

海域使用权及其上附属构筑物设施应同时抵押

文/张 伟（一审承办人）

【裁判要旨】虽然民法典等法律并未规定海域使用权及其上建筑物、构筑物应同时抵押，但《海域使用权管理规定》及《不动产登记暂行条例实施细则》等部门规章已明确，海域使用权抵押时，海域上的建筑物、构筑物一并抵押。前述部门规章已说明海域使用权及其上建筑物、构筑物同时抵押的规则已被涉海行业群体所熟知，成为海域使用权抵押登记交易习惯。该习惯与民法典相关规定一脉相承，不违反公序良俗。在法律没有明确规定的情况下，应依照前述交易习惯确认海域使用权及其上建筑物、构筑物应同时抵押。

□案号 一审：(2025)闽72民初290号 二审：(2025)闽民终573号

【案情】

原告：某科技公司。

被告：某游艇公司。

2015年，被告某游艇公司与案外人民生银行签订借款合同和海域使用权抵押合同。抵押合同约定被告应将海域使用权所在海域的附属用海设施与海域使用权一并抵押给民生银行。同年2月，被告在福建省海洋与渔业厅办理了案涉海域使用权抵押登记。抵押登记证书记载的抵押海域面积为：填海45.0116公顷，该抵押登记证书中抵押海域内构筑物一栏为空。抵押登记办理抵押权登记前，案涉海域的填海造地工程已完成，但新造土地上无任何建筑物。2018年，原告从民生银行处取得案涉主债权及抵押物权等从

权利。2025年，原告起诉请求确认原告取得的抵押权可优先受偿的抵押物范围包括海域使用权及其上的填海造地工程和地上建筑物、附着物等。

被告辩称，案涉抵押登记仅针对海域使用权，并未登记相关海域的造地工程及其上建筑物、构筑物，民法典等法律并未规定海域使用权及其上附属用海设施一体抵押。因此本案原告可行使抵押权的抵押物范围不应包括案涉海域的填海造地工程和地上建筑物。

【审判】

厦门海事法院经审理后认为：按照民法典第四百零二条规定，案涉海域使用权抵押权自登记时设立。但民法典对海域使用权和其上建筑物构筑

物是否一体抵押问题未作规定，仅在第三百九十七条规定了建筑物与建设用地使用权同时抵押规则。原告援引《海域使用权管理规定》及《不动产登记暂行条例实施细则》的相关规定，用以说明海域使用权抵押时，海域上的建筑物、构筑物一并抵押。但由于该两份部门规章不属于民法典第十条规定的法律，不能独立作为处理民事纠纷的法律依据。不过，既然上述部门规章已规定海域使用权和其上建筑物构筑物应一体抵押，说明该项一体抵押规则已被当时社会公众或涉海行业群体所熟知，符合市场中海域使用权抵押登记交易习惯。该交易习惯契合民法典中建筑物与建设用地使用权同时抵押的规则精神，与之前物权法的相关规定也是一脉相承，不违反公序良俗。因此，依据民法典第十

条规定，在法律没有明确规定的情况下，可以适用海域使用权和其上建筑物构筑物一体抵押的习惯审理本案。由于被告办理案涉海域使用权抵押登记时，填海造地工程已经完工，该填海造地工程属于海域使用权抵押时已有的构筑物，虽然当时未办理抵押登记，但已与海域使用权一并抵押，均属于本案抵押物范围。案涉填海土地之上的厂房等建筑物在海域使用权抵押登记时尚不存在，属于抵押登记后的新增建筑，不属于本案抵押物范围。

厦门海事法院于2025年6月11日作出一审判决，确认原告某科技公司对被告某游艇公司抵押债权的优先受偿抵押物范围为抵押登记的海域使用权及其范围内的填海造地工程。

被告某游艇公司不服，向福建省高级人民法院提起上诉。

福建高院于2025年12月25日作出生效判决，驳回上诉，维持原判。

【评析】

海洋是高质量发展的战略要地，海域使用权作为重要的用益物权类型，是涉海企业开展生产经营、进行融资担保的核心资产。随着我国海洋经济的蓬勃发展，以海域使用权及其范围内构筑物设施为客体的抵押融资需求日益增长，成为涉海企业盘活资产、拓宽融资渠道的重要方式。然而，民法典对海域使用权及其上附属构筑物同时抵押的规则未作明确规定，物权法定原则下单纯参照建设用地使用权一体抵押规则裁判又缺乏充分法律依据，相关部门规章亦无法单

独作为民商事诉讼裁判依据，导致司法实践中面临法律适用难题，一定程度上制约了涉海企业的融资效率和海洋经济的健康发展。

本案作为一起典型的海域使用权抵押纠纷，直面民法典对海域使用权及其上构筑物同时抵押规定的空白，以创新裁判思路破解法律适用难题，既恪守物权法定的基本原则，又充分尊重涉海行业的交易习惯，将部门规章内容转化为对交易习惯的佐证，实现了法律原则与商业实践的平衡，对规范海域使用权抵押市场、保障交易安全具有重要意义，也为统一涉海商事裁判尺度提供了参考。

一、裁判思路

本案的核心争议焦点在于：在民法典等法律未明确规定海域使用权及其构筑物一体抵押规则的情况下，案涉海域使用权抵押是否及于其范围内的构筑物等设施，抵押权人能否对该部分财产行使抵押权。对此，存在两种不同观点：一种观点认为，根据物权法定原则，海域使用权与构筑物属于不同的物权客体，在法律未明确规定一体抵押的情况下，应分别认定抵押效力，抵押权人仅能对登记的海域使用权行使抵押权；另一种观点则认为，应充分考虑涉海行业的交易习惯和实践需求，结合相关部门规章的规定，认定海域使用权抵押的效力及于其范围内的构筑物等设施。

法院在审理过程中，并未局限于传统的物权法定原则适用逻辑，而是另辟蹊径，以部门规章的规定为切入点，深入考察涉海行业的交易实践，最终认定海域使用权抵押中存在“一体抵押”的行业交易习惯，以习惯确立海

域使用权和其范围内构筑物设施一体抵押的规则。具体裁判思路如下：

1.恪守物权法定原则，审慎适用法律依据。法院明确，物权法定原则是物权法的基石，民法典未明确规定海域使用权与构筑物一体抵押规则，因此不能直接将部门规章作为裁判依据，避免了对物权法定原则的突破。同时，法院也认识到，物权法定原则并非绝对僵化，在法律存在空白的情况下，应结合交易习惯和实践需求进行合理解释，以实现法律的适应性和灵活性。

2.考察交易习惯，佐证一体抵押规则。法院通过对涉海行业的交易实践进行深入调研，发现海域使用权抵押时，将其范围内的构筑物、设施一并抵押是行业内普遍存在的交易习惯。这种习惯的形成，源于海域使用权与构筑物、设施在物理上的不可分割性和经济上的关联性，是涉海企业融资实践中形成的合理做法。同时，相关部门规章对海域使用权抵押及构筑物、设施一并抵押的规定，也为该交易习惯的存在提供了佐证，进一步强化了一体抵押规则的合理性和正当性。

3.平衡法律原则与商业实践，保障交易安全。法院在裁判中充分考虑了涉海企业的融资实际和海洋经济的发展需求，将部门规章内容转化为对交易习惯的佐证，既维护了物权法定原则的严肃性，又尊重了涉海行业的交易实践，实现了法律原则与商业实践的平衡。这种裁判思路，不仅为银行等金融机构提供了明确的预期，保障了交易安全，也为涉海企业拓宽融资渠道、盘活资产提供了司法支持。

案例

二、物权法定原则下交易习惯的适用空间

（一）物权法定原则的内涵与边界

物权法定原则，是指物权的种类和内容由法律规定，当事人不得创设法律未规定的物权，也不得变更物权的法定内容。民法典第一百一十六条明确规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”这一原则的核心目的在于维护物权的公示公信效力，保障交易安全，防止当事人通过约定创设新的物权类型，从而扰乱市场秩序。

然而，物权法定原则并非绝对封闭的原则，其适用也存在一定的边界。随着社会经济的发展，新的物权类型和内容不断涌现，法律难以对所有物权形态作出全面规定。在这种情况下，如何在恪守物权法定原则的前提下，为新的物权实践提供法律依据，成为司法实践中需要解决的重要问题。对此，学界普遍认为，物权法定原则的“法”不仅包括狭义的法律，还包括习惯法，在法律未明确规定的情况下，交易习惯可以作为物权法定原则的补充，为新的物权实践提供正当性依据。

（二）交易习惯作为物权法定原则补充的正当性

交易习惯，是指在某一行业、某一地区或某一群体中，经过长期实践形成的、被普遍认可和遵循的行为规则。在民商事领域，交易习惯具有重要的法律意义，不仅可以作为合同解释的依据，还可以在法律存在空白的情况下，作为裁判的参考。在物权法定原则下，交易习惯作为补充的正当性主要体现在以下几个方面：

1. 交易习惯是社会经济实践的产

物。交易习惯的形成，源于社会经济实践的需求，是当事人在长期交易过程中形成的合理做法。这些习惯反映了市场主体的利益诉求和行为预期，具有较强的合理性和适应性。在法律未明确规定的情况下，尊重交易习惯，有助于维护市场秩序，保障交易安全。

2. 交易习惯符合物权公示公信原则。物权公示公信原则是物权法的另一重要原则，其核心在于通过公示方式使第三人知晓物权的存在和变动，从而保障交易安全。交易习惯作为一种普遍存在的行为规则，具有较强的公示性和公信力，当事人在交易过程中通常会依据习惯行事，第三人也会基于对习惯的信赖作出判断。因此，将交易习惯作为物权法定原则的补充，符合物权公示公信原则的要求。

3. 交易习惯是法律漏洞填补的重要方式。法律作为一种社会规范，不可避免地存在漏洞。在法律未明确规定的情况下，交易习惯可以作为填补法律漏洞的重要方式，为司法实践提供裁判依据。通过认可交易习惯的法律效力，法院可以在恪守物权法定原则的前提下，为新的物权实践提供法律支持，实现法律的适应性和灵活性。对此，民法典第十条已有明确规定。

（三）本案中交易习惯适用的合理性与合法性

在本案中，法院以交易习惯确立海域使用权和其范围内构筑物设施一体抵押的规则，具有充分的合理性与合法性。

从合理性来看，海域使用权与构筑物等设施在物理上具有不可分割性，在经济上具有高度关联性。海域使用权是构筑物等设施存在的基础，而构筑物等设施则是海域使用权价值实现的重要

载体。在涉海企业的融资实践中，将海域使用权与构筑物等设施一并抵押，是企业盘活资产、拓宽融资渠道的合理选择，也是金融机构控制风险、保障债权实现的必要方式。因此，一体抵押的交易习惯，符合涉海行业的经济规律和实践需求，具有较强的合理性。

从合法性来看，法院在适用交易习惯时，并未突破物权法定原则的边界。首先，法院明确了交易习惯的适用前提，即法律未明确规定的情况下，才能以交易习惯作为裁判依据。其次，法院将部门规章的规定作为交易习惯的佐证，进一步强化了一体抵押规则的合法性。相关部门规章对海域使用权抵押及构筑物等设施一并抵押的规定，虽然不能直接作为裁判依据，但可以作为交易习惯存在的证据，证明一体抵押规则是行业内普遍认可和遵循的做法。最后，法院在裁判中充分考虑了物权公示公信原则，核实当事人办理抵押登记的手续，确保了抵押权的公示效力，保障了交易安全。

在海洋经济蓬勃发展的今天，涉海物权抵押作为涉海企业融资的重要方式，其规范发展对于海洋经济的健康发展具有重要意义。本案的裁判思路，为我们提供了一个重要的启示：在法律存在空白的情况下，司法机关应充分发挥主观能动性，以交易习惯填补法律空白，以创新裁判思路回应实践需求，为海洋经济的高质量发展提供有力的司法保障。同时，我们也应清醒地认识到，当前涉海物权抵押规则仍存在一些不足，需要通过完善立法、规范登记等方式，进一步丰富涉海物权抵押规则，促进涉海金融市场的健康发展。

（作者单位：厦门海事法院）