

图书基本信息

书名：<<中韩城市房地产交易法律制度比较研究>>

13位ISBN编号：9787300136424

10位ISBN编号：7300136427

出版时间：2012-7

出版时间：中国人民大学出版社

作者：金玄卿

页数：296

字数：301000

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>

## 内容概要

房地产作为一种历史悠久的财产载体，对于国家及个人的意义非同一般，而房地产法律制度的研究也十分必要。

就中国而言，随着福利分房制度的终结，房地产的市场化正式启动，并在之后十多年里快速发展，成为中国内生经济增长的重要引擎。

中国的房地产市场在发展中出现了许许多多问题，政府随之出台相应的房地产法律法规来加以引导、调控。

近几年来，中国重点城市的房地产市场出现了非理性上涨，极有可能危及中国经济的健康发展。

韩国的房地产市场也经历过同中国相似的情况，韩国政府也出台过“土地公概念”相关法律制度等综合政策，虽然失败，但中国政府可以从中吸取教训，以保证中央政令的可行性和执行力。

《中韩城市房地产交易法律制度比较研究》从房地产制度基本问题、房地产权属及相关法律制度、房地产交易中的权属登记等理论和实践出发，进一步阐述中韩城市房地产交易稳定化法律对策以及韩国的“土地公概念”法律制度，以期能对中国房地产市场的完善有所助益。

《中韩城市房地产交易法律制度比较研究》由金玄卿所著。

## 作者简介

金玄卿，女，韩国人，中国人民大学法学院讲师，是中国人民大学第一位正式外籍教师。自1998年开始就读于中国人民大学法学院，先后获得法学学士、民商法学硕士及博士学位。毕业后留院任教，研究领域为中国民法、比较法、医疗侵权和人权法。

现任中国人民大学法学院外事工作委员会韩国法项目主任、韩国法研究所副所长兼秘书长。

代表性成果：《韩国实施 公民权利和政治权利国际公约 的简介》，载于《环球法律评论》，2007年第4期(总第29卷)；《论韩国民法对所有权的限制》，载于《河北法学》第28卷，2010年6月第6期(总第200期)；《韩国房地产市场投资法律制度的借鉴与启示》，载于《判解研究》，2007年第1辑(总第33辑)；《关于中国物权法上的宅基地使用权问题研究》，载于韩国核心期刊《岭南法学》第26号，2008年4月；[韩]《现代中国法概论》(合著)，2009年，韩国博英社出版，等等。

书籍目录

第1章 序言

- 1.1 研究背景与意义
- 1.2 研究方法
- 1.3 研究内容

第2章 房地产基本问题概述

- 2.1 房地产概述
- 2.2 房地产法律制度
- 2.3 小结

第3章 中韩城市房地产权属及相关法律制度

- 3.1 土地所有权与土地使用权概述
- 3.2 中韩城市房屋土地权属
- 3.3 中韩城市房屋权属
- 3.4 小结

第4章 中韩城市房地产权属登记制度

- 4.1 房地产物权登记制度概述
- 4.2 外国的不动产物权登记制度
- 4.3 中国城市房地产权属登记制度
- 4.4 韩国房地产权属登记制度
- 4.5 中韩房地产登记制度存在的问题及其对策
- 4.6 小结

第5章 中韩城市房地产交易稳定化法律对策

- 5.1 中国城市房地产交易概述
- 5.2 中国房地产金融中的担保制度
- 5.3 中国城市房地产交易市场的现状及其稳定化 对策
- 5.4 韩国城市房地产市场稳定化相关法律政策
- 5.5 小结

第6章 中韩城市房地产交易法律制度发展完善的建议

- 6.1 中国房地产交易法律制度对韩国法律制度的 影响
- 6.2 韩国法律制度对中国城市房地产市场投资 法律制度的启示
- 6.3 小结

结论

参考文献

后记

章节摘录

版权页：（二）建筑物区分所有权 房屋所有权按照主体的构成不同，可将房屋所有权分为独有房屋所有权和共有房屋所有权。

建筑物区分所有权，亦称为住宅所有权、公寓所有权，是指多个区分所有权人共同拥有一栋建筑物时，各区分所有权人对专有部分所享有的专有所有权与对共用部分所享有的共有权，以及由此形成的共同关系所产生的成员权之总称。

建筑物区分所有权既包括独有房屋所有权，也包括共有房屋所有权，以及建筑物区分所有人的成员权。

中国《物权法》第70、71条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

建筑物区分所有权包括三个方面的内容：一是对专有部分的所有权。

即业主对建筑物内属于自己所有的住宅、经营性用房等专有部分可以直接占有、使用、收益和处分的权利，可以通过各种合法方式加以利用。

二是对建筑区划内的共有部分享有共有权。

即每个业主在法律对所有权未作特殊规定的情形下，对专有部分以外的走廊、楼梯、过道、电梯、外墙面、水箱、水电气管线等共有部分，对小区内道路、绿地、公用设施、物业管理用房以及其他公共场所等共有部分享有占有、使用、收益、处分的权利；对建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库有优先购买的权利。

对于共有部分的共有权的性质，笔者认为对建筑的共有部分不能简单的根据建筑物的分割方式将其划分为共有共有（因为主体不能根据对建筑物分割的份额来享有权利和承担义务），或者是按份共有。虽然中国的现行立法对共有部分的修缮义务作出了明文规定，但是在现实生活中，具体标准很难度量。

例如，对于一栋建筑物，大家对共同使用的通道、楼梯以及厕所等公共设施，如何通过按份共有来确定使用权；另外，如果共用设施物遭受到破坏或损害，又如何通过按份共有来确定其赔偿责任呢？实际上，共用设施物是不能按份额来确定使用权多少的，既然无法确定其权利，那也无法确定其义务。

因此从这个角度来说，区分所有共有部分不能是按份共有财产。

对此应该根据具体的实际情况来确定，不能一概而论。

对区分所有人共同使用的财产如果不能判断其范围的话，那么就推定该财产是共同共有的。

对共同共有的财产，区分所有人应该不按份额地共同合理使用，而对按份共有的财产，则各区分所有人应按照确定的份额使用收益。

不过，在整个建筑物中，各区分所有人都应该根据自己所占的比例来承担修缮义务。

编辑推荐

《中韩城市房地产交易法律制度比较研究》从房地产制度基本问题、房地产权属及相关法律制度、房地产交易中的权属登记等理论和实践出发，进一步阐述中韩城市房地产交易稳定化法律对策以及韩国的“土地公概念”法律制度，以期能对中国房地产市场的完善有所助益。

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>