

<<不动产登记与物权法>>

图书基本信息

书名：<<不动产登记与物权法>>

13位ISBN编号：9787500475910

10位ISBN编号：7500475918

出版时间：2009-3

出版时间：中国社会科学出版社

作者：常昱，常宪亚 著

页数：527

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<不动产登记与物权法>>

### 内容概要

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）的制定工作自1993年启动，历经立法机关八次审议，于2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议高票通过。

《物权法》的制定与颁行在我国法治进程中具有里程碑的意义，必将对我国经济、社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。

我国现有的登记制度仍然很不完备，真正以公示为目的的登记制度还未形成。

尽管《物权法》已公布实施，但从不动产登记的角度可以看出《物权法》至少存在两个问题：一是不动产物权登记制度并未得到实质的重视。

尽管在物权法的立法过程中法学界对不动产物权登记制度也进行了种种探讨，但由于“重实体、轻程序”的惯性，物权法的设计特别是其中登记制度的设计是否可行，不经过程序法（《不动产登记法》）的比较，很难发现其中的问题。

例如土地所有权的二元化（国有土地所有权与集体土地所有权）以及土地使用权在不动产登记簿上如何体现？

二是对《不动产登记法》的内容和立法进程没有形成基本框架。

《物权法》第十条规定：“国家对不动产实行统一登记制度。

统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

”从我国既往的立法经验看，实体法中规定授权立法的往往遥遥无期，如1995年1月1日起施行的《劳动法》规定，“国家实行带薪年休假制度……具体办法由国务院规定。

”但自《劳动法》公布后十余年，国务院一直没有制定出台具体办法。

1998年1月1日起施行的《中华人民共和国公路法》规定“公路养路费用采取征收燃油附加费的办法……具体实施办法和步骤由国务院规定”，1999年修改为“国家采用依法征税的办法筹集公路养护资金，具体实施办法和步骤由国务院规定”，但至今也未制定出相关规定。

1994年的《城市房地产管理法》规定“商品房预售的，商原厦门市土地房产管理局局长。

## <<不动产登记与物权法>>

### 作者简介

常昱，1982年8月出生于福建省厦门市，2004年毕业于西南政法大学，获民商法法学学士学位。2006年毕业于英国东安格利亚大学（UEA），获国际经济法法学硕士学位。现就职于中国建设银行厦门分行法律事务部。

## <<不动产登记与物权法>>

### 书籍目录

序第一章 不动产登记原理 第一节 不动产登记制度简述 一 占有与登记——公示原则的彰显  
二 不动产物权登记 三 不动产登记制度——广义的与狭义的 四 不动产登记制度——实体的与程序的 五 不动产登记之性质——私法还是公法 第二节 登记制度沿革 一 近代不动产制度缘起——普鲁士法与法国法 二 我国不动产登记制度沿革 第三节 各国登记制度 一 权利登记制度 二 契据登记制度 三 托伦斯登记制度 四 各国登记制度的启示 第四节 不动产登记制度的功能 一 建立不动产登记制度的目的 二 建立不动产登记制度的法理依据 三 不动产登记的主要内容 第五节 不动产登记的作用 第六节 登记的公信力 一 公信力——推定效力与善意取得效力 二 权利正确性推定效力 三 善意保护效力 四 公信力的作用 五 公信力的适用 第七节 不动产登记的效力 一 登记对抗主义 二 登记要件主义 三 债权形式主义 四 我国目前物权变动模式的取向 第八节 小结第二章 物权要素论 第一节 不动产物权客体 一 物权法上的“物” 二 不动产之“物” 三 动产之“物” 第二节 不动产物权主体 一 民事主体的历史沿革 二 民事主体判断标准诸学说 三 民事主体的判断标准 四 民事主体诸类型 五 明确民事主体的意义 第三节 不动产物权内容 一 物权的分类 二 不动产物权的体系及其种类 三 不动产物权的种类(1)——所有权 四 不动产物权的种类(2)——用益物权 五 不动产物权的种类(3)——担保物权 六 不动产物权的种类(4)——准物权 七 不动产物权的种类(5)——占有 八 小结——建立我国不动产物权的体系第三章 登记要素论第四章 登记效力论第五章 登记程序论第六章 登记实务论附录参考书目后记

## <<不动产登记与物权法>>

### 章节摘录

第一章 不动产登记原理 不动产登记，就是将不动产物权变动的法律事实，记载于国家专门设立的不不动产登记簿的过程或事实。

对不动产物权登记的理论基础，在我国目前的立法中难以寻找答案。

但随着我国物权法立法的逐步深入，不少理论研究越来越多地深入到不动产物权登记的方方面面。

这些研究成果拓宽了学界的视野，丰富了我国不动产登记基础理论内涵，为我国已经完成的物权法立法和将要进行的不动产登记法立法提供了坚实的基础。

不动产登记主要研究物权变动的法理，其法理不仅涉及物权法的基本理论的方方面面，如物法定原则、物权绝对性原则、物权公示原则、物权特定原则、物权区分原则以及物权行为理论等等，而且涉及人法、亲属法和继承法等方面，通过这些理论的研究能够更好地把握不动产登记的原理。

第一节 不动产登记制度简述 登记制度是维护经济秩序，保障交易安全的重要法律手段。

不动产物权登记制度是不动产物权变动的法定公示手段，也是建立一国不动产交易秩序的法律依据。

物权公示对于市场经济秩序的建立和维护具有十分重要的意义，所谓“公示”，是物权法上对交付与登记的术语，即物权变动，必须以客观可以认定的方式向社会展示出来，从而获得社会的承认和法律的

保护。这种“客观可以认定的方式”，在动产物权，以交付作为物权变动的方式；在不动产物权，以登记作为物权变动的方式。

## <<不动产登记与物权法>>

### 后记

将近两年的辛劳终于完成了本书的写作。

萌生写作本书的初衷源于对物权法立法的关注。

不动产法是物权法的重点，而不动产物权登记制度更是不动产法的核心内容之一。

尽管在物权法的立法过程中法学界对不动产物权登记制度也进行了种种探讨，但不动产物权登记制度并未得到实质的重视。

作为一名实务工作者，更关心的是不动产物权的程序法——《不动产登记法》——的研究与制定。

、由于我国至今尚未制定物权意义上的不动产登记法，已制定的法律法规中虽有不少关于不动产登记的规范，但这些规范零散，并且相互冲突，不合法理的规定颇多。

因此，我们的本意是编写一部《不动产登记法》建议稿及其理由书，即借鉴不动产物权登记制度较为成熟国度的先进做法，结合我国当前不动产登记的实务（包括经验与教训），提出我们的意见。

然而一旦深入其中，我们才发现即使仅仅是作为物权法的程序法，也同样博大精深：首先，物权程序法的制定不能离开物权实体法，不动产登记法虽然仅仅作为程序法，但不动产登记程序决定了不动产物权的实体法律效果，整合了不动产物权变动实体法律规则。

物权程序法必须和物权实体法结合起来，才能形成完整的物权法体系，显然仅仅研究程序法是不够的。

其次，物权法的研究无法局限于物权法本身，物权法与民法的其他各编息息相关，即使是作为程序法的不动产登记法，也大量涉及民法中的人法、债法、亲属法、继承法的内容，故仅仅研究物权法也是不够的。

因此，研究不动产登记法律关系的基本要素，分析不动产登记程序的运行规律，讨论登记效力等法律后果，阐述登记程序法和实体法之间的内在关联，树立整体的登记法律制度观念，实有必要。

最终，在广泛参考国外不动产登记理论和立法资料、结合我国不动产登记实践经验的基础上，形成了本书。

<<不动产登记与物权法>>

编辑推荐

《不动产登记与物权法以登记为中心》由中国社会科学出版社出版。

<<不动产登记与物权法>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>