

BUDONGCHAN DENGJI YU WUQUANFA YI DENGJI WEI ZHONGXIN

# 不动产登记与物权法

## 以登记为中心

Chang Yu Chang Xianya

常 昱 常宪亚☆著

中国社会科学出版社

B U D D O N G C H A N D E N G J I Y U W U Q U A N F A Y I D E N G J I W E I Z H O N G X I N

# 不动产登记与物权法

## 以登记为中心

*Chang Yu Chang Lianya*

常 昱 常宪亚☆著

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记与物权法:以登记为中心/常显, 常宪亚著. —北京:  
中国社会科学出版社, 2009. 3  
ISBN 978-7-5004-7591-0

I. 不… II. ①常…②常… III. ①不动产—注册—法律—研究—中国  
②物权法—研究—中国 IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 022354 号

责任编辑 张 林  
特约编辑 郑成花  
责任校对 修广平  
封面设计 李尘工作室  
版式设计 戴 宽

---

出版发行 中国社会科学出版社

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010—84029450(邮购)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京君升印刷有限公司 装 订 广增装订厂

版 次 2009 年 3 月第 1 版 印 次 2009 年 3 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16

印 张 34 插 页 2

字 数 610 千字

定 价 56.00 元

---

凡购买中国社会科学出版社图书,如有质量问题请与本社发行部联系调换  
版权所有 侵权必究

## 序

郑振生<sup>①</sup>

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）的制定工作自1993年启动，历经立法机关八次审议，于2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议高票通过。《物权法》的制定与颁行在我国法治进程中具有里程碑的意义，必将对我国经济、社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。我国现有的登记制度仍然很不完备，真正以公示为目的的登记制度还未形成。尽管《物权法》已公布实施，但从不动产登记的角度可以看出《物权法》至少存在两个问题：一是不动产物权登记制度并未得到实质的重视。尽管在物权的立法过程中法学界对不动产物权登记制度也进行了种种探讨，但由于“重实体、轻程序”的惯性，物权法的设计特别是其中登记制度的设计是否可行，不过程序法（《不动产登记法》）的比较，很难发现其中的问题。例如土地所有权的二元化（国有土地所有权与集体土地所有权）以及土地使用权在不动产登记簿上如何体现？二是对《不动产登记法》的内容和立法进程没有形成基本框架。《物权法》第十条规定：“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。”从我国既往的立法经验看，实体法中规定授权立法的往往遥遥无期，如1995年1月1日起施行的《劳动法》规定，“国家实行带薪年休假制度……具体办法由国务院规定。”但自《劳动法》公布后十余年，国务院一直没有制定出台具体办法。1998年1月1日起施行的《中华人民共和国公路法》规定“公路养路费用采取征收燃油附加费的办法……具体实施办法和步骤由国务院规定”，1999年修改为“国家采用依法征税的办法筹集公路养护资金，具体实施办法和步骤由国务院规定”，但至今也未制定出相关规定。1994年的《城市房地产管理法》规定“商品房预售的，商

<sup>①</sup> 原厦门市土地房产管理局局长。

商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定”，一直到11年后的2005年，在宏观调控的背景下，才在国务院办公厅转发建设部等七部委的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中明确。

不动产登记与民生息息相关，每日每时都在发生，制定《不动产登记法》尤为迫切。没有一部《不动产登记法》作为物权法的重要配套法律，则物权法不仅无法落到实处，还将对现行的不动产物权制度造成极大混乱，物权法的登记制度与现行登记制度的差异将使人们无所适从。例如，引进了预告登记制度，却没有规定顺位关系，如何界定预告登记与正式登记之间的关系？因此完善登记制度，制定统一的登记法律，是我国物权立法所要解决的重要课题。为此，必须加快《不动产登记法》的立法步伐。

《物权法》通过后，《不动产登记法》的制定就提到议事日程中，但出乎意料，法学界对《不动产登记法》的研究与制定似乎出奇的冷漠，学界对不动产登记的程序问题的研究并不像对实体法那样地热衷，且理论与实际往往有较大差距。而实务工作者的兴趣又往往在于实用主义，从新近出台的《土地登记办法》、《房屋登记办法》，可见一斑。可惜其与《物权法》提出的“对不动产实行统一登记制度”尚有较大差距。或许如学者所言，不动产登记程序“关注的对象在我国学术语境中却处于弱势地位，除了极少数学者为此滴下汗水，并为提升其学术品味而鼓吹外，对其进行深入分析和讨论者寥寥无几，它完全被其他的更闪光、更宏大的物权法主旨所遮掩”。《不动产登记与物权法》一书在这方面作出了可贵的努力和探索，为弱势语境注入了一缕清风。

《不动产登记与物权法》以登记为中心，紧紧围绕登记这一法律关系的基本要素，从理论上、实务上进行论证。对物权法中的一些争议性问题，结合实践，提出一家之言。对登记原理、物权要素、登记要素、登记效力、登记程序、登记实务诸方面的研究，形成一个有机的体系。既有理论的阐述，又有实践的指导，并有自己独到的见解。如认为土地使用权的实质是有期限的所有权；对于物权登记的效力，主张从物权变动的大视野（包括法律行为和非因法律行为）观察，追问：对于物权变动而言，究竟是“不动产物权变动须经登记而生效”，还是“因法律行为发生的物权变动须经登记而生效”？对于因法律行为发生的物权变动而言，究竟是“物权变动须经登记而生效”，还是“在某些特定情形，物权变动可以不经登记而生效”？物权变动的公示方法，究竟是单一的，还是多元的？对此给出了自己的答案；对于学界争论的究竟应由司法部门负责登记，还是由行政部门负责登记的问题，作者在考察我国深圳、上海、厦门、青岛等部

分实行土地与房产一体化管理城市的管理模式的基础上，从登记机构的现状和实际出发，指出：登记机关与行使不动产行政管理权力的部门必须绝对分开，无论是由司法部门负责登记，还是由行政部门负责登记，其主要目的是割断与不动产行政管理部门的联系。进而提出整合现有资源，将原有的分散于各部门的相对独立的登记机构从原有的部门剥离，重新整合为“不动产登记局”。可以说，这是来自体制内的呼声，具有一定的操作性，值得立法机关借鉴。

本书资料翔实，立意新颖，观点鲜明，角度独特。以登记实务入手，既有较强的理论功底，又有较强的实践指导意义，对不动产登记法的制定有一定的借鉴作用。作者之一与我共事多年，从事房地产产权管理、交易管理工作多年，工作之余，对不动产登记的研究颇有心得，完成数十万字的文稿实属不易。尽管这种努力不一定能完全达到上述目的，其中的见解和论断也不一定都十分准确，但毕竟是一个很好的尝试。

有鉴于此，特撰数言，是为序。

# 目 录

序 .....	郑振生(1)
<b>第一章 不动产登记原理 .....</b>	<b>(1)</b>
<b>第一节 不动产登记制度简述 .....</b>	<b>(1)</b>
一 占有与登记——公示原则的彰显 .....	(2)
二 不动产物权登记 .....	(2)
三 不动产登记制度——广义的与狭义的 .....	(3)
四 不动产登记制度——实体的与程序的 .....	(3)
五 不动产登记之性质——私法还是公法 .....	(5)
<b>第二节 登记制度沿革 .....</b>	<b>(8)</b>
一 近代不动产制度缘起——普鲁士法与法国法 .....	(8)
二 我国不动产登记制度沿革 .....	(9)
<b>第三节 各国登记制度 .....</b>	<b>(11)</b>
一 权利登记制度 .....	(11)
二 契据登记制度 .....	(12)
三 托伦斯登记制度 .....	(12)
四 各国登记制度的启示 .....	(13)
<b>第四节 不动产登记制度的功能 .....</b>	<b>(14)</b>
一 建立不动产登记制度的目的 .....	(14)
二 建立不动产登记制度的法理依据 .....	(14)
三 不动产登记的主要内容 .....	(16)
<b>第五节 不动产登记的作用 .....</b>	<b>(18)</b>
<b>第六节 登记的公信力 .....</b>	<b>(20)</b>

一	公信力——推定效力与善意取得效力	(20)
二	权利正确性推定效力	(21)
三	善意保护效力	(24)
四	公信力的作用	(26)
五	公信力的适用	(27)
第七节	不动产登记的效力	(28)
一	登记对抗主义	(28)
二	登记要件主义	(29)
三	债权形式主义	(30)
四	我国目前物权变动模式的取向	(30)
第八节	小结	(34)
第二章	物权要素论	(38)
第一节	不动产物权客体	(38)
一	物权法上的“物”	(38)
二	不动产之“物”	(43)
三	动产之“物”	(53)
第二节	不动产物权主体	(53)
一	民事主体的历史沿革	(54)
二	民事主体判断标准诸学说	(59)
三	民事主体的判断标准	(66)
四	民事主体诸类型	(67)
五	明确民事主体的意义	(74)
第三节	不动产物权内容	(74)
一	物权的分类	(75)
二	不动产物权的体系及其种类	(79)
三	不动产物权的种类(1)——所有权	(81)
四	不动产物权的种类(2)——用益物权	(107)
五	不动产物权的种类(3)——担保物权	(122)
六	不动产物权的种类(4)——准物权	(140)
七	不动产物权的种类(5)——占有	(141)
八	小结——建立我国不动产物权的体系	(152)

第三章 登记要素论	(154)
第一节 不动产登记的主体	(154)
一 不动产登记的平等主体——不动产物权变动的当事人	(154)
二 不动产登记的行政主体——登记机关	(158)
第二节 不动产登记的客体	(166)
一 域外对登记能力的不同规定	(167)
二 我国不动产登记能力的现状	(167)
三 《物权法》规定的登记能力	(168)
第三节 不动产登记的内容	(172)
一 不动产之状态	(172)
二 不动产所有权	(173)
三 附着于不动产所有权的权利	(174)
四 不动产上的处分限制与取得禁止	(174)
五 技术性内容	(175)
第四节 不动产登记簿	(176)
一 不动产登记簿的特点	(176)
二 不动产登记簿的功能	(178)
三 不动产登记簿的设置	(179)
四 不动产登记簿的效力	(189)
五 不动产登记簿与不动产权属证书	(191)
第四章 登记效力论	(198)
第一节 物权变动模式	(198)
一 物权变动	(199)
二 物权变动的原因	(200)
三 建立物权变动制度的意义	(201)
四 各国的物权变动模式	(202)
五 不同物权变动模式之比较	(206)
第二节 对意思主义物权变动模式的再解读	(209)
一 意思主义,什么“意思”——物权变动的依据	(210)

二 物权变动与公示——物权变动的时点	(215)
三 意思主义变动模式下的交易安全	(219)
第三节 登记的效力	(224)
一 广义的登记效力	(225)
二 狭义的公示效力——生效主义与对抗主义	(231)
三 登记生效主义 VS 登记对抗主义	(237)
四 我国未来物权变动模式的展望	(277)
<b>第五章 登记程序论</b>	(285)
第一节 建立不动产登记制度的基础条件	(286)
一 登记机构	(287)
二 不动产登记法	(293)
三 地籍资料	(295)
第二节 不动产物权登记的基本原则	(309)
一 合法原则	(309)
二 申请原则	(310)
三 登记同意原则	(313)
四 在先已登记原则	(314)
五 形式审查原则	(315)
六 公证原则	(316)
七 优先原则	(317)
第三节 不动产物权登记的种类	(318)
一 不动产登记的学理分类	(319)
二 不动产登记的立法分类	(322)
三 不动产登记的特别分类——预备登记	(333)
第四节 不动产物权登记的顺位	(347)
一 顺位的概念	(348)
二 顺位的产生	(348)
三 顺位制度的特征与法律意义	(349)
四 顺位制度的原则	(350)
五 顺位变动	(351)
六 顺位与抵押权实现的关系	(352)

七 变更登记对顺位制度的影响 .....	(354)
第五节 不动产物权登记的一般程序 .....	(354)
一 我国目前不动产登记的一般程序 .....	(355)
二 境外不动产登记的一般程序 .....	(356)
三 不动产登记一般程序之我见 .....	(356)
四 申请与受理 .....	(359)
五 登记审查 .....	(369)
六 登簿 .....	(381)
七 收费发证 .....	(383)
第六节 不动产登记的程序(1) .....	
——不动产标示登记 .....	(384)
一 设立登记 .....	(385)
二 变更登记 .....	(387)
三 注销登记 .....	(390)
四 更正登记 .....	(390)
第七节 不动产登记的程序(2) .....	
——不动产所有权登记 .....	(392)
一 初始登记(设定登记) .....	(392)
二 不动产所有权移转登记 .....	(398)
三 不动产所有权变更登记 .....	(401)
四 不动产所有权注销登记 .....	(402)
五 不动产所有权更正登记 .....	(403)
第八节 不动产登记的程序(3) .....	
——不动产他项权利登记 .....	(404)
一 不动产他项权利设定登记 .....	(405)
二 不动产他项权利移转登记 .....	(406)
三 不动产他项权利变更登记 .....	(408)
四 不动产他项权利注销登记 .....	(409)
五 不动产他项权利更正登记 .....	(409)
第九节 不动产登记的程序(4)——预备登记 .....	(409)
一 异议登记的程序 .....	(410)
二 预告登记的程序 .....	(412)



## 第一章

# 不动产登记原理

不动产物权登记，就是将不动产物权变动的法律事实，记载于国家专门设立的不动产登记簿的过程或事实。<sup>①</sup>对不动产物权登记的理论基础，在我国目前的立法中难以寻找答案。但随着我国物权法立法的逐步深入，不少理论研究越来越多地深入到不动产物权登记的方方面面。这些研究成果拓宽了学界的视野，丰富了我国不动产登记基础理论内涵，为我国已经完成的物权法立法和将要进行的不动产登记法立法提供了坚实的基础。

不动产登记主要研究物权变动的法理，其法理不仅涉及物权法的基本理论的方方面面，如物法定原则、物权绝对性原则、物权公示原则、物权特定原则、物权区分原则以及物权行为理论等等，而且涉及人法、亲属法和继承法等方面，通过这些理论的研究能够更好地把握不动产登记的原理。

## 第一节 不动产登记制度简述

登记制度是维护经济秩序，保障交易安全的重要法律手段。不动产物权登记制度是不动产物权变动的法定公示手段，也是建立一国不动产交易秩序的法律依据。

物权公示对于市场经济秩序的建立和维护具有十分重要的意义，所谓“公示”，是物权法上对交付与登记的术语，即物权变动，必须以客观可以认定的方式向社会展示出来，从而获得社会的承认和法律的 protection。这种“客观可以认定的方式”，在动产物权，以交付作为物权变动的方式；在不动产物权，以登记作为物权变动的方式。

众所周知，保护交易安全是物权法的立法原则之一，物权法制定的成败，

<sup>①</sup> 孙宪忠：《中国物权法总论》，法律出版社2003年版，第183页。

科学、合理与否,最重要的判断标准就是看它是否给交易安全提供了保障的手段。在不动产物权方面,物权法提供的保障交易安全的手段就是不动产物权登记。

### 一 占有与登记——公示原则的彰显

所谓公示原则,系指物权变动之际,必须以一定之公示方法表现其变动,始能发生一定法律效果之原则。因此,物权之变动,如未能依一定之公示方法,以表现其变动之物权内容,则物权变动之一定法律效果,即无从发生。

公示原则是物权法的基本原则之一,物权的绝对对世效力不仅要求对物权种类进行界定,而且也要求物权的具体种类和归属具有可识别性。为了实现物权的可识别性,公示原则发挥了作用。“民法区分绝对权与相对权的意义在于实现法律的调整,法律对绝对权关系必须采取权利法定原则,这一限制原则与绝对权可以对抗一切人的事实相联系。所有的绝对权关系必须公示,使得每个社会成员(在民事活动中)考虑到这些权利关系,避免侵犯他人权利。但这对于相对权关系来说却是不必要的,因为其效力仅限于当事人之间。”<sup>①</sup>

作为物权法的基本原则之一——公示原则,正是通过动产的占有与不动产的登记来彰显的。在实际生活关系中,物权在其外部常是可以认识的:谁控制了物,或者说谁“占有”了物,谁就是所有者。如汽车所有人驾驶汽车,土地所有人建造房屋。因此在一定的可能性上,可以由占有状态而推导出所有权的存在。法律就是以生活经验为其规范基础,并进一步予以类型化:在动产物权中“占有”是公示之手段,而在不动产物权中则由官方之记录——亦即“不动产登记簿”之登记——取代占有而充当公示手段。<sup>②</sup>

### 二 不动产物权登记

所谓不动产物权登记,系指经当事人申请国家专门机关将物权变动的事实记载在国家设定的专门的不动产登记簿上的事实或行为。<sup>③</sup>亦即:不动产登记是指登记申请人对不动产物权的设定、移转、变更和消灭在专门的登记机关依据法定的程序进行登记的行为。

① [德]海因·克茨:《德国私法与商法》,第69页。

② [德]鲍尔·施蒂尔纳:《德国物权法》(上册),张双根译,法律出版社2004年版,第61页。

③ 王洪亮:“不动产物权登记立法研究”,载《法律科学》2000年第2期。

登记在法律上有一些基本的特征，即公开性、官方性和持久性。公开性，是指登记的内容应能够为人们所查阅，登记的内容都是公开的信息，而登记完成以后也意味着将登记的事实向社会公示、公开；如果登录、记载的事实属于不宜向社会公示、公开的，那也不构成登记。官方性，是指登记是由法律授权的国家专门机构所为，并且由于登记是一国家行为支持的公示手段，其登录、记载的事实具有唯一性、权威性，足以产生公信力。持久性，是指登记的内容能够永久保存，登记不仅是公示不动产的变动情况，还要对不动产的存续状况进行公示，因此登记的内容被持久保存。

### 三 不动产登记制度——广义的与狭义的

不动产登记制度是指一国根据自己国家的社会实际和法律渊源所构建的不动产物权变动的立法体例，因此又叫不动产登记体例。广义上的不动产登记制度涵盖了实体法和程序法的规定，主要包括登记的效力（如：登记生效主义、登记对抗主义……）、管辖（登记机关）、内容（如：不动产标示、所有权、他项权……）、方法（登记的形式、程序……）等事项。

狭义上的不动产登记制度仅是实体法的规定，主要包括登记的效力、顺序（顺位）和类型等，即不动产登记的基本制度。

就狭义的不不动产登记制度而言，当今世界各国的不动产登记制度，源于三种基本的登记制度，即以法国为代表的“契据登记制度”，又称“法国登记制”或“登记对抗主义”；以德国为代表的“权利登记制度”，又称“德国登记制”或“登记生效主义”；以澳大利亚为代表的“托伦斯登记制度”，又称“澳大利亚登记制度”。

### 四 不动产登记制度——实体的与程序的

不动产登记制度就法律体系而言既属于实体法又属于程序法，广义上的不动产登记制度既涵盖了实体法，也涵盖了程序法。所谓不动产登记实体法，指规定不动产物权发生（变动）的实体权利义务的法律规范。所谓不动产登记程序法，指关于不动产物权按照什么样的程序设立、移转、变更和消灭的法律规范。

实体法的不不动产物权登记制度主要由《民法典》（《物权法》）规定，《物权法》应该按照物权法定主义原则，明确规定法律认可的不动产物权类型，以及各种不动产物权的具体内容。其中涉及的规则主要为不动产物权变动的效力、

顺序（顺位）和类型等，不涉及申请、审查等的程序，主要调整平等民事主体之间的关系。如《德国民法典》规定了登记对于不动产物权变动的决定效力、顺位制度、预告登记、登记推定力、登记公信力、更正登记、异议登记等。而《日本民法典》仅仅规定了登记的效力——对抗力。此外，《民法典》“物权编”以外的其他各编以及民法特别法也会有一些物权法的规范，如“亲属编”中关于夫妻财产、家庭财产的规范；“继承编”中关于物权移转的规范等。

程序法的不动产物权登记制度主要由《不动产登记法》（《土地登记法》）规定，物权变动的程序是依据相关的实体规范设置的，是不动产登记机关和物权人、利害关系人都要共同遵循的法律规范。《不动产登记法》按照物权公示原则，明确规定法律认可的不动产变动程序规范。涉及的是不动产物权如何办理物权设立、移转、变更登记等内容。其中规定的是登记的管辖（登记机关）、内容（如：不动产标示、所有权、他项权……）、方法（登记的形式、程序……）等事项，主要调整代表国家公共权力的登记机关和作为私人利益代表的当事人之间的关系。如德国《土地登记簿法》的结构依次是：“总则”、“在登记簿中的记载”、“抵押、土地债务和定期金债务”、“申诉”、“特殊情况下土地登记局的程序”、“建立土地登记簿页”、“机器编制的土地登记簿”、“过渡规定和结束规定”。日本《不动产登记法》的结构是：“总则”、“登记所及登记官”、“登记簿册及图式”、“登记程序”、“审查请求”、“罚则”。

简言之，实体的登记法解决的是：要使一项不动产物权变动生效，必须具备哪些条件；程序的登记法所规定的是：这项不动产物权变动，怎样在土地登记簿中办理登记。<sup>①</sup> 物权实体法的规定是对物权程序法的指导，物权程序法的规定是对物权实体法的实现。但二者的这种区分并不是绝对的，实际上实体法（物权法）中也包括程序性的内容，主要是有关登记的程序，它们是物权设立、变动、移转所必经的程序。如《德国民法典》第 1115 条就是关于抵押权登记的程序性规范。程序法中也涉及实体的规定，如日本《不动产登记法》中关于假登记、预告登记的规定就是涉及实体法的规范。

实体的与程序的不动产登记法，不仅相互补充，也相互交织。尽管如此，仍不能否定它们相互之间又具有独立性。登记程序法的规定，相较于登记实体法来说，在某些方面要更为严格，而在另一些方面却又较柔和。因此，忽视物权程序法，不仅会影响物权实体法规定的实效，也将导致物权法体系的欠缺。

<sup>①</sup> [德] 鲍尔·施蒂尔纳：《德国物权法》（上册），张双根译，法律出版社 2004 年版，第 274 页。

物权实体法必须和物权程序法结合起来,才能形成完整的物权法体系。

本书主要对广义的不动产登记制度进行探讨,既涉及程序法,也涉及实体法,但更侧重于程序法。

### 五 不动产登记之性质——私法还是公法

公法与私法的区分,是现代法律秩序的基础,是建立法治国家的前提。关于不动产登记之性质目前也是众说纷纭,主张私法者有之,主张公法者亦有之,也有认为既涉及公法又涉及私法。

主张私法者从登记的行为过程、登记所产生的效力、救济程序等方面进行了阐述,认为:在登记中,虽然也反映了国家对不动产交易的宏观调节和监控,但究其本质而言,登记仍应为私法上的制度。<sup>①</sup>

主张公法者则从不动产登记中主要的行为主体、利益平衡、法律效果等方面进行了阐述,认为:不动产登记属于一种公法上的行政行为,它体现了国家对不动产物权关系的干预,干预的目的旨在明晰各种不动产产权,依法保护物权人的合法权益。<sup>②</sup>

主张既涉及公法又涉及私法者从登记所肩负的公权与私权保障两个层面出发,指出:各国为此建立的登记制度不仅是为当事人确立的行为规则,而且日益成为社会管理的基本内容。<sup>③</sup>

亦有学者指出“实际上,由于登记法与当事人的私人利益、国家涉及不动产的公共利益紧密相关,不可能将之单纯地定性为私法或者公法,而是要糅合这两种属性,只不过,糅合的比例——以私法属性为主,以公法属性为主,还是两者对半——则要由立法者进行选择”。<sup>④</sup>

关于区分公法、私法的标准,约有三种学说:其一为利益说,即以规定国家利益者为公法,以规定私人利益者为私法;其二为意思说,即规定权力者与服从者的意思为公法,规定对等者的意思为私法;其三为主体说,即公法主体至少有一方为国家或国家授予公权者,私法主体法律地位平等。其中第三说为

① 参见孙鹏《物权公示论——以物权变动为中心》,法律出版社2004年版,第148页。

② 参见黄辉“中国不动产登记制度的立法思考”,载《北京科技大学学报》(社会科学版)2001年第3期。

③ 参见孙鹏《物权公示论——以物权变动为中心》,法律出版社2004年版,第148页。

④ 崔建远:《我国物权立法难点问题研究》,清华大学出版社2005年版,第363页。