



西方法律坐标丛书

咸鸿昌 ◎著

英国土地法律史

——以保有权为视角的考察



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

西方法律坐标丛书

A General Study in the Light of Seisin

英国土地法律史

——以保有权为视角的考察

咸鸿昌 ©著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

英国土地法律史/咸鸿昌著. —北京:北京大学出版社, 2009. 9

(西方法律坐标丛书)

ISBN 978 - 7 - 301 - 15737 - 4

I. 英… II. 咸… III. 土地法 - 法制史 - 研究 - 英国 IV. D956. 123

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 167069 号

书 名: 英国土地法律史——以保有权为视角的考察

著作责任者: 咸鸿昌 著

责任编辑: 李 铎

标准书号: ISBN 978 - 7 - 301 - 15737 - 4/D · 2402

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> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

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

出版部 62754962

印 刷 者: 北京宏伟双华印刷有限公司

经 销 者: 新华书店

650 毫米 × 980 毫米 16 开本 25.5 印张 369 千字

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 42.00 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

目 录

绪论	1
一、问题的提出	1
二、本书的研究视角	4
三、研究的意义	12
四、研究现状与文献综述	13
五、主要研究方法	19
六、研究范围与相关概念的界定	20
第一章 保有制与普通法土地保有权的形成	24
第一节 土地保有制在英国的建立	24
一、盎格鲁撒克逊时期的英格兰土地 关系状况	24
二、诺曼征服与保有制的建立	28
三、土地保有制的分类及其变迁	31
四、土地保有制的特征	41
第二节 普通法土地保有权的建构	46
一、自由保有制对土地利益的分配	46
二、普通法土地保有权的形成	66
第三节 保有权的构成要素及内涵特征	102
一、保有权的构成要素	102
二、保有权的内涵	113
三、保有权的法律特征	121
四、保有权的制度性表述 ——地产(estate)	126

第二章 普通法土地保有权制度	130
第一节 土地保有权的形态及其法律规范	130
一、终身地产 (life estate)	131
二、自由继承地产 (fee simple)	145
三、限定继承地产 (fee tail 或 estate entail)	160
四、回复地产 (reversion)	173
五、剩余地产 (remainder)	177
第二节 无体物的保有权形态及其法律规范	184
一、土地保有制理论适用于无体物	185
二、无体物的种类	189
三、无体物的保有权形态	206
四、保有制模式的无体物法律规范	208
第三节 普通法土地保有权的变动机制	214
一、限定继承地产与土地保有权的 变动趋势	215
二、剩余地产与土地权利的变动趋势	233
三、土地保有权变动的价值取向	237
第四节 普通法土地保有权制度的基本特点	240
一、按照时间维度建构土地权利的 形态体系	241
二、以占有为基础	245
三、私权观念的缺乏和权利的有限性	247
四、具有历史的局限性	250
第三章 保有权模式的英国土地权利制度	254
第一节 租赁地产的确认与土地保有权 制度的发展	255
一、普通法对承租人权益的保护	255

二、保有制理论的适用与承租人权利性质的变化	265
三、承租人权利与土地保有权制度的发展	270
第二节 公簿持有权的确认与土地保有权制度的发展	278
一、不自由保有制的变迁与公簿持有权的产生	278
二、保有权模式的庄园土地权利制度	284
三、普通法与庄园习惯法的整合与土地保有权制度的发展	290
第三节 衡平法土地权利的产生与土地保有权制度的发展	294
一、用益制的兴起与用益权的产生	295
二、用益权的性质及其与土地保有权之间的关系	303
三、《用益法》与土地保有权制度的发展	317
四、现代信托的产生与土地权利二元结构的恢复	330
第四节 小结	336
第四章 土地保有权制度的现代调适	
——19 世纪到 20 世纪初英国的土地法改革	341
第一节 改革的背景	341
一、传统土地保有权制度的不适用性	341
二、土地法改革主张	347
三、政治制度的变化	349

第二节	19 世纪的土地法改革	
	——传统土地权利制度的艰难调适	350
一、	改革的主要措施	350
二、	改革的成效及其原因	365
第三节	1925 年土地法变革与现代土地权利制度的建立	369
一、	20 世纪初社会形势的变化与土地立法	369
二、	改革的主要内容	371
三、	改革的后果和意义	379
第五章	结论	385
	参考文献	393
	后记	400

绪 论

一、问题的提出

财产权是民法的基石,也是一个国家法律制度的基础。大陆法系和普通法系作为当今世界影响最大的两个法系,基于法律传统的差异,各自的财产法律制度在概念、技术、原则等方面存在明显的差异。大陆法系是在罗马法传统的基础上建立起来的,就其财产法律制度而言,整个财产权利体系是在公、私法划分的理论基础上以绝对所有权为核心建构起来的,所有权是其财产权体系的基础,也是理解大陆法系各项财产法律制度的出发点。在现代社会中,随着社会关系日益复杂化,这种以绝对所有权为基础的理论框架和制度模式的局限性日益明显。与此形成鲜明对比的是,英美法系的财产权制度在概念、理论模式以及制度建设方面与大陆法系有着完全不同的内涵,在实践中具有更大的灵活性、适应性和包容性,在当今时代表现出强大的生命力,被某些学者称为世界上各种财产法律制度中最好的制度。^①

清末法律改革以来,我国的财产权制度一直遵从大陆法系的模式,财产法学研究也主要采用大陆法系的概念和方法,研究的对象也集中在大陆法系各项财产法律制度上,对普通法系财产权制度关注较少。20 世纪以来,随着世界一体化趋势的迅速发展,两大法系在一些具体制度包括财产法律制度方面出现了彼此融合的趋势。自 20 世纪 80 年代

^① F. H. Lawson, *The Rational Strength of English Law*, London: Stevens & Sons Ltd., 1951, p. 79.

以来,一些普通法系的财产法律制度(比如信托制度、房地产制度等)也开始被引入中国。这些被移植进来的法律制度一方面为中国社会经济发展产生的问题提供了现成的规范依据,另一方面,对中国法学界来说,由于这些制度代表了一种异样的法律思维方式,因此它们被引入后也在很大程度上冲击着传统的财产法律理论,并在一定程度上引起了理论的混乱。这种局面不仅使被移植的各项法律制度不能有效发挥作用,而且也阻碍了对普通法系法律制度的进一步研究和借鉴,在此背景下,研究普通法系的各项财产法律制度逐渐成为一个在理论和实践中迫切需要解决的问题,并日益受到学术界的普遍重视。

普通法系的财产法律制度源于英国,在英国财产法律制度中,土地法是最有特色的法律部门,也是处于基础性地位、最重要的法律部门。普通法系财产权的可分割性和权益的多样性均根源于英国的土地法律制度,所以,我们要想了解英国乃至整个普通法系的财产法律制度,一个基本的前提就是必须首先了解英国的土地法。

与大陆法系财产法相比,英国土地法是采用经验主义的方式逐渐建构的。换言之,英国在建构土地法相关制度时,有关的范畴和规则制度不是基于任何先验的理论设计而成的,而是在历史发展进程中采用经验主义的方式逐渐累积而成的。漫长的制度建构历程赋予了英国土地法以广阔的选择空间,使土地法能够适应不同时代和不同环境的需要,也使现在的英国土地法凝聚着千百年来英国人解决土地问题的经验和智慧。另一方面,因为土地法上各种范畴的内涵都是在历史沿革中逐渐明确的,有关法律规范也是在历史发展进程中逐渐确立的,因此,历史也赋予英国土地法各项制度以特定的内涵,成为我们了解英国土地法各项制度的基本依据。英国土地法的发展所表现出来的这一浓厚的历史延续性,注定了从法律史的角度对其加以解读具有合理性,假如我们不了解其历史,根本不可能真正理解相关规则和概念的内涵。

英国土地法所表现出的浓厚历史延续性并非意味着它是一个封闭的系统,恰恰相反,在历史演进中,英国土地法表现出很强的开放性,有

许多因素对其发展产生了影响,可以毫不夸张地说,影响欧洲大陆各地土地法发展的因素,在英国土地法的历史上同样存在。但是,在英格兰的土地上,这些因素都没有改变土地法发展的主流,而是在特定的制度背景下融入土地法的发展主流,成为英国土地法的一个组成部分。假如我们把英国土地法的发展历程比喻成一条大河,这条历史的长河源于古老的中世纪绵延不绝流淌至今,在它流经的各个历史时期,有不同的因素以支流的形式汇入其中,为其带来了新的力量,而这条大河也在不断汇集、整合各种支流的过程中传承发展延续至今。这种通过整合各种历史渊源的制度发展模式使英国土地法能够适用于各种不同的社会环境,表现出很强的灵活性、适应性,与此同时,由于这些被整合的因素具有不同的起源,代表了不同的制度发展水平,它们的汇入也使得土地法的规则变得十分复杂。研究英国土地法的发展历史,分析各种影响土地法发展的因素,也是认识英国复杂的土地法律制度的必由之路。

在历史的建构进程中,英国土地法还体现了一种全新的法律思维模式。在英国土地法的历史上,始终没有产生大陆法系意义上的绝对所有权,也就是说,英国土地法是在不涉及所有权的前提下建构各项制度和规则的。即便18世纪分析法学家将大陆法上的所有权概念引入英国后,面对英国独特的财产法律制度,他们始终无法将所有权概念用于英国的土地法律制度。对于大陆法系财产法律制度来说,所有权是整个财产权利体系的核心,没有了所有权是不可想象的事情,但是在英国,由于没有了所有权,土地法在规范社会关系时反而更加具有适应性和灵活性。那么,在不同的历史时期,在不涉及所有权的前提下,英国土地法是如何建构其土地权利体系的?在实践中,这种权利制度又是如何运作的?在其发展过程中,哪些因素影响了土地法的发展?在这些因素的影响下,英国土地法的发展历程体现了怎样的发展趋势或规律,或体现了什么样的财产法律文化品格?所有这些问题,都决定了从法律史的角度研究英国土地法不仅是可能的,而且也是必要的。

二、本书的研究视角

英国的土地法向来以复杂繁难著称,纵观一个多世纪以来国内外有关这方面的论著,在研究的方法和学术进路上主要存在两种基本范式:第一种研究范式以英美等国的学者为代表,其特点是按照英国法自身内在的逻辑对英国土地法进行阐述和诠释,可称之为研究视角上的“英国式思维”,主要代表性的人物包括梅特兰、波洛克、迪格白、彻舍尔等人。由于法律传统和思维方式上的差异,这种研究范式较少得到大陆法系国家学者的认可。第二种研究范式是按照大陆法财产权制度的逻辑和体系对英国土地法进行解读,即研究视角上的“大陆法思维”,其代表性人物有阿瑟·库恩以及当前我国国内一些民法学者。这种研究尽管符合大陆法系的法律思维方式,但研究中也存在用大陆法的概念和逻辑对英国土地法进行任意切分、随意组合的缺陷。由于这种研究视角并不符合英国土地法自身的内在逻辑,难免有削足适履之嫌,并常常得出一些似是而非、模棱两可的结论,这样的研究不仅不能准确揭示英国各项财产法律制度的内涵,而且也无法凸显英国土地法在当代社会的意义和价值。

学术范式的选择必须符合研究对象自身内在的发展逻辑,因此,对于英国土地法的研究首先应当立足英国土地法自身的内在发展逻辑,只有这样才能准确揭示相关法律制度的内涵。在此基础上,还应当采用比较法的研究方法,将英国土地法的各种制度与大陆法系的相关制度进行比较,揭示英国土地法对人类财产法律制度的独特贡献和在现代社会中的价值,这样的研究既能为反思大陆法系的财产法律制度提供一个恰当的视角,又能够为法系之间的融合与借鉴提供一个基本的理论支撑。

土地法作为调整土地关系的法律规范的总称,是以土地权利为核心建构的,土地法的最终目的是为了解决一定历史时期土地的分配、归属

和利用问题,为此所建立的各项法律规范和制度也都是围绕着土地权利的设立、变更与终止等问题展开的,在这一点上,大陆法系和普通法系是彼此相通甚至完全相同的。基于这一认识,本书决定以土地权利作为研究英国土地法的基本切入点,土地权利既是打开英国土地法迷宫的钥匙,同时也是将两种财产权制度进行比较、反思大陆法系财产权制度的平台。

在确定了研究切入点之后,针对学界的研究现状,有必要通过界定土地权利来确定研究的视角。权利(right)一词源于罗马法上的*ius*,到中世纪末期才出现了right一词。自这一词汇出现以来,人们就开始从不同的视角对其进行界定,由于学者们观察问题的立场和出发点不同,在权利的定义上至今依然众说纷纭,莫衷一是,目前法学界对权利的定义不下十种。^①如何准确界定权利的含义,是研究英国土地权利制度首先要解决的问题,也是本书内容展开的逻辑起点。

纵观西方法制史的演变进程,不同的国家在不同的历史时期,权利的内涵和形态也是不一样的,学者们对它的定义也具有明显的历史阶段性特征。在古代罗马法上,*ius*一词的本来含义是指家长对家庭成员的支配控制权,后来延伸到对家庭财产的支配权,指“一种附着在被控制物之上的支配权、管辖权,在得到国家的认可后逐渐演化成为一种限于对客体的利益,自力救济在很长时间内是这种权力行使的工具;被允许的自力救济逐渐受到限制并最终消失,但依然是这种权力的核心。*ius*是一种被认可或被授予的权力”^②。中世纪时,随着罗马法的复兴,人们开始从“权利人排除他人干预”这一角度理解权利,权利一词也被赋予了不同的含义,被视为“个人取得的对抗上级权势或免受他人干扰的自由或豁免(*immunity*)。这种权利是保护(*protection*)而不是支配。它的

① 张文显:《法学基本范畴研究》,中国政法大学出版社1998年版,第74—80页。

② C. R. Noyes, *The Institution of Property: A Study of the Development, Substance and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law*, New York: Longmans, Green & Co., 1936, p. 288.

界限,正如 T. E. 霍兰德^①所说的那样,是通过对它的侵害的界定得到明确的。[权利]是一个人免受他人控制的范围”^②。中世纪以后,学术界又出现了各种不同的权利定义,总体上看,这些定义方法大致可以分为两大基本类型:即源于古罗马法的做法,将权利视为一种对他人或物的权力^③,即权利定义中的“支配思维”;另一种是源于中世纪法学的做法,将权利视为权利人免受他人干预的自由^④,即权利定义中的“自由思维”。

这种单纯对权利本质进行理性化抽象或价值意义的探求,对于具体权利的分析而言并没有多大的实际意义。与其对权利作无休止的形而上学式的追问,毋宁将其作为一个现实生活中存在的法律事实加以分析。从这种意义上理解,作为一种法律事实,权利始终处于一定的法律关系之下,是法律规范调整社会关系的后果,离开了特定的法律关系谈所谓的权利只能是一种一厢情愿的呓语。在现实生活中存在的各种权利都是与特定的社会制度密切联系在一起的,其内涵和形态结构既导源于法律规范的规定,又受制于社会物质关系的现实,因此,在社会制度的制约下,权利是一个具体的、历史的范畴。在历史上,每一种法律关系的内容不同,当事人所享有的权利的内涵和形态也自然不同。此外,在所有的法律关系中,权利都是和义务人的义务相对的,从来没有超越法律关系的抽象的、绝对的权利。脱离具体法律关系的抽象的

① 托马斯·厄尔金斯·霍兰德(Thomas Erskine Holland, 1835—1926),英国著名的法学家,在多个法学领域均有突出的建树,其代表作《法理学要素》(The Elements of Jurisprudence)在很长时间内是英国法理学的权威著作,他对奥斯汀的分析法学在英格兰持久保持生命力作出了很大的贡献。

② C. R. Noyes, The Institution of Property: A Study of the Development, Substance and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law, New York: Longmans, Green & Co., 1936, p. 288.

③ 如罗斯科·庞德认为权利是“法律为了实现其目的所采取的一种主要手段,就是确认并界定一个人能够影响他人行为的某种能力(capacities),这种影响他人行为的能力被称为权利”(见 Readings on the History and System of the Common Law, 2nd edn., Boston: the Boston Book Company, 1913, p. 413)。霍兰德也认为“权利是一个人能够影响他人行为的能力,这种影响不是借助他自己的力量,而是借助社会的观念或力量”(T. E. Holland, The Elements of Jurisprudence, 12th edn., Oxford: the Clarendon Press, 1916, p. 82)。当代权利定义中的资格说、意志说可归到这一类。

④ 近代自由主义法学的权利概念是其典型代表。

权利,只能存在于超现实的自然法之中,属于应然的范畴,在现实生活中并不能起到真正调整社会关系的效果。古今中外的历史业已证明,普世永存、亘古不变的权利形态是不存在的。所以,在学术研究中,应当将权利这个概念作为一个具体的法律事实放到相应的法律关系框架下加以理解和分析,对它的定义不能离开现实的法律关系这一物质基础,法律关系自然也就成了我们研究土地权利的基本视角。

最早试图从法律关系的角度对权利进行研究的学者,当推 19 世纪末的 W. E. 赫恩 (William Edward Hearn),他最早尝试着从权利与义务相对应的法律关系角度来界定权利,他认为:“权利本身不会独立存在,它指的仅仅是权利人在他人违反某种义务时所应采取的某种行为。因此,当我们说对权利的侵害时,我们的真正意思是指一种对与权利相对的义务的违反,而这种违反义务的行为影响了权利人的权利”。^①就其实质而言,赫恩的这一解释延续了中世纪以来权利定义中的“自由、免受干预”思维,他尽管强调了权利与义务的相互依存性,在一定程度上体现了试图从法律关系的角度探索权利定义的努力,但他的研究结论也存在着回避从正面分析、界定权利的缺憾。实际上,从法律关系的角度对权利加以系统分析的是美国分析法学家韦斯利·N. 霍菲尔德 (Hohfeld),他在对法律关系进行分析的基础上,将包含权利的法律关系分为四种,即请求权 (claim)—义务 (duty)、特权 (privilege)—无权利 (no right)、权力 (power)—责任 (liability)、豁免 (immunity)—无能力 (disability)。所谓的法律权利就是指请求权、特权、权力、豁免四者全部或者部分的组合,四者具体如何组合则要据现实情况而定。霍菲尔德的研究准确把握了权利与法律关系的内在联系,将传统上权利定义中的“权力”思维和“自由”思维在法律关系这一框架下统一起来,避免了权利定义中的片面性。他的学说奠定了将权利分解为具体的组成部分,或更准确地说,是将一个权利束分解为其具体构成要素的理论基础。霍菲

① W. E. Hearn, *The Theory of Legal Duties and Rights, An Introduction to Analytical Jurisprudence*, London: Melbourne & Co., 1885, p. 153.

尔德的这一权利理论在西方、尤其是当代美国产生了很大的影响,成为美国《财产法重述》中财产权理论的基础,近年来也被介绍到中国并受到国内一些民法学者的推崇。^①但是,霍菲尔特的权利理论也存在不足:首先,他的分析仅限于通过区分法律关系、并在此基础上描述其中的权利的特征。他的研究也仅仅到此为止,并没有在区分各种不同权利特征的基础上展开更进一步的分析,更没有超越各种具体的权利形态从总体上对权利概念进行理论把握,对其作出一个清晰的一般性界定。根据他的理论,权利被认为是一个没有固定形态和内涵的不确定性范畴,需要由他人通过分解现实生活中的具体权利来决定其构成内容。所以这一理论并没有对传统的权利定义作出实质性的突破,仅仅是为后者提供了一个调和的法律关系框架,与其说它是一种权利定义,不如说它是一种分析权利的方法论或思维框架更为准确。其次,他的理论无法涵盖历史上曾存在过的全部权利现象,比如古代罗马法上权利人的“自力救济”和“被国家允许的权力”,在他的理论中就无法容纳。此外,霍菲尔特的追随者和他本人在后来的著作中将所论述的权利主要限制在请求权(claim)上,这也使得其理论空间逐渐萎缩。^②而且,霍菲尔特的理论也没有涉及法律关系的客体,是一种纯粹非物质化的权利理论,他没有从法律关系客体(物)对人的意义的角度来考察和分析权利的具体形态和内涵,其局限性是显而易见的。

面对多样化的权利定义和复杂的权利理论,在界定土地权利时,笔者认为应当坚持以下几条基本标准:

(1) 坚持主客观的统一,即将作为主观范畴的法律规定与作为客观范畴的社会物质关系结合起来,把土地权利视为土地法律关系中当事人所享有的权益(legal interest),它既不是一种抽象的应然的范畴,也不

① 代表性的作品包括:王涌:《私权的分析与建构》,中国政法大学2001年博士论文;冉昊:《财产含义辨析:从英美私法的角度》,载《金陵法律评论》2005年春季卷,第23—31页。

② 参见C. R. Noyes, *The Institution of Property: A Study of the Development, Substance and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law*, New York: Longmans, Green & Co., 1936, p. 290.

能脱离法律规范而存在,是法律规范调整社会关系的后果,是一个具体的、历史的、实然的范畴。法律条文中规定的权利如果不能转化为现实生活中的权利,本身也没有什么实际的价值。同样的道理,当事人在现实物质关系中享有的利益如果得不到法律的认可和保护,没有成为具体法律关系中的内容,在法律上也没有实际的意义。

(2) 坚持权利客体“物”的规定性。在认识和分析英国土地法的变迁时,应当从土地对人的意义这一角度认识和把握土地权利。任何一个国家的土地法律制度中,土地权利的内涵和结构无不体现着人们利用土地资源的程度,在不同的历史时期,这种利用的程度是不同的。从总的发展变化趋势来看,人们对土地资源的开发利用有一个普遍性的规律,即随着社会经济的发展,土地的利用程度不断提高,反映到法律上,就是土地权利的内涵和形态结构不断细化,其中经济社会的发展和土地生产力的变化是推动土地权利乃至整个土地法发展变革的根本力量。坚持了权利客体“物”的规定性,实际上就是坚持了土地权利制度的发展性。因此,在研究中,应当避免将土地权利视为一个可以脱离客体物(土地)的抽象的逻辑概念,避免脱离社会生产力发展水平理解土地权利的内涵和结构形态,否则就会把权利制度视为一个静态的、封闭自洽的体系。

(3) 坚持权利与法律关系之间的密切联系,将土地权利放到特定的法律关系中认识和分析。作为一种法律关系下的范畴,土地权利既不是人与物的关系,更不是物与物的关系,而是法律关系框架下人与人之间的关系。在法律关系的制约下,土地权利必然具有相对性特征。这种相对性意味着我们必须将权利和义务、权利主体和义务主体联系起来考察,不能脱离义务来理解权利,绝对的土地权利,即排除一切人的土地权利仅仅是大陆法系国家在特定历史时期法律理论上的一种拟制,在现实社会生活中,不存在没有主体的法律关系,自然也不可能存在没有义务主体的权利,“如果一个人单独处在世界上,他不可能持有或者取得归他自己所有的东西,因为,作为人,他与所有的外界客体(即物)之间没有法律关系……这种法律关系是他与被他从物上排除的其

他人之间的关系”。^①

(4) 坚持权利概念的普遍性。由于现实的物质关系具有复杂性、多样性的特点,因此实践中不同法律关系的内容不可能完全相同。受其影响,土地权利的形态和内涵也必定不一而足,因而我们不应局限于某一特定类型的法律关系来理解权利的内涵,以避免研究结果出现“只见树木不见森林”的缺憾。正确的做法是,我们应当超越特定类型的法律关系的局限性,从各种具体的土地法律关系中抽象出一种普遍的土地法律关系模式,在此基础上概括和分析土地权利的内涵,并以此为基础研究各种具体的法律关系下的土地权利。这样得出的权利概念不仅适用于所有的土地法律现象,而且能为我们分析各种特殊的权利现象提供基本的参照,从而将权利的研究置于一个普遍的、恰当的视角。基于法律传统的一致性,“在任何的法律体系中,我们都会发现一些处于基础性地位的观念和规则,其基础性地位在于,如果我们想要进一步深入了解、研究相关法律的话,就必须掌握这些观念和规则,否则,我们就会发现,自己从一开始就错了”。^② 具体到英国土地法上,诺曼征服后在英格兰建立的普遍而完备的土地保有制,将全部的土地都纳入统一的法律关系模式之下,尽管因为社会现实的不同需要,土地保有制会有不同的分类和变种,但是作为一种统一的法律关系模式,土地保有制是适用于各种土地关系的。因此,土地保有制是英国土地权利存在的基本法律关系模式,所以将英国土地权利放在保有制法律关系模式下考察,既能够体现英国土地法的独特性,也符合英国土地法发展实际状况,是解读英国土地权利制度的基本视角。

基于上述认识,本书在使用土地权利这一概念时,并没有采用学界通行的各种抽象的权利定义,而是将土地权利放到英国土地保有制法律关系之下,指当事人在一定的土地保有制法律关系中所享有

^① T. E. Holland, *The Elements of Jurisprudence*, 12th edn., Oxford: the Clarendon Press, 1916, p. 193.

^② F. Pollock & F. W. Maitland, *The History of English Law before the time of Edward I*, Vol. I, Cambridge University Press, 1978, p. 231.