



能动性和社会动力学

经济学哲学与社会科学哲学工作坊论文集

[意] 弗朗西斯科·迪·伊奥里奥 (Francesco Di Iorio) 胡军 编
胡军 译

Agency and Social Dynamics

Essays in the Philosophy of Economics and the Social Sciences

Edited by Francesco Di Iorio and Hu Jun Translated by Hu Jun

南开大学出版社

天津

图书在版编目(CIP)数据

能动性和社会动力学：经济学哲学与社会科学哲学
工作坊论文集 / (意) 弗朗西斯科·迪·伊奥里奥编；
胡军编、译。—天津：南开大学出版社，2021.12
ISBN 978-7-310-06173-0

I. ①能… II. ①弗… ②胡… III. ①经济哲学—文
集②社会科学—科学哲学—文集 IV. ①F0—53②C02—53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2021)第 246259 号

版权所有 侵权必究

能动性和社会动力学：
经济学哲学与社会科学哲学工作坊论文集
NENGDONGXING HE SHEHUIDONGLIXUE
JINGJIXUEZHEXUE YU SHEHUIKEXUEZHEXUE GONGZUOFANG LUNWENJI

南开大学出版社出版发行

出版人：陈敬

地址：天津市南开区卫津路 94 号 邮政编码：300071
营销部电话：(022)23508339 营销部传真：(022)23508542
<https://nkup.nankai.edu.cn>

天津午阳印刷股份有限公司印刷 全国各地新华书店经销
2021 年 12 月第 1 版 2021 年 12 月第 1 次印刷
230×170 毫米 16 开本 15.25 印张 2 插页 250 千字
定价：76.00 元

如遇图书印装质量问题，请与本社营销部联系调换，电话：(022)23508339

房地产的形而上学*

巴里·史密斯 利奥·扎伊伯特

财产权分析对国家的充分分析而言是必不可少的，这一论题是政治哲学的一个支柱。一个社会所具有政府类型的状况由社会中盛行的财产权控制体系所塑造。这类观点是普遍的。它们范围广泛，从洛克（Locke）到诺齐克（Nozick）并且包含了这两者之间的许多其他人物。捍卫这类观点的人将至高的重要性给予财产权。一个不充分尊重财产权的国家也有较大的可能不尊重其他权利类型。

尽管财产权着实重要，但这种对其重要性的传统评价既过于宽泛又不够明确。因为财产权重要性的传统描述掩盖了这样一个重要事实，即财产权的一种类型——土地财产权——对政治事务而言才是至关重要的。传统描述因此几乎很少对这一特殊类型的权利做深入分析。将土地财产权与其他类型财产权区分开的事物既关乎地理又关乎本体论。在很大程度上，正是这种特殊类型财产权的地理方面使它有别于其他类型的权利。

当洛克提出财产权最早、最原始的获取是人的劳动与拥有物相混合的结果时，他一定考虑到了地产（landed property）。因为去谈论人的劳动与一件衬衫或一顶帽子相混合是没有多大意义的。不论何种情况下，将混合劳动的标准应用在帽子和衬衫上的价值都是有争议的。并且同样地，当诺齐克将十足的重要性归于财产权，即他认为它们对任何政治理论是具有边际约束时——这种约束是如此基本以至于它们是前理论的并且不属于理论自身——他头脑中考虑的也是地产。

土地所有权（Property in land）也以这样的方式加以区分。在类似帽子和衬衫的情况中，所有权遵循古老的谚语：现实占有，败一胜九。你对

* 本文原发表于哲学杂志《传统主题》（Topoi）（2001，20：2. 161-172）。

衬衫的占有构成了一个支持你对衬衫具有所有权的强力认定。同样的情况在土地的案例中就不是真的了：这里的占有不是一个支持所有权的强力认定。占有类似帽子或衬衫这样的事物是一件相当明确的事情：那个戴着帽子或穿着衬衫的人占有这件衬衫或这顶帽子。但是就土地而言，什么是占有并不是那么清楚；实际上土地究竟可否被占有都不甚清楚。

理查德·派普斯 (Richard Pipes) 在他全面的、广泛的财产权研究中讨论了“占有”的词源学以及同源术语。他告诉我们：

一些灵长类动物通过身体占用或“坐”在土地上来维护独占土地的要求。这种行为与人类的行为并没有太多不同，正如语词词源学在其他语言中表示占有所指示的。例如，“拥有”的德语动词 *besitzen*，和“占有”的名词 *Besitz*，字面上反映了“坐”或（更形象地讲）“安置”的概念。波兰语的动词 *posiadać*（表示“拥有”），与作为名词的 *posiadłość*（表示“财产”）具有相同的起源。同样的词根支撑了拉丁语的 *possidere*，也就是 *sedere* “坐”，英语的 “to possess” 和法语的 *posséder* 都源于 *possidere*。语词 “nest” 源于表示着“坐”的词根 (*nisad* 或者 *nizdo*)。君主占领王座被描述为参与“除了坐在王国之上的象征性行动外，别无其他”。^①

在这篇文章中，派普斯正确地总结了“坐”在地上与“安置”土地的“象征的”与“形象的”本质。就他的目的而言，去询问一个象征性坐在地上的人（或灵长类动物）占有（或拥有）多少土地是不重要的。一个人不大可能宣称只对其实际接触的地表拥有独占权。而更有可能对一个比他身体实际接触范围更大的领域宣称独占权。并且关于坐的象征实践完全没有给出一个人关于宣称独占所有权的土地的延伸和边界可能是什么的线索。因此，一个人声称占有或拥有的对象没有得到很好的阐明。请注意，这一在某人财产边界上的不明确或不确定性，在本质上是地理上的：它没有衬衫和帽子领域的类似性。

在下文中，我们的目的是试图揭示对土地财产权传统描述的缺陷。了解这些缺陷将为应该怎样寻找一个更适当的描述提供线索。

① Pipes, R. (1999). *Property and Freedom*. New York: Vintage, 68.

一、我们可以拥有什么？

地产（或房地产，我们可以互换使用这两种表述）对政治事务的至关重要性已经被卢梭（Rousseau）传神地总结如下：

谁第一个把一块土地圈起来并想到说这是我的，而且找到一些头脑简单的人居然相信了他的话，谁就是文明社会的奠基者。^①

卢梭的观点有两个值得特别注意的方面：一个与地理有关，另一个与本体论有关，更准确地说，与社会现实的本体论有关。首先，在这篇文章的背景中，圈起来的行为无须局限于某些物理边界被构造的情况。它也可以被看作包含了法令边界的建立。^②把一块土地圈起来就是创造一些新东西。当然，土地本身在小地块被绘制成平面图之前就存在了，但圈起来的行为还是创造了一个新对象。其次，单独圈起来的行动对于这样的对象创造是不够的。后者同样要求约翰·塞尔（John Searle）所称的集体意向性^③，也即是，它要求他人（无论头脑简单与否）相信这块土地确实是将其圈起来的人的财产。直到那时才可以宣称财产权产生了。

这意味着一个全面的地产研究有三个相互连接的方面：①地理方面，与房地产与土地本身相关联的特定方法有关（边界、劳动力的混合等等）；②本体论方面，与房地产究竟是什么相关；③认知方面，与地理空间现象和我们的文化信念与制度的互动关系相关。

让我们用术语“物”去指称所有原则上是财产权的对象。阿道夫·莱纳赫（Adolf Reinach）第一个提出了对这个概念的有效分析，他指出：

物（Sache）的概念绝不与身体对象的概念一致，即使积极的概念界定也会做如此限定。所有人们可以“处理”的，在这个概念最宽泛的意义上，所有“可用的”，都是一个物：苹果，房子，氧气，也包括一个单位的电或热度，但不包括理念，感觉或其他经验，数字，

① Ryan, A. (1994). Self Ownership, Autonomy, and Property Rights. In E. F. Paul et al. (Eds.). (1994).

② Smith, B. (2001). Fiat Objects. *Topoi* 20(2): 131-148.

③ Searle, J. R. (1995). *The Construction of Social Reality*. New York: Free Press.

概念等等。^①

莱纳赫的文章支持这样一个建议，即使物的概念与身体对象的概念不一致，物也仍然必须是具体的：抽象的实体例如数字和概念超出了我们可以拥有的范围。但是，莱纳赫本人可能也会接受，拥有例如电脑程序，建筑设计之类的实体是完全可能的。而且即使不考虑知识产权的这类问题，我们也应该看到，存在一个非常重要的抽象实体的类——权利自身，在可被拥有之事物的范围内。

莱纳赫认为，“可用的”或许是成为可拥有之物的必要条件，但它并非充分条件。存在大量对象，我们很难讲清楚它们是否可以被拥有，尽管可以明确它们能够以多种方式被使用。我们拥有我们自己吗？我们对我们的身体有某种权利，但它们是财产权吗？^②人类的尸体，野生动物，身体部分是否可以被拥有是很难回答的问题。^③在这类实体中与所有权相关的难题并非全部都源于地理的或本体论的性质。例如，许多限制人类尸体所有权的社会起源于宗教或伦理思想，并不源于任何查明尸体界限的困难。同样地，对人类身体部位商品化的权利加以限制似乎源于伦理的考虑，而非出于确定身边边界的本体论困难，比如说肺（尽管在买卖胎儿问题上地理方面的难题会产生，在这里实际上我们在确定胎儿及其母亲的边界问题上也面临难题）。不过，我们在这里不讨论那些因为道德与宗教观点而被排斥在所有权问题之外的对象，而集中讨论土地所有权的案例。

分析土地可以作为被拥有之对象的第一步，是诉诸可移动事物与不可移动事物之间的古老区分。土地是典型的不可移动事物。“不动产”（*real estate*，不动产法的德语为“*Immobilienrecht*”）一词精确地指称那些不可移动之物，它们是权利的对象。但是，土地真的是不可移动的吗？对于律师和法律学者们，这一问题看起来无疑是荒谬的，并且他们会不假思索给予肯定回答。但是，从一个更复杂的本体论角度看，事情是不甚清晰的。因为，存在很多种类的不可移动事物，通过对它们的处理可以很清楚地显示不可移动性的（肯定性的）法律概念部分地具有虚构性质。

① Reinach, A. (1983). *The A Priori Foundations of the Civil Law*. *Aletheia* 3: 1-143, 53.

② Munzer, S. R. (1994). *An Uneasy Case Against Property Rights in Body Parts*. In E. F. Paul et al. (Eds.). (1994)., 259-286.

③ Ryan, A. (1994). *Self Ownership, Autonomy, and Property Rights*. In E. F. Paul et al. (Eds.). (1994).

不可移动性的标准分类规定了四种类型：

(1) 依据性质的不可移动性：经典案例是地块，大建筑物（包括楼房）和附着在土地上的植物。

(2) 依据目的的不可移动性：这里最佳的例子是农业机器，与耕种有关的动物等等。它们全都是可移动之物，法律将其“固定”是为了解释严密的依附关系，在这一关系中，这些对象依附于其他在性质上被认为不可移动的对象。

(3) 依据适用对象（the object to which they are applied）的不可移动性：这一范畴与权利有关。这是一个大胆的法律虚构，因为正如普拉尼奥尔（Planiol）指出的：“权利是无形的，严格来说，权利既不是可移动的也不是不可移动的。它们不是有形的。它们不占用空间。”^①因此，把权利分为可移动的和不可移动的仅仅在分析权利被应用（适用）的对象的时候才是有效的。如果权利适用于一个不可移动的事物，那么这一权利被视为不可移动的；如果权利适用于可移动的事物，那么这一权利被视为可移动的。

(4) 依据申报（declaration）的不可移动性：通过申报的不动产范畴在所有不可移动事物的范畴中是最为虚构的，因为这里的不可移动性仅仅是一些个体幻想的结果。比方说，某人可能简单地宣称一些特殊的物品是不动产（例如，一些人可能会简单地宣称一件在她自己房子里的艺术品是不动产）。各国在申报不动产的规定和处理方式上存在着明显的差异。

可以清楚地看到，在上述四种情况中，法定虚构物的不可移动性程度有很大的不同。但几乎没有人承认，即使是在土地的案例中，推定的不可移动性中存在虚构的成分，并且即使在虚构成分实际得到承认的罕见案例中，它也没有得到进一步的研究。例如，普拉尼奥尔将依据性质的不动产界定如下：

严格来讲，并没有什么东西是绝对不可移动的。即使是组成土壤、石块、砂砾和矿石的元素也是可以移走的。当一条运河被开凿，土地被夷平时，运送的其实是土壤。在美国，工程师们不用拆除建筑物就能移走它。在巴黎，为了塞瓦斯托波尔大道开放的许可，夏特莱广

^① Planiol, M. (1939). *Treatise on the Civil Law*. Louisiana State Law Institute translation, 317.

场上的棕榈树喷泉被整体后移。但法律并不像机械师那样严格地设想移动的可能性。法律规定，那些（性质上）不可移动之物是在持久、习惯的方式上不可移动的，即使在某些情况下，它们可以被特殊手段取代，其功能也是不可移动的。^①

当然，陆地也随着地球的转动而移动（一个对陆地的全面分析必须考虑这一事实，这样才能公正地将土地产权延伸到月球、遥远的行星，甚至整个宇宙的各个分支）。即使我们考虑到许多可能在政治上、经济上或天文上富有成效的虚构故事，但我们也必须得出结论：作为严格分析地产的基石，动产与不动产之间最初看似合理的区别仅具有有限的潜力。

二、综合地产理论的晦涩性

土地成为房地产并不像我们想象的那样，是一件简单的几何学事务。房地产是人类政治的、法律的、经济的和宗教的制度，以及物理环境相互作用的复杂历史产物。所有社会和所有人类活动（包括睡觉、死亡以及演讲）都占据空间，这种资源的利用通常受制于其他相互竞争用户的需求压力。此外，所有社会和所有人类活动都表现为一种空间组织，这种空间组织在文化与文化之间，以及年龄与年龄之间存在系统差别。只有一种空间是我们所有人必须共享的。我们必须与他人竞争来获取对这一空间（相比之下，这里我们每个人都拥有自己的时间）的使用。我和你可以为了大量给定空间的使用而竞争，在某种程度上我们不能为了一段给定时间的使用而竞争。此外，一块空间可以被美化，也可以或多或少得到永久的改善，而这种方式同样不适用于一段时间。最重要的是，一块空间可以被购买或销售。

然而，正如我们看到的那样，当某个人拥有房产的时候，我们很难说清楚他拥有的对象的准确本质。鉴于这些困难，如果我们要揭示这种特殊形式的财产权，那么我们需要利用属于本体论、地理学和认知科学等相关领域的相当复杂的工具。此外，这个三重分析与现行的政治的、经济的、或历史的财产权描述不同，因为它不从考虑如下问题开始，即与遍布全球

^① Planiol, M. (1939). *Treatise on the Civil Law*. Louisiana State Law Institute translation, 306.

的不同制度下的地产相关的规范性、政治性、法律性或经济性的问题。相反，他寻求回答这样一些开创性问题，比如①什么是地产？②一个地块的边界是如何首次被创造出来的，之后又是如何继续存在的？③一个稳定的土地财产体系的运作需要什么样的信念和其他心理现象？

从这一角度来研究土地财产权并不导致如下观点，即针对这些问题仅有一组答案可以被应用于所有文化和时段。相反，我们的分析能够发现这些研究视角存在的缺陷，即这些研究视角从绝对的角度看待土地，并且因此忽视它对周边北京的各个方面（比如法律的和政治的）的依赖。事实上，土地财产权的本体论应该能够提供一个普遍框架，在其中，不同的土地财产权（和土地的非财产权）制度可以得到对比与比较。

许多作者对于一般性财产权的本体论（形而上学的）方面给予了短暂的注意。比如，杰里米·边沁（Jeremy Bentham）就以如下方式传神地表达了这种特征：“没有图像、没有图画，没有可视特性可以表达构成财产权的关系。它不是物质的，而是形而上学的；它仅仅是一个心灵的概念。”^①然而，不管财产形而上学意义多么明显，对财产的综合分析，乃至对土地财产权的综合分析都是非常少的。一块给定的土地从何时开始存在？在某些给定时段的一块土地何时真正等同于在另一个时段被认定为是同一块土地的土地？我们对这些以及类似问题的回答是怎样被土地自身的物理变化的可能性，或被相关或周围文化的政治变化，或被他人事实上或者口头上对这一土地的占用引发的变化所影响呢？这些问题与关于艺术品和其他文化实体本体论地位的哲学讨论十分类似^②，也同有关个人身份的哲学研究，以及关于模糊性的本体论和认识论支持者之间的争论十分类似。在这些问题中，有些问题可以通过使用地理工具得到最好地解决，其他的可以通过使用认知科学的工具得到最好的解决。另外，有些问题属于一个新的领域：法律实体的本体论。

事实上，所有现有的财产权分析都忽视了我们建议的财产权类型的综

① Bentham, J. (1958). *Principles of the Civil Code*. In J. Bowring (Ed.), *The Works of Jeremy Bentham*, Vol. 1. New York: Russell & Russell, 172.

② Smith, B. (1988). *Practices of Art*. In J. C. Nyiri & B. Smith (Eds.), *Practical Knowledge*, 172-209. London/New York/Sydney: Croom Helm; Ingarden, R. (1989). *The Ontology of the Work of Art: The Musical Work, the Picture, the Architectural Work, the Film*. Translated by R. Meyer with J. T. Goldthwait. Athens: Ohio University Press; Thomasson, A. L. (1999). *Fiction and Metaphysics*. Cambridge: Cambridge University Press.

合分析的重要方面。安德鲁·里夫（Andrew Reeve）对财产权的哲学层面做了富有教育性的研究，他的文章的开头几句话如下：

毋庸置疑地，财产权在围绕社会生活的安排中占据核心位置，这个位置如此核心，以至于一些作者声称，没有一些财产制度，就无法想象任何可以称为社会的东西。一个重要的思考表明，财产权是经济体系的关键要素，是法律体系的主要关切，也是政治争端的焦点。^①

这一段话巧妙地抓住了典型的财产权分析的不同视角：政治的、法律的和经济的。对财产权成熟的分析也往往集中在一般财产权的这个或那个方面。这些分析通常以两种方式失败。第一，它们未能用直接的方式将土地所有权孤立起来（即使如此，正如经常发生的情况一样，这正是有关作品的作者在头脑中所想的：问题是他们经常没有意识到，他们事实上恰恰谈论的是土地所有权）。第二，他们达不到地产分析的全面性。

我们在标准分析中发现的问题类型如下：什么是财产权的理由（justification）？什么是这种或那种地产体系的经济的、福利的或公平的意义？为了实现这样或那样的理想，现存的财产权体系应该如何被改造？毫无疑问这些问题是重要的。然而，我们在这里的论点是，只有在获得了对潜在对象的在先的、可靠的理解之后，才能回答这些问题。比如，这意味着搞清楚什么是地块和荒地之间的差异，什么是所有（owning）和占有（possessing）之间的区别（相似地，我们可以主张只有我们拥有了对“环境”“生态系统”“环境保护”等概念的先验的、本体论的、地理学的和认知的分析，生态伦理学的问题才能够得到令人满意的解决）。除了关注围绕地产的地理的、本体论的和认知的方面，我们在这里建议的研究视角的特点在于它只是试图描述它所研究的现象。毫无疑问，围绕地产的规范性问题是重要的，但是，再次指出，只有当逻辑上在先的描述工作被正式地开展后，它们才可以得到充分解决。因此，我们所建议的地产分析能够为关于土地的规范性和评价性问题的讨论，以及不同的土地制度和文化安排之间的没有偏见的和开阔的比较，提供一个中性的词汇表（通常，不同地

^① Reeve, A. (1993). Property. In R. E. Goodin & P. Pettit (Eds.). *A Companion to Contemporary Political Philosophy*. Oxford: Blackwell, 558.

产体系之间的冲突难以简单解决，因为缺乏一个中立的共同的分析框架，就像一个通用语可以允许不同体系之间进行交流一样）。

然而，我们所设想的地产的描述性和综合性分析并非没有直接的实践意义。比如，许多国家的经济受损就是因为这些国家所支持的财产权体系存在一些基本的本体论、地理或认知方面的缺陷，以至于不能制定一个明白易懂的和高效的土地登记（land registration）方法。虽然地产并不是唯一需要进行交易登记（交易被登记的情况广泛地包含涉及汽车、船舶、飞机、放射性物质）的财产权类型，但是地产仍然是登记对象的典范。这是因为在其他情形中，登记是出于政治的、经济效益的或公共安全的考虑。不管是否在机动车管理部门被登记，一辆车就是一辆车。相反，正如我们现在所看到的，在土地的案例中，对象本身的本质取决于登记，并且如果没有得到登记，或仅仅在某些不完善的形式下得到登记，那么对象本身会受到破坏性影响。^①

登记这一要求是地产的核心。地产登记有两个部分或阶段。首先是契约登记，也就是当你购买、销售或租用一块地产时所开展的具体交易的登记。其次是地籍登记，在不动产登记簿中记录，它是与交易（购买和销售等等）相关的实际实体的登记。^②地产登记中的第二个要素在其他类型的产权方面是不存在的，因为汽车、船舶和飞机（甚至与这里相关的粒子尺度上）的边界是不容置疑的。船舶的地籍簿是没有意义的，更不用说衬衫或帽子的地籍簿了。但不被地籍登记体系（连同契约或名称的登记）支持的土地所有权体系同样是没有意义的。如果地籍簿衰落或被破坏，或根据政府法令失效，那么相应的财产权体系会与它一同受到不良的影响。

霍尔（E. T. Hall）提供了一种人类利用空间的分析，这种分析偏离了前述经典的规范性研究视角，他指出了人类与其生活和工作于其上的领土相互作用的有趣方面。霍尔研究了空间处理和概念化上的跨文化差异，他的研究产生了一门“空间关系学”的新学科。然而不幸的是，他的工作并没有建立在科学分析之上，而是建立在一些奇特的和某种好笑的花边新闻

^① Zaibert, L. A. (1999). Real Estate as an Institutional Fact: A Philosophy of Everyday Objects. *American Journal of Sociology and Economics* 58: 273-284.

^② Bittner, S., Wolff, A. von & Frank, A. U. (2000). The Structure of Reality in a Cadaster. In B. Brogaard (Ed.), *Rationality and Irrationality (Papers of the 23rd International Wittgenstein Symposium)*. Kirchberg am Wechsel: Austrian Ludwig Wittgenstein Society, 88-96.

上。比如，霍尔^①讨论了西方国家之间，及其各自的空间心理学之间的差异，例如英国、德国、法国与阿拉伯之间关于干涉、隐私、空间秩序的概念差异。霍尔利用这些差异尝试去解释不同的习惯，比如人们讲话的音量、眼神移动的方式、打电话时的语调、在办公室门口或家门口的行为原则，以及许多其他新奇之处。虽然霍尔成功地提出了一些论断，指出了空间几何学和地产体系之间的联系，但是他的关注点是认知文化差异，而没有考虑到这些差异同地理和本体论的关系。

编辑一个不同文化区分、分类和感知空间的不同方式的目录当然是有价值的。但是，只有建立在对与人类观念和习惯相关的地理空间对象是什么的本体论理解的背景下，它才具有科学意义。建立在扎实本体论上的关于人类空间认知的经验性研究可以说还处在起步阶段。^②然而，我们已经可以看到，地理空间领域有了一个核心（或主要）理论，不同文化中的非专家主体共享该理论，并且作为他们与房地产现象相互作用的隐性基础。

当然，更大量的以非花边的方式处理地产和法律问题的的工作存在于法律文献中。虽然霍尔的研究视角强调认知方面，不利于地理和本体论方面，但典型的法律研究视角忽略了地产的所有三个方面，仅追求规范性和实用性的方面。比较法律研究视角主要集中在律师的实用利益上；因此，他们往往低估理论上的区别和相似之处；很少有人试图建立制度比较的一般性理论。最一般地，比较法律的分析是出于司法目标而开展的，它们可与旅行指南相媲美，目的是使来自某一文化的律师能够对另一种文化的法律制度和实践有一定的间接了解。

为了构造一个关于土地的和房地产的一般本体论，我们面临着与一般权利，特别是财产权的本质相关的类似问题。但是，我们也遇到了迄今未被注意到的、与地块和相关实体的认同条件有关的问题。我们现在将试图表明，这些问题及其相关问题是可解决的。

① Hall, E. T. (1966). *The Hidden Dimension*. New York: Anchor Books.

② Mark, D. M., Smith, B. & Tversky, B. (1999). *Ontology and Geographic Objects: An Empirical Study of Cognitive Categorization*. In C. Freksa & D. M. Mark (Eds.). *Spatial Information Theory. Cognitive and Computational Foundations of Geographic Information Science. Proceedings of COSIT'99*, Berlin: Springer Verlag, 283-298; Smith, B. & Mark, D. M. (1999). *Ontology with Human Subjects Testing: An Empirical Investigation of Geographic Categories*. *American Journal of Economics and Sociology* 58: 245-272; Smith, B. & Mark, D. M. (2001). *Geographic Categories: An Ontological Investigation*. *International Journal of Geographic Information Science* 15(7): 591-612.

三、论地产的本质

地产的空间是人类的空间。这样说的意思是，房地产是人类慎重思考或有意图的活动产物。就这一点而言，一块房产实际上与艺术品相似。进而，审美上令人愉快的自然对象（比如海螺壳和蝴蝶）与艺术品（比如米开朗琪罗的大卫）之间的常见区分，相当恰切地对应着自然土地与房地产之间的区分。艺术品和房地产都是人类介入的结果：在艺术品的案例中，正是创造力激发了人类的介入；在地产的案例中，正是（尤其是）社会经济的需求激发了人类的介入。

人类与土地（就此而言，在人类与一般事物）之间最基本的关系是权力（统治、能力、权威）关系。正是为了获得对土地的权力，社会群体开始定居，战争被打响，国家被建立。当然，我们也同样可以对不是土地的其他事物拥有权力，比如牙刷、吉他、书籍、宠物等等。但是，国家不会为了获得对这些实体类型的权力被建立，战争不会为了它们被打响，以及游牧的生活方式不会为了它们被抛弃。当一个指定的权力被国家认可，它就成了一种权利（这至少是我们为了阐述的简单化而在这里假设的观点）。当然，我们可以在没有相关权力的情况下拥有对指定对象的权利，并且反之亦然。也就是说，尽管约翰的车被偷了，他也有可能拥有使用它的权利，但是约翰没有了使用它的权力；苏珊可能有使用她邻居汽车的权力，尽管她没有这样做的权利。政治哲学中的普遍观点是财产权在这一意义上是绝对的：正如标语所说，拥有财产权的人具有使用和滥用所有物的权利。派普斯指出这个标语严格来讲，是对拉丁语“使用权和滥用”（*jus utendi et abutendi*）的错误翻译，它更确切的意思是：使用和消费的权利。^①然而，这一口号被误译是有原因的，即人们倾向于强调财产权绝对的和不受限制的特征。正是这种财产权的绝对性受到租赁控制和保障租客权利的严格政策的影响。这在日本司法体系中体现明显，当某人在日本出租财产时，这可能意味着他虚拟地将自己在这财产上的所有权利让渡给了租客，但财产本身的剩余财产权（*residual property right*）——绝对的权利——仍然由他保留着。然而，权利的绝对性受到这样一个事实的关键影响，即我们对

^① Pipes, R. (1999). *Property and Freedom*. New York: Vintage, 11.

特定对象的任何权利都是通过国家干预实现的。我们将在下面回到这一问题。

财产权通常是依照一捆木棍的模型构思的。^①这一捆里面的每一根木棍都意味着一种特定的权利或权力：使用权、占有权、分割权、出租权、建造权、收益享用权等等。在某些情况下，所有人可以出售或赠予具体的权利，或看着这些权利被他人的力量转移、划分或修改。在木棍已经减少或以这种方式转化的情况下，我们对地产的实践处置可能是一件非常复杂的事情。但是，指出这一点是重要的，即绝对的财产权本身绝不受构成财产权的权利（或权力）的减少的影响。这意味着霍菲尔德（Hohfeld）“一捆木棍”的类比实际上并不完全正确，尽管我们经常发现使用霍菲尔德的术语是有用的。正如莱纳赫传神地指出的：

如果财产是权利的总和或整体，它可能会通过这些权利中的某一个的转让而减少，因为随着各个部分的消失，一个整体必然会消失。但是我们看到，某物持续属于一个完全相同意义上的人，不管他可能想要让渡多少权利；去谈论关于属于（*belonging*）的多或者少没有任何意义。虚有财产权绝不意味着，一旦转让给他人的权利失效，拥有就会“回到生活”；某物的确在转让前后，在完全相同的意义上属于它的主人。这是构成所谓“弹性”或“剩余的”财产之基础的本质必然性，并且它很难被理性地看作积极法律的“发明物”。^②

至少在原则上，每一根构成财产权的木棍都可以独立于一组中的其他木棍而成为协商对象，并且无论这种协商的结果是什么，财产权——绝对的属于关系，在自体论上是完好的。人们可以把一些木棍赠予他人，而不失去对该事物的所有权。因此，我们经常可以看到如下情形，有些人几乎赠予（或带走）了一捆中的所有木棍（比如这一案例，即由非法占用者占用他的土地），但即便如此，他仍保留对事物本身的剩余财产权。

这是一个特殊的情形。出于所有实践的目的，一个把假定整捆中的全部或大部分木棍给了别人的人，实际上，与所讨论的事物没有关系——他

^① Hohfeld, W. (1913). *Some Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning*. *Yale Law Review* 23: 16-59.

^② Reinach, A. (1983). *The A Priori Foundations of the Civil Law*. *Aletheia* 3: 1-143.

对它不具有权力。如果某个人对一事物没有实质的权利，并且不能利用、销售、再分或占有它，那么使某人成为这一事物的所有人具有什么意义呢？对于多数对象，像牙刷、衬衫和帽子之类的东西，确实似乎没有理由让牙刷的主人坚持他是牙刷的主人，当他已经放弃了对它的所有权。但是，地产是不同的，分割和租赁一块土地，保证履行某些分割土地相关的某些义务，并将这些土地的使用权让给其他人，但仍然希望保持该地块的所有人身份可能是有意义的。最重要的是，由于土地的持久性特点（与帽子或衬衫相比），因此人们可能有意愿在将来的某个时刻恢复大多数或所有的木棍（或构想某人的继承者们可能会有这个意图）。顺便说一下，在国际法层面上，南极洲是一个有些类似的例子：它的不同部分属于不同的国家，但条约只允许进行科学研究，所以这些不同的国家不允许以任何方式开发相应的任何一块土地。在本文中，月球也得到了同样的对待。

四、土地财产权的特殊情形

实际上，一些关于财产权的政治讨论确实承认土地财产权与其他财产权之间的差别。比如，亨利·乔治（Henry George）运动呼唤土地“单一税”制度，理由是人们不能合法地拥有自然存在的资源，而只能对那些他们通过工作增加的价值拥有权利，这一提议已得到我们这一时代希勒·施泰纳（Hillel Steiner）的认可（1994）。并且正如理查德·派普斯提醒我们的那样：

约翰·斯图亚特·密尔（John Stuart Mill）质疑土地是否应当仅仅被当作一种特殊的财产形式，理由主要是，首先，没有人能制造土地，其次，尽管在创造动产财富的过程中，我们并没有剥夺同胞们同样创造动产财富的机会，但在占用土地时，我们是排斥他人的。^①

然而，乔治做出的对比是远远不够的。因此，可能需要工作（以及承受相当大的风险）去发现诸如黄金和陆地之类的自然资源，并且如果所有的自然资源都算作共同财产，那么大部分的工作（和风险）将不会出现。

^① Pipes, R. (1999). *Property and Freedom*. New York: Vintage, 57.

密尔的排他性标准是正确的。但是，从本理论的视角看，它仅仅抓住了一个更为复杂的现象的一部分。因为排他性只是木棍中的众多权利之一，我们想在这里论证土地与其他形式的财产是不同的，这与整捆木棍的特点有关。

土地产权的木棍首先具有上文所提到的弹性或剩余的特征。这种弹性在其他领域也有一定程度的表现，例如在汽车租赁或设备租赁市场。但是，假设有人可能在很长一段时期内放弃使用洗衣机或牙刷的权利，又同时保留相关物品的所有权，似乎仍然是很奇怪的。在多数这样的情况下，当某人放弃了整捆木棍中的一根具体木棍时，他似乎真正地放弃了相关对象的所有财产权。

两个互相联系的理由解释了为什么在地产案例中这种剩余的特征是尤其必要的。第一，与整捆中木棍有关的某些类型的协商只有在涉及地产时才有实践意义。比如说，尽管一幅画或一辆车的主人严格来说具有再分它的权利，但他似乎不太可能请求行使这一权利。

第二，上述谋略（再分、成果商品化等等）主要是在地产案例中得到普遍的实施，这正是因为地产案例中有更多整捆中的木棍，并且它们比其他类型的财产更加复杂和多样化。租赁、分时共享、拥有社会俱乐部的股份、借入、分割、作为抵押品使用，这些都是这里展示的一些可能性例子。并且由于土地作为所有其他人类活动的先决条件而具有核心经济重要性，因此只有在地产的案例中，复杂的法律制度才相应地在反映权利的不同层面中发展起来。

例如，可以考虑我对自己手表的财产权：很容易看出，包含这一财产权的一捆木棍非常难以改变，并且就算可以改变，也不过是部分的改变。我们能否在这里有意义地谈论分割手表或在手表上建造什么，或从手表中获取使用权？在保留对手表所有权的同时放弃对它的占用或使用，又能达到什么样的目的呢？“现实占有，败一胜九”的古老格言在这种情境下是完全正确的。

造成地产与其他类型财产之间差异的一个更深层的重要原因是土地财产权对象的特殊地理维度。^①一块土地的概念，比手表或者说割草机更需要本体论的解析。一块土地具有法令边界。它需要由一些相关的人类制度来

① Smith, B. (1995). More Things in Heaven and Earth. *Grazer Philosophische Studien* 50: 187-201.

规定它的边界。对房地产进行全面的本体论分析，不仅必须说明包括一般产权在内的一捆木棍的精确构成，以及说明相关体制，例如边界维护、所有权和地籍登记等，而且还必须为那个相当有问题的实体结构，即一块土地本身提供说明。这种分析还必须说明这三个方面之间的相互作用，这也是为了公正地对待不同人类文化之间的差异。相关的分析至少必须包括以下内容，我们将会看到，它们中的每一个都在上述论证中起到了作用：

(1) 当某人拥有了一块房产，那么这个地球上就有了一个确定的与他有关的部分。

(2) 这部分土地必须具有持久对象的特征，至少在考虑到人类活动的规模时，是永久存在的。

(3) 这部分土地必须有明确的、已知的（或者至少是可知的）边界。

(4) 这部分土地的主人（以及原则上的他人）必须是能够获得（法律的和物理的）进入权。

(5) 地产会产生邻居关系。荒地上不可能有邻居的原因仅仅在于荒地没有边界。其实，所谓的真正边界（那些地球表面的明显不连续，比如海岸线、山脉、河流等）也不是房地产本体论意义上的边界，直到有人认为是。

(6) 一块房产具有与荒地不同的认同条件。我可以把我在纽约土地上的所有土壤换成你在特拉华州土地上的所有土壤，但我仍然是纽约房产的主人，而你仍是特拉华州房产的主人。

(7) 一块地产是多层次的（multi-layered），因为地理意义上的同一块土地可以从本体论上区分为多个方面。存在地质学、考古学、历史学、生态学、通行权等等层次，并且即使在私人是认定地块的表面所有人的情形下，国家也可以拥有（或拥有财产权）这些层次中的一些或全部。

(8) 一块房产是一个三维立体，它包括了地表以上和以下的区域。例如，作为一块房产的主人，我必然有权利阻止我的邻居建造一种可以侵犯我的土地空间的建筑。这一特征最为清楚地阐明了房地产的制度特性。因为即使对于最纯粹的几何学，有关三维立体图形的高度与深度的规格说明也因文化而异。比如，在美国，一个确定地块的主人在事实上（并且在法律上）拥有一个从地球中心向上（大致地）延伸到耳朵能听到的范围内的锥形区域的空间。在其他地方则有不同的认定结果。拉丁美洲国家所拥有的特权之一是，国家拥有本国的全部地下土，无论拥有土地表面的是谁。

(9) 一块土地的边界还受到我们所称的脆弱的模糊性 (crispable vaueness) 的影响, 所谓脆弱的模糊性, 就是出于实践理由的必然, 模糊性可以通过制度法令或协商加以缓解。^①如果有人 在委内瑞拉拥有一块土地, 并且在地下几英寸的地方发现了黄金, 这黄金就变成了国家的财产。当然, 这反映了国家在如何确定地表和地下土之间边界上的问题。至少可以说, 一个仅有几英寸的手工洞被认为穿透了该国的专有财产似乎是很奇怪的。请注意, 即使是先进的财产法制度在明确划定这一边界时所面临的问题也类似于在领土和领海之间划清界线的问题。只有在具有实践重要性的地方才会出现法令脆弱性。例如, 在瑞士、奥地利或荷兰等国, 地籍的和所有权登记比在美国或澳大利亚或(据推测) 西伯利亚的国家更为精准和可靠。

五、财产与主权, 或: 英国人的家……

很显然的是, 一块土地的主人对它拥有某种权力, 然而不清楚的是, 这一权力究竟是由什么构成的。围绕土地的其他熟悉权力, 例如我们可以想到的, 包括国家对土地拥有的权力, 尽管那土地是私人占有的, 或者当某人出租一块确定的土地时出现的土地权力。国家总为自己保留一些权利, 比如, 通过分区法规范某一部分土地的使用方式。国家可以宣布某一块土地具有公共利益, 并且国家可以从所有者手中强行购买(征用它)等。要理解这些不同的权力并不容易, 至少在一定程度上取决于这样一个事实: 它们传统上被视为属于不同学科的主题。莫里斯·科亨 (Morris Cohen) 呼应孟德斯鸠 (Montesquieu), 简明扼要地说明了这一点:

就像每个学生都知道的, 财产权和主权属于完全不同的法律分支。主权是政治的或公共法的概念, 财产则属于公民或私人法。这种公共和私人法之间的区分是我们法学院课程的一个确定的特征。^②

公共法和私人法之间的区别在当代的学术文化中是如此根深蒂固, 如果我们现在提议以平等的地位对待所有土地权力, 无论它们是在公共领域

^① Smith, B. (2001). Fiat Objects. *Topoi* 20(2): 131-148.

^② Cohen, M. (1927). Property and Sovereignty. *Cornell Law Quarterly* 13: 8-30.

还是私人领域，那么这会给某些圈子带来冲击。但是，如果我们这个提议是正确的，那么房地产制度的基础将如同它们取决于土地自身有形的方面一样，取决于土地的（不同种类的）权力的方面。因此，有关房地产的一般本体论将反过来要求一个围绕土地的所有具体权力的一般理论，这些具体权力存在于不同的文化中。

我们的建议是，存在某种地产的根本特征，它优先于不同类型的权力或者主权之间的所有偶然的和后天的区分。这也意味着在公共法和私人法之间的标准区分对于地产的本体论目的而言是不充分的。这一提议有两个论据。

首先，既定的区分，如果应用的话，当然不可能适用于所有情况。尤其是，在两个领域之间存在一个楔子的想法，对早期的事态不公正。比如在封建的欧洲，由主权产生的土地权力与完全由财产产生的权力之间的区别并不清晰。主权与财产的分离还没有发生。正如莫里斯·科亨在英国中世纪的例子中所说的那样：“土地的所有权与当地的政治主权是（在这段时期）不可分离的。”^①比利时的国王利奥波德（Leopold），也曾是刚果的拥有者。奥托·布伦纳（Otto Brunner）本着这种谨慎分析了奥地利和德国的情况，具体如下：

在德国，正如我们常说的那样，现代国家是在个人领土（individual territories）的层面上发展起来的，而不是在帝国的层面上发展起来的。德国宪法学家将这些领土追溯到 12 世纪末，随着领土上君主或王子（the “princeps terrae” or “dominus terrae”）的出现……一位领土的王子的主权，最初是一个由君主掌握的不同权利组合成的综合体，逐渐成为一个统一的整体。大约从 15 世纪开始，王子发展了一个单一的政府权力，把中世纪的领地变成了 16 世纪的“领土国家”。^②

中世纪王子享有的各种权利的复合体是由今天我们可能会认为属于公共法律领域和私人法律领域的一些权利构成的。

其次，在公共和私人领域之间的尖锐区分阻碍了对那些非西方地产本

① Cohen, M. (1927). Property and Sovereignty. *Cornell Law Quarterly* 13: 8-30.

② Brunner, O. (1984). *Land and Lordship: Structures of Governance in Medieval Austria* (H. Kaminsky & J. Van Horn Melton, eds.). Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 139.

体论的理解，在这一理解中，区分并没有或只有很小的作用。事实上，在大多文化与时代中，无拘束的自由主义（比如对土地的绝对权力）与一些废除私有财产形式（马克思主义）的倾向之间的张力都是明显的。这里所展望的对土地和房产的普遍本体论至少可以有助于理解这种张力。

关于英澳的法理学中自由主义与政府对私有土地的极端干预之间的紧张关系，布兰登·埃奇沃思（Brendan Edgeworth）陈述如下：

对英国宪法理论的封建想象假定君主是唯一真正的公众人物。正如迈克尔·沃尔泽（Michael Walzer）描述它的那样“所有其他的男人和女人（是）个体的，他们功能有限，依赖全体人民的原因仅仅在于国王的统一作用”。普通公民，或者在君主立宪理论中更准确地和传统地所称的主体，类似于财产法领域的单纯的、拥有一位至上的领主的“租客”。法语习语“没有无领主的土地(Nulleterre sans seigneur)”完美地捕捉了这一情况。^①

对土地财产的全面分析可以揭示地产所有人对某一土地具有一些权利。这些权利不一定只属于在社会意义上构造的“私人”领域。曾有一段时期并且现在仍有一些地方，所有人是事实上的君主。正如上文提到的，在许多西方现代文化中，不论财产权是多么个人化，多么受人尊敬，一些对土地的权利仍归国家所有。例如，如果政府需要一块特定的地皮去修造一条（比如）高速公路，它可以征用那块地皮（在向拥有者支付大致合理的补偿金后）。此外，地皮拥有者不得不遵守各种法令，这些法令将规定他们在土地上建造的建筑物类型。对比不同的土地财产概念所体现的各种权利确实是衡量不同社会中自由程度的一种有价值的方法。但尽管在最自由的社会，个人对自己的土地拥有绝对的权力也是不可能的。

六、结语：集体意向性与地财产地理学

回顾我们在文章最开始引用卢梭的著名格言，重要的不仅仅是将土地

^① Edgeworth, B. (1994). Tenure, Allodialism and Indigenous Rights at Common Law: English, United States and Australian Land Law Compared After Mabo V. Queensland. *Anglo-American Law Review* 23: 413-414.

圈起；同样重要的是人们相信那个将地皮圈起来的人在实际上也拥有它。集体意向性对于地产的存在是必要的。

约翰·塞尔（John Searle）在《社会现实的构造》将本体论工具应用于非正统实体的分析，这是最近的和强有力的研究。首先，塞尔在原始事实与制度事实之间做出了区分。原始事实是那些独立存在于人类习俗的事实。塞尔指出制度事实的如下特征：作为人类习俗的结果，某些权力被赋予、剥夺或以某种方式改变。塞尔没有在权利与权力之间做出区分；实际上，每当他说到制度事实领域的权力时，他真正想表达的是我们意义上的权利（因为在我们的意义上，拥有权力是纯粹事实）。然而，就目前而言，我们将遵循塞尔，承认在社会现实的构造中基本术语是权力。

所有制度事实要求集体意向性。一块长方形的纸片被当作钱需要有一群人相信它是钱（这一群人需要有多大规模是塞尔没有讨论的一个难题）。在国籍依赖集体意向性的情况下，“苏珊是法国人”“曼努埃尔是墨西哥人”就都是制度事实（二加二等于四是一个原始事实，它不需要集体意向性）。某人拥有他穿在身上的衬衫需要集体意向性，某人拥有一块地皮的事实也是同样。

拥有一块土地的案例，一般性的地产案例，比其他形式的财产更多地要求集体意向性。在某种意义上，任何权利的存在都需要集体意向性。除非人们相信自然法的存在，或者独立于任何人类干预的人类权利的存在，否则任何权利都要求人们相信这确实是一项权利。我们承认人们对穿在身上的衬衫可能拥有财产权。这种情况需要集体意向性的唯一方面是那人实际上拥有衬衫。但是，在地产案例中，集体意向性不仅在某人是否拥有土地的层面上有要求，还在所涉及的土地本身是否存在的层面上有要求。不仅是财产权自身要求集体意向性，并且权利归属的对象也要求集体意向。

我们怀疑这解释了卢梭特有的恶意暗示，即那些人是傻的、愚蠢的，因为他们相信地皮实际上是将土地圈起来的人的财产。对于卢梭来说，对那些认为卢梭自己就是他身上衬衫的主人的人来说，提出同样的观点就不是那么容易了。这是因为，关于衬衫的所有权，仅仅存在一个层面受制于集体意向。就地皮而言，我们必须相信的不仅是财产权的存在，而且还在于财产权所涵盖的对象的存在——以某种方式通过用栅栏隔开的行动来创造的对象。

卢梭对行动可能在某种程度上创造对象的怀疑，在今天看来似乎是过

时的，部分原因是我们对土地财产的重要经济利益有了当代理解。但是，在卢梭的时代之前，人们已经从事这种创造性的活动几千年了。哲学家们也开始证明出一种更为复杂的本体论，比如，他们对待艺术的本体论或言语行为的对象创造能力。下一阶段是将这些新的本体论洞察带入伦理、法律、政治哲学等规范性领域，创造一种应用本体论，目前对地产本体论的研究在应用的本体论中只是暂时的和初步的尝试。

参考文献：

[1] Bentham, J. (1958). *Principles of the Civil Code*. In J. Bowring (Ed.), *The Works of Jeremy Bentham*, Vol. 1. New York: Russell & Russell.

[2] Brunner, O. (1984). *Land and Lordship: Structures of Governance in Medieval Austria* (H. Kaminsky & J. Van Horn Melton, eds.). Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

[3] Bittner, S., Wolff, A. von & Frank, A. U. (2000). *The Structure of Reality in a Cadaster*. In B. Brogaard (Ed.), *Rationality and Irrationality (Papers of the 23rd International Wittgenstein Symposium)*. Kirchberg am Wechsel: Austrian Ludwig Wittgenstein Society, 88-96.

[4] Cohen, M. (1927). *Property and Sovereignty*. *Cornell Law Quarterly* 13: 8-30.

[5] Dorion, H. (1963). *La Frontiere Quebec-Terreneuve*, Quebec: Les Presses de L'Université Laval.

[6] Edgeworth, B. (1994). *Tenure, Allodialism and Indigenous Rights at Common Law: English, United States and Australian Land Law Compared After Mabo V. Queensland*. *Anglo-American Law Review* 23: 397-434.

[7] Hall, E. T. (1966). *The Hidden Dimension*. New York: Anchor Books.

[8] Hohfeld, W. (1913). *Some Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning*. *Yale Law Review* 23: 16-59.

[9] Ingarden, R. (1989). *The Ontology of the Work of Art: The Musical Work, the Picture, the Architectural Work, the Film*. Translated by R. Meyer with J. T. Goldthwait. Athens: Ohio University Press.

[10] Locke, J. (1960). *Two Treatises of Government*. Cambridge: Cambridge University Press.

[11] Macpherson, C. B. (1978). *Property: Mainstream and Critical Positions*. Oxford: Oxford University Press.

[12] Mark, D. M., Smith, B. & Tversky, B. (1999). *Ontology and Geographic Objects: An Empirical Study of Cognitive Categorization*. In C. Freksa & D. M. Mark (Eds.). *Spatial Information Theory. Cognitive and Computational Foundations of Geographic Information Science. Proceedings of COSIT '99*, Berlin: Springer Verlag, 283-298.

[13] Munzer, S. R. (1995). *A Theory of Property*. Cambridge: Cambridge University Press.

[14] Munzer, S. R. (1994). *An Uneasy Case Against Property Rights in Body Parts*. In E. F. Paul et al. (Eds.). (1994), 259-286.

[15] Nozick, R. (1974). *Anarchy, State and Utopia*. New York: Basic Books.

[16] Paul, E. F., Miller, F. D. Jr. & Paul, J. (Eds.). (1994). *Property Rights*. Cambridge: Cambridge University Press.

[17] Pipes, R. (1999). *Property and Freedom*. New York: Vintage.

[18] Planiol, M. (1939). *Treatise on the Civil Law*. Louisiana State Law Institute translation.

[19] Reeve, A. (1993). *Property*. In R. E. Goodin & P. Pettit (Eds.). *A Companion to Contemporary Political Philosophy*. Oxford: Blackwell.

[20] Reinach, A. (1983). *The A Priori Foundations of the Civil Law*. *Aletheia* 3: 1-143.

[21] Rousseau, J.-J. (1992). *Discourse on the Origins of Inequality*. Indianapolis: Hackett.

[22] Ryan, A. (1994). *Self Ownership, Autonomy, and Property Rights*. In E. F. Paul et al. (Eds.). (1994).

[23] Searle, J. R. (1995). *The Construction of Social Reality*. New York: Free Press.

[24] Smith, B. (1988). *Practices of Art*. In J. C. Nyiri & B. Smith (Eds.). *Practical Knowledge*. 172-209. London/New York/Sydney: Croom Helm.

[25] Smith, B. (1995). *More Things in Heaven and Earth*. *Grazer Philosophische Studien* 50: 187-201.

[26] Smith, B. (2001). *Fiat Objects*. *Topoi* 20(2): 131-148.

[27] Smith, B. & Mark, D. M. (1999). Ontology with Human Subjects Testing: An Empirical Investigation of Geographic Categories. *American Journal of Economics and Sociology* 58: 245-272.

[28] Smith, B. & Mark, D. M. (2001). Geographic Categories: An Ontological Investigation. *International Journal of Geographic Information Science* 15(7): 591-612.

[29] Smith, R. M. (1984). *Land, Kinship and Life-Cycle*. London: Cambridge University Press.

[30] Spector, M. B. (1986). Vertical and Horizontal Aspects of Takings Jurisprudence: Is Airspace Property? *Cardozo Law Review* 7: 489-518.

[31] Steiner, H. (1994). *An Essay on Rights*. Oxford: Blackwell.

[32] Thomasson, A. L. (1999). *Fiction and Metaphysics*. Cambridge: Cambridge University Press.

[33] Waldron, J. (1988). *The Right to Private Property*. Oxford: Oxford University Press.

[34] White, A. R. (1984). *Rights*. Oxford: Clarendon Press.

[35] Zaibert, L. A. (1999). Real Estate as an Institutional Fact: A Philosophy of Everyday Objects. *American Journal of Sociology and Economics* 58: 273-284.