

<<不动产租赁法律制度研究>>

图书基本信息

书名：<<不动产租赁法律制度研究>>

13位ISBN编号：9787503699542

10位ISBN编号：750369954X

出版时间：2009-11

出版时间：法律出版社

作者：戚兆岳

页数：245

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>

## <<不动产租赁法律制度研究>>

### 前言

不动产租赁是实现不动产经济性利用的一种经典方式，并且不动产租赁制度构成了各国财产法的重要部分。

大陆法国家一般在民法典债编部分就租赁做一般规定，然后就不动产租赁进行特别立法；英美法国家在普通法外，也有不动产租赁的成文法。

我国尚未制定民法典，有关租赁的制度主要在合同法中作出规定，在不动产立法方面，虽然有土地法、农村土地承包经营法以及城市房地产管理法等，但是由于我国在城市土地的有偿使用方面主要采取的是土地使用权的出让方式，在农村实行的是农村土地承包经营的方式，住房制度改革中也是侧重城市住房的全面商品化（提高住房的自有化），因此，有关土地租赁和住房租赁一直没有受到立法者的重视。

近年来，在住房制度改革方面，由于城市住房价格的高涨，单一的城市住房商品化的政策在保障城市居民住房方面受到一定的限制，特别是城镇低收入家庭住房的保障问题受到了社会广泛的关注。

但是相关的立法依然比较落后，租赁的诸多制度还只是政策的附属品，而没有在法律制度上真正有所作为。

在土地租赁方面，集体土地有农用地、乡村建设用地和宅基地之分，各类用地因用途不同而管制方式有异。

对于农用地，我国在初始的使用权分配上采取的是土地承包经营的方式，这一制度，在今天看来依然是必要的，但是，均分性质的承包具有严格的身份和地域的限制，因此，必然导致的是农地经营的分散，阻碍了农业的现代化，如何在承包经营方式之下逐步发挥农地经营的规模化成为近年来经济学界和法学界探讨的问题。

农地租赁是否可行，其实行需要具备什么样的条件，如何考虑到我国现实农村的实际状况进行制度方面的设计都需要在理论上有所回应。

在乡镇建设用地方面，我国出于严格的耕地保护政策，防止建设用地对耕地的挤占，因此，严格禁止乡村建设用地使用权的出让、转让和出租，这样的限制究竟是出于所有权的限制还是仅仅是行政管理的需要，并且这样的限制对于农村土地的保护是否就一定有利，也需要在理论上进行分析。

在城市土地使用方面，由于城市有偿有期土地使用制度的建立，城市土地单一的出让方式已经不能满足城市有偿使用制度改革的进一步深化，特别是划拨地出租、转让等隐形地产市场的存在，造成了诸多的问题，因此，城市土地租赁亦为近年来所开始推行的制度。

但是在城市土地的租赁上，目前看，依然是在政策的层面上推行的，相关的法律和行政法规尚付阙如。

而且各地在土地租赁的操作上也是各种各样，不尽统一，阻碍了土地租赁制度作用的发挥。

## <<不动产租赁法律制度研究>>

### 内容概要

第1章就本书所涉及的基本范畴进行界定。

这些范畴包括租赁、不动产和不动产租赁。

由于不动产租赁相对于一般租赁来说，主要的特殊之处在于租赁的标的是不动产，而不动产在社会生活中的重要性也是法律上对不动产租赁进行特别立法的基本动因，因此，这一章着重就不动产的界定问题从比较法以及历史发展等方面做了比较深入的分析，并对我国的不动产的立法例做简单的分析和评价。

第2章是比较分析，本书选择了英、美、日三国作为比较分析的对象，就这三国在不动产租赁方面的立法和基本内容作出分析，并进行比较，认为三国在不动产租赁方面虽然法律传统上有所差异，但是三国都就不动产进行了特别立法，并且在立法的重心上都体现了承租人中心主义的立法理念。

第3章是就不动产租赁合同的成立、效力和担保等制度进行分析。

不动产租赁合同是不动产租赁的基础法律关系，也是不动产租赁立法所要着重解决的问题。

不动产租赁合同是当事人意思表示一致的结果，有关合同中当事人权利义务的设计和平衡及在法律上的评价，构成了法律对不动产租赁进行规制的基点。

第4章是不动产租赁权的研究分析。

不动产租赁权在性质上是为债权抑或为物权问题，向来是立法上和理论上争论的问题。

本书在这一部分首先就不动产租赁权性质的学说历史以及立法例做比较分析，认为，不动产租赁权在性质上无疑已经具备了物权的性质；其次，在此基础上对不动产租赁权进行物权定位，认为不动产租赁权在性质上完全具备用益物权的特征，其应当属于用益物权；再次对不动产租赁权作为用益物权，从取得、内容和效力上进行分析，在效力上重点就买卖不破租赁原则做出分析，认为我国‘合同法在买卖不破租赁原则上存在着诸多需要完善的地方。

第5章是我国不动产租赁制度的法律分析。

主要从不动产租赁与我国城市住房政策、农村土地制度和城市土地制度的关系方面分析了我国不动产租赁法律制度建设上的问题，并指出租赁对于我国城市住房、农村土地制度和城市土地制度的意义。

在此基础上，提出了完善我国城市住房租赁法律制度、农村土地租赁法律制度和城市土地租赁法律制度的设想。

## <<不动产租赁法律制度研究>>

### 书籍目录

前言	第1章 基本概念	1.1 租赁的基本内涵分析	1.1.1 租赁的含义	1.1.2 租赁的经济和社会意义
	1.2 不动产界定	1.2.1 动产与不动产区分的历史考察及比较分析	1.2.2 比较分析	1.2.3 我国民法上的不动产范围
	1.3 不动产租赁概述	1.3.1 不动产租赁的意义	1.3.2 不动产租赁的特征	1.3.3 不动产租赁的分类
小结	第2章 不动产租赁法律制度比较分析——以英、美、日为例	2.1 英国不动产租赁法律制度	2.1.1 概述	2.1.2 住宅租赁法律制度
		2.1.3 商业租赁 (Business Leases) 法律制度	2.1.4 农地租赁 (Agricultural Tenancy) 法律制度	2.1.5 简单评价
	2.2 美国不动产租赁法律制度	2.2.1 概述	2.2.2 不动产租赁的种类	2.2.3 租赁协议的内容和管制
		2.2.4 简单评价	2.3 日本不动产租赁法律制度	2.3.1 概述
		2.3.2 农地租赁法律制度	2.3.3 城市土地租赁和房屋租赁法律制度	2.3.4 简单评价
	2.4 比较分析	小结	第3章 不动产租赁法律关系的基础——不动产租赁合同	3.1 不动产租赁合同的成立
				3.1.1 合同成立的意义
				3.1.2 不动产租赁合同的成立 .....
	第4章 不动产租赁权研究	第5章 我国不动产租赁法律制度分析	后记	参考文献

## <<不动产租赁法律制度研究>>

### 章节摘录

其次，市场经济条件下，租赁是节约和合理利用财产（资源）的最佳方式。在生产或生活中，我们有多种需求，通过买卖等获取财产的方式，无疑是我们最常用的方式，但是，在很多情况下，一方面受财力的限制，另一方面，有时我们也没有必要终局地获取财产的所有权，特别是经营活动中，获取物的所有权不但增加了企业的财务负担，而且也会加大企业的财产管理成本；再从财产所有人角度看，所有人很多情况下并不愿意失去对财产的最终支配权，而只是希望通过让渡财产的使用收益权。

因此，这种情况下，买卖契约就不可能缔结，而租赁却能满足当事人双方的经济需求和经济目的，就发挥着买卖方式所无法发挥的节约和合理利用资源的独特的作用。

再次，在社会经济生活中，租赁还是一种信用形式。

信用是商品经济发展到一定阶段后出现的、以偿还为条件的价值运动形式。

在租赁行为中，承租人以分期支付租金为条件获取财产一定期间的使用收益权，期满后再将财产返还给出租人。

财产所有者能以预期的租金为条件将自己的财产交由承租人占有使用，也是基于一种信用。

就此而言，租赁就是一种由出租人向承租人以实物形态提供的信用。

其与商业信用的主要区别在于，商业信用中的分期付款是购买物的所有权，而租赁中的分期支付租金所获得的是物的使用收益权。

最后，租赁发挥着制度创新的功能，尤其是在我们这样的公有制国家，租赁对于盘活公有财产，弥补资源的占有和分配不公方面的缺陷发挥着不可替代的令人瞩目的作用。

<<不动产租赁法律制度研究>>

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>