

论空间权的基本内涵及我国《物权法》的立法选择*

沈岐红

(福建师范大学 法学院,福建 福州 350007)

[摘要] 随着社会经济的发展和人类建筑技术的进步,土地日益成为稀缺资源,以立体的方式利用土地成为工业革命后世界各国土地利用的普遍趋势。随着生活中对空间开发和利用的渐趋频繁,在有些国家的法律中就出现了一些有关空间权的规范。空间权的客体是空间,它在一定的条件下可以单独存在。空间权包括空间所有权和空间使用权。空间使用权在性质上属于用益物权,但它并不是一种独立的用益物权。空间权的性质决定了我国空间立法的模式,2007年3月16号通过的《中华人民共和国物权法》中,仅用了一个条文进行规范。尽管我国《物权法》未明确提出“空间权”这一概念,并且对空间权也规定的较为简略,但是它确立了对空间的分层利用,承认了空间权的存在,开了中国空间立法的先河,具有十分重大的历史意义。

[关键词] 空间权;空间;空间使用权;《物权法》

[中图分类号] D923.2 [文献标识码] A [文章编号] 1672-0598(2008)03-0101-06

土地在人们的观念上可以被区分为地下、地表和地中三个部分。在工业革命以前,人们对于土地の利用一般以水平利用为主。在工业革命以后,由于人类社会生产力的极大发展及人口的日益密集,使得土地资源的稀缺性越来越明显。土地资源的有限与人类建筑技术的进步,使人们对于土地の利用扩展到土地的地下和空中,开始了对土地的立体利用,比如现代城市中越来越多的地下商场、地铁、过街天桥等都是对土地地下及空中的利用。由于这种对土地利用的方式与传统对土地地表的利用不尽相同,地下及空中的这部分空间已不仅仅是地表的“附属”,而是有了相对独立的经济价值。随着人们对空间利用的日趋广泛以及学者研究的深入,空间作为权利的一种客体逐渐为一些国家的立法和判例所确认,空间权应运而生。

一、空间权的概念与构成体系

(一)空间权的概念

关于空间权的概念,学者们从不同的角度分别对其做出了阐释,归纳起来,大致有以下几种观点:

1. 从空间权客体的角度来定义空间权。空间

权系指以土地地表之上的空中或地表之下的地中的一定范围为客体而成立的不动产权。^[1]这种观点从权利的客体的角度将空间权定义为对空中一定范围的权利及地中一定范围的权利。也有学者着重从空中权方面进行表述,认为空中权指将土地在一定高度予以水平性分割,规定其上下范围,而以该一定范围为客体所成立的不动产权。^[2]

2. 从利用的角度来定义空间权。有的学者认为空间权是对地表的上面或下面横切区分空间水平断层的所有与利用的权利。^[3]在他们看来,对土地の利用调整的法律大致可以分为两类:一类是“土地法”,即调整对土地之地表上下垂直性所有与利用;另一类是“空间法”,即调整对地表的上面或下面横切区分空间水平断层的所有与利用。

3. 从权利范围的角度来定义空间权。有的学者认为,空间权是“指在空中或地中横切一断层而享有的权利,亦或对土地地表上下一定范围内的空间的权利”^[4]。也有学者认为空间权是指“土地地表之上的一定范围或之下的一定范围为客体而成立的一种不动产权利”^[5]。这类学者虽然对空间

* [收稿日期] 2008-03-26

[作者简介] 沈岐红(1983-),男,河南固始人,福建师范大学法学院,研究生,主要研究方向:物权法。

权的概念的表述有所差别,但都是从空间的范围这一角度来定义空间权,强调空间的独立性。

以上三种定义均从不同的角度来定义空间权,都基本揭示了空间权的基本特征,表述虽千差万别,但并无实质不同。综合以上定义之所长,笔者认为空间权是“权利人对离开地表的空中或地表以下的地中横切断层所形成的一定范围所享有的权利”。

(二)空间权的构成体系

空间权的构成体系,是指空间权是由哪些权利构成。一般认为,空间权分为物权性空间权和债权性空间权。其中,物权性空间权又可分为空间所有权和空间利用权,债权性空间权可分为空间租赁权和空间借贷权。^[6]债权性空间权是由当事人通过订立合同的方式来确立双方的权利义务,由于其受债权的保护方式的弊端之所限,于实践中所用较少,因此本文不作展开论述,下面着重介绍物质性空间权。

1. 空间所有权

空间所有权是指所有人对离开地表的空中或地中横切一个断层的空间所享有的所有权。^[7]近代以来,传统的所有权绝对观念逐渐发生改变,土地所有权也受到“禁止权利滥用,无害通过”等原则的限制。这种限制,并不是剥夺土地所有人的所有权,而是为了保护公共利益的需要。除了这些限制,土地所有权人是自由的,其对土地之上的空中和土地之下的地中享有所有权。

我国《宪法》第10条规定“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有”。同时,2007年3月16日通过的《物权法》第47条也规定“城市的土地,属于国家所有,法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有”。可见,在我国,土地的所有权要么属于国家,要么属于集体。尽管我国立法未明确规定土地所有权的空间范围,但依据上文所分析,土地所有权人除其受到的限制以外,对土地所享有的所有权是完全的,及于土地之上的空中和土地之下的地中。所以,在我国,国有土地地表上下范围的空间应由国家所有,集体所有的土地地表上下范围空间应当归集体所有。

2 空间利用权

空间利用权是指权利人对离开地表的空中或地中横切一个断层的空间所享有的占有、使用、收益和一定范围内处分的权利。空间利用权按其权利主体的不同可分为土地所有权人的空间利用权和土地他物权人的空间利用权。在我国,由于土地归国家所有或集体所有,土地所有权的主体呈现出单一性,因此研究土地所有权人的空间利用权在实际上并无太大意义,相反的,在我国社会生活中出现最多的是土地他物权人的空间利用权。实践中,学者所称的“空间利用权”专指土地他物权人对一定范围内的空间所享有的权利,本文亦如此。

空间利用权依其权利类型的不同可分为空间地上权和空间役权。空间地上权是指以在他人土地的空中或地下有建筑物或其他工作物为目的而使用其空间的权利。^[8]空间地上权一经设立,权利人即可以有建筑物或其他工作物为目的而加以利用,实现其权利。空间役权是指以他人特定的空间供自己土地或空间便利之用的权利。^[9]在空间役权中,“供役地”为空间,“需役地”为空间或土地,这与传统物权法中的地役权稍有不同。在传统的地役权中,供役地和需役地都是土地。

二、空间权的客体及其内容

(一)空间权的客体

如前文所分析,空间权在性质上为用益物权,属于物权的一个下位的概念。在物权法律关系中,物是物权的客体。传统民法上的物指的是具有一定形体,占有一定空间,能为主体实际支配和利用的,具有一定经济价值的物质财富。离开地表的空中或地表以下的的地中横切断层所形成的一定范围内的空间,它可以被特定化,独立为权利主体所支配和利用,所以空间权的客体是空间。

将空间视为空间权的客体,是建立在对物作扩张性解释的基础上的。即将那些能够特定化,可以为主体所支配和利用的具有经济价值物质财富视为物权的客体,而空间权就是权利人对一定范围的空间的支配和利用。这个一定范围的空间应当如何界定?毫无疑问,它应该是独立于土地地表及其合理范围内的空间之外的空间。地表与其上下的空间在客观上是联系在一起的,土地的使用范围不应只包括地表,而且还应包括地表上下的合理范围内的空间。一般认为,这个“合理范围”应当依据土地的用途来确定。将土地用于种植、养殖等农用

的,土地使用权人所享有的空间范围应当包括地面之上所种植的植物生长及饲养的动物活动所需的一切必要的空间和地面之下植物根系生长、动物拱地打穴等所需的一切必要空间;将土地用于建筑物及搭建工作物的,土地使用权人享有的空间使用范围应当是法律允许的建筑物或工作物的高度和深度以及建筑工程所需的地下空间及建筑物采光透风等所需的必要空间。以上所分析的农地使用权及建设用地使用权所需的合理空间范围之外的空间范围就是作为空间权客体的空间。

(二)空间权的内容

根据前文对空间权的定义,空间权是一组权利的集合,它包括空间所有权和空间使用权。对空间权内容的研究就包括对空间所有权内容的探讨和对空间使用权内容的探讨。空间所有权因其主体的单一性在实践中对其内容进行探讨的意义不大,因此笔者着重探讨一下空间使用权的内容。基于空间使用权的用益物权性质,空间使用权的内容主要是对空间的占有、使用、收益和一定范围内的处分。具体而言,主要包括以下几个方面的内容:

1. 占有并使用一定范围的空间

空间使用权人可以按法律规定或按合同约定占有并使用一定范围的空间。空间使用权人所占有使用的空间必须是其所能独立支配的一定范围的空间。因为空间权的客体具有其本身的特殊性,它必须得经过法律认可的方式来使其特定化,否则权利人在行使权利的过程中容易对他人的空间权构成伤害。因此,空间使用权人应当按规定办理登记手续,领取空间使用权证书,对证书所记载的特定范围内的空间进行占有使用。

2 取得对空间的收益

空间使用权人享有按规定用途使用一定范围空间的同时,对在使用过程中所产生的收益享有权利,这种收益正是空间使用权广泛发展的应有之意。

3 一定范围内的权利处分权

空间使用权人可以依法对自己所有的权力进行处分。空间使用权人可以将空间使用权转让给他人,也可以用其设定担保。在权利人对空间进行处分时,一定要进行登记,否则不产生效力。

4 基于空间使用权的物上请求权

空间使用权是一项独立的用益物权,因此权利

人享有对抗土地所有权人及第三人的权利。在空间利用权人的权利的圆满状态受到妨害时,可依妨碍的形态的不同而行使基于空间利用权的物权请求权,有权排除一切对其行使权利的不法妨害及其他方式的侵害,并对因此造成的损害享有赔偿请求权。

三、空间权的性质与空间立法

(一)空间权的性质

空间权是权利人对离开地表的空中或地表以下的地中横切断层所形成的一定范围所享有的权利,空间权附属于土地之上,其性质因土地权利主体的不同而应区别开来。依前文分析,空间权由空间所有权与空间使用权所构成。当空间权由土地所有者享有时,由于土地所有权的范围包括了对地下、地表和空中的所有权,而在我国土地归国家或集体所有,空间所有权并未独立于土地所有权之外,所以空间所有权被包含于土地所有权之中。当空间权为土地非所有人享有时,权利人对空间的权力就表现为对他人所有的地表之上空中或地表之下的地中横切断层所形成的一定范围空间的支配和利用,这就是空间使用权的情形。因此,在考察空间权的性质时,多在前述后一种情况下进行探讨。笔者认为,当空间权为土地非所有权人享有时,空间权的性质为用益物权。

用益物权是指对他人的物,在一定范围内加以使用、收益的定限物权^[10],具有受限制性、独立性,其客体主要是不动产。结合空间权的定义,我们知道,空间权的客体可以特定,可以为权利人占有、支配和利用,具有用益物权的全部特征。我国大部分学者都认同空间权是用益物权,但对于空间权是否为一项独立的用益物权,认识上存在较大争议。在学术界目前的讨论中,存在着“肯定说”和“否定说”两种见解。持“否定说”的学者以梁慧星及其所主持的物权法课题组为代表,他们认为,“空间权并不是物权法体系中一个新的物权种类,而是对在一定空间上所设定的各种物权的综合表述”。^[11]因此梁慧星教授在其《物权法草案建议稿》中根据空间利用目的的不同,将空间权分解为不同的权利类型加以规定。持“肯定说”的学者以王利明及其所主持的课题组为代表,他们认为,“由于空间使用权可以基于土地所有权人、使用权人的意志而在特殊情况下与土地所有权和使用权发生分离,且可以通过登记予以公示,因而空间使用权可以成为一

项独立的物权”。^[12]基于此种认识,王利明教授在其所主持的《物权法草案建议稿》中讲“空间利用权”单独列为一节,作为一项独立的用益物权加以规定。

笔者认为,空间权可以单独设立,但它并不是一项独立的用益物权,它是对一定空间上所设定的各种空间权利类型的抽象概括,与传统理论土地中所设立的各种权利并无本质的不同。笔者主张空间权可以单独设立,首先是因为空间权可以在没有其他定限物权存在的情况下单独设立,如土地所有权人可以单独将自己土地地表之下的地中转移给他人修建地下停车场;其次,空间权也可以在有定限物权存在的情况下设立,如建设用地使用权人可以将自己有使用权的土地地表之下一定范围的空间转移给他人建地下商场。但是,空间权可以单独设立并不意味着空间权是一项独立权利类型。空间权是随着社会的发展和建筑技术的进步而从土地所有权之中分离出来的一种权利类型,空间权人在他人所有的土地上一一定范围的空中或地下空间有建筑物或其他工作物为目的而行使占有、使用和收益等多项全能,这与传统物权意义上的地上权并无本质的不同。可见,空间权尽管可以单独设立,但在性质上并不是一项单独的用益物权,它只能附属于用益物权的其他类型。

(二)有关空间权的立法模式

随着人们对空间利用的日益频繁,有关空间权的立法也就变得日趋重要,有些国家的法律中已经出现了有关空间权的规范,归纳起来,当今世界主要存在着以下几种有关空间权的立法模式:

1. 单独制定空间权法的立法模式

采用这一立法模式的代表国家是美国。美国是较早关注空间立法的国家,尽管美国由于其判例法传统而先以判例的形式来确立空间权制度,但由于其在不动产财产制度上继受了罗马法,坚持“所有土地的人,即所有空中地中”的法则,并依照该原则来推动空间的立法。美国关于空间权的第一部法律是1927年伊利诺伊州制定的《关于铁道上空空间让与租赁的法律》,此后,其他各州承认空间权的类似立法也陆续出台。20世纪70年代,美国各州倡议使用“空间法”这一名词来制定各自的空间权法律制度。1973年俄克拉何马州制定的《俄克拉何马州空间法》(Oklahoma Air space Act)

被认为是对以前关于空间权法律问题的判例与学说的基本总结,它开创了空间立法的单行法模式。

2. 在民法典用益物权的相关章节中规定空间权的模式

采用这一立法例的有德国、瑞士、日本、荷兰等大陆法系国家。在1896年的《德国民法典》中,空间权制度与地上权制度是合二为一的,并没有对普通地上权与空间地上权进行区分。为适应时代的发展,德国于1919年颁布了《地上权条例》,规定地上权是指以在他人土地表面、上空及地下拥有工作物为目的,而使用他人土地及空间的权利。德国当代民法中将空间权也称之为“次地上权”,意即以普通地上权为本权而再次设立的地上权。“次地上权”的提出,为土地上下空间脱离地表而独立成为民法物权的客体提供了新的法律手段。^[13]《瑞士民法典》中是将空间权当作地役权来处理,该法第675条规定“在他人工地的地面上上下下以挖掘、垒作或以其他方式长期与该土地连接的建筑物和其他设施,只要其役用以地役权在不动产登记簿上登记的,得有一特别所有人”。可见,《瑞士民法典》中第675条实际上规定的就是空间权。《日本民法典》中原本并没有关于空间权的规定,但由于日本土地立体开发的迫切需要,日本于1966年对其民法典进行修改,在其中增加了有关空间权的规定,其内容为:“(一)地下或空间,因定上下范围及有工作物,可以以之作为地上权的标的。于此情形,为行使地上权,可以设定行为对土地的使用加以限制。(二)前款地上权,即使在第三人有土地使用或收益情形时,在得到该权利这或者以该权利为标的的权利者全体承诺后,仍可予以设定。于此情形,有土地收益、使用权利者,不得妨碍前款地上权的行使。由此可见,日本是将空间权界定为一种地上权,它是一种独立的权利。《荷兰民法典》中将空间权规定于地上权中,并未独立出来,《荷兰民法典》物权编第21条规定,“土地所有权人使用土地的权利及于地表以上和地表以下的空间”;“他人可以使用地表以上或者地表以下的空间,但以达到地表以上的必要高度或者地表以下的必要深度,以至不损害土地所有权人的利益为限”。

四、我国《物权法》与空间立法

(一)我国《物权法》所采用的立法例

2007年3月16日,《中华人民共和国物权法》

经历了八次审议之后在十届全国人大五次会议上以高票通过,在这部历经 13 年酝酿和广泛讨论的物权法中,既有对世界其他国家先进立法经验的借鉴,又体现出鲜明的本土特色,尤其在其用益物权部分,更以其创造性、系统性与开放性初步构建起了具有中国特色的用益物权体系。针对当今中国建筑技术的进步和社会经济的快速发展对空间利用的日益频繁,《物权法》在其第三编用益物权中建设用地使用权部分做出了回应,该法第 136 条规定“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权”。该条虽然没有明确提出“空间权”这一概念,但是它以分层的方式来规定对土地的立体使用,实际上为将来的空间立法预留了位置。

按照笔者对空间权所下的定义,空间权是指权利人对离开地表的空中或地表以下的地中横切断层所形成的一定范围所享有的权利,其客体为“一定范围内的空间”,具有特定性与独立性。而物权法第 136 条所述的建设用地使用权可以在地表、地上或地下分别设立。笔者认为,建设用地在地表设立,这就是传统的地上权。地表之外的“地上”与“地下”,也即离开地表的“空中”与地表之下的“地中”,可以作为空间权的客体,在其之上成立空间权。

空间权的性质决定着空间立法的模式。空间权在性质上不是一项单独的用益物权,它存在于用益物权的不同类型之中,应当规定在用益物权的相关章节之中。就我国空间立法的制度设计而言,《物权法》所采用的空间立法的立法例仍为世界上空间立法采用的较为普遍的德国式的立法模式,将空间权规定于民法典用益物权的相关章节之中。在对其在用益物权中的位置的具体安排上,我国《物权法》显然舍弃了王利明教授所主张的单列一节的建议,将空间权纳入建设用地使用权之中,基本上继承了大陆法系国家的空间立法模式。

但是,《物权法》中这样规定,尽管为空间的分层利用指出了方向,但是规定的过于简略,操作性并不强。既然物权法承认对空间的立体利用,确认了空间权的存在,那么,笔者认为,为了适应现代社会提高土地利用率的时代要求,规范日益复杂的空间利用问题,我们应该将《物权法》第 136 条的规

定作为空间权立法的基本法,再以单行法的形式制定出一部体系规范科学、内容较为详尽的《空间法》,这样才能更好地规范对土地的立体利用,保护权利人的合法权益。

(二)我国《物权法》确定空间权的意义

2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国物权法》在空间权立法方面尽管只有一个相关条文,规定的较为简略,仅起到了宣示权利与指明立法方向的作用,但是这一规定对中国的空间立法来说,仍具有十分重大的意义:

第一,《物权法》规定空间权,有利于对土地的合理开发和利用。随着我国社会经济的发展,在对有限的土地资源的开发利用上,有了法律的相关规定,就会减少不同的利益主体在行使权利的过程中出现的矛盾,从而达到合理开发和利用空间的目的。

第二,《物权法》规定空间权,有利于提高空间的利用效率。对空间的利用既包括对地上的“空中”的利用,又包括对“地下”的地中的利用。前者如高空架桥、空中走廊等,后者如地下商场、地下停车场等。我国《物权法》规定了对空间的立体应用,会起到鼓励和保护开发商开发空间资源,提高空间的利用效率,从而促进社会的发展。

第三,《物权法》规定空间权,有利于保护空间权人的权利。传统物权法重视对土地地上权人权益的保护,这样空间权人在行使权利受到地上权人的妨害时无从寻求救济。《物权法》规定了空间权之后,使对空间权人的权利保护有了法律上的依据。

第四,《物权法》规定空间权,有利于解决实践中空间权方面的纠纷。在空间权人利用空间的过程中,很容易与地上权人产生冲突。面对这类冲突,《物权法》提供了很好地解决途径,即按照“合法既得利益优先”的原则,“新设立的建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权”,这样,此类由利用空间引发的纠纷就有了法律的规制。

第五,《物权法》规定空间权,有利于健全我国的物权制度。社会的发展造成土地资源的稀缺,使得空间权制度成为现代物权立法的重要内容。我国《物权法》中对空间的利用作出规定,顺应了二十一世纪物权立法的趋势,完善了我国的物权制度。

[参考文献]

- [1] 陈华彬. 土地所有权理论发展之动向 [A]. 梁慧星. 民商法论丛 [C]. (第 3 卷) 90
- [2] 渡边卓美. 空中权和开发权的移转 [N]. 法律时报 1996 - 64 - 3, 转引自刘保玉. 空间利用权的内涵界定及其在物权法上的规范模式选择 [J]. 杭州师范学院学报(社会科学版), 2006, (3).
- [3] 筱冢昭次. 空中权、地中权之法理 [J]. 论争民法学 (3), 成文堂, 昭和 46 年出版, 第 174 页.
- [4] 梁慧星, 陈华彬. 物权法 (第二版) [M]. 法律出版社, 2003. 151.
- [5] 刘保玉. 空间利用权的内涵界定及其在物权法上的规范模式选择 [J]. 杭州师范学院学报(社会科学版), 2006, (3).
- [6] 梁慧星. 中国物权法研究 (上册) [M]. 法律出版社, 1998. 349.
- [7] 温丰文. 空间权之法理 [J]. 法令月刊, 1988, 39 (3).
- [8] 史尚宽. 物权法论 [M]. 中国政法大学出版社, 2000. 189.
- [9] 陈祥健. 论空间权构成及其三个法律问题 [J]. 福建论坛 (经济社会版), 2003, (1).
- [10] 梁慧星, 陈华彬. 物权法 (第二版) [M]. 法律出版社, 2003. 260.
- [11] 梁慧星. 中国物权法研究 [M]. 法律出版社, 1998. 591.
- [12] 王利明. 物权法论 [M]. 中国政法大学出版社, 1998. 644.
- [13] 孙宪忠. 德国当代物权法 [M]. 法律出版社, 1997. 228

(责任编辑:杨 睿)

The Connotation of Space Right and the Legislation Choice of " Real Right Acts "

SHEN Qi - hong

(The Law School of Fujian Normal University, Fuzhou Fujian 350007)

Abstract: Along with the development of social economy and the progress of humanity building technique, the land becomes the scarce resources gradually. People using land by three - dimensional way becomes universal tendency after Industrial Revolution. Gradually people develop and utilize the space frequently in life. Some countries legislate to set space right. The object of space right is space which may exist alone under certain condition. The space right includes space property rights and space utilization rights. The space utilization rights belong to usufruct rights in the nature, but it is not an independent usufruct rights. The nature of space right has decided our country space legislation pattern, " the People's Republic of China Real Right Acts " passed in March 16, 2007 only used an article to regulate. Although our country " Real Right Acts " has not proposed " the space right " this concept explicitly and also stipulates to the space right briefly, it has established to the space lamination utilization and has acknowledged the space right existence. This held the Chinese space legislation beginning of a matter and has an extremely historical significance.

Keywords: the space right; space; the space utilization right; the " Real Right Acts "