

## <<中国不动产物权法>>

### 图书基本信息

书名：<<中国不动产物权法>>

13位ISBN编号：9787503686955

10位ISBN编号：7503686952

出版时间：2008-8

出版时间：法律出版社

作者：金俭

页数：351

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>

## <<中国不动产物权法>>

### 前言

这是一本有关中国物权法理论与实践的著作，也是一本帮助公民了解与熟悉物权法的书。

2007年10月1日，这个共和国历史上值得记住的日子，它不仅是共和国58周年的国庆日，也是中国民法史上的一个里程碑——中华人民共和国第一部《物权法》的实施之日。

在共和国经历了漫长的58年后，一部有关不动财产的法律终于问世，并引起国内外的高度关注。不仅是由于它与我们每个公民的切身利益息息相关，而且也与我们国家的长治久安关系密切。

中国二十多年改革开放中最令人欣喜的成果之一是几乎每一个家庭都拥有了自己或大或小的房地产，在占世界人口1/5的一个大国，这本身就是一个了不起的成就。

因此，《物权法》的出台，其意义不仅是为保护公民不动产财产提供了法律依据，而且也是对改革开放成果的法制性捍卫，是中国政府保护人权，有序推进法制社会、和谐社会建设的有力举措。

## <<中国不动产物权法>>

### 内容概要

这是一本有关中国物权法理论与实践的著作，也是一本帮助公民了解与熟悉物权法的书。

2007年10月1日，这个共和国历史上值得记住的日子，它不仅是共和国58周年的国庆日，也是中国民法史上的一个里程碑——中华人民共和国第一部《物权法》的实施之日。

在共和国经历了漫长的58年后，一部有关不动财产的法律终于问世，并引起国内外的高度关注。不仅是由于它与我们每个公民的切身利益息息相关，而且也与我们国家的长治久安关系密切。

中国二十多年改革开放中最令人欣喜的成果之一是几乎每一个家庭都拥有了自己或大或小的房地产，在占世界人口1/5的一个大国，这本身就是一个了不起的成就。

因此，《物权法》的出台，其意义不仅是为保护公民不动产财产提供了法律依据，而且也是对改革开放成果的法制性捍卫，是中国政府保护人权，有序推进法制社会、和谐社会建设的有力举措。

作为公民最重要的物质财富——土地与房产，几乎是所有人一生追求的目标。

当今中国，随着中国城市土地使用制度与住房制度的改革、农村承包制的实行以及房地产商品化的发展，不动产私有化程度大幅度提高。

公民不动产财产已成为公民私有财产中最为重要与最具保值价值的组成部分。

同时，不动产也成为当今公权与私权矛盾冲突最突出的领域。

对不动产物权的法律保护成为私法的首要任务。

《中国不动产物权法：原理·规则·适用》以不动产物权为研究对象，对不动产物权的理论与实践进行了系统的研究与探讨，以期在建构体系框架的同时，满足公民学习不动产财产法律制度的系统知识的愿望。

《中国不动产物权法：原理·规则·适用》也是本人主持的2006年江苏省青蓝工程项目成果与2007年国家社会科学基金项目（07BFX027）《不动产财产权行使自由与限制研究》先期成果。

《中国不动产物权法：原理·规则·适用》是关于介绍“中国不动产物权法”的专著，书中具体包括了：不动产税收法律制度、夫妻共有房产登记在一方名下的情况、质量不合格房屋交付之责任、不动产抵押权的实现方式创新、权利质押作为不动产担保物权的合格类型等内容。

## <<中国不动产物权法>>

### 作者简介

金俭，女，1963年生，江苏太仓人。  
现为南京大学法学院教授、博士研究生导师。  
南京大学住宅政策与不动产法研究中心主任。  
1985年于南京大学法律系毕业留校任教至今。  
先后于南京大学获法学学士学位、法学硕士学位、法学博士学位。  
2001年9月至2002年12月赴美国加州大学柏克利法学院作访问学者，主攻美国财产法。  
曾先后应邀出访过美国、澳大利亚、英国、日本等国开展学术交流。  
主持国家社会科学基金《中国住宅法研究》、《不动产财产权自由与限制研究》二项，主持与参与江苏省及外省横向课题多项。  
兼任《法制与社会》杂志特约编辑、南京市中级人民法院法学专家咨询员、南京市仲裁委员会仲裁员。

主要研究领域房地产法、土地法、不动产物权法、中外法制比较研究。  
在法律出版社、科学出版社、台湾翰卢图书有限公司、南京大学出版社出版《不动产财产权自由与限制研究》、《中国住宅法研究》、《房地产法研究》、《房地产法学》、《中国不动产物权法律保护——立法、案例与理论》、《房地产法的理论与实务》等多部著作。  
在全国核心刊物及其它刊物发表专业论文五十多篇。  
2005年、2006年分别获江苏省哲学社会科学优秀成果奖、江苏省人文社会科学优秀学术成果奖。  
2006年被评为江苏省青蓝工程中青年学术带头人。

## &lt;&lt;中国不动产物权法&gt;&gt;

## 书籍目录

序言上篇 不动产物权立法与理论第一章 不动产物权与不动产法律体系一、不动产概念考察二、不动产构成要素三、不动产物权与物权体系四、不动产法律体系与完善第二章 不动产物权的取得一、基于法律行为的不动产物权取得二、不动产物权的善意取得三、不动产时效取得制度四、不动产物权的其他取得方式第三章 不动产物权登记与交易安全一、不动产登记的物权效力二、不动产物权登记与不动产交易合同效力三、不动产登记的公示、公信原则四、不动产登记机构与登记材料五、不动产预告登记六、不动产更正登记和异议登记七、不动产登记当事人和登记机构的法律责任第四章 不动产物权保护及方式一、不动产财产征收与征用二、公共利益三、不动产征收之例外四、不动产征收之补偿五、不动产物权救济之手段中篇 不动产物权体系与内容第五章 不动产所有权与共有权一、不动产所有权二、国有土地所有权三、集体不动产所有权四、房屋所有权五、不动产共有权第六章 业主建筑物区分所有权与相邻权一、业主建筑物区分所有权二、业主的专有权与权利义务三、业主的共有权与权利义务四、不动产相邻权五、不动产相邻权的内容六、占有权制度第七章 农村土地承包经营权一、土地承包经营权性质二、土地承包经营合同与承包期限三、土地承包经营权证书四、土地承包经营权流转五、土地承包经营权继承第八章 建设用地使用权一、建设用地的审批二、建设用地使用权的出让三、房地产开发经营用地四、建设用地使用权的划拨五、建设用地使用权的转让六、建设用地使用权的出租七、农民集体建设用地使用权的流转八、建设用地使用权的收回第九章 农村宅基地使用权一、农村宅基地使用权的取得二、农民财产权益的保护与纠纷处理原则三、宅基地使用权流转问题四、宅基地再分配第十章 地役权一、地役权的法律属性二、地役权的设定三、地役权的变动第十一章 不动产抵押权一、不动产抵押的范围二、权利质押作为不动产担保物权的合格类型三、在建工程抵押四、预购商品房贷款抵押五、不动产抵押权与承租权的冲突六、房地产抵押期限七、建设工程款优先受偿权八、不动产抵押登记九、不动产多重抵押的开禁十、不动产抵押权的实现方式创新下篇 不动产物权交易及相关问题第十二章 不动产买卖合同一、不动产买卖合同的订立二、售楼书、售楼广告的法律性质与法律效力三、认购金、定金的法律性质与处理四、不动产买卖的有效条件五、不动产买卖的范围六、不动产优先购买权的行使第十三章 不动产买卖合同履行与违约责任一、出卖方变更小区规划之责任二、交付之房屋面积与合同约定不符之责任三、质量不合格房屋交付之责任四、出卖人一房二卖或抵押之责任五、房屋交付时间延期之责任六、房屋所有权证迟延与不能办证之责任七、第三人善意取得制度的适用八、房地产买卖合同的解除情形九、双倍赔偿之情形十、不可抗力与商品房买卖合同的履行十一、商品房买卖合同履行中的情势变更第十四章 涉外不动产买卖一、外商投资房地产的市场准入制度二、外商投资企业房地产开发经营管理的规定三、涉外房产买卖的条件四、涉外不动产登记及涉外证明程序五、涉外房地产买卖的程序六、涉外房屋买卖纠纷处理的原则第十五章 不动产租赁法律制度一、不动产租赁的有效条件二、房屋租赁合同的内容三、不动产租赁当事人的权利与义务四、房屋租赁合同的续期与终止五、承租人的优先购买权六、租赁房屋装修物、增添物的法律属性与归属七、房屋转租问题第十六章 不动产税收法律制度一、我国不动产税收制度的建立和发展二、不动产税收对市场经济的调控三、房地产投资环节的课税四、房地产交易环节课税五、房地产占用环节课税六、房地产所得环节课税第十七章 不动产财产与婚姻家庭、继承一、夫妻不动产财产所有权的归属二、夫妻共有房产登记在一方名下的情况三、关于房改房的分割问题四、不动产财产的继承五、不动产财产的法定继承六、不动产财产的遗嘱继承七、不动产遗产的分割与处理八、涉外不动产财产的继承与程序第十八章 不动产物业服务一、业主团体与业主规约二、物业服务合同三、前期物业管理与服务四、物业管理服务内容五、物业服务企业的责任六、物业管理收费及维修基金参考文献

## <<中国不动产物权法>>

### 章节摘录

第一章 不动产物权与不动产法律体系 动产与不动产，是大陆法系民法对于财产的最主要分类。

不动产相对于动产而言，由诸多要素构成。

动产和不动产的划分在整个物权法乃至民法典中占有重要的地位。

正是通过把物区分为动产与不动产，才构建起物权法和民法典的理论大厦。

物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。

不动产物权是法律赋予民事主体依法对不动产享有直接支配和排他的权利。

一、不动产概念考察 不动产（real estate or real property），是指位置不能移动或者移动位置后会引起性质、形状改变或降低其价值的财产。

各国民法上对不动产大多作了界定。

在美国，“土地及其上部的永久性建筑，以及基础设施和诸如水和矿藏等自然资源，还包括与土地所有权有关的任何权利或利益，在法律上称为不动产”。

《日本民法典》第86条规定：“不动产是指土地及其定着物。”

“瑞士民法将不动产定义为：“不动产登记簿上已登记的独立且持续的权利、矿山、土地的共有关系的所有部分。”

“《法国民法典》第518条将不动产定义为：“土地及其建筑物依其性质为不动产。”

“《德国民法典》中并没有使用“不动产”一词，而是使用“不可动之物”，其通行的解释是“地产”，第96条规定：“土地的主要组成部分，为定着于土地的物，特别是建筑物及与土地尚未分离的出产物。”

“房屋等建筑物是地产的必要组成部分，与土地不可分割，突出了土地作为不动产核心的观念。

我国《物权法》第2条将物分为动产与不动产，但并未对不动产进行定义，也未区分动产与不动产的范围。

《担保法》第92条将不动产定义为：“不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”

“最高人民法院《关于贯彻执行（中华人民共和国民法通则）若干问题的意见》第186条所作的解释认为：“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”

“尽管各国对不动产的表述不同，但都包含了土地、建筑物及土地上之定着物等要素。

……

<<中国不动产物权法>>

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>