

尹田:法国物权法上的添附权 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/486/2021_2022__E5_B0_B9_E7_94_B0__E6_B3_95_c122_486076.htm 《法国民法典》第546条规定：所有权“得扩张至该物因天然或人工而产生或附加之物”，所有人享有的“此种权利称为添附权”。同时，该法典第712条还进一步规定：“所有权得因添附或附合以及时效而取得。”事实上《法国民法典》关于所有权的主要规定（第546～577条）分别从各个方面对添附权予以确认。从根本上讲，添附权规则只是所有权一般原则的具体适用之一种，即添附依附于主物。

一、动产添附 动产添附是指一动产加入另一动产，其或者是将两种动产予以混合（如两种液体混为一体），或者是一动产附合于另一动产（如在一汽车车身中装进汽车底盘）。其处理原则是，主物所有人获得从物的所有权，但应给对方以补偿。不过在此情形下，区分主物与从物经常是十分困难的，以至于《法国民法典》不能不对动产添附适用一种“自然平衡”的原则。该法典第565条规定：“分属于两个所有人的两项动产的添附权，应完全按照自然平衡原则处理。”法国学者认为，这种以“自然平衡”为参照标准的规定在《法国民法典》中是一种例外。一般而言，这种规定实质上“表现了对该规定本身所导致的专横和不确定的一种厌恶”。

事实上，尽管《法国民法典》在规定应采用“自然平衡”原则处理动产添附的同时，明确地宣称其有关动产添附的其他规定“仅供法官在法律无规定时，按照特殊情况作出判决的范例”（第565条第2款）。但实际情况表明，该法典所有关于动产添附的规定（第565～577条）从

来都是不能被适用的“死条文”。因为对动产实施添附行为的一般是动产的占有人，而《法国民法典》第2279条第1款对占有人的占有赋予一种整体性，即当事人对动产的占有包括动产之添附。根据动产的善意占有制度，动产的返还仅为例外。因此，只有在不能适用《法国民法典》第2279条第1款的情况下，才有可能适用法律关于动产添附的有关规定，其或者涉及到注册动产（如应返还财产的占有人在其占有的船舶上所实施的工程），或者涉及到无形动产（例如，基于增资时股东所享有的优先认购权，通过股票认购而为股份有限公司的股票所带来的增值）。

二、不动产添附导致动产添附法律适用的主要困难是主、从物确定上的困难，但这一问题之于不动产则完全不存在。对此，存在一条来自于罗马法的法律原则：“土地比地面之物更重要这一古老而永恒的规则表现了土地的两种特性即固定性和永存性。从性质上讲，土地是“支撑”一切与之相“连接”的物品的基础。因此，不动产只能是主物，而与不动产相联系的物只能是从物。不动产添附分为天然添附与人工添附两种。当增值不因人的介入而因自然现象引起时，是天然添附。对此《法国民法典》第556～564条作了详尽规定：如因水流而增加的土地（冲积地），或因动物的自发移动而增加的动物（“移入”的鸽子、兔、鱼等），这些新财产均属于土地所有人，但河道的改变或涉及海洋的有关问题则应适用法律的特殊规则。当增值系因人的建筑或种植行为所引起时，是人工添附（《法国民法典》第553～555条）。较之自然添附，人工添附发生更多，涉及的法律问题更为复杂。人工添附主要可分为两种情形。（一）土地所有人在其地产上用其自有的物质材料进行种植或建

筑此种情形，添附权利归属的确定较为简单，即只须证实土地或性质上成为不动产的建筑物或种植物的权利归属即可。对此《法国民法典》第553条规定了两种推定：一是有关设施物、种植物和建筑物权利的推定，其被推定属于土地所有人；二是关于费用的推定，即前述添附所支出的费用系由所有人以自己的费用所支付。这两个推定属于“单纯推定”，可以被第三人的举证所推翻。第一种推定可以被建造建筑物的人以地上权的协议的存在而推翻，第二种推定可以被第三人的所有权或第三人对地产的附合物支付了费用的事实所推翻。在第一种情形下，添附的规则被排除；在第二种情形下，根据《法国民法典》第554条的规定，合成物的所有人仅应向添附材料的第三人予以补偿。

（二）土地的添附材料不属于土地所有人此种情形，添附的处理原则导致了添附物所有权的转移：地产所有人变成了建筑物或种植物的所有人，但根据所有人是否为建筑人或种植人，取得添附所有权的所有人应依不同标准向添附动产的原所有人予以补偿。

1.以第三人的材料修建的建筑物《法国民法典》第544条规定：“土地所有人以不属于自己的材料从事建筑、种植及添置设施时，应支付其代价，价格按支付之日计算。必要时，所有人得被判令赔偿损害，但材料所有人无拆取之权。”根据这一规定，材料所有人确定地丧失了其对材料的所有权，即该材料丢失或被盗窃。但材料原所有人即为补偿债权人，其补偿金额按该材料费用付出之日的价格计算。此外，他还可请求损害赔偿以补偿因材料的损失而增加的其他损害。在此，土地所有人占有他人材料不适用动产善意取得：如其系善意占有他人材料，其不能免除赔偿义务；如其占有的材料系“遗失物”

或“盗窃物”，材料所有人不得向其要求返还。这就表明，在法国民法上，添附制度独立于占有制度，只要材料被“附合”到土地之上，占有人对所有权的即时取得即不得适用。

2.在第三人土地上的建筑物如果建筑物（或种植物）为对土地不享有所有权但享有不同程度的使用权的第三人所修建（包括承租人、被真正的所有人追夺所有权即被要求返还财产的占有人、权利被解除的财产受让人等），则法律必须考虑协调所有人与善意建筑人（相信自己有所有权或被授予建筑权）之间的利益冲突。对此《法国民法典》第555条确定了三条原则：其一，土地所有人有权保留建筑物或种植物的所有权，即成为建筑物或种植物的所有人。其二，土地所有人有权要求拆除建筑物或种植物，拆除费用由第三人负担，无需任何赔偿。如土地所有人受到损害，该第三人应赔偿损失。其三，所有人如欲保留建筑物，则应向建筑人支付费用，或与土地增值相等数目的款项，或材料的价值及人工的代价，其数额按偿付之日价格计算。司法实践中，上述《法国民法典》第555条常被适用，但在范围及效力方面存在一些较为特殊的问题。（1）适用范围问题 首先是有关建筑为非新建筑物时的处理。显然，此种情形不能采用《法国民法典》第555条所规定的补偿方式，而只能采用维修费的补偿方式。这就必须根据工程的需要，区别必要的“有用”的维修费与不必要的费用（称为“奢侈”费用），而维修者的善意与恶意对于维修费的补偿则是无影响的。事实上，法律有时对一些由占有人实施的改善或改修工程的费用补偿已经作了特别规定，如《法国民法典》第815-13条（涉及共有人）等。在某些情况下，法官所面临的难题是对实施于土地上的工程究竟属

于新建筑抑或属于对已有建筑物的改善的确定。就有关判例来看，当这种确定难以进行时，法官总是作出其不是新建筑的判断，亦即排除了《法国民法典》第555条的适用，而采用了维修费的补偿方式。这样一来，由所有人之外的第三人对房屋的加高即不构成新建筑。其次是第三人对于土地享有使用权时的处理。涉及到第三人种植或修建的种植物、建筑物及设施物时《法国民法典》第555条无疑是对第三人系对土地不享有使用权的占有人的情形（其在无任何权利的土地上建筑，并为真正的所有提起返还之诉，处于被追夺所有权的情形）。有关判例表明，法官在处理一些常见情况时，毫不犹豫地适用了有关规则。这些常见情形主要包括：在建筑行为之后，权利获得人的权利已失效或解除，或建筑物系由出售财产单方允诺的受益人修建，而单方允诺的受益人没有取消预约等等。总而言之，所有可能出现的情形之共同点，是建筑人对于土地不享有任何权利（或由于无效的溯及力，或由于解除条件的成立，或由于买卖行为的缺乏等）。然而，当建筑人对土地享有使用权时，又当作何处理呢？建筑人对土地享有使用权的情形主要是产生于建筑人系该土地的承租人、用益权人或共有人，其不是被所有人返还原物请求所追夺的人。如果不包括一些规定承租人享有地上权的租赁关系（如长期租赁、以建筑为目的的租赁、不动产特许权以及某些乡村租赁等。这些关系中，法律对租赁结束后建筑物或种植物的处理作了特别规定），则《法国民法典》第555条对于占有人在一般情况下修建的建筑物或种植的种植物，是适用的，除非当事人就标的物的归属或占有人的补偿另有协议。相反《法国民法典》第555条既不适用于用益权人（根据《法国民

法典》第599条第2款规定，用益权人进行改良而使物体增值，不得请求任何补偿），也不适用于夫妻共同财产，还不适用于在共有的土地上建筑的共有人（《法国民法典》第815-13条对之规定了特别的估价原则）。第三是当所有人在自己的土地上建筑超出限度时的处理。所有人在自己的土地上建筑超越法定限度，未经许可而侵入他人土地时，法国司法审判实践的处理方法是：《法国民法典》第555条不得适用。侵入他人土地修建的建筑（即使为部分）不属于该被占土地的所有人，相反，该建筑应由在侵占的土地上建筑的人所取得。依《法国民法典》第545条规定：“任何人不得被强制转让其所有权”，故该建筑不得被强行转归土地所有人。关于所有权的一项极受推崇的判例认定，被侵占土地的所有人有权拆除在其土地上修建的建筑物的任何部分，即使是微小的侵占也是对所有权的侵犯，所有人要求拆除并非滥用权利。此种情形，法官不得仅仅判令所有人获得损害赔偿而不支持其要求拆除建筑物的主张，否则，就会在事实上构成一项强行交易的价格。有关判例确认，在采用上述处理方法时，建筑人是否为善意是不重要的（法国最高法院第三民事法庭1969年10月21日判决：“作为对侵入行为的受害者请求的支持，法院驳回上诉。本案涉及对邻人土地的侵犯，而不构成《法国民法典》第555条规定的在他人土地上修建建筑物的情形。对此，无须寻究建筑人是否为善意。”对司法审判实践所采用的上述原则，法国学者认为是公正的。因为一切损害物权尤其是所有权的行爲，均不得通过损害赔偿而得以解脱“，恢复原状”应当是强制性的。此外，应当防止建筑人“蚕食”邻人的土地。不过，学者也指出，尽管上述理由是

充分的，但这一规则的适用有时也有可能导致不适当的结果。例如，如果建筑人为善意，而所有人有意等待工程完工时方行使其权利，其结果即为权利的滥用；此外，在仅存在对邻人土地的轻微侵犯的情况下，拆除一幢大型建筑是过分的和荒谬的。实际生活中，土地被侵犯的所有人往往以拆毁建筑物相威胁以得到建筑人巨额的补偿，故这一规定对于建筑人的合理利益，客观上的确存在某些威胁。对此，法国学者提出应借鉴瑞士的有关规定。《瑞士民法典》第674条第3款规定：“在得知侵害事实之后，如果受侵害的所有人未在合理时间内表示反对，建筑物或其他设施的修建人得请求以等值补偿获得对该土地的使用权，但修建人须为善意且其建筑已获许可。”

（2）适用效力问题 《法国民法典》第555条的规定作为有关添附的法律规则，并不涉及对公共秩序的保护，故其不属于强制性规范，当事人自可以双方协议而改变之。亦即当涉及土地所有人对建筑物的取得及取得时间或对建筑人的补偿时，当事人有关建筑物以前的、同时的或以后所订立的协议是至高无上的。前述第555条的规定在适用上的效力还涉及三个重要的问题。第一，建筑人的恶意与善意的效果。如上所述，土地所有人并非总是必须保有该建筑物。如果建筑人在建筑时为恶意，所有人可以要求以建筑人的费用拆除，拒绝适用添附的规则。相反，如果建筑人为善意，则土地所有人必须保留该建筑物。从表面上看，第555条并未规定在所有人保有建筑物的情况下，建筑人的恶意对其应获得赔偿的计算所产生的影响。但事实上，所有人可以针对恶意建筑人发出拆除建筑物的威胁，从而迫使恶意建筑人接受不利的条件。因此，有学者认为，这一条文是《法国民法典》

设置的“民事预防措施”（laprophylaxie civile）的典型。至于对建筑人善意的确定，应采用与孳息取得之同样方法。对此《法国民法典》第550条明确规定：“如占有人根据所有权转让证书以所有人资格占有，而不知该证书有缺陷者，为善意占有。”）如在建筑时，建筑人根据所有权的转让行为而占有财产，但不知该转让行为有瑕疵，完全相信自己为所有人，该建筑人应为善意。但是，有关判例认定，当“持有所有权证书的占有人在知道所有权转让行为有缺陷时，即变为恶意。”法庭确认，一项推定合法的权利证书足以构成建筑人的善意。如法国最高法院第三民事法庭1983年5月3日的判决指出：“建筑许可的授权（由土地所有人想象要获得授权的人授予）尽管不能使一项买卖得以成立，但构成赋予Fevier太太以合法的权利证书，使之成为《法国民法典》第555条规定的善意建筑人。”确定建筑人的善意与其是否取得建筑物所有权无关，但它可以免除建筑人拆除建筑物的义务。当然，建筑人的善意是推定的。此外，当建筑人仅为土地的不确定占有人（即非自主占有），亦即权利证书仅赋予其对土地的暂时使用权时（如承租人根据租赁契约获得的使用权），建筑人也构成恶意。

第二，建筑物所有权的移转时间。如果土地的所有人保有（无论是否自愿）建筑物，其即成为该建筑物的所有人。问题在于，当建筑人为土地的承租人时，土地所有人应在何时取得建筑物的所有权？亦即在租赁期尚未届满的情况下，承租人继续占有建筑物时其身分如何？显然，如果出租人已成为“附合”于土地的材料（建筑物）的所有人，则其在租赁关系继续期间，有权反对承租人对该建筑物予以改善。对此，从添附的处理原则来讲，此种情形的添附仅由

“ 附合 ” 于土地的材料而形成，而添附是伴随建筑而实现的。因此，一旦添附形成，土地所有人即可取得其所有权。然而，为了保护承租人的独立地位，有关判例排除了这一规则在租赁关系中的适用。法国最高法院第一民事法庭1964年12月1日的判决指出：“在当事人未达成协议的情况下，对于承租人修建的建筑物的处理，应于租赁期满时根据《法国民法典》第555条第1、2款的规定进行。在租赁期间，承租人对修建于租赁土地上的建筑物享有所有权。”这就意味着，在租赁期间，承租人可以搬走其建筑物；在发生侵权损害时，是承租人而非出租人获得补偿；在租赁期间，承租人的债权人有权对建筑物实行不动产扣押。质言之，承租人在租赁期间享有“暂时”的地上权。当然，承租人与出租人之间所达成的协议，也可以排除上述规则和设定双方对建筑物的共同权利。

第三，补偿方法的确定。土地所有人成为建筑物所有人后，应向建筑人支付补偿费。其支付方式可予选择：或者以材料和人工的价值，按支付之日的价格计算；或者以土地因建筑物或种植物的增值计算。显然，所有人将选择较低的补偿费。例如，在建筑期间（1976年），该建筑花费为1000，由此带来的土地增值为800。在补偿时（1996年），建筑物价格为15000，而土地增值为25000。在此种情形下，所有人将向建筑人支付15000。审判实践中，有关判例对所有人的这种自由选择权给予了特别的保护。如在法国最高法院第三民事法庭1990年10月24日判决所涉及的案件中，小块土地的占有被真正的所有人提起返还之诉追夺其所有权，称其为善意的占有人要求所有人就地产的改进工程支付手工劳动工具的价值和手工的价值。基层法院在被告未到庭的情况下“选择最公

平的方法”，裁决原告补偿请求的主张成立。此判决被法国最高法院撤销。至于补偿的支付方式，一般应以现款支付。而在所有人支付补偿款项之前，建筑人对建筑物享有留置权，用以担保补偿费的支付（即使建筑人为恶意）。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com