

物权法立法 专题研究

王崇敏 李建华 著

Study on the Topic of
Property Law legislation



海南大学法学文丛

法律出版社

司法部“法治建设与法学理论研究部级科研项目”

——《我国物权立法若干疑难问题研究》

项目编号：01SFB2008

物权法立法 专题研究

Study on the Topic of
Property Law legislation

王崇敏 李建华 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法立法专题研究 / 王崇敏, 李建华著. —北京:
法律出版社, 2012
(海南大学法学文丛. 海南经济特区法制研究)
ISBN 978-7-5118-2936-8

I. ①物… II. ①王…②李… III. ①物权法—立法—研究—中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 263222 号

物权法立法专题研究

王崇敏 李建华等 著

责任编辑 王 扬
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

开本 A5

印张 13.25 字数 326千

版本 2012年2月第1版

印次 2012年2月第1次印刷

出版 法律出版社

编辑统筹 独立项目策划部

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永恒印刷有限公司

责任印制 张建伟

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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939659

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

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-2936-8

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)

目 录

第一专题	论物权变动的交易便捷与安全原则	001
第二专题	物权变动规范模式分析框架的重构	015
第三专题	论物权法定原则	029
第四专题	论我国物权请求权诉讼时效制度的立法选择	064
第五专题	论我国不动产登记制度	077
第六专题	论登记请求权制度	093
第七专题	论拟制交付在物权变动中的公示效力	140
第八专题	论我国用益物权体系	151
第九专题	论相邻权与地役权的物权立法选择	180
第十专题	地役权制度的价值分析及框架设计	194
第十一专题	论我国农村土地法律制度的完善	212
第十二专题	论我国土地用益物权体系重构的逻辑理路	261
第十三专题	论我国土地用益物权体系的立法构造	278
第十四专题	乡土生活场域中的集体财产:从权力到权利	296
第十五专题	论物权法中共有关系的法定与约定规则	314

第十六专题	论我国法定抵押权制度的立法模式	323
第十七专题	我国法定抵押权制度的若干立法构想	336
第十八专题	论实现抵押关系内在平衡之制度设计	356
第十九专题	论占有制度与我国物权法	370
第二十专题	论智力成果、知识产权与占有制度	407
后记		418

第一专题 论物权变动的交易便捷与安全原则

一、物权变动与交易便捷、安全的定位

物权变动是指物权的设立、变更、转让与消灭。根据引起物权变动方式的不同,物权变动可分为因事实行为引起的物权变动和因法律行为引起的物权变动两种形式,前者如先占、添附、加工等,后者主要为合同等法律行为。在物权变动的两种形式中,物权法的基本原则发挥作用的领域和效果截然不同。因事实行为引起的物权变动的权利、义务的分配以及变动导致的后果由法律直接加以规定,当事人的意思不能决定该种物权变动的法律效果的发生,物权法的基本原则并不能对其发生作用,尤其是基于法院强制执行而引起的物权变动中,由于该行为具有公权力的特性,依私法的原则不能影响公权力的一般原理,物权法的基本原则更不能在其中发挥作用。因此,本专题以基于法律行为而引起的物权变动为视角,分析和论证物权变动中的交易便捷与安全问题以及两者的定位问题。

有一种观点认为,物权法是确立静态财产归属关系的法律。对此,学者认为,这种观点是片面的,^①并不能体现物权法的本质。我们认为,

^① 参见梁慧星主编:《中国物权法草案建议稿·条文、说明、理由与参考立法例》,社会科学文献出版社2000年版,第136页。

物权法的价值主要体现在以下几个方面:其一在于确定财产的归属,即产权清晰、权责明确;其二在于促进物的利用,即物尽其利、物尽其用;其三在于解决物的归属与利用中的权利冲突问题。物权法具有的这些价值是统一的。只有确定物的归属,才能促进和实现物的利用。但确定物的归属并不是物权法的主要目的,物权法最主要的目的在于促进物的利用,最大限度地发挥物的效用,实现社会财富的增值。简言之,产权清晰、权责明确是实现物尽其利、物尽其用的前提。物权法为了适应经济生活的需要,应科学地确立其基本原则。首先,物权具有支配性特征,具有强烈的排他性,物权直接地涉及第三人的利益关系和交易安全。为了保护第三人利益和维护交易安全,需要使物权的种类与内容界定清楚,物权法确立了物权法定原则。其次,物权具有支配性的特征,一人对一物的支配意味着他人不能同时对该物再享有该种权利,这意味着具有相互排斥性的权利不能同时存在。为了确认物权的归属,为了确立物权的支配性、排他性,物权法确立了一物一权原则;再者,“在任何一种以物权的设立、转移、变更为目的的交易中,如果交易能够顺利完成,就会产生负担行为,也会产生处分行为。”^①由此,物权法确立了区分原则。最后,任何基于法律行为的物权变动必然会涉及第三人的利益,为了维护第三人的利益,维护交易安全,应将物权变动的事实以一定的公示方法向社会公开,为此,物权法确立了公示、公信原则。在这些原则中,物权法定原则在其中居于领先地位,其他原则基于该原则而发展起来,物权法作为静态法也由此而来。但是,物权法只确立这些原则是不全面的。其理由在于,上述原则主要侧重于对静态物权关系的调整,虽然适当兼顾了对第三人利益的维护和交易安全的保护,如公示公信原则、区分原则等,但这并不能很好地保障物的价值最大化的

^① 孙宪忠:《中国物权法总论》,法律出版社2003年版,第165页。

实现。

物权法的公示公信原则与区分原则虽然具有如何利用物、促进物的流转的内容,但是,这两个原则并不能代替交易便捷与安全原则。公示公信原则是基于物权的支配性特征而引申出来的,它是物权法定原则在物权变动中的体现。因此,仅仅确立该原则并不能很好地满足现实生活的需要。正如学者所认为的那样,不动产登记制度,要受到地域的限制,其记载的内容也未必全然翔实,更由于现代社会商品经济的发展,物权变动的频繁,且地域范围越来越广,登记制度未必能充分起到公示不动产物权变动的作用。^① 举例来说,在当事人转让房屋时,若不分具体情形而将没有进行登记的转让行为一概地认定为无效,并不能真正保护权利人的利益。而且,公示原则并不能解决现实中复杂的物权变动问题。在现实生活中,当事人在订立不动产买卖合同后,又顺利履行了合同,双方当事人发生了实际的交付,买受人取得了对指定房屋的占有和使用。在此情况下,依据公示原则就不能很好地解决该问题。在承认区分原则的国家,交易的便捷与安全原则仍然有适用的必要。因为,区分原则解决的是物权行为与债权行为的区分问题,^②其并不能很好地解决在区分原则之外存在的权利人对物的利用行为,如德国物权法中的假处分行为,而且,区分原则的法律后果的发生,也需要借助交易的便捷与安全原则的实现。故无论是公示公信原则,还是区分原则均不能代替交易便捷与安全原则,也只有借助交易便捷与安全原则,公示公信原则与区分原则才能更好地发挥其应有的作用。在实践中,恰恰是这三原则的密切不可分,共同服务于物权的利用,促进物的价值

① 魏振瀛主编《民法》,北京大学出版社、高等教育出版社2002年版,第215页。

② 关于区分原则的具体内容、立法模式与实践价值等请参见孙宪忠:《中国物权法总论》,法律出版社2003年版,第163~178页。同时参见孙宪忠:“论物权变动的原因及其结果的区分原则”,载《法学研究》1999年第5期。孙宪忠:《论物权法》,法律出版社2001年版,第36~53页。

的最大化实现。

物权法的财产法和私法的属性以及物权的支配性特征要求应承认交易便捷与安全原则。基于物权法的私法属性,物权变动应遵循私法自治的要求,当事人自愿转让物权、愿意发生法律效果的行为,法律应承认其一定的法律效力。同时,物权本质是一种财产权,财产权是权利人自由意志的一种体现,只要权利人的行为没有损害他人或者社会公共利益,法律不应该对其行为加以过多的限制。所以,可以说交易便捷原则是物权法的私法属性和物权是财产权本质的基本要求;另外,物权又是一种支配权,权利的行使在涉及第三人利益之时应该保护第三人利益,也即是说,物权的转让应维护交易安全,这就需要法律对当事人的自由交易的行为进行一定的管制,使其行为应该遵循一定的规则,否则不能发生当事人预期的效果,这在法律上表现为交易安全原则。因此,物权法的交易便捷与安全原则具备了物权法基本原则的条件和功能。

二、交易便捷与安全原则的内涵及相互关系

在现代商品社会里,物权法应更侧重于促进物的高效利用,促进资源的优化配置,实现物的经济价值。交易便捷与安全原则正好适应了这些需要。

(一)交易便捷原则

所谓交易的“便捷”,是指交易的简便与快捷。市场的快速流转要求物权的转让应该简化交易形式,降低交易成本,也只有这样,财产才能在流转中实现价值的增值。为了达到快速流转的要求,一方面,法律应该尽量设计多种交易形式供交易主体选择,满足交易主体多种交易形式的需要。这也是丰富多彩的经济生活的反映。如果每一种交易均

应遵循同一模式,不免会造成交易的阻塞,不利于交易的流转。举一个例子来说,我们通常称动产交付所有权才发生转移,但若严格遵循此原则,不免会造成交易的损害。正是基于此,特殊交付方式如占有改定即在让与动产时,当让与人仍继续占有动产者,让与人与受让人订立契约可以使受让人取得间接占有以代交付的方式;在指示交付即让与动产物权时,如其动产由第三人占有时,让与人得以对于第三人的返还请求权让与受让人以代交付的方式等才有存在的必要。并且,当事人可以约定直到买受人交付标的物全部价金前所有权才发生转移。这种规定为当事人交易省却了很多麻烦,也在很大限度上降低了交易成本。另一方面,法律应该为没有按照法律规定的形式从事交易的主体提供合理的救济途径,以实现对他们利益的保护。特别是交易主体不能按照法定方式从事物权转让时,其合法权利应该得到合理的保障,而不能僵硬地固守法定的物权转让模式,无视其他利益的保护。

(二)交易安全原则

法律秩序分静的安全与动的安全。无论在农业社会,还是商业社会,交易安全都是第一位的。不过,就交易安全具体内容而言又有不同。在古罗马等商品经济不发达的社会中,物质资源稀少,静的安全列为第一位,动的安全应该让位于静的安全,表现在立法中,物权的转让必须遵循严格的程式,不经法定的程式的转让行为不能达到物权转让的目的。也只有在保护静的安全的物权变动的模式下,社会财富才能得到最大量的保护,物权法定分止争的功能才能凸显。但在物质资源极其丰富、物的流转极度频繁的商品社会,为充分实现物的最大价值,物权法定分止争的功能应该着力于保护动的交易安全。因为物的最大价值的实现包括使用价值与交换价值的实现,物的所有人自己利用物的使用价值毕竟是有限的,这时所有人可以为物设定用益物权增

加物的使用价值或转让该物获得物权的交换价值,这些应该成为现代物权立法的重要内容。特别是在物权转让场合,为了促进物的流转,对动的安全即第三人的保护就成为必要。因为,在陌生人的交易环境中,当事人彼此的深入了解几乎不可能,人们之间的交易主要建立在相互信赖的基础上,所以,只要存在一定的信赖基础,法律就应该对这种信赖予以保护。这种信赖的保护在法律上表现为对第三人利益的合法保护。正如学者所说:“第三人的利益实际正是市场经济的交易秩序的化身,社会整体的经济秩序就是由一个个第三人连接起来的。”^①特别在若干交易链中,若其中的某个第三人的利益不能得到很好保护,则整个交易链可能就会断裂,交易秩序就会受到损害。所以,现代法律的制度价值应当尽量维护动的安全,保护第三人利益,维护整个交易秩序。

物权变动安全原则要求法律为维护交易安全,尽量保护具有一定信赖基础的第三人的利益;在具体制度设计中,要为第三人的信赖提供合理的制度基础。物权法在长期的发展中,设计了许多制度,诸如,善意取得制度,法律赋予交易第三人在善意时取得该物权的权利;动产交付制度,法律赋予动产以交付这种占有移转的表现形式从而使得所有权发生转移;不动产登记制度,法律要求不动产物权变动必须登记,并且赋予登记具有某种公信力,第三人信赖该登记基础取得或享有该不动产的权利;取得时效制度,法律赋予有已取得所有权的意思,并且公开、和平、持续地占有他人之物,且达到法律规定的要求的期限的人取得该物权。

便捷与安全原则作为物权变动的基本原则是对立统一的。一方面,二者时常发生冲突,交易便捷要求法律尽量简化交易形式,满足交

^① 孙宪忠:《论物权法》,法律出版社2001年版,第28页。

易主体多种交易方式的需要;^①而交易安全要求为了维护交易的秩序,物权的转让应该局限于每一种可以预见的法律既定的形式中,当事人转让物权的形式也只有在法律所允许的范围内才能得到法律的保护。另一方面,交易便捷与交易安全作为物权变动的基本原则又是统一的。尽管在整个交易秩序中,交易安全具有更高的价值,交易便捷应该服从服务于交易安全的要求,也只有在交易安全的保护下,交易便捷才有存在的必要,离开了交易安全,交易便捷也就无从说起。

物权变动交易便捷与安全的对立统一对立法提出了双重要求:一方面,不能只片面关注交易安全而忽视对交易便捷原则的维护,更不能为了维护交易安全的偏好而对不符合该制度价值的利益不给予保护。^②毕竟,经济生活中的物权交易形式是多样的,法律不能无视多样的生活事实多样的存在而阉割生活事实。如在现实生活中,当事人基于很多原因,房地产转让或者抵押没有登记。特别在我国抵押贷款实践中,很多抵押贷款银行仅仅收取了贷款人房地产权利证书而没有在主管登记机关进行登记,在这种情况下,如果抵押合同因登记无效的做法并不能有效保护银行利益,反而会损害银行的利益。^③另一方面,也不能为顾及物权变动便捷的要求而忽视了交易安全的维护,规定物权变动仅仅依照当事人的意思而直接发生,规定物权的转让作为权利人不受限制的自由意志的一种表现。毕竟,生活不是法律,生活也代替不了法律,

① 我国担保法在处理抵押合同中就较全面地处理了交易便捷与安全的关系,《担保法》并没有整齐划一地要求所有财产均需抵押,而是针对具体情形,区分应当抵押的财产与不得抵押的财产分别作出规定。并且,《担保法》规定除此之外,其他财产可以自愿进行登记,同时规定,法律要求登记的财产与自愿登记的财产的生效要件并不相同,前者登记为抵押合同的生效要件,后者为抵押合同的对抗要件。参见《担保法》第34、36、37、41、42、43条。

② 笔者认为,那种把登记论为合同的生效要件,合同因欠缺登记而导致无效从而使非违约人不能追究违约人的违约责任的立法就为此种。

③ 这种案例在实践生活中具有一定的代表性,事实上,由于登记成本的存在,加上银行在某个时期具有放贷的政策性因素的存在,更会降低抵押登记的要求,这时候,法律若不保护银行的利益,无疑会对银行的利益造成损害。

生活应该在一定程度上屈从于法律这个规范的秩序,法律也应该与调节的生活保持一定高度。

交易安全是立法者所持的一种价值取向。交易安全要求物权的转让应在法律规定的交易模式中才能得到保护,毕竟在很多情形下,物权交易并不是双方当事人之间的私事,在许多情形下,物权的转让关系第三人甚至是众多第三人的利益,这些利益往往是相互冲突的,相互冲突的利益需要法律提供一个合适的路径供当事人选择,这个路径就是交易安全的要求。这也是物权的性质所决定的,物权具有支配、排他的特点,需要对第三人的利益进行保护。所以,即使规定了当事人意思即发生物权转移的法国物权法,在涉及第三人利益的场合规定了不经登记不得对抗第三人的内容,而在其他国家如德国,物权的转让还要求有更严格的程序,如公证等。

需强调的是,交易安全只有在涉及第三人利益才有意义。在日常生活中,在很多情形下,物权的转让仅仅在当事人之间发生,并没有涉及第三人利益。物权转让便捷原则要求当事人可以任意选择转让的方式,物权转让的方式是当事人之间的私事,遵循私法自治的要求,法律不能为维护交易安全的要求而过多地阻碍当事人自主交易的需求,为了满足当事人交易方式的选择需要,法律应该设计多种方式供当事人选择,应尽可能地为当事人发挥聪明才智留下选择的余地。当然,在涉及第三人利益场合,如果当事人没有按法律的要求选择交易的模式,只能让当事人承担其不利的后果。所以,无论在物权变动根据当事人的意思表示直接发生效果的法国法,物权的变动要经交付或登记的瑞士法,还是物权变动立法采物权行为理论的德国物权立法,物权的变动模式并不是要求当事人必须严格遵循某种单一的模式,违反这种模式,当事人的行为就归入无效,而是规定在某种既定的模式下,容许有多种例外。如严格贯彻物权行为理论的德国,如果“在登记前,双方当事人仅

在对意思表示进行公证人公证时,或者向土地登记局呈递意思表示时,或者权利人已将符合《土地登记簿法》规定的登记许可证交付于相对人,始受协议的约束”。根据该规定,当事人即使没有登记,仍可以取得物的所有权。

三、交易便捷与安全原则与我国现行物权立法的检讨

我国现行没有统一的物权立法,物权变动的立法模式主要散见于《民法通则》、《合同法》、《担保法》等民事法律以及相关司法解释中。综观我国现行物权立法规定,可以发现,现行立法并没有很好地处理物权变动的便捷与安全原则这一矛盾。表现在:

首先,过于侧重对交易安全原则的维护而忽视了当事人交易便捷的保护。如《担保法》第41条规定:抵押合同必须登记,抵押合同自登记之日起生效。在现实生活中,出于众多利益的考虑,如为逃避捐税、不愿为他人知道以及对法律规定了解的欠缺甚至由于登记部门的原因等情形的存在,客观上并不是所有的抵押合同进行了登记,这种没有登记仅交付不动产权利证书的抵押合同由于没有经登记而陷入无效,由于我国立法未区分物权合同与债权合同,不承认物权合同的存在,所以,尽管当事人一方持有该不动产的权利证书,尽管有抵押合同的书面形式的存在,尽管该权利并没有涉及第三人利益,由于抵押合同未经登记,该抵押人并不能行使该抵押权,并且由于抵押合同未经登记而无效,持有权利证书的一方并不能追究另一方的违约责任。无疑,客观上导致许多不公平的现象发生。这是我国立法过分追求交易安全而忽视交易便捷的典型例子。

其次,过于侧重保护交易便捷而忽视了交易安全。如《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第112条规定:“债务人或者第三人向债权人提供抵押物时,应当订立书面合

同或者在书面合同中写明。没有书面合同,但有其他证据证明抵押物或者其他权利证书已交给抵押权人的,可以认定抵押关系成立。”^①在当时该条的规定与上述内容恰恰相反,显然过多地贯彻交易的便捷,不能为交易安全提供合理保护。物权是一种支配权,物权的发生、变更与消灭与当事人、与其他人的利益密切相关,如果仅仅依据登记权利证书的移转而使所有权发生移转,就不可避免地将损害第三人的利益。因为房产权利登记证书仅仅是权利的一种表象,其与登记的权利具有时间上的区别,因为按照我国现行的登记制度,房地产登记是权利归属的法定公示方法,在以房屋等为标的物的物权取得、设定、变动等,须经登记始发生物权法上的效力。所以,所有权归属的确认须以登记簿上的记载为准。房产证作为一种证书,虽然可以证明房屋所有权归属于谁的法律事实,但其证明力的依据是其上记载与登记簿上的记载具有一致性。如果登记簿上未作变更,房产证自身任何单独的变更均不产生物权法上的效力。^②如转让人转让权利证书而没有进行权利登记则其可以对其权利进行再次转让,无疑这也会损害交易安全。

物权变动本质上是一种财产权的转移方式,常言道“有恒产者有恒心”,物权移转的制度设计的优劣,将直接决定和影响到物权立法的质量。根据以上论述,我们认为,物权变动无论采取何种立法模式,都应遵循下列基本规则。

1. 若不动产的转让没有经登记,房产权证等权利证书已经发生转移,如果该交易并没有涉及第三人利益场合,取得人具有证据证明该权利存在的,这种物权变动在一定程度上应该得到法律承认。如最高人民法院 2000 年颁布的《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的

^① 值得注意的是,该条是在我国担保法尚未出台时规定的,我们在讨论该条规定的时候不能超出当时的历史。

^② 陈甦:“房产证的性质与作用”,载 <http://www.iolaw.org.cn/showarticle.asp?id=483>。

解释》第59条规定：“当事人办理抵押物登记手续时，因登记部门的原因致使其无法办理抵押物登记，抵押人向债权人交付权利凭证的，可以认定债权人对该财产有优先受偿权。”由此可以看出，即使抵押物未经登记，并没有导致其绝对无效，该条同时对涉及第三人利益的情形进行规定，“未办理抵押物登记的，不得对抗第三人”。最高人民法院审判委员会2003年3月24日通过的《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第6条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”这些规定就很好地体现了这一思想。

2. 若不动产物权变动没有登记涉及第三人利益场合，只要第三人取得房产证等权利证书是真实的，同时也不是故意或过失而导致其不知情的，这种第三人的利益应该得到保护。反之，如果第三人与出卖人恶意串通损害买受人的利益的，其利益就不受法律保护，不过，第三人应为该买受行为负举证责任。这时应视具体情况，由买受人追究出卖人的违约或侵权责任。当然，如果第三人取得房产证等有关权利证书是伪造的，即使取得人为善意，其也不能取得该不动产的所有权。^①

3. 若不动产转让合同已经由当事人达成一致意见，转让人故意不给予登记造成受让人不能取得该权利的，这时，法律应该规定转让人承担相关的责任，该种责任或规定为违约责任，或规定为损害赔偿。如最高人民法院2000年颁布的《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第56条第2款规定：“法律规定登记生效的抵押合同签订后，抵押人违背诚实信用原则拒绝办理抵押登记致使债权人受到损

① 这种情形适用民法典总则关于恶意串通损害第三人利益的法律行为的一般规定。

失的,抵押人应当承担赔偿责任。”《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第8条规定:“具有下列情形之一的,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受人可以请求解除合同,返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过房款一倍的赔偿责任:……(二)商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人。”第19条规定:“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第33条规定的期限届满后超过一年,由于出卖人的原因,导致买受人无法办理房屋所有权登记,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。”此做法可资借鉴。

四、交易便捷与安全原则与我国物权立法相关制度的设计^①

物权变动的便捷与安全原则在我国制定物权法甚至民法典中具有极大的指导意义和价值。如前所述,物权变动是影响物权立法甚至民法典的关键性内容,物权法的财产法属性以及物权的支配性特征决定了物权立法应坚持交易便捷与安全原则。但是,在我国2002年全国人大法工委公布的《中华人民共和国民法(草案)》中的物权编的立法[以下简称草案(物权编)]并没有充分地贯彻该原则。特别是关于不动产物权变动的立法设计,仍然存在较多的问题。

该草案(物权编)第15条,第252条对物权变动的效力作出了一般规定,同时也对抵押合同的效力作出了具体的规定。^②然而这些规定物权变动效力的内容非常简单,并没有考虑到丰富多彩的生活事实,也没

^① 物权的交易便捷与安全原则应贯穿于民法典物权编的全部内容。由于实践中物权变动特别是不动产物权变动在物权立法中的特殊重要地位,本专题只对该部分的物权变动的效力作出探讨。

^② 请参见该草案(物权编)第15条与第252条的规定。第15条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,自不动产登记簿记载之时发生法律效力。”第252条规定:“以不动产抵押的,抵押权自记载于登记簿之时起生效。以动产抵押的,抵押权自抵押合同成立时生效,但未办理登记的,不得对抗第三人。法律另有规定的,依照其规定。”