

用益物权研究丛书 丛书主编 房绍坤

用益物权基本问题研究

房绍坤 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

房绍坤 主编

用益物权研究丛书

用益物权基本问题研究

房绍坤 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

用益物权基本问题研究/房绍坤著. —北京: 北京大学出版社, 2006. 9
(用益物权研究丛书)

ISBN 7 - 301 - 11072 - 3

I. 用… II. 房… III. 物权法 - 研究 - 中国 IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 109459 号

书 名: 用益物权基本问题研究

著作责任者: 房绍坤 著

责任编辑: 李 兵

标准书号: ISBN 7 - 301 - 11072 - 3/D · 1579

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

出版部 62754962

电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

印刷者: 北京汇林印务有限公司

经 销 者: 新华书店

650 毫米 × 980 毫米 16 开本 16 印张 270 千字

2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 25.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话: 010 - 62752024 **电子邮箱:** fd@pup.pku.edu.cn

国家社会科学基金项目“用益物权基本问题
研究”(课题号:03BFX09)

前 言

从一定意义上说,人类社会的发展史就是人类财产的发展史。因为人类的生存和发展离不开物质资料,特别是土地等自然资源。人们在物质资料的生产、分配、交换和消费过程中,必然要发生一定的关系,形成相应的财产制度。从法律的角度而言,这种财产制度最初表现为一种占有归属关系,即所有权关系。随着人类社会的发展,物质资料日显短缺,物质资料的所有与需求之间的矛盾也日益突出。这就产生了利用他人的物质资料以获取财产利益的客观需要,用益物权也就由此而产生了。同时,随着人类对财产控制能力的增强和对财产利用程度的加深,用益物权在物质资料的生产及社会经济发展中所发挥的作用也日益增大。在现代社会,用益物权已经成为各国物权制度中的核心内容之一。

我国在很长的一段时间里,在法的理论上否认用益物权制度,在法的实践上没有用益物权的应用,在法的研究上缺乏对用益物权的探讨。但自经济体制改革以后,随着国有土地有偿使用制度的实施,这种状况有所转变,学者们开始关注用益物权制度,用益物权制度的研究成果也开始大量涌现。这些研究成果所提出的若干建议,对我国用益物权制度的建立起到了重要的推动作用。但是,从整体上说,对用益物权制度的研究还只是刚刚起步,其水平还远落后于对物权法基础理论以及所有权、担保物权的研究。这种状况与用益物权在物权法中的重要地位是不相称的。多年来,我们一直致力于用益物权的基本理论与具体制度的研究,并不断深化研究内容,推出新的研究成果,本套丛书就是其中的代表。这套丛书主要就用益物权的基本理论以及各类具体用益物权展开深入研究,其目的在于,一方面试图构建我国用益物权制度的理论框架,提升我国用益物权制度的研究水平;另一方面尽力为我国用益物权制度的建立和完善提供有益的建议,推进我国用益物权立法的科学化、系统化。

我们希望,这套丛书能够为广大读者提供一个新的研究视角,使读者更加关注用益物权制度。同时,也希望广大读者对这套丛书提出批评意见,以共同提高我国用益物权制度的理论研究水平。

房绍坤

CONTENTS 目 录

第一章 用益物权的法律属性	1
第一节 用益物权的概念	1
一、用益物权是直接支配物的权利	4
二、用益物权是支配他人之物的权利	6
三、用益物权是支配物的使用价值的权利	8
第二节 用益物权的特点	8
一、用益物权的内容是利用物的使用价值	10
二、用益物权的客体以不动产为限	10
三、用益物权是具有独立性的权利	12
四、用益物权的实现通常以占有标的物 为前提	14
第三节 用益物权的分类	15
一、法定用益物权与意定用益物权	16
二、登记用益物权与非登记用益物权	18
三、单一主体用益物权与共同主体 用益物权	19
四、个人用益物权与法人或其他组织 用益物权	19
五、土地等自然资源用益物权与地上 建筑物用益物权	20
六、有偿用益物权与无偿用益物权	20
七、有确定期间的用益物权与无确定期间 的用益物权	21
八、自由流通型用益物权与限制流通型 用益物权	23



CONTENTS 目 录

九、制定法上的用益物权与习惯法上的用益物权	24
十、普通法上的用益物权与特别法上的用益物权	25
第四节 用益物权的功能	27
一、完善物权法形式结构的功能	28
二、合理配置资源的功能	29
三、提高不动产利用效益的功能	31
四、保障生存利益的功能	34
五、弥补土地规划不足的功能	36
第二章 用益物权的法律地位	38
第一节 用益物权与所有权的关系	38
一、用益物权是以所有权为基础而产生的权利	38
二、用益物权是所有权行使的一种形式	41
三、用益物权是对所有权的一种限制	48
第二节 用益物权与担保物权的关系	54
一、用益物权与担保物权的区别	54
二、用益物权与担保物权的联系	59
第三节 用益物权与不动产债权利用权的关系	61
一、用益物权与不动产债权利用权的比较	61
二、不动产利用权的物权或债权的选择	64



CONTENTS 目 录

第三章 用益物权的历史发展	69
第一节 西方古代法上用益物权的发展	69
一、罗马法上的用益物权	69
二、日耳曼法上的用益物权	77
第二节 西方近现代法上用益物权的发展	82
一、大陆法系上的用益物权	82
二、英美法系上的用益物权	85
第三节 中国法上用益物权的发展	87
一、清末法制变革前的用益物权	87
二、清末法制变革后至新中国成立前的用益物权	94
三、新中国成立后的用益物权	96
第四节 用益物权的发展趋势	100
一、用益物权在物权法中的地位越来越重要	101
二、用益物权因社会经济的变迁而发生变动	103
三、用益物权的权能在逐步扩大	105
第四章 用益物权的法律体系	108
第一节 外国法上的用益物权体系及其比较	108
一、外国法上的用益物权体系概况	108

CONTENTS 目 录

二、外国法上的用益物权体系比较	126
第二节 我国用益物权体系的内在要求	128
一、概念使用应当具有明确性	128
二、种类界定应当具有概括性	129
三、制度选择应当具有前瞻性	130
四、内容规定应当具有本土性	131
五、立法设计应当具有层次性	131
第三节 我国用益物权体系的构建	132
一、构建我国用益物权体系的指导思想	132
二、我国用益物权体系的应有结构	140
第五章 用益物权的要素和变动	169
第一节 用益物权的客体	169
一、不动产的界定	169
二、不动产的范围	178
第二节 用益物权的内容	187
一、用益物权的占有权能	187
二、用益物权的使用权能	189
三、用益物权的收益权能	190
四、用益物权的处分权能	191
第三节 用益物权的变动	194
一、用益物权的发生	194
二、用益物权的变更	202
三、用益物权的消灭	203

CONTENTS 目 录

第六章 用益物权的效力和保护	212
第一节 用益物权的效力	212
一、用益物权的排他效力	213
二、用益物权的优先效力	214
三、用益物权的追及效力	219
四、用益物权的物权请求权效力	220
第二节 用益物权的保护	225
一、用益物权的私法保护与公法保护	225
二、用益物权的私力保护与公力保护	226
三、用益物权的债权法保护与物权法保护	227
主要参考文献	235
后记	244

第一章 用益物权的法律属性

第一节 用益物权的概念

关于用益物权一词,有学者将其称为享益物权,意在使权利人能够在一定程度上享用他人的物品。^①但我认为,享益物权一词并不准确,因为享益可以解释为享有利益,这只是这类物权的一方面内容。因此,本书采用用益物权一词。

用益物权并非各国物权立法上所使用的一个概念,而只是物权法理论上的一个用语。从理论上看,学者们对用益物权的认识并没有本质上的差别,但对用益物权概念的界定仍存在分歧。概括起来,对用益物权概念的界定存在着以下几种不同的观点:

一是目的说,即依用益物权的目的来界定用益物权的概念。例如:(1)用益物权是就物之实体,利用其物,以其使用价值之取得为目的之权利。^②(2)用益物权是权利人对他人所有物享有的以使用收益为目的的物权。^③(3)用益物权是指以一定范围内的使用、收益为目的而在他人之物上设立的定限物权。^④目的说在用益物权目的的表述上存在一定的差别:前者表述为“以使用价值之取得为目的”,而后两者则表述为“以物的使用收益为目的”,但目的说的各种概念的基本内涵并没有什么区别。

二是内容说,即依用益物权的内容来界定用益物权的概念。例如:(1)用益物权系以支配他人之标的物利用价值为内容的定限物权。^⑤(2)用益物权是指权利人对他人所有物享有的以使用收益为内容的物权。^⑥(3)用

① 黄风:《罗马私法导论》,中国政法大学出版社2003年版,第215页。

② 史尚宽:《物权法论》,中国政法大学出版社2000年版,第15页。

③ 梁慧星主编:《中国物权法研究》(下册),法律出版社1998年版,第582页。

④ 刘保玉:《物体系论》,人民法院出版社2004年版,第171页。

⑤ 谢在全:《民法物权论(中)》(修订三版),台湾文太印刷有限公司2004年版,第49页。

⑥ 江平主编:《民法学》,中国政法大学出版社2000年版,第394页。

益物权是指对他人所有的物享有的以使用、收益为内容的一种限制物权。^①可见,内容说在用益物权内容的界定上也存在着差别:前者“以支配他人之标的物利用价值为内容”,而后两者“以使用收益为内容”,但两者的基本涵义也没有什么区别。

三是标的说,即依用益物权的标的来界定用益物权的概念。例如,用益物权是指以物的使用收益为标的的他物权。^②

四是折中说,即在用益物权的概念中不表明用益物权的目的、内容或标的。例如:(1)用益物权是指对他人之物,于一定范围内,得为使用收益的一种定限物权。^③(2)用益物权是非所有权人对他人之物所享有的占有、使用、收益的排他性权利。^④(3)用益物权是对他人所有的物,在一定范围内进行占有、使用、收益、处分 he 物权。^⑤折中说在对用益物权的权利范围的界定上存在着不同。第一个概念界定的权利范围包括使用、收益,第二个概念界定的权利范围包括占有、使用、收益,第三个概念界定的权利范围包括占有、使用、收益、处分。

应当指出的是,2005年7月10日公布的《中华人民共和国物权法(草案)》(以下简称《物权法草案》)明确规定了用益物权的概念,其于第266条中规定:“用益物权,指当事人依照法律规定,对他人所有的不动产,享有占有、使用和收益的权利。”可见,《物权法草案》对用益物权的概念采取了折中观点。

从上述关于用益物权概念的各种表述来看,目的说与内容说并无本质上的差别,只是看待问题的出发点不同而已。目的说强调权利人取得和行使用益物权的目的,而内容说则着重于用益物权的限度。因此,用益物权人对标的物进行使用、收益,既是用益物权的目的,也是用益物权的内容。标的说将“物的使用收益”作为权利的标的,令人费解。从法律关系或权利角度而言,通说认为,权利的标的就是权利的客体,而物权的客体原则上只能是物。因此,将物的使用收益作为用益物权的标的于法理不通。也许是基于这一点,持标的说的学者在最新的物权法著作中已抛弃标的说,而改采目

① 柳经纬主编:《物权法》,厦门大学出版社2000年版,第132页。

② 温世扬:《物权法要论》,武汉大学出版社1997年版,第129页。

③ 郑玉波:《民法物权》,台湾三民书局1999年版,第131页。

④ 王利明:《物权法研究》,中国人民大学出版社2002年版,第409页。

⑤ 魏振瀛主编:《民法》,北京大学出版社2000年版,第256页。

的说,谓“用益物权是指以物的使用收益为目的之他物权”^①。折中说虽然没有表明用益物权的目的或内容,但基本上可以从这两个方面加以理解。也许正因为如此,一些学者在不同的场合分别从目的或内容的角度界定用益物权的概念。例如,在谈到用益物权与担保物权的分类时,谓“用益物权是以支配物的利用价值为内容的物权”^②;而在谈到用益物权的概念时,则将用益物权表述为“权利人对他人所有物享有的以使用收益为目的的物权”^③。

在逻辑学上,为概念下定义的基本方法是属概念加种差方法,用公式表示就是:被定义概念=种差+属概念。^④根据逻辑学的要求,为用益物权的概念下定义,应当符合以下三项要求:一是应当反映事物的本质属性,这是对概念内涵的要求。概念的内涵就是反映在概念中的对象的本质属性。^⑤在给概念下定义时,这一内涵就表现为种差。在用益物权中,其内涵应当是直接支配他人之物而利用其使用价值,因此用益物权的概念中应当表明这一内涵。根据这一要求,上述用益物权概念的各种表述,可以说基本上都揭示了用益物权的内涵,这是可取的。二是概括对象的范围应当明确,这是对概念外延的要求。概念的外延是指具有概念所反映的本质属性的对象类。^⑥在给概念下定义时,这一外延就表现为属概念。在用益物权中,其最近的属概念应当是定限物权或他物权,而不是物权,因为物权是定限物权或他物权的最近属概念。在用益物权的概念中,应当以与其最近的属概念为对象类,否则,就无法与属于同一属概念下的事物相区别。在这一点上,折中说中的“用益物权是非所有权人对他人之物所享有的占有、使用、收益的排他性权利”这个概念,就犯了概念外延不周延的错误。因为在这一概念中,属概念被确定为“排他性权利”,而排他性权利不仅包括用益物权,还包括所有权和担保物权。同时,根据租赁权物权化的理论,租赁权也具有排他性,租赁权在一定意义上也可以称为是非所有权人对他人之物所享有的占有、使用、收益的排他性权利。因此,这一概念就不能将用益物权与租赁权区别开来。

① 温世扬、廖焕国:《物权法通论》,人民法院出版社2005年版,第393页。

② 梁慧星主编:《中国物权法研究》(上册),法律出版社1998年版,第73页。

③ 梁慧星主编:《中国物权法研究》(下册),法律出版社1998年版,第582页。

④ 中国人民大学哲学系逻辑教研室:《逻辑学》,中国人民大学出版社1996年版,第27—28页。

⑤ 同上书,第11页。

⑥ 同上。

三是应当简洁明确,不能造成误解,这是对语言准确的要求。在上述用益物权概念的各种表述中,有的概念就不符合这一要求。例如,在目的说和内容说中,都有将用益物权的目的或内容确定为物的使用、收益的表述,但这种界定并不全面。从用益物权的权能来看,除使用、收益外,还存在着占有、权利处分的权能,采用列举的方式无法涵盖用益物权的全部权能。同时,有的用益物权仅仅是为了使用而并不在于收益,如居住权。因此,如果在用益物权的概念中表述使用和收益,则用益物权的概念就有不明确之感。再如,在折中说中,“用益物权是对他人所有的物,在一定范围内进行占有、使用、收益、处分他物权”这一概念,也很容易引起误解。“对他人所有的物,在一定范围内进行……处分”这种表述,给人的印象就是用益物权人有权处分他人所有的物。其实,在用益物权中,用益物权人的处分仅是对权利的处分,而不是对物的处分。

我认为,只有满足了上述三项要求,法律概念才能准确、科学。基于这些要求,用益物权的概念可作如下界定:用益物权是直接支配他人之物而利用其使用价值的定限物权。这一概念,可以说属于折中说的范畴。在这一概念中,属概念是定限物权,这就表明了用益物权是一种物权且是定限物权;种差是“直接支配他人之物而利用其使用价值”,这就表明了同为定限物权的用益物权与担保物权在种差上的区别,因为担保物权概念中的种差是“支配他人之物而利用其交换价值”。对于这一概念,可以通过以下几个方面加以说明:

一、用益物权是直接支配物的权利

用益物权属于物权的一种,因此用益物权也是直接支配物的权利。所谓直接支配,“系指物权人得依自己意思享受物之利益,无待他人之介入”^①。在用益物权中,用益物权人得直接对标的物加以支配并排除他人干涉,即用益物权人无须他人意思或行为介入就可以实现其权利。因此,用益物权属于物权的范畴,具有对物的支配性和对人的排他性,是一种支配权。

在用益物权中,标的物即客体是物。在民法上,物是指人身之外的,能够为人力所支配的,能够满足人们生产和生活需要的财产。通说认为,作为物权客体的物,须具备特定性和独立性两个基本属性。

所谓物的特定性,是指物权的标的物必须是特定的。就是说,物权的客

^① 王泽鉴:《民法物权(1)》(通则·所有权),中国政法大学出版社2001年版,第37—38页。

体应当是特定物。这是因为,物权是一种支配权,如果支配的对象不特定,则权利就无从行使。如何认定物的特定性,理论上有不同的看法。有学者认为,所谓特定物,不过是一种经济的社会的观念,有时某物在物理上虽变动不居非属于特定物,但依经济的、社会的观念犹承认其为同一物时,该物仍可视为有其特定性。^① 有学者认为,对物的特定性的理解,不应苛求物的外部形态或构成是否具有同一性,而应以物在经济或社会观念上是否具有确定性为标准。^② 有学者认为,物权的标的物必须具有可被特别认定的性质。如果物难以被特定化,则难以为物权人所支配,也就不能成为物权法中的物。^③ 还有学者认为,对物的特定性在一定程度上可以弹性把握:其一,客体的特定性在空间上表现为客体有明确的范围,不得以他物替代,在客体的存续上即表现同一性;其二,客体的特定性表现为客体的定量化,股权客体的特定性为其著例;其三,客体的特定性由特定地域加以确定;其四,客体的特定性由特定的期限加以固定。之所以如此宽泛地解释客体的特定性,是因为物权客体的特定性并非物权的初始要求,它来自于物权人支配客体的需要,更终极地说来自于实现物权目的的需要。所以,界定物权客体的特定性,主要地应从支配客体的要求与物权的实现需要着眼,同时兼顾登记、公示的技术要求。^④ 我认为,在传统物权法中,通常是以同一性来认定物权客体的特定性的,即该客体在物权设定时及存续期间须保持一致性,客体灭失的,物权应归于消灭。这种认定方法当然无可厚非,但客观情况是十分复杂的。随着社会的发展,物的观念已经发生了很大的变化。例如,能够为人力所控制的空间、电气,均已纳入了物的范畴。因此,物的特定性的认定观念也应随之变化。在生产力不发达的时代,人们对物的控制能力十分有限,这就决定了对物权客体的特定性有十分严格的要求。但在现代社会,随着人们对物的控制能力的增强以及资源利用率提高,如再局限于传统的方法认定物权客体的特定性,则不符合发展规律的要求。我认为,在现代物权法上,认定物的特定性除传统的同一性标准外,还可以采取如下两种方法:一是特定区域的认定方法,即只要能够通过一定的方法明确特定的区域范围,该特定区域就可以因其具有特定性而成为物权的客体。例如,海域使用权

① 陈华彬:《物权法原理》,国家行政学院出版社1998年版,第53页。

② 李景丽:《物权法新论》,西苑出版社1999年版,第46页;温世扬:《物权法要论》,武汉大学出版社1997年版,第39页。

③ 梁慧星主编:《中国物权法研究》(上册),法律出版社1998年版,第36页。

④ 崔建远:《水权与民法理论及物权法典的制定》,载《法学研究》2002年第3期,第40页。

的客体就是通过一定方法所确定的特定海域。二是特定期限的认定方法。物权的客体在物权成立时,虽缺乏相当的特定性,但只要在特定的期限内能够确定,也符合物的特定性要求。浮动抵押权的客体就是如此。只有采取上述认定方法,才能将现实生活中所发生的利用物的使用价值的权利,纳入物权的范畴,而不至于通过“准物权”方式予以确认。

所谓物的独立性,是指物的单独、个别的存在。^①就是说,物权的客体必须为独立物。所谓独立物,是指在物理、观念、法律上能够与其他的物区别开而独立存在的物。物权的客体之所以必须是独立物,这是由物权为支配权的性质所决定的。如果物权的客体不独立,权利人就难收直接支配之实益,而且也无法就此归属关系加以公示,以保障交易安全。^②如何判定物的独立性,有学者认为,是否能够独立成为一物,应以是否能够独立满足人们的生活需要为判断标准。因此,物是否为独立的一体,应从人们的生活利益方面观察,而不能从形式上观察。而是否能独立满足人们的生活需要,应以交易当时的情形为判断标准。^③有学者认为,物的独立性,不能仅从物理上或形式上加以考察,而要结合经济、社会的观念加以判定。^④我认为,某物是否具有独立性,取决于直接支配的实益及公示的可能性。也就是说,只要某物能够为人们所支配且能满足人们的需要,并且具有公示的可能,该物就具有了独立性。如前所述,随着人们对物的控制能力的增强以及资源利用率的提高,物的独立性判定标准也应当有所改进。一个物在物理上具有独立性的,自应作为独立物而存在。但不具有物理上的独立性的物,只要根据社会观念、交易观念及法律观念能够加以确定的,也应具有独立性。就是说,只要从法律角度看,于交易中可以被认为具有独立性的物,都可以成为物权的客体,至于该物是否具有物理上的独立性则无关紧要。例如,矿产资源虽然藏于土地之中,但通过一定的科技手段可以将之与土地相分离而独立存在,因而,矿产资源可以成为采矿权的客体。

二、用益物权是支配他人之物的权利

物权根据其客体的归属不同,可分为自物权和他物权。自物权是对自

① 钱明星:《物权法原理》,北京大学出版社1994年版,第27页。

② 谢在全:《民法物权论(上)》(修订三版),台湾文太印刷有限公司2004年版,第22页。

③ 梁慧星、陈华彬:《物权法》(第二版),法律出版社2003年版,第25—26页。

④ 温世扬:《物权法要论》,武汉大学出版社1997年版,第39页。

己之物所享有的物权;他物权是对他人之物所享有的物权。“他物权一词中的‘他’字含义十分丰富:一方面它表明他物权是所有权人以外的其他人享有的物权;另一方面它也表明他物权是对他人之物享有的物权;再一方面它还表明他物权是所有权以外的其他物权。”^①用益物权是权利人支配他人之物的权利,因而属于他物权。那么,在用益物权中,“他人之物”的含义如何呢?多数观点认为,用益物权是在他人所有之物上设定的物权,是非所有权人根据法律的规定或当事人的约定对他人所有之物享有的使用、收益的权利。^②这种观点表明,用益物权的客体应当是他人享有所有权的物。我认为,对用益物权中的“他人之物”不能仅理解为他人所有之物,还应包括他人享有使用权(主要指用益物权)之物。一方面,用益物权的客体通常是他人享有所有权的物,即权利人是就他人所有之物而设定用益物权的。例如,在国家所有的土地上设定的土地使用权、在集体所有的土地上设定的土地承包经营权显然是在他人所有之物上设定的。另一方面,用益物权的客体也可以是他人并不享有所有权但享有使用权的物,即权利人是就他人享有使用权之物而设定用益物权。例如,建设用地使用人、土地承包经营权人在自己享有使用权的土地上为他人设定地役权等,就是在他人享有用益物权之物上所设定的。应当指出的是,在特殊情况下,所有权人也可以在自己所有的物上为自己设定用益物权,如所有权人地上权、所有权人地役权等。例如,在德国,依《地上权条例》的规定,土地所有权人在自己的土地上可以为自己设立一个地上权即所有权人地上权。^③而当需役地与供役地属于同一所有权人所有时,法律亦允许设定地役权,是为所有权人地役权。^④在瑞士,依《瑞士民法典》第733条规定,所有权人在自己的土地上,为属于自己的另一块土地的利益,可以设定地役权。所有权人在自己的土地上设立用益物权的目的,在于将来土地所有权发生变化时,不影响自己对土地的利用。例如,德国的所有权人地上权的意义在于,所有权人将来可以保留地上权,而将所有权转让出去,这样既可以获得对土地的实际利用,而且能获得土地的价值。^⑤可见,所有权人在自己所有物上设定用益物权的实质在于当所有权

① 李开国:《民法基本问题研究》,法律出版社1997年版,第282页。

② 钱明星:《论用益物权的特征及其社会作用》,载《法制与社会发展》1998年第3期,第18页;梁慧星主编:《中国物权法研究》(下册),法律出版社1998年版,第582页。

③ 孙宪忠:《德国当代物权法》,法律出版社1997年版,第229页。

④ [德]鲍尔、施蒂尔纳:《德国物权法》(上册),张双根译,法律出版社2004年版,第723页。

⑤ 孙宪忠:《德国当代物权法》,法律出版社1997年版,第229页。