

<<实践中的房地产法律问题>>

图书基本信息

书名：<<实践中的房地产法律问题>>

13位ISBN编号：9787503681844

10位ISBN编号：7503681845

出版时间：2008-4

出版时间：法律出版社

作者：宋令龙 编

页数：374

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>

## <<实践中的房地产法律问题>>

### 内容概要

本书共收集论文44篇。

这些论文分别从房地产基础法律关系、开发法律关系、交易法律关系、使用法律关系等方面，对实践中的房地产开发法律问题进行论述，选题涉及物权法、合同法、信托法、行政法、民事诉讼法等诸多法律领域，具有相当的广度和深度，无疑将对房地产业的健康发展、房地产法律工作的进一步规范，产生积极的推动作用。

本书作者既有法官，又有律师，他们都来自实务界，具有丰富的实践经验。

在写作过程中，他们以房地产实务中的法律难题为中心，遵从法学研究规范，或从立法论的层面，或从解释论的角度，对当前存在的问题进行分析，提出处理对策；对今后可能出现的问题展开论证，进行预测；对若干热点问题，不同的作者提出各自的观点，展开争鸣。

## &lt;&lt;实践中的房地产法律问题&gt;&gt;

## 书籍目录

房地产基础法律问题 城乡统筹中的房地产开发与民事审判问题 不动产登记制度在民事审判中的理解与适用 在房地产业崛起的背后 略论物权法实施后对房地产业的影响 以公司股权转让方式间接转让土地使用权相关问题探讨 试论建设工程“黑白合同”的性质及处理原则 土地征收之公益目的性思考 农村土地征收制度与农民利益的保护 试论农村土地承包经营权的性质 试论改变中标结果民事法律责任 资产证券化在基础设施建设中的运用及操作实务探讨 我国立法应尽快建立“对物诉讼”非讼程序机制 浅析房地产信托的模式及法律风险控制 房地产开发法律问题 建设工程施工合同相关法律问题研究 关于建筑领域挂靠经营的相关法律问题研究 房地产合作开发经营的法律问题 建设工程施工合同无效认定与处理原则 建设工程施工合同的分包、转包、劳务分包及内部承包的界限及法律责任 村镇房屋建筑施工伤亡事故赔偿案件归责争议 工程价款优先受偿的法律问题 工程索赔的操作技巧与法律风险防范 工程造价司法鉴定制度初探 关于建设工程施工合同若干实务问题探讨 合作开发房地产项目如何确定利润分配时间 《合同法》第286条适用中的几个问题 关于建设工程价款优先受偿的法律适用问题 建设工程转包、分包、内部承包相关法律问题研究 建设工程价款优先受偿若干问题探讨 进一步完善工程款优先受偿权法律制度探讨 论合作开发房地产的法律性质及效力认定 对工程竣工结算“以承包商的送审资料为依据”的若干思考 论我国城市房屋拆迁补偿制度存在的问题及建议 城市房屋拆迁听证制度探析 房地产交易法律问题 浅析商品房认购协议的效力 商品房预售合同登记的法律效力 房地产抵押标的物初探 预购商品房抵押法律问题 论商品房预售合同登记的效力和性质 商品房预售交易中认购行为的认定与处理 房屋产权瑕疵辨析 房地产使用法律问题 专有与共有：《物权法》的建筑物区分所有权相关法律问题研究 房屋承租人优先购买权之不采论 住宅小区车库权属的界定 试论业主委员会的法律地位

## &lt;&lt;实践中的房地产法律问题&gt;&gt;

## 章节摘录

房地产基础法律问题不动产登记制度在民事审判中的理解与适用张俊文\*黄勇\*\*《物权法》已于今年10月1日起施行,该法从第9条到第22条,以14个条文原则性地规定了不动产登记制度的主要方面,为我国建立以民事法为基础的不动产登记制度打下了坚实的基础。但是这一套制度中包含了许多新的内容,特别是该法第10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”,在相应的法律法规未出台之前,在民事审判中如何理解和适用,值得理论和实务界予以研究。

本文就此抛砖引玉,请教于各位专家。

一、不动产登记的性质早在物权法颁布以前,就有学者呼吁,必须建立统一的不动产物权登记制度,即建立统一法律依据、统一登记机关、统一登记效力、统一登记程序和统一权属证书的五统一制度。

《物权法》第9条明确规定建立不动产物权统一登记制度,可谓顺应民意。

这一制度至少应包含以下几个要素:首先,统一不动产物权的登记机构。

目前世界上大多数国家和地区的不动产登记机构基本上都是统一的,但各自的登记机构并不完全相同。

有的国家由司法机关负责,有的国家由专门的行政机关进行登记,但登记机构都是统一的。

其次,统一不动产物权登记的范围。

不动产物权,原则上均应当进行登记。

《物权法》第9条第2款明确规定,国家所有的自然资源所有权,可以不登记,属于法律规定的例外情形。

类似的还有《物权法》第28条、第29条、第30条规定的几种特殊的不动产物权,其设立、变更、转让或者消灭不以登记为生效要件。

除此之外,凡是能够界定为不动产物权的均应纳入统一登记。

不动产物权登记的内容,包括四类,即设立登记、变更登记、转让登记和消灭登记,不动产物权登记的内容范围应当统一。

第三,统一登记办法。

登记办法即登记程序。

包括登记申请,登记审查,不动产登记簿的管理,不动产权属证书的发放,登记查询,登记异议,预告登记,错误登记的法律后果以及登记收费等。

第四,统一登记效力。

根据《物权法》第9条,不动产物权登记统一采用登记生效主义模式,但也有个别例外,如《物权法》第129条规定土地承包经营权互换、转让采取登记对抗主义模式。

《物权法》所规定的不动产物权统一登记制度,有待于不动产物权登记法律、法规的制定实施,在此之前,只是代表物权登记的前景和方向。

因此,在《物权法》正式实施之后的相当一段时间,审判实践仍应立足于现有的登记制度,适用现有的法律、法规和司法解释去作出判定。

目前我国不动产物权登记部门众多,其特点是根据物权的类型由不同的行政管理机关行使登记职能,如房屋变动由房屋管理机关负责,土地权利登记由土地管理机关负责,农村土地承包权由农业管理部门负责登记等。

因此,实务中大多把不动产物权登记作为行政机关的一项行政职能,把行政机关颁发权利证书的行为就看做行政许可,有关不动产物权登记所产生的纠纷和赔偿多采用行政诉讼的程序解决。

这种方式符合登记机关特定身份的象征,也符合我国目前不动产物权登记制度的现状,难怪成为普遍的处理方式。

在新的不动产物权登记法出台之前,不宜全盘否定,否则不利于当事人维护自己的权益。

但是,民事法官应当对不动产登记的性质保持清醒的认识,对涉及的民事诉讼妥善处理。

不动产物权登记是物权公示的技术性措施,产生私法效果。

按照《物权法》的规定,不动产物权登记只是物权公示的方法之一,而且并非物权公示的唯一方法。

## <<实践中的房地产法律问题>>

比如农民在自己宅基地上建立的房屋，一般没有登记，单凭占有相应的土地和房屋就足以证明其权利，因而不动产占有就成为事实上不动产的权利外观。

不同之处在于，不动产登记是《物权法》选定的法定公示形式或者说是物权的法定外观。

这种公示形式只需由相应的机构，既可以是司法机关，也可以是专门性的机关，也可以是企业法人，从技术操作的角度予以执行，而与行政机关的行政职能无关。

<<实践中的房地产法律问题>>

编辑推荐

《实践中的房地产法律问题》由法律出版社出版。

<<实践中的房地产法律问题>>

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>