

租赁权对抗力问题研究

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: 13020101150284

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

租赁权对抗力问题研究

Study On the Effectiveness of Leasehold Against Others

林成章

林成章

指导教师

朱泉鹰副教授

指导教师姓名: 朱泉鹰 副教授

专业名称: 法律硕士(法学)

论文提交日期: 2013 年 月

论文答辩时间: 2013 年 月

学位授予日期: 2013 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

厦门大学

2013 年 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘 要

租赁是一种较为理想的利用他人之物的方式，在以物的使用为中心的物权时代，租赁的地位是不容忽视的。关于租赁权的性质一直是个争论不休的话题，甚至对租赁权本身的内涵也有不同看法。通常情形下，讨论租赁权是否具有对抗效力都是针对承租人对租赁物的占有、使用和收益而言。传统观念认为租赁权仍是债权，也有学者将其看作一种用益物权，而较为普遍的观点将租赁权当成“债权物权化”的典型。本文从理论分析的角度，提出租赁权对抗效力的合理性基础在于立法对当事人利益的平衡，并选取一些国家的立法例与我国现行法律规定比较，对租赁权对抗力适用对象、内容及具体规则的完善提出自己的一些看法。

本文一共分四部分。

第一章租赁权定义及租赁权性质，将租赁权界定为承租人对租赁物的使用收益权，并认为这一权利性质为债权。

第二章租赁权对抗力基本原理，分析租赁权对抗力的具体内容，及其正当性基础。租赁权作为债权，其对抗力来源于法律的特殊规定，这一特殊规定背后是各方当事人之间的利益平衡以及对物的使用的保护。就租赁权对抗力的适用对象以及公示而言，本文认为，租赁权对抗力规则应同时适用于动产和不动产，通常情况下除了立法有特殊规定之外，仍然以物的交付或者登记为公示方式。

第三章就租赁权对抗的内容进行具体逐项分析，从租赁权在物权变动、他物权的设立及行使，以及承租人的权利救济方面就行分析，并参考不同立法例的相关规定进行分析。

第四章就我国当前立法中有关规定存在的问题进行剖析，借鉴国外有关经验，对我国租赁权对抗力的相关规定提出完善建议。

关键词：租赁；对抗效力；债权；合同法

ABSTRACT

It's an ideal way to get access to article that belongs to others, that's to say lease relationship attracts much more attention in modern society. There are many controversies about the exact meaning of leasehold, let alone the location of its legal attribute. It's to keep the lessee's occupation, use and benefit of leased article, that leasehold is entitled confrontation effectiveness. It seems reasonable to attributed leasehold to the tendency of turning leasehold into real right or even a real right with respect to its special characteristics. Leasehold is attributed to a creditor In a traditional way in this paper, besides, this article brings forward the viewpoint of rooting the legitimacy of its confrontation effectiveness in the balance of the interests of the parties in lease relationship. National legislation on the issue of the scope of confrontation effectiveness as well as objects effected by those special rule of Leasehold are introduced in this paper.

This article is divided into four parts.

In the first part, leasehold is defined as the lessee's possession, use and benefit from the leased item, while its essence as a creditor.

Part two, the outline of the leasehold against others. This part includes the detailed legal embodiments, legitimacy as well as publicity of confrontation effectiveness of leasehold. This article brings forward the viewpoint of rooting the legitimacy of its confrontation effectiveness in the balance of the interests of the parties in lease relationship. The objects of confrontation effectiveness of leasehold, according to the author, should not be restricted in immovable property. To win the confrontation effectiveness, the lessee should take possession of leased movable property while resident is essential in immovable property lease.

Part three, detailed legal embodiments of confrontation effectiveness of leasehold. It is not difficult to find rules of “Kauf bricht nicht miete”, establishment of material right of leased article dose not Influence the current leasehold, however, there is no right for the lessee to seek legal relief when his legal rights and interests are infringed upon. The author makes an introduction to national legislation on the issue and compare then to current rules in our country.

Part four, analysis of the existing problems present situation of legislation on leasehold in china. The author suggests some sound recommendations to relevant legislation basing on the comparison and analysis of national legislation.

Key words: Lease; Confrontation Effectiveness; Creditor Right; Contract Law

廈門大學博碩

目 录

引 言.....	1
第一章 租赁权及其性质.....	2
第一节 租赁权的界定.....	2
第二节 租赁权性质之争.....	3
一、“债权说”.....	3
二、“物权说”.....	4
三、“租赁权物权化”.....	4
四、本文观点.....	5
第二章 租赁权对抗力基本原理.....	7
第一节 租赁权对抗力的含义.....	7
第二节 租赁权对抗力的正当性基础.....	8
一、租赁权对抗力正当性的几种学说.....	8
二、赋予租赁权对抗力的合理性.....	10
第三节 租赁权对抗力的适用对象和公示.....	13
一、租赁权对抗力的适用对象.....	13
二、租赁权具备对抗力的条件.....	15
第三章 租赁权对抗力的制度体现.....	17
第一节 买卖不破租赁.....	17
一、“买卖不破租赁”.....	17
二、“买卖不破租赁”中出租人及买受人的地位.....	18
第二节 租赁权对抗力在他物权设立、实现中的体现.....	19
一、租赁权对抗力与担保物权.....	20

二、租赁权对抗力与用益物权	21
第三节 承租人的独立法律救济.....	22
第四章 我国现行立法规定及完善建议	24
第一节 我国现行立法规定及存在问题	24
一、“买卖不破租赁”的疏漏	24
二、他物权情形下，租赁权的对抗力的规定不周延	25
三、承租人独立救济地位的缺失	26
第二节 对我国租赁权对抗力相关法规的完善建议	26
一、明确租赁权对抗力适用范围	26
二、租赁权对抗力的对象及公示	27
三、明确“不破租赁”的效果	27
四、赋予承租人一定的选择权	28
五、特殊租赁合同的特别规定	29
结 论.....	30
参考文献	31

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The Definition of Leasehold as Well as Its Nature	2
Subchapter 1 The Issue of Leasehold	2
Subchapter 2 Disputes on the Essence of Leasehold	3
Section 1 Theory of Obligatory Right	3
Section 2 Theory of Real Right.....	4
Section 3 Real Right Tendency of Leasehold	4
Section 4 Analysis	5
Chapter 2 Outline of Leasehold Against Others	7
Subchapter 1 The Concept of Confrontation Effectiveness	7
Subchapter 2 The Legitimacy of Confrontation Effectiveness of Leasehold	8
Section 1 The Theory that Entitled Rental Property Effective.....	8
Section 2 Analysis	10
Subchapter 3 Application and Publicity	13
Section 1 Application of Confrontation of Leasehold.....	13
Section 2 The Condition that Makes the Leasehold Property Effective.....	15
Chapter 3 Detailed Legal Embodiments of Confrontation	
Effectiveness of Leasehold	17
Subchapter 1 “Kauf Bricht Nicht Miete”	17
Section 1 Passing of Title to the Leased Article Does not Influence the Current Leasehold	17
Section 2 Legal Position of Lessor and Buyer of Leased Article	18
Subchapter 2 Establishing Material Right of Leased Article Dose not Influence the Current Leasehold	19
Section 1 Rules on Leasehold Confronts Usufructuary Right.	20

Section 2	Rules on Leasehold Confronts Security interest	21
Subchapter 3	The Lessee Has Right to Seek Legal Relief When His Legal Rights and Interests are Infringed upon.....	22
Chapter 4	Perfection of Legislation on Leasehold	24
Subchapter 1	Present Situation and Problems with the Legal Embodiments..	24
Section 1	Rules Specify “Kauf Bricht Nicht Miete” is Imperfect.....	24
Section 2	Confrontation of Establishment or Implementation of Material Right	25
Section 3	There is no Right for the Lessee to Seek Legal Relief When His Legal Rights and Interests are Infringed upon.....	26
Subchapter 2	Perfection of Legislation on Leasehold	26
Section 1	The Scope of Confrontation.....	26
Section 2	Objects of Confrontation	27
Section 3	The Effect of “Kauf Bricht Nicht Miete” is to be Well-Defined	27
Section 4	Give the Lessee Right to Decide whether to Terminate the Contract	28
Section 5	Special Matters of Leasehold.....	29
Conclusion		30
Bibliography		31

廈門大學博碩

引 言

“没有任何东西像财产所有权那样如此普遍地唤起人类的想象力，并煽起人类的激情，或者说，财产所有权是一个人能够完全排斥任何人权利的情况下，对世间的外部事情所主张并行使的那种专有的和独断的支配权。”

^①罗伯·霍恩的这句话是资本主义发展阶段人们追求个人财产的真实写照。无疑，所有权的确立使经济活动的展开成为可能，但所有权确立之后，真正实现其价值的是对物的使用和收益。

要实现利用一物，最原始的方式就是取得其所有权，但人的需求是多种多样的，从资源的稀缺性和个人负担能力上说，不可能也没有必要取得各种需要用到的物品；从物权法的角度来说，当然可以通过在他人之物上设立用益物权，然而，从我国《物权法》现行规定来看，用益物权的种类仍然较为有限，对于动产的用益，虽无法律上的障碍，却也未见具体规定，使得动产用益物权受到较大限制；除此之外，当然可以采用借用的方式，但这多发生在熟人之间，范围更是十分有限。相比之下，租赁的标的物基本不受限制，本身又具备一定的融资性，能够起到财务杠杆的作用，使承租人使用物的范围得到极大延伸。在我国财产法律制度中，有关租赁的规定相对较为完备，使得这一制度能够发挥较好的经济社会效应。

^① [德]罗伯特·霍恩.德国商法导论[M].楚建译,北京:中国大百科全书出版社,1996.197.

第一章 租赁权及其性质

第一节 租赁权的界定

《法学大辞典》对租赁权的定义是：租赁权又称“使用收益权”，承租人按照财产租赁合同，在租赁物交付之后对租赁物所享有的为使用收益目的所必要的占有权利的总称。^①有的学者认为，这一权利的内涵随着经济社会发展的需要而不断丰富，不仅包括依租赁合同享有对标的物占有、使用和收益的权利，还有对抗第三人、处分租赁权等权利。

在此，有必要将租赁合同与承租人一方在租赁合同中的全部权利义务以及对租赁物的使用收益加以区分。租赁合同是后两者产生的基础，不存在性质上的争议，而在租赁合同中，承租人有多种权利和义务，其中，权利主要有租赁物的使用权、维修请求权等权利。朱庆育先生认为，如果以用益为内容之“租赁权”为独立债权，势将导致承租人的“交付请求权”亦被独立，其结果是，一项债法行为（租赁契约）产生了两项甚至更多相互独立的债权。这既没必要，亦不符合债的“有机体”性质。^②然而，一个行为所能产生的效果可能大不相同，是否有必要将其中的某些权利独立出来或者仅仅将其笼统地包括在承租人的所有权利中，应分析当前法律状况下有无进行独立评价之必要。

根据租赁权人在租赁合同中的全部权利或者法律地位来讨论其性质不仅不可能也没有意义。关于租赁权性质之争只可能是就承租人基于租赁合同而实现的效果——对租赁物的占有、使用和收益而言。所以，有必要限定该语境下租赁权的内涵，也就是说，本文所讨论的对抗力语境下，租赁权主要是指承租人对租赁物占有、使用和收益。

^① 邹瑜,主编,法学大辞典[Z].北京:中国政法大学出版社,1991.1328.

^② 朱庆育.买卖不破租赁的正当性[A].王洪亮,张双根,田士永.中德私法研究(1)[C].北京:北京大学出版社,2006.40.

第二节 租赁权性质之争

租赁权的性质，一直备受争议，但这一争议始终没有脱离债权和物权二元划分体系这一传统理论。随着法律制度的不断发展，相关理论研究不断深入，物权和债权二元划分的界限逐渐变得模糊，但不论如何，这一划分使我们财产权利的认识更加深刻，而且为我们的民事立法和实践所广泛接受。物权和债权整体之间的区分确实是存在的，而且在理论上也是清晰可见的。但是，就物权法和债权法的某些具体制度而言，简单地划定一个理论上的分界显然是不够的。^①通常认为，物权是指权利人对物的独占性支配，其内涵主要包括两个方面，首先，物权的客体是物；其次，这种支配是排他性的。而债权的客体是人的行为，权利人有权要求相对人为或者不为一定的行为。直接支配性体现了物权的积极作用，即把一种全面的对物的支配赋予给所有人，同时必然就有与此对应的消极作用，即排除一切他人对此物的任何干涉，物权就是这两方面特性的结合。^②

一、“债权说”

就租赁权的性质而言，其中较为传统的观点仍持“债权说”。这一观点最主要的依据在于：首先，承租人的使用收益权产生于租赁合同。在罗马法中，租赁是一种契约，租赁契约与买卖契约很相似，并受相同的法律规则的规定。在租赁契约中，租金一经订定，契约即视为成立，出租人享有出租诉权，承租人享有承租诉权。^③其次，承租人对租赁物的占有、使用收益不同于物权人，这种占有使用不具有排他效力，有赖于出租人的交付以及后续各项义务的履行。有学者认为，承租人对于租赁物有得为使用收益之权利，亦即居于此种法律地位，并非因租赁契约或合同成立而当然成立，而是因租赁物之交付而取得，此点与使用借贷借用人之权利并无不同，但此权利乃对于他人之物，得为使用收益之权利，并非如物权之为直接支配其标的物的独立权利，而系从属于租赁权之权能，故租赁权非属物权，

^① 孙宪忠.德国当代物权法[M].北京:法律出版社,1997.25.

^② 王泽鉴.民法物权通则.所有权[M].北京:中国政法大学出版社,2001.37.

^③ [罗马]查士丁尼著,张企泰译,法学阶梯[M].北京:商务印书馆,1997.177.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

廈門大學博碩