产 /354

第一节 共同继承财产概述 /355

一、研究共同继承财产的必要性 /355

二、共同继承财产概念 /356

三、共同继承财产的法律特征 /357

四、我国共同继承财产的基本情况 /358

第二节 共同继承财产关系的发生 /359

一、共同继承财产的发生条件 /359

二、共同继承财产的性质和潜在应有部分 /360

三、共同继承财产的主体 /362

四、共同继承的财产范围及其特点 /363