

从利用到受益:论《民法典》用益物权制度的改革与完善

张凡

(河北工程大学 文法学院, 邯郸 056038)

[摘要]《民法典》的“物权编”在对《物权法》总体继承的基础上又有所增益,农地经营权的构建、建设用地的规范、居住权的设计等都体现了当代用益物权的价值功能:“利用”、“受益”与“归属”三者的协调统一,其中从利用到单纯的“受益”体现了用益物权财产化的趋向,更加规范的登记确权体系体现了对于权利“归属”的重视。从“地役权”的入律到《民法典》中“居住权”的法律构造,我国用益物权类型正在以一种更加开放与务实的姿态呈现出来,而一些关于增扩物权类型的建议则应置于尊重现实需要、稳定法律关系的角度审慎考虑。

[关键词] 民法典;用益物权;利用;受益

doi:10.3969/j.issn.1673-9477.2020.04.001

[中图分类号] D913.3

[文献标识码] A

[文章编号] 1673-9477(2020)04-001-06

一、“利用”、“受益”与“归属”的统一:《民法典》用益物权制度的价值呈现

物权制度是财产权制度的基础,我国民法理论将其界定为调整“物”的归属与利用关系,前者主要体现为所有权制度,后者主要体现为用益物权与担保物权制度,由此确立了“所有权——用益物权——担保物权”的规范体系。我国不仅于学理上明确了用益物权的概念,即以“用益”为目的的“他物权”;且从立法上对用益物权进行了概念表述:权利人对他人所有的不动产或者动产,依法享有占有、使用和收益的权利;从规范上包括土地承包经营权、宅基地使用权、建设用地使用权、地役权、居住权等类型。与所有权相比,用益物权对物的支配权不圆满,缺少“处分”之权能,但其占有、使用及收益权能受制度保障,既侧重对物的利用,又足以促成用益物权人对权利客体的有效使用乃至充分保护;特别是在自然资源普遍国有的条件下,以市场为基础有效配置资源,强调与保障“物”的使用、利用之权,对于避免出现“公地的悲剧”有着特殊价值。^[1]在一定的历史时期内完善用益物权的权利安排,是搁置所有权归属争议,盘活使用价值以实现资产效益的重要手段。可以说,在社会主义公有制条件下,作为一种颇具可行性的制度变通强调“从归属到利用”,成为我国用益物权制度生成、发育的独特路径。相关理论阐述认为如此设计相关制度“可摆脱传统意义上的所有者的长臂控制状态,从而保证流通的顺畅和交易的安全,理论上解决一些左右为难的问题,从而达到法律体系的和谐性、合理性。”^[2]

2020年5月通过的《民法典》之“物权编”是以《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)为基础编纂而成,《物权法》本身就是十届全国人大常委会决定对民法典草案采取分编单独制定后的立法成果,其所设计的用益物权规范基本上适应了经济社会的实际需求,因此《民法典》“物权编”对《物权法》以继承为主。而《物权法》颁布之后,中央又提出了建立“归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅”的现代产权制度的总体要求,社会生活也发生了一些变化,《民法典》的“物权编”在对《物权法》总体继承的基础上又有所改定与增益,也是法典编纂中的必然要求。近期研究认为由《物权法》到“物权编”的立法过程中,相关修改主要体现在几种他物权类型上,比如对土地承包经营权及其权利分置后的法律性质、建设用地使用权的范围、住宅建设用地使用权等各种类型的用益物权有所修正,对土地经营权及居住权上则有所创设。^[3]而完善用益物权制度应主要着眼于“补缺”与“纠偏”,^[4]从理论溯源上,应引入“役权”为其上位概念,^[5]于用益物权类型上,应对用益物权的定义、“三权分置”、空间建设用地使用权、不动产役权及典权分别做出改定、明确及建构。^[6]其中,土地经营权的法律性质、宅基地使用权的规范管理、农村集体建设用地使用权的取得与流转、土地使用权的续期、居住权的创设、典权与动产用益物权的设置等乃是其中讨论的热点问题。

虽然作为一种“定限物权”,用益物权从本质上是物的利用方式,但同租赁、出借等债权方式不同,其权利受物权法的保护,享有物权的效力、在权利行使的时限、实现方式等方面保护强度均优于债权。

[投稿日期] 2020-11-01

[基金项目] 河北省普通高等学校青年拔尖人才计划项目(编号:BJ2018102);河北省宣传文化系统“四个一批”人才项目

[作者简介] 张凡(1979-),男,河北邯郸人,教授,法学博士,研究方向:法学。

特别是在土地国有与农地集体所有的政策背景下,获得土地承包经营权、宅基地使用权、建设用地使用权成为利用土地的主要途径,进而上述权利本身可以成为获取收益的基础,且土地承包经营权、宅基地使用权、居住权的设立也不以支付对价为必要条件,“探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利”无疑也可带来相应的收益,“受益”逐渐与“利用”一起成为用益物权的主要价值取向。在这样一个过程中,必然引起权利人明确用益物权利权利的诉求,通过物权登记实现公示公信,也就成为这一时期立法的重点。申言之,用益物权的立法路向逐渐由“轻归属、重利用”发展为“重受益、明归属”,具体体现在以下几个方面:

(一) 用益物权财产属性不断彰显,客观上要求明确归属

从法理上讲,无论是所有权还是用益物权,都是对物的排他性支配权,权利人可以据此享受到物的利益,这种利益往往外化为一种财产价值,因而属于财产权的范畴。如前述土地承包经营权、宅基地使用权、各类建设用地使用权、采矿权、捕捞权可获得收益,居住权可为纯“受益”之权;除此之外,在法律允许的条件下,相关用益物权也可以通过转让与流转获得收益,这类收益和该项制度设立之初所理解的“使用——收益”范畴已有区别。如土地承包经营权、宅基地使用权的获得基于集体成员身份,无需对价;“三权分置”改革之后,通过土地流转,土地经营权、宅基地使用权所附属之房屋与原权利实现分离,原权利人可获得流转收益,对权利客体无需实际利用。“受益”之权,重在“益”而不在“用”;在这一背景之下,“确权”登记既是相关权利的保障,也同时肯定权利收益的需要。《民法典》“用益物权分编”中确立了土地经营权登记、建设用地使用权及其流转登记、宅基地登记、居住权设立登记、地役权登记等用益物权的登记体系和登记变更与注销原则。^①上述登记制度实际上构成了用益物权的权利确认和保障机制,使用益物权的归属具有明确的可辨识性与对抗效力。

(二) 更好的发挥利用的价值,需要明确归属,并划清归属与用益之间的权利边界

物权制度所确立的归属关系在社会经济生活中发挥着定分止争的基本功能。对于包括用益物权在内的制度创新中,一以贯之的是“物尽其用”原则。其中作为生产要素的各类不动产和动产进入市场实现资源配置的基础条件就是依照法律规定登记以明

确归属。^[7]只有明确归属才能明确所有权与用益物权的权利关系,使用益物权排除各类妨碍包括所有权人之侵害,同时使第三人了解权属信息,维护交易安全。基于此,“对不动产实行统一登记制度”成为一项重要的立法目标,以农村土地产权确权颁证为代表的不动产登记制度正日益完善,《民法典》物权编将《物权法》所述之在“县级以上地方人民政府”登记,统一修改为“登记机构”,就是这一趋势的回应。

(三) 以物权规范为基础,简化交易,从而便于物的利用

物权法定原则要求物权的种类和内容由法律直接规定,相关权利义务明晰,此是法律设计的最优化的财产权标准,按照这种标准化来创设物权,无需当事人逐一规定权利义务的细节,可以节省谈判成本,^[8]物权的变动意图也因之明了,能避免双方理解的混淆。用益物权具有的可转让性与相容性利于实现对物的最高价值的利用。^[9]一方面物权法定主义的价值之一便是通过明确权属便于利用,当所有权人与用益物权人对自己拥有之物上权利确保无虞之时,方能激发权利人促进其自由流转;另一方面只有当作为“母权”的所有权或用益物权得以明确之时,才能有效设置不相冲突的“子权”(用益物权或次级用益物权),达到物尽其用。

二、农地与建设用地:彰显传统用益物权的财产价值

(一) 农地承包经营权制度改革

改革开放四十年来,城乡间的经济生活发生了很大的变化,一方面农村青年劳动力进城务工已成常态,另一方面承包地已鬻除了所有的税费负担,并配有持续的各类补贴。随着《物权法》中“承包经营权”的物权化,流转土地、解放农村劳动力、推动农业规模化发展已成为主要趋势。农地制度改革的基本方向就是将土地承包经营权再分为承包权和经营权,形成所有权、承包权、经营权“三权分置”格局。在这一过程中重要的推动力量就是土地的经济价值及流转过程中财产性收益的实现,新修订的《民法典》较多地接纳了《农村土地承包法》的修改成果,对于保护农户土地财产性收益做了重要的制度创新:

1. 完善“土地经营权”的制度构造,使土地经营权流转成为农地流转的基础模式。承包地三权分置

^① 参见《民法典》第三百四十一条、第三百四十二条、第三百四十九条、第三百五十五条、第三百六十条、第三百六十五条、第三百六十八条、第三百七十条、第三百七十四条、第三百八十五条。

后,土地的“实际利用”功能由土地经营权承担,农户手中的“承包权”成为基于成员权的流转受益之权。《民法典》物权编吸收了党的十八大以来三权分置改革的政策设计,对土地经营权进行制度创设。理论上关于经营权法律属性的主要观点存在债权说、物权说两种争论。笔者认为,土地经营权虽然是土地流转后权利分离的产物,《民法典》物权编依法确认了土地经营权的占有、使用与收益权能,已具备用益物权的基本功能形态。^①同时也规定了土地经营权的登记内容及其对抗效力。根据现实农业经营中的需求提供差异化的制度供给,作为物权化的制度过渡,对于长时间的土地经营权流转,可形成物权设立及变动的效力。尽管在现实中,流转合同形成经营权利与对价给付,但物权属性的土地经营权有助于承包权、经营权权利人法律关系的稳定,应当成为“应然”的制度构建。

2. 稳定农地产权预期,推动规模经营,保障农民的产权收益。为落实党的十九大报告中所提出的“保持土地承包关系稳定并长久不变,第二轮土地承包到期后再延长30年”的精神,新修订的《土地承包法》中增加了再延长承包期的规定。^②同时修改了农民转为非农业户口、举家迁入设区城市,必须交回或收回承包地的规定,这在承包地财产性收益社保替代的现实背景下,落实了“不得将农民进城落户与退出土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权相挂钩”的政策精神,^③符合了广大农民的意愿。《民法典》物权编所确定的农地物权制度与《农村土地承包法》相得益彰,共同构成了农地的产权体系与经营机制。通过承包期制度、承包经营权登记制度、流转登记制度、对发包方(所有权人)土地调整的限制等实现了“稳定承包权”的立法功能,使农民放心流转、敢于流转,从而推动家庭农场、土地股份合作社等新型农业经营主体的发展。从这个角度观察,对于土地经营权的法律构造也含有让土地的转入方放心经营,给现代农业发展的经营者“吃定心丸”的价值意蕴。

从理论上讲,物权为对世权,其优先效力、排他效力、追及效力为债权所无,债权具有相对性,其对抗第三人的效力不及物权。在债权条件下,如果土地所有权人与承包权人之间发生土地的调整、交回及收回事宜,则原流转合同因情势变化会面临难以继续履行的困难,其经营之权消灭与否要看土地所有权人或承包权继受者的意思;如果经营权人经过登记其权利属于用益物权范畴,则无论该经营地块被收回、交回,或者被承包人再许诺转给何人都不能击破已获经营权者的占有使用收益之权,即使被第

三方实际占有,经营权人亦可行使物权追及效力,使权利恢复圆满;如受到第三方的侵害,亦可以行使物权请求权直接请求他人排除妨害,恢复原状。农地“三权分置”模式下的土地经营权虽有被解释为物权或债权的空间,但将其定性在物权利多弊少,^[10]未必就是“法律为迎合政策的削足适履”,^[11]只有从权利的稳定性角度保障经营者的经营预期才能保障承包权人的财产性收益,这也是农地物权在城乡一体化的进程中所承担的价值功能所决定的。

(二) 规范、合理地开发建设用地的财产价值

建设用地包括城镇建设用地与农村集体(经营性)建设用地,建设用地使用权是指在国家或集体所有的土地之上建造建筑物、构筑物及其附属设施之权,即民法理论中的“地上权”。由于城市发展的聚集效能,作为工商业及商品房基础的建设用地具有巨大的经济价值,也同时存在着使用不规范、利用不合理、利益分配不均衡等突出问题。鉴于土地资源的稀缺性以及由于建设用地的商业价值所导致的城市用地的扩张性,建设用地的使用权不需过渡挖掘财产价值,反而应防止商业价值对土地资源的过度侵蚀。其法律构造侧重规范管理、利益配置均衡,符合用途规划、合理利用、有偿使用等基本原则。

1. 集体建设用地价值的开发。《民法典》首先明确了建设用地的归属——以国家所有为主,也包括农村集体所有的集体建设用地——以及其登记制度,^④同时明确了建设用地使用权的空间范畴,可以于地表、地上或地下分别利用,构筑建造。^⑤对于集体建设用地价值的开发,《民法典》预留了制度空间。“建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价”是完善建设用地权利体系设计的政策要求。^⑥集体建设用地作为曾经举办乡镇企业与农村公益用地的历史产物,并得到了法律、法规与相关政策的承认,其流转使用也是一个本来就存在的事实。^[12]在促进增加农民财产性收入的改革方向下,应当具有更加广

① 《民法典》第三百三十九条、第三百四十条。

② 《农村土地承包法》第二十一条第二款。

③ 《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》(2015年)

④ 《民法典》第三百六十一条,三百四十四条、三百四十九条。

⑤ 《民法典》第三百四十五条。

⑥ 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》

阔的利用与价值实现机会,其重要的举措就是改变城建用地一律国有,涨价归公的垄断格局。《民法典》物权编将原《物权法》中集体土地建设用地使用权应当依照“土地管理法”等法律规定办理修改为应当依照“土地管理的法律规定”办理,呼应了2019年《土地管理法》对于集体经营性建设用地使用权的转让、互换、出资、赠与及抵押的新规则,拓展了集体土地之上设置建设用地使用权的法律适用空间。

2. 住宅用地的制度规范。土地使用权用于住宅建设主要包括城镇的住宅建设用地使用权与农村宅基地使用权。《民法典》在住宅建设用地使用权方面一个重要的修改体现在对住宅建设用地使用权期限届满后自动续期缴费制度的设计。为了居民住房的产权稳定,《物权法》针对住宅建设用地使用权期限制度追加设计了期间届满自动续期的规定,而对于权利人是否承担续期缴费的义务,并无定论,^①属于继续“审慎研究”的范畴。^[13]《民法典》增加了“续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理”的内容,^②首先肯定了缴费的必要,同时也规定了减免的可能,为利用住宅建设用地使用权续期缴费制度调整城镇住房产权格局,优化社会福利配置提供了基本法律依据。

三、居住权与地役权:用益物权“受益”理论的探索

(一) 地役权的利用原则及社会功能

地役权的设计曾经是《物权法》的一个重要的立法成果,是指权利人有权按照合同的约定,利用他人的不动产,以供自己便宜之用,提高己方不动产效益的用益物权,其本质是他人土地的利用权,如通行、放牧、取水等,但地役权的基础条件是必须要有需役地的存在,既可以是权利人主动利用设定地役,如借用他人土地导渠灌溉,以利于自己土地的有效耕作;也可以是要求他人不作为,如保证不于供役地(供用地)上营造建筑以利于权利人地上建筑的视觉景观。地役权不要求不动产与供役地必须相邻,其设定内容也一般超出相邻原则之必要限度。根据物权法定原则,当事人不得设立法律未规定的物权及其内容,否则将不产生物权法上的效力——这需要法律根据社会生活的实际需要,对物权种类进行适时的扩充。地役权作为一种在《物权法》中创设的物权,开辟了这样一种理论原则,物权可以通过当事人的合意而创设,也叫作地役权基于法律行为取得。^[14]创设用益物权之后,双方当事人的权利义务则构成了一种法定负担。《民法典》继承了《物权法》的相关内容,

规定地役权自地役权合同生效时设立以及订立地役权合同的主要条款。当事人要求对地役权进行登记的,可以申请登记;未经登记,不得对抗善意第三人。^③对于供役地权利人与地役权人的权利义务关系提出了以下几个原则:新设定的用益物权可继受土地所有权人所享有的地役权,已设定用益物权的,土地所有权人不得再设定地役权;地役权不得单独转让,应随需役地上的权利一起转让;地役权不得单独抵押,抵押权实现时地役权一并转让。^④这都是侧重保护土地实际使用人的不动产利用与增益。作为丰富用益物权种类的重要尝试,设定地役权所获得的效益不限于经营上得到的效益,同时也包括生活上得到便利。^[15]用益物权的设立基础(合同意定设立)与价值原则得到了拓展,不但有利于找到不动产各方在利用过程中的利益平衡点,还能够通过权利各方责任负担与容忍义务推动社会关系的和谐融洽。

(二) 居住权的产生与住宅“归属——受益”分离模式的创新

《民法典》中规定的居住权是指为生活居住之需,按照合同约定(或遗嘱)所设定的,占有、使用他人住宅的用益物权。^⑤与“地役权”相对应,这一权利是传统民法理论中“人役权”的一种,可溯源至古罗马法,即非所有人居住他人房屋的权利,用以解决丧夫女子等弱者的生活保障。同时我国目前社会环境,特别是房屋的财产价值与使用价值之间、权利与伦理之间、归属与受益之间所呈现出的张力,为这一制度赋予了新的内容。根据《民法典》的相关规定,居住权应当采取书面形式并做相应登记;因其一般具有人身关系故以无偿设立为原则,与租赁关系相比较,居住权具有长期性、权利人的特定性(如抚养赡养关系),稳定性(法律一般无所有权人解除居住权之依据);同时为维持所有权与用益权的平衡,维护所有权的“回弹性”,在居住权人死后房屋所有权能够恢复到圆满状态,不允许居住权转让与继承。^⑥从理论上讲,通过居住权的设定,形成了“权属——受益”分离模式,首先是所有权按照其财产价值(交换价

① 《物权法》第一百四十一条。

② 《民法典》第三百五十九条。

③ 《民法典》第三百七十二、三百七十三、三百七十四、三百七十五条。

④ 《民法典》第三百七十九、三百八十、三百八十一条。

⑤ 《民法典》第三百六十六条。

⑥ 《民法典》第三百六十七、三百六十八、三百六十九、三百七十、三百七十一条。

值属性)与利用价值(使用价值属性)根据实际需要可以实现所有权能框架内的分离,所有权人保有其最终的产权可以通过处分房产实现财产价值,居住权人则通过合意设定居住权,以自己的生活需求为限,解决其居住问题。其次居住权具有各项物权效力,既可以对抗第三人,也可以对抗所有权人的毁约与其它侵害。

在调整房屋财产与居住需要的关系中,尽可能的协调好家庭伦理关系也是居住权制度设计中的重要考虑。2003年居住权就曾进入《物权法草案》,最终被删除,但随着房价的不断抬升,房产的归属成了人们普遍关注的问题,父母子女之间、离婚当事人之间都会因房屋的归属与实际居住需要之间产生矛盾,需要新的制度有效地弥补按份共有理论在建构共有产权房制度中的不足。^[16]同时,为解决社会弱势群体住房问题的公租房与经济适用房政策所引发的社会福利配置不公也需要在物权制度上有所创新。房屋作为人们生活的基本条件,居住权作为一种物权,很难从“利用”或“使用”这一角度加以阐释,因为其并不因使用而产生收益,目的是为了保障特定人享受优惠,把享用某物作为生活依靠。^[17]从这一角度来讲,这种无偿居住权的权利属性应界定为“受益”:即使房屋的所有权可以处置,但权利人一般终身居住于此,此为法定受惠之权。

四、未来用益物权制度体系的发展与完善

从“地役权”的“入律”,到《民法典》中“居住权”的“入典”,我国用益物权的法律构造正在以一种更加开放与务实的姿态呈现出来,早期政策规定更多地将用益物权视为人们使用生产资料的劳动方式,“使用——收益”成为较为通俗的理解,而依据人身关系、成员身份等获得纯收益之权的理念一般会视为鼓励“不劳而获”而很难普及。但从《民法通则》中将包括用益物权在内的“他物权”归入“与财产所有权有关的财产权”开始,用益物权就开始纳入到了财产权利的范畴之中,随着承包地与宅基地“三权分置”改革的推进,稳定农户承包权、放活经营权,保障承包权人的财产性收益成为新的政策导向,宅基地使用权附随地上住宅流转获得收益也正在进行实践探索。正是这种收益使得农村人口普遍缺乏类如城镇单位福利及社保缴纳的现实背景下,具有了某种社会保障的替代功能。“地役权”的制度设计不仅局限于“利用”,根据社会生活与人们的需要设定物权,进而实现物上效益最优,还可以实现对不动产使用价值之外的其他价值追求。例如“居住权”体现了固定的居住条件或住所依靠,成为一种新的

“受益”形态,正是这种财产价值的凸显需要更清晰的权属证明。可以说用益物权中的“用益”,正在被拓展成为“利用”、“受益”(包括便利、受惠)等多种价值功能。可以肯定的是随着经济生活的发展,除了直接“利用、使用”,以“受益”为主要功能权利类型会逐渐被接受,单纯的“用益权”的提法也会被立法所吸纳。

《民法典》颁布后,学界关于用益物权类型匮乏的评议也并未停止,主要观点包括,允许在实践中设立动产用益物权,^[18]传统的典权制度应“回归”到物权中,^[19]我国地役权的客体不仅仅包括土地,也包括建筑物以及其他不动产等立法建议。^①详加分析发现,动产用益物权在法律中的默示肯定已历十余年,尽管学界呼唤有具体的立法例,但民间却无此类动产用益物权的“迫切”需要,况且债权性质的利用权(如租赁)与用益物权本身就具有一定的相似性(如“买卖不破租赁”等),申言之,租赁关系与借用关系作为制度供给,仍然能够满足相应的社会关系调整。《物权法》颁布至今,当事人主动通过地役权的设定来拓展土地价值功能的事例在社会生活中也并不多见,人们更多的是用人际间的协商处理此类问题;将建筑物包含在地役权的适用范围之内,从理论上讲具有合理之处,但现实中对于他人建筑的利用更多的是通过合同约定,而日益便捷的不动产(包括建筑物)交易、租赁行为也使得合同约定更符合当事人的实际,设定更为长久而稳定的地役权反而会造成供役地乃至需役地的诸多不便,成为影响交易与流转的负担。至于传统民事法例中的“典权”回归,尽管学界呼声日隆,但现实需要似乎并不迫切。究其原因,除了质押等担保物权制度可以完成部分功能替代外,“典权”所赖以生存的社会土壤实际上已经受到市场经济的巨大冲击,建立在农耕文明的中国传统社会,物质财富稀缺、交易信息闭塞、人情关系盛行、人们对不动产与贵重物品的保有观念深厚,“典当与回赎”制度在此基础上应运而生,长久延续。而在市场经济条件下,人们更适应了抵押借贷等金融服务与各类房产机构的中介服务,其快节奏的生活与流动也更愿意通过买卖关系迅速实现各类经济目的,典权的功能与优势无疑会被弱化,因而有

^① 上述论点参见朱岩、高圣平、陈鑫.中国物权法评注[M].北京大学出版社,2007:505.有学者认为在《物权法》中地役权的规定本身就适用于建筑物,“地”的含义应当作扩张解释。参见尹飞:用益物权[J],载王利明主编:中国物权法教程[M],人民法院出版社,2007年版,第400页。

学者将典权入律只能归为“备而用之”，^[20]而非亟待解决，也是这一现象的折射。

“建立制度的基本前提是社会条件的大致稳定，稳定的社会条件下，该社会中的这一类问题会呈现出常态；只有这时，该制度才是有效的和有用的。”^[21]物权法既根植于一个国家的历史传统，同时也反映了一个国家经济社会的现实需要，同时，用益物权种类的丰富尽管能够给人们更多的物(或财产)的处分方式，但也不可避免地带来法律关系的复杂化，复杂化的法律关系需要人们更加审慎地处理各种合约、备案、登记、交付等物权变动手段，稍不注意可能会脱离其设定物权、变动物权之初衷，影响交易安全。例如“居住权”的产生，如无专门的合意(遗嘱)与登记，同租住(例如廉租)等极易混淆，如果再设立“占有”制度，相关法律认定也会变得更为复杂。因此，目前《民法典》中用益物权的创制所反映的价值导向，也同时体现了社会生活的迫切要求：进一步结合目前城乡社会保障体系与福利水平，强化“受益”之权在用益物权中的权利配置，并以辅之以完善的登记确权制度，据此盘活各类物权的财产价值。在我国立法路径中，“实践先行→政策指引→立法确认”是为定式。关于增扩用益物权的类型，可以根据社会生活的实际需要，采集具有“自洽性”的习惯规则，审慎安排，由此构建既尊重理论基础又富于务实精神的用益物权制度体系。

参考文献

- [1]王利明. 物权法研究[M]. 中国人民大学出版社, 2016: 765-766.
[2]吕来明. 从归属到利用—兼论所有权理论结构的更新

- [J]. 法学研究, 1991(6): 44.
[3]房绍坤. 民法典用益物权规范的修正与创设[J]. 法商研究, 2020(4): 32.
[4]温世扬. 从《物权法》到“物权编”——我国用益物权制度的完善[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2018(6): 155.
[5]李永军. 论我国民法典上用益物权的内涵与外延[J]. 清华法学, 2020(3): 80.
[6]陈华彬. 我国民法典物权编立法研究[J]. 政法论坛, 2017(5): 31.
[7]尹飞. 物尽其用:《民法典》物权编亮点解析[J]. 人民论坛, 2020-6: 54.
[8]王利明. 物权法研究[M]. 中国人民大学出版社, 2016: 149.
[9]杨立新. 中国物权法研究[M]. 中国人民大学出版社, 2018: 422.
[10]崔建远. 物权编对四种他物权制度的完善和发展[J]. 中国法学, 2020(4): 26.
[11]韩松. 论民法典物权编对土地承包经营权的规定——基于“三权分置”的政策背景[J]. 清华法学, 2018(5): 113.
[12]孙宪忠等. 物权法的实施(第一卷)[M]. 社会科学文献出版社, 2013: 512.
[13]胡康生. 中华人民共和国物权法释义[M]. 法律出版社, 2007: 332-333.
[14]谢在全. 物权法论(中)[M]. 台北: 三民书局, 2004: 208.
[15]黄薇. 中华人民共和国民法典释义及适用指南[M]. 中国民主法制出版社, 2020: 559.
[16]肖俊. “居住”如何成为一种物权——从罗马法传统到当代中国居住权立法[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2019(3): 96.
[17](意)彼德罗·彭梵得. 黄风. 译. 罗马法教科书[M]. 中国政法大学出版社, 2005: 191.
[18]温世扬. 从《物权法》到“物权编”——我国用益物权制度的完善[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2018(6): 155.
[19]连光阳. 典权入典的体系归属与制度设计[J]. 湘潭大学学报(哲学社会科学版), 2019(4): 99-104.
[20]陈华彬. 我国民法典物权编立法研究[J]. 政法论坛, 2017(5): 38.
[21]苏力. 法律与文学[M]. 三联书店, 2006: 106-107.
[责任编辑 王云江]

From utilization to benefit: the reform of the usufructuary right system of "Civil Code"

ZHANG Fan

(School of Humanities and Law, Hebei University of Engineering, Handan 056038, China)

Abstract: The "real right" of "Civil Code" has been reformed based on the "Property Law." The separation of land management right, the specification of construction land and the design of residence right all reflect the value of contemporary usufructuary right; the coordination and unification of "utilization", "benefits" and "attribution". The transition from "utilization" to pure "benefits" reflects the propertization tendency of the usufructuary right, and a more standardized registration confirmation system reflects the emphasis on the "belonging" of right. From the law of servitude to the legal structure of residence right in the "Civil Code", the types of usufructuary right in China are being presented more openly and pragmatically. Suggestions on expanding the types of property right should be carefully considered from the perspective of respecting practical needs and stabilizing legal relations.

Key Words: Civil Code; usufructuary right; utilization; benefits