

土地登记代理人丛书土地权利理论与方法(五) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_294087.htm 第五章 空间权 空间权是十九世纪末二十世纪初产生的一种崭新的权利类型，现在已为大多数国家立法与判例所确立，并在学说上获得相当程度的发展。所谓空间权是对地表之上的空中或者地表之下的地中一定范围的空间享有的权利。空间权概念的提出，突破了传统物权概念，为空间开发利用提供了理论前提。因客观物质生活的需要，人类生产活动已从地表平面扩展到地表上下的立体空间。随着土地利用的发展，有关“空间权”问题将会日益突出。

第一节 空间权的产生

一、空间权产生的理论基础。

在传统的土地法律理论和制度中，并不存在着独立的空间权概念。罗马法中，“谁拥有土地便拥有土地上下无限空间”，土地所有权的效力范围以地表为中心延伸至上下垂直的空间。但土地所有权人对地表上下空间的支配权并非现代民法意义上的空间权。作为财产权利客体的土地在物理属性上虽可区分为地表、空中、地下三部分，但在法律理论和社会观念中，却是三者结为一体而被所有和利用。土地私有制国家继受了土地所有权“上达天宇、下及地心”的绝对土地所有权理念，肯认了拥有地表权利就拥有空间的权利。因地表与其上、下的空间客观上是联系在一起，把空间视为土地的当然范围也是必要的。但绝对土地所有权理念导致了权利滥用。十九世纪以来，社会经济、科学技术的发展以及交通拥挤、住宅紧缺等各种社会问题的出现，国家为社会公共利益需要而使用一定范围的空间也被视为侵权。由此

，土地私有的个人独占性与土地利用的社会公共性之间的矛盾激化，土地私有制国家开始限制土地所有者对空间享有的绝对权利。相对土地所有权理念的确立及相关立法的制定，为土地立体开发利用提供了法律依据，也为空间权制度的产生奠定了理论基础。

二、空间权产生的现实需要。

土地立体化开发利用的现实需要也是土地所有权理念改变、“空间权”作为财产权产生的动因。人类利用土地的程度和范围取决于生产力及科学技术，特别是建筑技术和建筑材料的发展水平。生产力不发达的农业社会，农业、畜牧业等简单的生产活动，使人们使用土地的目的主要是为了从事种植业、养殖业等，占有、使用土地就是占有、使用地表及地表上下有限的空间范围，土地的立体空间效能不具有特殊的财产意义，客观上也没有存在“空间权”概念的必要。然而，工业化社会里，生产力的高度发达及科学技术的飞速发展，极大地提高了人们改造和利用土地的能力，扩展了人类生产、活动的空间。同时人口膨胀和城市化进程的加剧，使得人类对空间的合理利用成为迫切的需要。“空间”不再附属于土地，成为具有特定价值形态的物。从此，空间权作为财产权的观念深入人心，法律对之规范成为社会发展的必然。

三、构建空间权的条件

1. “空间”可以作为权利客体构建空间权的理论前提。依传统的民法理论，凡是具有独立经济价值并能够排他地支配的物都可以成为物权客体。特定于地表上下一定范围的“空间”能够游离于地表，从地表分离出来，人们凭借现代社会的先进技术，可以不断地对之进行开发利用，如在地表上空架设高压电线、空中电缆；在地表之下建造地铁、地下商场，使得空间具有了独立的经济价值。又因地表上

下特定的空间范围可以通过登记的方式予以确定，因此，权利人可以对之独立支配并排除他人的干涉。可见，空间作为“物”而成为空间权的客体是可能的。2. “空间”具有使用价值和价值 构建空间权的物质基础。空间属于客观存在的自然资源，具有使用价值。空间作为自然物存在时，能够被人们发现、占据、利用，但不像其他的物质财产那样可以被人们生产或者消耗，它们的范围也不会因此增加或者减少。因为空间具有容纳性，人们可以活动于其间，置物于其间，为满足自己的某种需要而对之进行开发与利用。空间作为一种客观的存在并不具有价值，只有人们开发、利用空间资源，付出了一定量的劳动后，因其凝结了无差别的一般人类劳动，空间才具有价值；空间因存在使用价值和价值，可以按一定量的比例与其他商品进行交换，产生了交换价值。空间所有权人可以通过有偿方式以取得相应的出让金或者租金等为对价而将空间使用权转让于他人行使。3. “空间权”得到社会的认可、政策的允许、法律的保护构建空间权的上层建筑。传统土地使用权的权限及于地表上下，且与地表相接触；而以地表上下一定范围的空中或地中为客体而成立的空间权与民法中传统的地上权概念不同，空间权的设定似违背了物权法定原则。然而，所有的法律制度无论在创设之初抑或创设之后都应该能够反映现时的社会。在成文法国家，因为法典的稳定性与社会生活的变动性，在法典中创设的法律制度未必一定能够在现实生活中发挥预期的作用，为使法律制度作用的应然与实然相近，使其构建能尽量适应社会所需，须对条文进行修改。除此之外，还有判例的变化、学说的发展以及习惯法的承认等。在现代社会，对土地空中或地中的

利用已屡见不鲜，如高架桥、地下街等均未直接与地表相接触，而是置于空中或地中。为保护使用权人的利益，避免纠纷的发生，必须对现实中此种既存的“使用”事实予以法律上的认可。可见，“空间权观念在社会上已逐渐形成，依习惯法而生成空间权，会得到实务承认，最后甚至以立法的姿态出现。” 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