

用什么态度对待物权：百姓买不起开发商的房子，可以强制执行吗？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__E7_94_A8_E4_BB_80_E4_B9_88_E6_c122_486120.htm 如果开发商买不起百姓的房子，可以强制执行；百姓买不起开发商的房子，也可以强制执行吗？

题记 重庆“史上最牛的钉子户”事件是近期一个舆论热点，重庆市长也首次表态，“决不迁就‘钉子户’漫天要价”；江平教授再次通过媒体表达了他的“拔钉”的立场（《每日新报》3月27日）；而大多数网民仍然坚持他们“护钉”的立场。看3月27日《参考消息》发现，这个事件的影响已经走出国界，迈向全球。“护钉”和“拔钉”的立场针锋相对，双方都用《物权法》作为自己的立论基础。表面看起来好像是对《物权法》条文的不同理解，尤其是对“公共利益”的不同理解引发了这场争论，仔细思考后我们会发现，这其实是两种对待物权的不同观念和态度的分歧。人们关注这个事件，并不仅仅是因为它热闹，而是因为在《物权法》出台的大背景下，它折射出中国社会对待私有财产的观念和态度的分歧：我们是赋予财产所有者更多的自由还是要求其承担更多的责任？一、如何保护物权：财产法则、责任法则还是禁止法则？“护钉”和“拔钉”的争论持续了这么久，我们有必要跳出对《物权法》第42条的狭隘争论，将激情转化为理性，从宏观的角度和理论的纵深去思考一个问题：我们该用什么态度对待物权。法律在赋予人们物权之后，并非万事大吉，而只是刚刚走上万里长征的第一步，更为重要的是如何保护物权。权利不是静止的，财产需要流动和交易；权利之间也不是绝缘的，一个权利的行使可能会

损害另一个权利。没有救济就没有权利，当权利在行使或交易中发生冲突和争议时，法律必须决定保护哪一方，给与多大程度的保护。不同的法律规定会造就不同赢家和输家，当然也会造成不同的社会效果，因此，用什么态度对待和保护物权是一个重大问题。物权的保护方法大致分为三类：财产法则、责任法则和禁止法则。

财产法则。也称为权利法则，如果一项物权受到财产法则的保护，就意味着某个人想要从物权人那里取得在这项物权，必须通过自愿的交易、以卖方同意的价格从权利人处购买。比如老何有一处房产，市场价值50万元，而老何出于对这份房产的某种特殊感情，认为它值100万元，甲如果想取得老何的房产，就必须以老何同意的价格100万元从老何手中购买，没有人可以强迫老何必须以50万元卖给甲，这时老何的房产就是受到财产法则的保护。财产法则是法律保护物权的最基本原则和最主要方式，这是市场经济体制的必然要求。在市场交易中每个人都是自己利益的最佳法官，自愿的交易行为最终会导致最优资源配置结果，国家干预只能导致资源配置效率的低下。

责任法则。如果一项物权受到责任法则的保护，就意味着某个人想要从物权人那里取得在这项物权，只要他愿意支付一项被客观确定的价值（不必是物权人同意的），他就可以从物权人处取得这项物权。比如还是老何的那份房产，如果是政府为修建一座军用机场决定征收老何的房产，政府只需按市场价值支付50万元，而不是老何要求的100万元，就可以征收老何的房产，这时老何的房产就是受到责任法则的保护。如果说财产法则是法律保护物权的最基本原则，责任法则就是法律保护物权的一个次级原则，只有当适用财产法则严重阻碍资源配置效

率时才适用责任法则。禁止法则。如果一项物权受到禁止法则的保护，就意味着法律以某种程度或方式禁止或限制这项物权的使用或交易，而不论物权人是否愿意。比如还是老何的那份房产，是老何祖上留下来的老房子，有将近200年的历史，被列为省级文物保护，如果老何想拆掉在原地盖个小洋楼，肯定会受到政府机关的制止，这时老何的房产就是受到禁止法则的保护。禁止法则是物权保护的一种特殊原则，只有在为了某种特殊的目的才能适用。财产法则、责任法则和禁止法则的分类不是一种决然的区分，大部分物权都是受到三种法则混合保护的，比如例子中老何的房产。我们区分三种法则的目的，是为了揭示以某种特定方式保护物权的合理理由，或者说是为了帮助在特定的情况下选择最合适的物权保护方式。那么，在重庆“史上最牛的钉子户”事件中什么是我们的最佳选择呢？很显然，这里没有特殊的理由去适用禁止法则。适用财产法则还是该适用责任法则，我们必须做出正确的选择，这也正是“护钉”派和“拔钉”派的核心分歧所在。

二、对“拔钉”派的反驳：为什么不应适用责任法则

（一）责任法则的内在属性要求严格限制其适用范围 责任法则之所以是法律保护物权的一个次级原则，是因为责任法则涉及额外的国家干预，在责任法则下，被保护的物权人不仅必须进行交易，而且交易所依据的价格也是有国家的某个机关而非当事人自己来确定的，而且这个公共定价一经做出，物权人再抱怨他的财产本来更值钱也无济于事。责任法则内在地隐藏着侵犯私人财产权的倾向，它的适用必须受到严格的限制和规范。适用责任法则时，对权利人财产的公共估价必须根据充分补偿的原则依照法定程序进行。但更为重要

的是，对责任法则的适用范围必须进行严格的限制，只有在万不得已的情况下才应该适用。概括而言，责任法则只能在以下三种情况下适用：一是发生侵权行为时，责任法则本身就源自侵权行为法，也是侵权行为法的基本原则，也是责任法则的得名原因；二是政府因公共利益行使征收权时；三是适用财产规则可能导致严重“敲竹杠”现象时。而且公共利益和“敲竹杠”现象的范围必需依照法定程序严格界定，避免使其沦为部分政府部门和开发商们剥削物权人的公开借口。重庆“史上最牛的钉子户”事件中“拔钉”派的理由就是拆迁涉及公共利益，如果不强制拆迁将导致“敲竹杠”现象，那么他们的理由是事实吗？（二）“拔钉”派所谓的公共利益是虚构的 涉及公共利益是“拔钉”派的最主要理由，从江平教授到王鸿举市长都是如此。那么“拔钉”派的公共利益究竟是什么呢？江平教授作为民法学界泰斗站在了“拔钉”派的一边，确实令我辈吃惊。俗话说智者千虑，必有一失，江平教授的“拔钉”立场并不影响我对他学术成果的敬重。但在这几次有关“拔钉”的谈话中，江平教授并未对公共利益作展开论述。不过江平教授一生著作等身，对公共利益也有过不少精彩论述。例如2005年7月，江平教授在接受《新京报》关于物权法的专题采访中，曾对公共利益做过这样的论述：“‘社会公共利益需要’没有确切解释，往往可以被滥用。世界各国也都规定社会公共利益需要时可以征收，但人家是区分社会公共利益需要和商业需要的。现在往往将商业需要也理解为社会公共利益需要，只要城市发展、城市需要，哪怕搞超市、搞各种娱乐经营场所，也被认为是公共利益。这是不对的。在社会生活中，属于‘公共利益’的情形

是无法列举的，但是可以从反面来说，凡是属于商业开发的，决不属于社会公共利益。商业开发是以营利为目的，所以完全可以把公共利益和商业利益区分开来。搞商业开发要用土地房屋，这就成了平等主体之间的事情，那可以谈判。不能把任何商业开发的利益都叫做社会公共利益。所以我们在社会公共利益上应有更明确的规定，以免被滥用。”妙哉，斯言！下面我不妨用江平教授关于公共利益的论述作为标准，来衡量一下“拔钉”派所谓的公共利益到底是真是假。重庆远隔万水千山，我并未实地考察，但我可根据“拔钉”派的中坚力量，重庆负责拆迁的有关公务人员公开谈话中看到他们所指的“公共利益”究竟是什么。我相信他们说的是实话，至少是对“拔钉”派有利的实话。如果我根据“拔钉”派的谈话得出和“拔钉”派相反地观点，我相信大家不会说我未经调查胡乱发言吧。3月25日下午，重庆九龙坡区城市房屋拆迁工程处赵荣华主任和新闻界的公开谈话中说，“按照经批准的杨家坪步行商业区城市建设总体规划及城市形象设计，该区域部分地块已实施杨家坪环道、大件路、轻轨、公交换乘车站等市政基础设施建设，剩余地块才作为办公、商业住宅综合建设用，被拆迁房屋所在位置为大型商场，无法满足被拆迁人提出的“四原”的独立安置要求。”大家注意，赵荣华主任说“剩余地块才作为办公、商业住宅综合建设用，被拆迁房屋所在位置为大型商场”，根据江平教授“凡是属于商业开发的，决不属于社会公共利益”的标准，赵主任所谓的“剩余地块”显然应该被排除在公共利益之外。既然不是公共利益的需要，当然不能强制拆除被拆迁房。这时“拔钉”派中一部分人士也许会追问，拆迁地块中不是有

用于道路、轻轨等基础设施建设的吗，市政基础工程建设总算是公共利益吧？如果有一个女子只穿一条内裤出现在大街上，大家一定会议论说这个女子怎么不穿衣服呢。我想大概不会有人挑刺说，“她明明穿着一条内裤，你怎么说她没穿衣服？”同理，对于一片拆迁地块，我们不能因为有关部门给它穿了一个公共利益的“小内裤”，就说整个拆迁地块都穿了公共利益这身“宝衣”，一条“小内裤”不能遮掩全身。我承认市政基础工程建设属于公共利益，可是市政基础工程建设之外的“剩余地块”就不涉及公共利益了。虽然赵荣华主任把被拆迁房所在的地块刻意地描述为满足市政基础工程建设用地之后的“剩余地块”，我想明白人都能想到，在杨家坪步行商业区中，是用于市政基础工程建设的地块大，还是用于商业住宅综合建设的“剩余地块”大。公共利益涉及的范围不能随意的扩大，如果可以随意扩大的话，是不是可以为修建一个公交车站而把整个重庆市的土地都以公共利益的名义进行强制征收呢？可是，有些人总爱把公共利益做扩大解释，以为只要穿个公共利益的“小内裤”，就可以说穿了公共利益的这身衣服了。国家审计署发布的今年第2号《审计结果》指出，审计署在2005年34个高等级公路项目中发现，15个项目违规多征土地达10.29万亩。这实际是以公共利益之名，行强取豪夺之实，不要蔑视人民群众雪亮的眼睛，“不要以为你穿了马甲我就认不出来你了？”（三）什么程度的“敲竹杠”行为应该受到管制“拔钉”派的另外一个理由是，如果不强制执行，将导致拆迁户乘机敲竹杠漫天要价，而“拔钉”派是“决不迁就‘钉子户’漫天要价”的。那么什么程度的“敲竹杠”行为应该受到管制呢？只有两种情

况下国家才能介入干预，一是涉及公共利益的时候，二是“敲竹杠”者具有超越自身利益的垄断地位时。有关公共利益的问题我们前面已经讨论过了，下面我就讨论一下“敲竹杠”者的垄断问题。市场交易中一定的垄断力量是我们必须容忍的，只有当垄断力量严重超越自身利益时公权力才能介入。比如，在商业地产开发中，一栋要拆迁的公寓楼内有100家住户，其中99户已经和开发商达成了拆迁协议，只有一户位于公寓楼中间的住户丁拒不搬迁，这时我们说丁具有一种不合理的垄断地位，应该适用责任法则强制其搬迁。因为，公寓楼的性质决定如果有一户不搬迁，整栋公寓楼就不能拆迁，住户丁拒绝搬迁的行为影响了另外99户和开发商之间拆迁协议的执行，丁的行为不合理地限制了另外99户对其房产的处分权，其垄断地位的行使超越了自身利益。而重庆“史上最牛的钉子户”的拆迁房是一栋独立二层小楼，该拆迁房是否拆迁不影响周围其他住户的拆迁进程。事实也是如此，至2006年6月，该片区所涉及的281户拆迁户，除“最牛钉子户”外，均协议搬迁(《人民日报》3月27日)。所以重庆“史上最牛的钉子户”的拆迁房在该拆迁片区中不具有垄断地位。“拔钉”派也许会追问，重庆“史上最牛的钉子户”在和开发商的交易中具有垄断地位啊，并且以此趁火打劫敲竹杠。据说那家开发商因为杨武这根“钉子”已经损失3000万元，还在继续以每天六万元的速度损失下去。但是，物权本身就意味着一定程度的垄断，垄断性的财产权利恰恰是进行市场交易的基础和前提，我们不能因为交易受阻反过来指责这个前提。至于“拔钉”派所谓的开发商损失，是其强行开工是自讨苦吃，谁让开发商过于迷信房管局的超能力，无视拆

迁户的合法权益，不把所有合同签好，就强行开工呢，这个教训应该让所有开发商引以为戒。如果说开发商认为“钉子户”们是在敲竹杠，那么开发商在售房时又何尝不是呢？因为开发商知道，不管你是买一室还是买两室，不管你是现在买还是以后买，你总是要买房的，你不能睡马路，因此他们就趁火打劫，很敲消费者的竹杠，几乎把房价都提到天上去了。据报道，“3月26日上午，几十名深圳首批合作建房者，入住共同购买的两栋公寓。每平方米均价1600元，比附近商品房便宜5000元左右。”（《每日新报》2007年3月28日）开发商每平米敲消费者5000元，这一竹杠敲得算是不轻吧。既然开发商不允许拆迁户漫天要价，我们为什么要允许开发商漫天要价呢，为什么房管局和法院不强制开发商以每平方米1600元的价格把房子卖给消费者呢？网上的一句评论说的好，“开发商买不起百姓的房子，可以强制执行；百姓买不起开发商的房子，也可以强制执行吗？”过多的适用责任法则，无疑是鼓励强取豪夺。任何交易中都存在“敲竹杠”和趁火打劫的情况，只是程度不同而已。如果都适用责任法则，由国家强制完成交易，岂不是要开历史倒车又回到国家决定一切的计划经济时代了吗？那么我们就没必要继续深化改革，建立和完善社会主义市场经济体制了。

三、做“护钉”派的理由：为什么要坚持财产法则 坚持财产法则，是市场经济体制的必然要求。我国多年的市场改革，已经证明坚持财产法则有利于增进社会整体福利和经济效率。因为财产所有人比作为局外人的政府机构更了解自己的财产，更清楚如何让财产发挥更大的效用。市场这只“看不见的手”往往比政府那只“看得见的手”更能促进经济发展。政府的职责主要

是保护当事人的自愿交易，防止强取豪夺行为的发生。坚持财产法则，也就是坚持对所有的财产平等保护，无论公有还是私有，无论贵重还是廉价，都应受到法律的平等保护。这不也正是我们新近通过的《物权法》所宣布的原则吗？国家土地所有权不能凌驾于私人土地使用权之上，它们都是《物权法》所规定民事物权，受到法律的平等保护。政府不能将土地所有权和行政管理权相混同，更不能依靠行政管理权侵犯私人的合法物权。《物权法》第120条明文规定“所有权人不得干涉用益物权人行使权力”，第136条规定“新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权”。重庆有关部门遵循这些规则了吗？财产权的平等保护，必须强调对少数人权益的保护。如果因为他们是少数人，就必须服从多数人的利益的话，这不是法治，而是多数人的暴政。这次，或许你不是少数人，那下次呢，终究有一天你会处于少数人的位置，比如种族、肤色、阶级、收入、观念、信仰等等，那时如果没有法律的捍卫和保护，你的处境就危险了。只有法律始终坚定地保护每个少数人的利益时，我们的社会才会成为一个彼此尊重、理解和宽容的和谐社会。法律只有保护少数人，才能保护所有的人；法律如果只保护多数人，最终谁也保护不了。法律不能嫌贫爱富，必须对百姓的陋室和权贵的豪宅一视同仁。我们不能有仇富心理，虽然从经济学上来说，把富人的一块钱给了穷人，这一块钱的边际效用更大，也就是说社会效用更大。同样，我们也不能嫌贫，我们不能说和开发商几千万的利润相比，拆迁户那两间低矮的房产不值一提。在民法慈祥的目光里，不论是穷人的陋室还是富翁的豪宅，无论是黝黑的煤块还是华丽的钻石，都是一样的“物

”；无论是衣衫褴褛的乞丐、富甲一方的巨商还是权倾朝野的达官，都是一样的“人”。中共中央政治局3月23日下午进行第四十次集体学习，内容是关于制定和实施物权法的若干问题。胡锦涛主席在主持学习时发表了讲话强调，要牢固树立物权观念。要通过多种途径提高广大干部群众对物权法的认识，充分认识依据宪法和法律对国家、集体和私人的物权给予平等保护的重大意义，牢固树立依法平等保护和正确行使财产权利的物权观念，为实施物权法营造广泛的社会思想基础。要切实维护广大人民群众的利益。要按照物权法的规定，切实维护人民群众的土地承包经营权、宅基地使用权、房屋所有权及其他财产权利。要坚持和完善农村基本经营制度，坚决制止侵害农民合法权益的行为。发挥民商法律制度在推动社会主义市场经济发展、促进社会和谐方面的重要作用。一部物权法，其实就是一部财产法则的宣言。党中央对物权法的高度重视本身，就向我们表明了我们现在应有的选择和今后努力的方向，那就是坚持财产法则，平等保护各类财产。过去我们让财产背负了过多的责任和限制，现在是还他们权利和自由的时候了。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