

<<域外不动产登记制度比较研究>>

图书基本信息

书名：<<域外不动产登记制度比较研究>>

13位ISBN编号：9787301153352

10位ISBN编号：730115335X

出版时间：2009-6

出版时间：北京大学出版社

作者：楼建波 主编

页数：398

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>

## <<域外不动产登记制度比较研究>>

### 前言

自我国《物权法》颁布实施之后，理论界对于物权法理论研究的重心渐次由立法研究转向法律解释，实务界则一如既往地关注新法的可适用性。

就我国《物权法》的各项规定而言，其更多是对既有理论的承认，也有所创新，但很多规定仍有待进一步细化。

比如对于不动产登记、建筑物区分所有权等，这些在日本等国都有专门立法配套的制度，我国《物权法》目前配置条文有限，不能满足实践需要。

至于是采取特别立法，还是通过有权解释的方式来扩充我国《物权法》的适用，可另当别论。

但从各个具体制度的生长角度，全方位地加快研讨的步伐，实属必要。

本书正是此类努力的成果之一。

本书研究的对象是域外各国的不动产登记制度，从比较法角度考察采取不同模式的登记制度的国家不动产登记各项具体制度的差异，以相对中立的笔触描绘出各国具体制度的轮廓，同时作了必要的评价，在一些章节的末尾提出了作者的个人见解，并尝试建构我国不动产登记的各项具体制度。

本书特点之一在于立意。

本书作者不再纠缠于不动产登记模式的讨论，而是认为在我国《物权法》确定了不动产登记要件主义的大背景下，只要是优良的具体制度、方法，如符合吾国实际，径可采“拿来主义”。

因而，放下立法研究阶段的不动产登记模式之争，以开放的眼光重新审视不同地区不动产登记制度各个具体的合理因子，将它们凸显出来，作为我国不动产登记各项具体制度的路径备选。

在此层面上，首先“休眠”了作者个人的主观判断，而展现出各项具体制度。

随后，才在可能的范围内，将作者的分析和选择偏好呈现给读者。

## <<域外不动产登记制度比较研究>>

### 内容概要

《物权法》对不动产物权变动的登记要件主义的采纳，给我国不动产登记制度的模式争论暂时画上了句号。

我国不动登记制度的完善，取决于我们对登记制度中的各个子制度的理解。

这就需要我们用开放的眼光去审视国际和国内不同地区采纳的“异己”制度，看能否为我所用。

正是基于这样的认识，我们广泛考察了36个国家/地区的不动产登记法规，从中采摘出16个具有代表意义的样本，首次翻译了6个重要的、典型国家/地区的登记法规，建立表格进行比较，客观、中立地对以往的知识进行验证，并将样本中典型的子制度抽离出来，分门别类地加以比较研究。

我们所作的上述研究既力足于理论研讨，又把握实践需要，并且大部分是以前学界未有或未充分讨论的，意在给我国新不动产登记制度的确定提供最直接的立法例、学理甚至精致的制度设计方面的养料

。

## <<域外不动产登记制度比较研究>>

### 作者简介

楼建波 男，浙江宁波人。

北京大学法学学士、硕士，英国伦敦大学哲学博士（法律）。

现为北京大学法学院副教授、博士生导师，房地产法中心中方主任、商法方向学科召集人。

主要研究方向：商法、房地产法、金融法。

2000--2005年任英国剑桥大学中国商法讲师，组织和参与了国内外许多课题的研究。

主要著作为：《房地产法前沿》（第一、二、三、四卷）（主编）、《公司治理专论》（主编）、《企业社会责任专论》（主编）、《公司治理原则：分析与建议》（美国法学研究院通过并颁布，合作翻译）、《房地产投资信托：域外法律法规汇编》（合作编译）等。

在《法学》、《中法学》、《清华法学》、《社会科学》、Pacific Rim Law&Policy Journal等杂志上发表中英文论文三十多篇。

## <<域外不动产登记制度比较研究>>

### 书籍目录

第一章 不动产登记模式的固化和开放第二章 不动产界定比较研究 一、我国已有立法对于“不动产”的界定 二、其他国家(地区)对“不动产”界定 三、对我国相关立法之建议第三章 房地关系比较研究 一、房地关系概述 二、德国房地合一及相关制度 三、日本房地分离及相关制度 四、中国房地关系制度选择第四章 登记机关比较研究 一、比较法视野下的登记机构 二、我国的不动产登记机关 三、统一我国的不动产登记机关第五章 登记类型比较研究 一、不动产登记类型概述 二、不动产登记类型的比较研究 三、我国不动产登记类型的现状 四、完善我国新的登记类型第六章 登记簿比较研究 一、不动产登记簿的功能 二、不动产登记簿的设置 三、我国不动产登记簿设置情况及相应建议第七章 登记查阅比较研究 一、登记查阅之理论基础 二、域外制度介绍和分析 三、我国的情况及建议第八章 登记时间比较研究 一、缩短登记时间之意义 二、域外制度介绍和分析 三、我国的情况及建议第九章 登记费用比较研究 一、域外不动产登记收费制度 二、我国不动产登记费用制度的构建第十章 登记赔偿比较研究 一、不动产登记赔偿之理论基础 二、因登记机构的原因而导致登记错误时的不动产 登记赔偿 三、由当事人原因和混合原因引起的登记错误的不动产 登记赔偿责任略论 四、中国不动产登记赔偿制度之构建 五、结语余论参考文献附录一 不动产登记要素比较总表附录二 法律法规翻译 夏威夷修正法 明尼苏达州2006法案 1964年爱尔兰权利登记法 2006年爱尔兰契据权利登记法 1908年契约登记法 1952年土地转让法 1952年土地转让法后记

## <<域外不动产登记制度比较研究>>

### 章节摘录

第一章 不动产登记模式的固化和开放通说认为存在三种较为典型的不动产登记模式，即权利登记模式、契据登记模式和托伦斯登记。

就特征而言，契据登记模式采形式审查主义、登记无公信力、登记与否不予强制、登记簿的编成采人的编成主义、动态登记（即登记不动产变动的状态）；权利登记模式采实质审查主义、登记具有公信力、登记采强制主义、登记簿的编制采物的编成主义、静态登记（登记以土地权利的静态为主）；托伦斯登记采实质审查主义、登记具有公信力、任意登记、交付土地权利状书为登记人应该享有的权利确定凭证等。

我们认可这种划分是为了区分起见，我们也按照这种标准，结合学界的通说，将我们的样本分为这三类，其中权利登记模式为德国、瑞典、瑞士、韩国、我国台湾地区等5个国家/地区，契据登记模式为法国、日本、意大利、我国香港特别行政区、我国澳门特别行政区等5个国家、地区，托伦斯登记为澳大利亚昆士兰州、英国、爱尔兰、新西兰、美国夏威夷州、美国明尼苏达州等6个国家/地区。

下面我们对通说的上述特征一一进行比较。

（一）强制登记/任意登记 权利登记模式中，德国、瑞典、瑞士为强制登记，韩国为“除法律有特别规定外，均为任意登记，依当事人自由申请登记而为”，我国台湾地区为“强制登记，但建筑物所有权第一次登记目前并未规定应采取强制登记”。

## 后记

书稿终于完成，本书的基础是我受国土资源部委托，负责“域外不动产登记报告”项目的阶段性成果，因此特别感谢国土资源部的信任和资助。

不仅如此，国土资源部还向我们提供了大量的一手研究资料，在此一并为谢。

本书形成的时间跨度约为两年，其正文部分和翻译部分以报告形式向国土资源部提交后，又经过数次讨论和修改，最大的修改源于我们完稿后国土资源部和原建设部分别在2007年底和2008年2月出台了《土地登记办法》和《房屋登记办法》。

我负责本书附录一“不动产登记要素比较总表”的构思和本书正文部分的架构，唐勇协助我组织人员撰写、翻译和校稿。

正文部分具体执笔人如下：唐勇撰写前言、第一章“不动产登记模式的固化和开放”和余论；康文义撰写第二章“不动产界定比较研究”、第六章“登记簿比较研究”、第七章“登记查阅比较研究”、第八章“登记时间比较研究”；于宁负责撰写第三章“房地关系比较研究”；韩露璐撰写第四章“登记机关比较研究”、第五章“登记类型比较研究”；邹丹莉撰写第九章“登记费用比较研究”、第十章“登记赔偿制度比较研究”；最后由我和唐勇、石珩统稿并定稿。

## <<域外不动产登记制度比较研究>>

### 编辑推荐

《域外不动产登记制度比较研究》为北京大学出版社出版。

<<域外不动产登记制度比较研究>>

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>