

<<地籍管理>>

图书基本信息

书名：<<地籍管理>>

13位ISBN编号：9787300144559

10位ISBN编号：7300144551

出版时间：1990-1

出版时间：中国人民大学出版社

作者：谭峻，林增杰 主编

页数：290

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>

## <<地籍管理>>

### 内容概要

2011年版《地籍管理》(第五版)在充分汲取前辈和同行成果的基础上,对传统内容体系进行了大胆改革,努力反映和探讨地籍管理中的新问题和新观点,并充分吸收教育部人文社科规划项目“建筑物区分所有权登记制度研究”(08JA820035)、司法部国家法治与法学理论研究项目“土地权益保障与土地登记制度研究”、中国人民大学科研基金项目“发展方式转变下城市土地利用结构调整方略研究”(11XN1011)等相关研究项目的丰硕成果。

全书由谭峻统稿。

## <<地籍管理>>

### 书籍目录

#### 第1章 总论

- 1.1 地籍管理研究体系
- 1.2 中国地籍管理制度的历史发展
- 1.3 国外地籍管理制度概述

本章小结

关键术语

复习思考题

#### 第2章 土地产权制度

- 2.1 产权制度概论
- 2.2 我国地权制度的历史变迁
- 2.3 我国现代地权制度概论
- 2.4 土地权属确定与争议调处

本章小结

关键术语

复习思考题

#### 第3章 土地调查与遥感监测

- 3.1 土地调查
- 3.2 土地利用遥感动态监测

本章小结

关键术语

复习思考题

#### 第4章 地籍调查

- 4.1 地籍调查概述
- 4.2 土地权属调查
- 4.3 地籍测量

本章小结

关键术语

复习思考题

#### 第5章 土地登记

- 5.1 不动产登记制度概述
- 5.2 土地总登记
- 5.3 土地初始登记与他物权设定登记
- 5.4 土地变更登记
- 5.5 更正登记和注销登记
- 5.6 其他不动产登记制度
- 5.7 不动产统一登记问题探讨

本章小结

关键术语

复习思考题

#### 第6章 地籍信息管理

- 6.1 地籍档案管理
- 6.2 土地统计分析

本章小结

关键术语

复习思考题

<<地籍管理>>

第7章 地籍信息系统建设

7.1 地籍信息系统概述

7.2 城乡一体化地籍信息系统建设

本章小结

关键术语

复习思考题

参考文献

## 章节摘录

版权页：插图：《商品房销售面积计算及共用建筑面积分摊规则》规定共用建筑面积的分摊以栋为单位，并未涉及小区共用部分及公共设施。

如果不将小区内的共用关系搞清楚，必然会导致业主之间、业主与开发商之间的权利义务模糊。

当一宗土地上存在两栋以上大厦时，有必要区分出小区（一宗地为单位）全体业主共用部分（大公共）和一栋楼区分所有权人共用部分（小公共），因为现实中是以小区为单位组建业主委员会的。

“大公共”就是指小区内全部区分所有权人，因法定或经协议所必须实际共同使用的共用部位和公共设施，一般包括公共道路、绿地、公共照明设施、小区供暖设施、小区管理员室等，以及共有共用小区地下停车库等。

小区的公共设施部分应由小区内所有区分所有权人共同共有所有权或使用权。

所谓“小公共”，是指以一栋建筑物为单位，供该建筑物区分所有权人依法定必须实际共同使用的共用部位和公共设施。

开发商进行住宅或商用不动产开发，必须按规定建设公共配套设施，并留出必要的空地用作公共道路、绿地等之用。

开发商销售不动产后，收回全部投资并获得一定利润。

因此，从管理上方便和产权界定明确上讲，我们主张小区的公共设施和共用部位的产权当然归小区内区分所有权人共有，我国物权立法基本采纳了这个观点。

《物权法》第七十三条规定，建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。

建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。

建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

### （3）共用部分共有权性质。

在没有特别指明的情况下，我们所说的共用部分是指一栋楼内各区分所有权人共用的建筑空间、设备和建筑基地，即通常说的“小公共”。

共用部分归全体业主共同所有是被各国立法普遍接受的观点。

只是对共用部分的性质问题，学说上有“按份共有”和“共同共有”等见解，目前大多数国家或地区均承认区分所有权人对共用部分存在份额。

我们主张“大公共”实行共同共有，“小公共”则按份共有，即建筑物区分所有的共有权应理解为按份共有。

这是因为，区分所有的专有部分和共有部分构成完整的建筑物整体，专有部分的利用离不开对共用部分的利用，在这个意义上共有部分共有权不存在份额。

但是，在房屋销售或其他实务操作中，业主往往是按照其所购不动产（专有部分）面积的大小或价值多少来分摊共用面积的，同时也是按照专有部分的面积分摊物业管理费用的。

所有这些均表明对于共用部分是存在份额的。

从另一个方面讲，共用部分的共有权定位于按份共有，便于不动产登记实务操作。

值得注意的是，这种按份共有与一般财产的按份共有是有区别的。

因每个区分所有权人的不动产由共用部分客观上结合在一起而形成一种共有关系，且这种共有关系具有永久不可分割性；共有人只有共同利用（共用部分）的权利，而没有处分它和将之分割转化为业主个人所有的权利。

这一区别源于共用部分本身不可分割，同时也不得与专有部分相分割，因而它只能是区分所有权人拥有一定价值上的份额，而不能延伸至实物上，导致实物的分割。

《物权法》第八十条规定：建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

区分所有权人对共用部分的权利表现为对共有物的占有、使用、收益和处分的权利。

<<地籍管理>>

编辑推荐

《地籍管理(第5版)》为普通高等教育“十一五”国家级规划教材,21世纪土地资源管理系列教材之一。

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>