

不动产登记制度研究



BDCCDJZDYJ



法学文丛

不动产登记制度研究

BUDONGCHAN DENGJI ZHIDU YANJIU

向明 著



华中师范大学出版社

Huazhong Normal University Press

新出图证(鄂)10 号

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记制度研究/向明著. —武汉:华中师范大学出版社, 2011. 4

ISBN 978-7-5622-4844-6

I. 不… II. 向… III. ①不动产—登记制度—研究—中国

IV. ①D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 029285 号

不动产登记制度研究

© 向 明 著

选题策划:谢 琴

责任编辑:鲁效翠 谢 琴

责任校对:罗 艺

封面设计:甘 英

编辑室:高校教材编辑室

电 话:027—67867364

出版发行:华中师范大学出版社

社址:湖北省武汉市珞喻路 152 号

电话:027—67863040(发行部) 027—67861321(邮购)

传真:027—67863291

网址:<http://www.ccnpublish.com>

电子信箱:hscbs@public.wh.hb.cn

印刷:武汉理工大印刷厂

督印:章光琼

字数:214 千字

开本:880mm×1230mm 1/32

印张:7.5

版次:2011 年 4 月第 1 版

印次:2011 年 4 月第 1 次印刷

印数:1-1000

定价:20.00 元

欢迎上网查询、购书

敬告读者:欢迎举报盗版,请拨打举报电话 027—67861321

目 录

第一章 绪论	(1)
一、研究背景	(1)
二、研究的内容、目标及意义	(4)
三、研究方法	(5)
四、本书结构	(6)
第二章 不动产登记的本体认识	(9)
一、不动产的法律界定	(9)
二、不动产登记的法律界定	(15)
三、不动产登记的范围	(24)
四、不动产登记的类型	(26)
五、不动产登记的演化	(32)
第三章 不动产登记模式	(37)
一、当下域外不动产登记模式之梳理	(37)
二、我国《物权法》确立的不不动产登记模式	(42)
第四章 不动产登记请求权	(45)
一、不动产登记请求权的制度价值	(45)
二、不动产登记请求权的权利品质	(47)
三、不动产登记请求权的权利类型	(51)
四、不动产登记请求权的行使	(53)
第五章 不动产登记机关的合理选择	(57)
一、当下域外不动产登记机关选择之梳理	(57)
二、我国不动产登记机关之现状分析	(63)

三、我国不动产登记机关之合理选择	(66)
第六章 不动产登记的一般程序	(74)
一、不动产登记程序的基本要素	(74)
二、不动产登记程序的价值解析	(77)
三、不动产登记程序的规范建构	(82)
第七章 不动产登记簿制度	(92)
一、不动产登记簿的法律效力	(92)
二、不动产登记簿的设置	(95)
三、不动产登记簿的管理	(105)
第八章 不动产登记之具体制度形态	(112)
一、不动产初始登记与不动产总登记	(112)
二、不动产变更登记	(116)
三、不动产更正登记	(125)
四、不动产异议登记	(128)
五、不动产预告登记	(138)
六、不动产注销登记	(150)
第九章 不动产登记费用制度	(157)
一、不动产登记费用制度的构建基础	(157)
二、不动产登记费用的确定	(161)
三、不动产登记费用的缴纳与管理	(165)
第十章 不动产登记错误的法律责任	(170)
一、不动产登记错误登记之基本内涵	(170)
二、登记机关错误登记法律责任之认定与承担	(178)
三、当事人的法律责任之认定与承担	(190)
四、结语	(196)
附录一 房屋登记办法	(197)
附录二 土地登记办法	(215)
主要参考文献	(227)

第一章 绪 论

在市场经济条件下，物权交易异常活跃，因此，从某种意义上说，保护交易安全比交易本身更重要。不动产登记制度就是为了保护交易安全而设计的制度，它是物权变动制度中的核心问题，是物权公示原则的具体体现。不动产登记意指国家登记机关在不动产登记簿上记载不动产物权的权利状况及其变动情况，并赋予其权利推定力和公信力，从而实现物权公示的效果，保障权利人及善意第三人的合法权益。鉴于不动产在社会经济生活中占有举足轻重的地位，如何在法律上设定科学合理的不动产登记制度，是各国物权法的重要内容。

一、研究背景

不动产登记制度是物权法的制度基础，在物权法中占据显要的地位，并且登记制度作为不动产物权的公示方法，直接关系到不动产物权的取得与行使，为不动产的快速流转及交易安全提供法律保障。

在国内理论界，不动产登记制度的重要地位虽然得到了肯定，有学者在研究国内外物权法时，对不动产登记制度也有所涉及，典型者如孙宪忠所著《德国当代物权法》介绍了德国物权法中的不动产登记制度，尹田所著《法国物权法》介绍了法国物权法中的不动产登记制度，梁慧星在其《中国物权法研究（上册）》以及王利明在其《物权法研究》等中对不动产登记制度都有一定的介绍和阐述；有关不动产登记制度的典型著作，有于海涌的《论不动产登记》，李昊、常鹏翱

等的《不动产登记程序的制度构建》，李凤章的《登记限度论——以不动产权利登记制为中心》，常昱、常宪亚的《不动产登记与物权法——以登记为中心》，楼建波的《域外不动产登记制度比较研究》；典型论文有孙宪忠的《论不动产权登记》、王利明的《试论我国不动产登记制度的完善》、渠涛的《不动产权变动制度研究与中国的选择》、黄辉的《中国不动产登记制度的立法思考》、王洪亮的《不动产登记立法研究》。这些论著从不同角度对不动产登记制度作了开创性研究。但由于对不动产登记的研究仍属于偏冷的行列，且被认为其过于专业化、技术化，缺少理论性，因而对这一领域的一些重点难点问题如不动产的法律界定、不动产登记机关的选择、不动产登记费用、不动产登记簿、不动产登记请求权以及登记能力等理论问题的研究和阐述比较阙如。

在立法层面，《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《土地管理法实施条例》）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下简称《国有土地使用权出让和转让暂行条例》）、《土地登记办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《房地产管理法》）、《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）、《房屋登记办法》、《房屋权属登记信息查询暂行办法》、《土地登记资料公开查询办法》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》等法律、行政法规和司法解释均从不同角度、不同层次对我国不动产登记制度作了一定的规定，但这些规定往往仅根据某一需要而规定，这就使得我国不动产登记制度不统一，法律法规之间、登记部门之间、不同地区之间、不同法院之间关于我国不动产登记的规定、理解与执行都存在矛盾和差异。

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）的通过在很大程度上改变了我国目前不动产登记的混乱和不统一的状态。在该法第二章第一节专节规定了不动产登记（第九条到第二十二条）。如第九条规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当登记；未经登

记,不生物权效力,但法律另有规定的除外;第十条规定:我国的不动产登记实行统一登记制度,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。除此之外,《物权法》还分别对登记的范围、登记机构、登记程序、登记效力、登记簿的查询、登记的法律责任等作了相应的规定。但我们可以看出,受现实的制约,现行《物权法》对不动产登记制度仅作了原则性规定,并没有进一步明确不动产统一登记的范围、登记机构和登记办法等,许多问题有待于进一步完善。

在不动产登记制度实践层面,由于有关不动产登记的规定主要散见于各项单行民事法律法规及一些司法解释中,不动产登记制度尚未在我国得到系统的建立,而且现行法规中的有关制度基本上不是完全民法物权意义上的制度^①。因此,实践中有一些涉及不动产登记的部门按照不同的管理体制,对土地、房屋、林木等各项不动产,分别制定了只具有部门规章意义的登记规则。这些规则不但零散,而且法律层级低、效力不足,只能满足对土地、房屋进行行政管理的需要,而不能适应不动产交易日益活跃的市场需要,不能满足依公示原则和交易的客观公正原则对不动产交易进行保护的需要。在没有统一的不动产登记法协调的基础上,房产、地产的分别管理,登记缺乏信息的流通,造成了第三人参与交易成本的增加和风险的扩大。其不良效应是:一方面,这不仅增加了政府的管理成本,同时由于不动产的交易需要在两个部门间交涉,在一定程度上也降低了不动产交易的效率;另一方面,由于在两个不同的部门进行登记,很容易损害当事人的正当权益,扰乱正常的法律秩序。

① 不可否认的是,我国的一些地方的政府,如广州、深圳、上海、汕头、厦门等,已经意识到房地分别设置登记的缺陷,尝试将两部门合二为一,从而实现了房地合一登记。这些大胆的探索不仅代表着我国下一步进行不动产登记的发展趋势,同时也为我国将来统一登记机关的改革提供了宝贵经验。我国1998年修订的《土地管理法》中明确规定:“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。”而不动产产权管理的城乡统一无疑是全面保护土地资源,加强土地宏观调节的有效途径。这样不仅使不动产登记机构有了完整的地籍资料,也避免了城乡结合部土地管理真空现象的出现。

基于此,在参照各国不动产登记制度的立法模式、登记模式及实际经验的基础上,根据我国的实际情况及传统习惯,遵守“明晰物权、平衡利益、便捷交易、降低成本、保障安全、提高效率”的原则,以《物权法》为依据,探讨如何建立符合我国国情和适应我国社会经济生活要求的不动产登记的具体制度,无疑就更为现实和紧迫了。

二、研究的内容、目标及意义

(一) 研究内容

现代各国不动产登记制度的功能一般都具有双重性质,即私法上的功能和公法上的功能。私法上的功能主要是三个方面:一是明确权利归属,二是降低交易成本,提高交易效率,三是保障交易安全;而就公法上的功能而言,主要是通过登记实施国家对重要生产资源 and 市场要素的信息把握和适度监控,为国家的宏观经济和社会发展规划提供一定的依据,以及为登记机关因错误登记承担赔偿责任提供依据,因而登记行为在公法上的性质主要表现为一种行政确认行为。基于这两方面的功能定位,全面分析当前我国不动产登记制度所存在的不足,针对这些不足,借鉴国外成熟的不动产登记制度对不动产交易所起的作用以及现代不动产登记制度的价值取向,笔者拟重点研究不动产登记的本体性问题、不动产登记模式、不动产登记机关、不动产登记程序、不动产登记请求权、不动产登记簿、不动产登记具体形态、不动产错误登记的责任机制、不动产登记制度的收费机制等九个方面的内容。

(二) 研究目标

根据物权公示理论、产权理论和交易成本理论对不动产交易的要求,分析当前我国不动产登记制度存在的不足。按照现代不动产登记制度的价值取向,在比较各国所设立的登记制度的同时,借鉴其立法模式、登记模式及实际经验,根据我国的实际情况及传统习惯,遵守“明晰物权、平衡利益、便捷交易、降低成本、保障安全、提高效率”

的原则，构建一套适合我国经济社会发展的不动产登记制度，以保证不动产交易安全便捷且低成本运行。

（三）研究意义

不动产市场是我国重要的基础市场，也是与人民群众生活联系最为紧密的经济领域，因此，必须要有一套完整、高效的不动产登记制度与之相配套，以保证不动产市场的高效运行。目前我国的不动产登记制度还是计划经济时期遗留的产物，其特点主要表现在登记机关分散，登记的主要目的还停留在对不动产进行行政管理的层面，而忽视了不动产登记应有的公示作用，并且目前的不动产登记还没有涉及农村的不动产登记，这与我国农村日益活跃的不动产交易市场越来越不相适应。因此，在当前我国社会主义市场经济日益发展的环境下，必须依据物权法对不动产登记的基本法理要求，按照物权法的要求来构建我国现代不动产登记制度，从而把我国的不动产登记机关的行政管理机能转变到为市场经济的发展提供服务的职能上来，通过发挥不动产登记的公示作用，并允许交易当事人进行查阅，以保证交易高效、安全的运行。这对我国市场经济的发展和人民群众生活秩序的稳定具有十分重要的意义。

三、研究方法

研究方法是研究者进行科学研究活动所使用的工具。工具性能的优劣直接影响科研活动的效率，甚至决定科研的成败。“工欲善其事，必先利其器”，对于同样的材料，研究方法不同，往往会得到不同甚至相反的结论，由此可见研究方法对于形成整体观点和定型化思维模式的重要性。本书遵循“提出和确定问题——分析问题——解决问题”的研究路线，在整个研究中始终以马克思主义理论为指导，采用现代科学中的系统分析方法、定性分析与定量分析相结合、理论推理与案例分析相结合（理论与实践相结合）、抽象思维与思想实验相结合等方法。另外还不断地把研究成果与本人多年的实践经验相对照，力求结论适用。

四、本书结构

本书除绪论外，分为九个部分，第一部分深入地探讨了不动产登记的本体性问题，主要包括不动产的界定；不动产登记的概念、法律性质、法律效果；不动产登记的范围；不动产登记的分类和不动产登记的历史演变。

第二部分较为全面地介绍了不动产登记模式。该部分的主要内容是：当下世界不动产登记有契约登记制、权利登记制和托伦斯登记制三种模式。契约登记制以法国民法为代表，其内涵是指不动产物权的变动，经当事人订立契约即发生效力，但非经登记，不得对抗第三人。权利登记制以德国民法为代表，其意指不动产物权依法律行为的设立、移转、变更和废止等事项非经登记不得生效。而托伦斯登记制以澳大利亚为代表，其基本精神与权利登记制相同，只是遵从自愿登记。我国不动产登记采用以权利登记制为主，结合契约登记制的登记模式。

第三部分阐述了我国不动产登记制度中的请求权问题。该部分的主要内容为：不动产登记请求权制度对维护不动产交易安全和当事人的合法权益具有重大意义。不动产登记请求权可基于法律规定、合同约定、法院司法裁决以及诚信义务而发生。不动产登记请求权既是一种物权请求权也是一种债权请求权。根据不动产登记请求权的性质可将不动产登记请求权分为积极的不动产登记请求权和消极的不动产登记请求权。在行使不动产登记请求权时，当事人可向登记义务人提出登记请求以及通过司法途径获得权利救济。

第四部分探讨了不动产登记机关的选择问题。该部分的主要内容为：域外关涉不动产登记机关设置的制度实践表明，独立与统一的不动产登记机关对保护不动产的交易安全和社会财产的有序化具有重大意义。审视国情，我国大陆不动产登记机关具有较大的分散性与依附性及其成员的非职业性，这不利于不动产物权保护的准确性及其公信力。基于此，设置独立而统一的不动产登记局将是我国实行不动产统

一登记制度的必然要求。

第五部分探讨了不动产登记的一般程序问题。该部分的主要内容：不动产登记实践表明，不动产登记程序对实现不动产登记法律制度的初衷和宗旨具有重大意义。不动产登记程序主要包含主体适格性、主体行为、行为的时序、程序关系的内容以及后果等基本要素。而在对不动产登记程序价值的理解中，可将其分为程序的工具性价值与目的性价值。在不动产登记程序的具体规范设计上，应注重程序的启动、审查和决定等各个环节的完善和逻辑自洽。

第六部分探讨了不动产登记簿制度问题。该部分的主要内容：不动产登记簿的法律效力主要体现在公示与公信两个方面。为充分实现不动产登记簿的法律效力，我国不动产登记簿应采“物的编成主义”编制模式，其范围也应采房地登记簿统一设立模式。鉴于不动产登记簿是物权归属和内容的根据，为避免其受到毁损、灭失，或者被人恶意篡改，对不动产登记簿的保存、补造、查阅与复制等行为进行谨慎管理是非常有必要的。

第七部分探讨了不动产登记的具体形态。该部分主要涉及各种具体登记制度，即初始登记、变更登记、更正登记、异议登记、预告登记和注销登记等内容。

第八部分探讨了不动产登记费用制度。该部分的主要内容：为填补不动产登记机关的运作成本，对不动产登记收取一定的费用是合理而正当的。我国不动产登记费用应包括登记费、工本费、查询费以及其他相关费用。鉴于我国《物权法》关于不动产登记收费的规定比较粗糙，未来我国不动产登记收费制度应建立起费用收缴、减免、退还以及费用管理等制度。

第九部分探讨了不动产错误登记的法律后果。该部分的主要内容：错误登记是指由于登记机关、当事人或第三人的故意或过失导致登记簿上记载的权利与物权的实际状态不一致的情形，包括登记有误和登记有遗漏。不动产错误登记是由于登记机关、申请人、登记机关和申请人的共同过错或过失和其他外力因素等原因产生的。不动产错误登记会导致不动产权和不动产权的期待权的丧失，过失者应承

担赔偿责任。不动产登记错误的损害赔偿责任承担有三种不同形态：单方过错的情形、混合过错的情形及其他过错的情形。而其赔偿责任的范围应当包括权利人的全部损失。

本书主要以物权法相关理论知识为基础，通过自己对《物权法》相关条文的理解，对《物权法》和有关行政法规、行政规章所确定的我国不动产登记制度作了粗浅的阐述和分析，当然这种分析和阐述不一定准确，尤其是《物权法》刚出台，对其认识不深，故书中难免存在自己的主观意见。作者撰写此书是期望能对建立和完善我国不动产登记制度有所帮助，不足之处，敬请读者指正。

第二章 不动产登记的本体认识

一般认为，不动产登记是指国家登记机构将不动产物权变动的事项记载于不动产登记簿并供公众查阅^①。不动产登记同时也是人类法律生活中一项重大的基本制度，其涉及国家、社会、第三者利益，而且交易关系复杂，交易风险大，因而对一国社会财产秩序有着重大的影响。为加强对不动产关系的法律规范，各国于是以国家专职机关的登记作为不动产变动的公示方法，以保护交易安全，从而实现经济社会发展的秩序化。

一、不动产的法律界定

尽管人们会认为，界定不动产已“不是问题”，但准确理解不动产的内涵与外延，对达到“不动产统一登记”^②的目的，实现所有不动产由一个机关进行登记具有重大的理论意义与实践价值。

（一）不动产的内涵

概念是逻辑的起点。在法学领域，“概念乃是解决法律问题所必需的和必不可少的工具，没有限定严格的专门概念，我们便不能清楚地和理性地思考法律问题”^③。为深入研究不动产以及由此产生的不

① 王利明：《物权法研究》（上卷），中国人民大学出版社2007年版，第301页。

② 我国《物权法》第10条第2款已明确规定，国家对不动产实行统一登记制度。

③ [美] E·博登海默：《法理学：法律哲学与法律方法》，邓正来译，中国政法大学出版社2004年版，第504页。

动产登记问题，我们首先有必要对不动产之概念内涵进行一个本质上的认识。

1. 学理界定

学界对于不动产的界定是在与动产的比较中得出的，也即动产与不动产的区分。从现有理论来看，动产与不动产的区分标准主要有三：

一是物理标准。所谓物理标准，就是指以能否实现物理意义上的“移动”作为标准对物进行分类，也即以是否具有移动性区分动产与不动产。此种标准下的不动产是指位置不能移动或移动后会引发性质、形状改变或降低其价值的财产^①。而动产则意指其位置可移动且不影响其形状的改变或价值的减损。此标准源于古代罗马，其间历经千余年，并为世界大多数国家所接受。

二是价值标准。所谓价值标准，是指以物的价值大小为标准进行区分。采用此标准的基本思想是：“不动产是贵重的长期存在的和能够产生收益的财产；动产则是具有较低的价值且不能长久存在的财产，因而动产的价值是脆弱的。”^②

三是程序标准。所谓程序标准，是指以财产是否需要登记为标准进行区分。凡是立法规定需要通过法定程序予以登记的财产为不动产；反之亦然。

2. 域外不动产立法界定之梳理

《法国民法典》第 517 条对不动产的界定是：“财产，或依其性质，或依其用途，或依其附着客体而为不动产。”《德国民法典》中的不动产被称为“地产”，即不能移动或移动必然毁损经济价值的物，其实质是指以土地为主、并在土地上附加的而且不能与土地分离之物。《意大利民法典》第 812 条（物的类别）将不动产界定为：“土地、泉水、河流、树林、房屋和其他建筑物，即使是临时附着于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或者人为地与土地结为一体的物品是不动产。固定在河岸或者河床上并且为永久使用而建造的磨

① 金俊：《中国不动产权法》，法律出版社 2008 年版，第 3 页。

② 尹田：《法国物权法中的动产与不动产的法律地位》，载《现代法学》1996 年第 3 期。

坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑视为不动产。所有其他的财产是动产。”《日本民法典》第 86 条规定：“不动产是指土地及其定着物。”《柬埔寨土地法》第 2 条规定了土地等自然资源、地上物和法律确定的不动产权利为不动产。我国台湾地区的《民法》直接取法日本，其规定：“称不动产者，谓土地及其定着物，不动产之出产物，尚未分离者，为该不动产之部分。”

在英美法中，我们通常把英语中的 real property 翻译成“不动产”，和 real property 相对应的词叫做 personal property（通常译为“动产”），但实际上，real property 和大陆法系国家所通常理解的“不动产”并不完全一致^①。英国法将财产区分为不动产和动产^②。不动产是指不包括租赁保有地的土地上的权益；动产是指可移动的财产以及租赁保有地^③。在美国，不动产是由土地上的权利以及附着于土地上的物（如建筑物、标志牌、栅栏或者树木）上的权利组成^④。

3. 我国的立法界定

关于“不动产”，我国 1986 年制定的《民法通则》虽提及不动产的概念，但没有明确定义。按照《最高人民法院关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见》第 186 条：“土地、附着于土地的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”1995 年颁布的《担保法》第 92 条将不动产定义为：“本法所称不动产是指土地以及房

① 在英美法中，这两者区分的标准在于它受何种诉讼管辖：如果受对物之诉（real actions）管辖，也就是说财产受到侵夺的原告可以通过诉讼回复对财产的占有，那么它就是 real property；如果受对人（personal actions）管辖，也就是说侵夺他人财产的被告有权选择归还原物还是赔偿损失，那么它就是动产。按照这种划分，一般说来，土地以及土地上的利益是 real property。但是也存在例外情况，那就是地产租赁权，在英美法中，地产租赁权尽管是土地上的利益，但是由于受对人（personal actions）管辖，所以是 personal property。

② 高富平、吴一鸣：《英美不动产法：兼与大陆法比较》，清华大学出版社 2007 年版，第 33～34 页。

③ [英] F·H·劳森、B·拉登：《财产法》，施天涛等译，中国大百科全书出版社 1998 年版，第 18 页。

④ [美] 约翰·G·斯普兰克林：《美国财产法精解》，钱书峰译，北京大学出版社 2009 年版，第 8 页。

屋、林木等地上定着物。”因而我国现行法律所指“不动产”应为土地、房屋和林木等地上定着物^①。而作为一部重要的规范不动产的法律——《物权法》似乎对“什么是不动产”这个问题进行了有意的回避。整部《物权法》尽管多次提及“不动产”的概念，却始终没有对“不动产”进行界定^②。

基于此，为了达到“不动产统一登记”的目的，实现所有不动产由一个机关进行登记，我们完全有必要通过立法的方式明确界定《物权法》所指称的“不动产”。笔者认为可以借鉴大陆法系国家对于“不动产”的界定方式，并借鉴国内学者对不动产的认识^③，将不动产的内涵界定为：以自然性质或者法律的规定不可移动的物。

（二）不动产的外延

1. 域外不动产外延的考察

外延是内涵属性的外在表征。在法国，《法国民法典》第 517 条至第 526 条规定不动产的外延包括：土地及建筑物、固定于土地和建筑物之上的物，土地之上不可以与土地分离的物，如土地出产物、种子、肥料、农具、圈养动物等，不动产的使用收益权，不动产的股票，地役权，返还不动产的诉讼权等。由于德国将不动产等同于土地，根据《德国民法典》第 94 条之规定：“附着于土地上的物，特别是建筑物，以及与土地尚未分离的出产物，属于土地的主要组成部分。”所以德国不动产的外延主要体现为：土地，土地上的固定物如建筑物、固定在土地上的机器设备等，不能与土地分离的物，如土地的出产物、果实、树木等。瑞士民法也采此规定。根据《意大利民法典》第 812 条规定，意大利不动产的外延具体是：土地、泉水、河流、树林、房屋和其他建筑物以及固定在河岸或者河床上并且为永久

① 梁慧星主编：《中国物权法研究》，法律出版社 1998 年版，第 43 页。

② 楼建波：《域外不动产登记制度比较研究》，北京大学出版社 2009 年版，第 5 页。

③ 典型者如梁慧星教授在其《物权法草案建议稿》和王利明教授在其《物权法草案建议稿》中都将不动产界定为：不动产，指依自然性质或者法律的规定不可移动的物，包括土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或人力添附于土地并且不能分离的其他物。