

財產權

许明月 胡光志 等著

财产权登记 法律制度研究

中国社会科学出版社

財產權

◎ 國家、社會、法律

財產權登記
法律制度研究

◎ 國家、社會、法律

九五国家哲学社会科学基金·青年基金课题

财产权登记法律制度研究

许明月 胡光志 等著

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

财产权登记法律制度研究/许明月等著. —北京: 中国社会科学出版社, 2002.6

ISBN 7-5004-3330-1

I. ①财… II. ①许… III. ①产权—管理—制度—研究—世界 IV. D913

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 019675 号

责任编辑 陈旭金

责任校对 郭 娟

封面设计 王 华

版式设计 杨 图

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—84029453

传 真 010—64030271

网 址 <http://www.csspw.com.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京新魏印刷厂

表 订 广地装订厂

版 次 2002 年 6 月第 1 版

印 次 2002 年 6 月第 1 次印刷

开 本 850×1168 毫米 1/32

印 张 10.75

插 页 2

字 数 265 千字

印 数 1—4000 册

定 价 20.00 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

出版说明

本书写作分工如下：

许明月 第一章、第二章、第六章、第七章第一节，
全部统稿工作

胡光志 第三章、第四章、第五章、第八章、第九章

廖红兵 第七章第三节

曾志勇 第十章

赵 昕 第七章第二节

责任编辑：陈光金

版式设计：王炳图

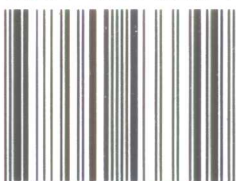
责任校对：郭 娟

封面设计：王 华

许明月，男，1963年生于安徽桐城。1985年毕业于上海华东政法学院，获法学学士学位；1989年毕业于西南政法大学研究生班，1991年获法学硕士学位；1997年毕业于中国社会科学院研究生院，获法学博士学位。1998年破格从讲师晋升为教授。曾任西南政法大学法学二系教授，博士生导师，2001年获得国务院政府特殊津贴。现为重庆大学教授，法学院院长。独著、合著、主编、参编各类法学专著、教材、译著共17部；发表学术论文40余篇。主持或参加完成国家社会科学基金项目3项，负责司法部重点项目1项，主持或参加国际合作项目4项。个人专著《抵押权制度研究》及参编教材《经济法学》获2000年司法部优秀研究成果二等奖。

- 财产登记制度概说
- 财产登记制度的历史演变
- 财产登记主体
- 财产登记的一般程序
- 财产登记簿
- 财产登记的效力
- 不动产登记
- 动产登记
- 知识产权的注册与登记
- 财产登记的法律責任

ISBN 7-5004-3330-1



9 787500 433309 >

ISBN7-5004-3330-1/D·443 定价: 20.00元

D913
X888

目 录

第一章 财产登记制度概说	(1)
第一节 登记与财产登记	(1)
第二节 财产权登记的性质及财产登记法 在法律体系中定位	(9)
第三节 财产登记的类别	(14)
第四节 财产登记制度的社会功能	(19)
第二章 财产登记制度的历史演变	(29)
第一节 财产登记制度的演化逻辑	(29)
第二节 中国登记制度的演化历史	(32)
第三节 外国财产登记制度的发展	(40)
第四节 几点历史的启示	(50)
第三章 财产登记主体	(53)
第一节 财产登记主体概说	(53)
第二节 财产登记的申请人	(60)
第三节 财产登记机关	(67)
第四章 财产登记的一般程序	(77)
第一节 财产登记程序概说	(77)

第二节	初始(注册)登记程序	(79)
第三节	变更登记	(92)
第四节	注销登记	(100)
第五章	财产登记簿	(104)
第一节	财产登记簿概说	(104)
第二节	财产登记簿的制作	(108)
第三节	财产登记簿记载的内容	(111)
第四节	登记簿错、漏登记的补正	(114)
第五节	财产登记簿的管理	(123)
第六章	财产登记的效力	(127)
第一节	现代财产权法律制度中的公示原则	(127)
第二节	登记对财产权的确认与证明效力	(134)
第三节	财产权变动的效力	(137)
第四节	财产登记的对抗力	(140)
第五节	财产登记的公信力	(152)
第七章	不动产登记	(163)
第一节	不动产登记概说	(163)
第二节	土地登记	(178)
第三节	房产登记	(203)
第八章	动产登记	(237)
第一节	动产登记概说	(237)
第二节	民用航空器登记	(246)
第三节	船舶登记	(253)
第四节	车辆登记	(260)

第五节 其他动产登记	(265)
第九章 知识产权的注册与登记	(268)
第一节 知识产权登记的意义	(268)
第二节 著作权登记	(270)
第三节 专利权登记	(277)
第四节 商标权登记制度	(287)
第五节 网络域名登记	(294)
第十章 财产登记的法律 responsibility	(306)
第一节 财产登记法律 responsibility 制度概说	(306)
第二节 登记机关和登记人员的法律 responsibility	(308)
第三节 当事人的法律 responsibility	(316)
第四节 代理人及第三人的法律 responsibility	(328)
主要参考文献	(334)
出版说明	(338)

第一章 财产登记制度概说

第一节 登记与财产登记

一、登记的一般含义

通常所说的“登记”，主要是从两种意义上来理解的。一种意义上的登记，是指就某种事物或现象已经按照一定的规则进行了记载的状况。例如，我们常说“这幢房屋已经办理了产权登记”，在这句话中，登记二字表明了该房产已经由登记机关按照规定做出了记载这样一种事实状况。另一种意义的登记，是指把有关事项写在特备的表册上。^①在这里，登记指一种行为，即登记机关将登记事项按照一定的规则进行登录、记载的行为。两种登记在意义上既存在差别，又有密切的关联。作为状态的登记是作为行为的登记的结果，在登记机关就房产进行登记并完成各种规定的登记行为以后，该项房产便是已经登记的房产。在法律的语境中，这两种含义的登记都被普遍地使用。例如，我们说，“经过登记的抵押权具有对抗第三人的效力”。此中的登记，便是指一种状况。而在“登记机关在对有关材料进行审查，认为符合条件的，应当进行登记”这句话中，登记就是指一种行为。

① 参见中国社会科学院语言研究所词典编辑室编：《现代汉语词典》（修订本），商务印书馆1996年版，第264页。

与登记相近的词是记载。与登记相比,记载的外延更为广泛。登记是一种记载,但与一般的记载不同。记载可以是私下进行的,例如,某人可以用日记的形式把自己过去所做事情记载下来,这种记载显然不能说是登记。登记的对象通常是多数同类的事物或现象,单一事物或现象通常没有必要进行登记。登记通常为实现一定的目的而进行,它或者是为获得有关信息,或者为了管理的需要,或者为了某种状态的确立,或者为同类区分的需要等等,从某种意义上说,登记是一种特殊的记载,是为了实现一定的目的而按照特定方式进行的记载。

登记至少有四个基本的要素。第一,存在登记者。此即对有关事项为一定目的而进行记载的人或机构。第二,存在登记对象。作为登记对象的通常为具有某种共同属性的不确定多数的人、物、行为或现象,这些事项具有某种共同的特征,根据这一共同的特征,登记者对其存在进行记载,以满足某种需要。第三,登记是以书面记载的方式实现的。尽管从最广泛的意义上来说,登记并不一定需要制备严格意义上的表册,但大凡登记都需要以书面的方式对其做出记载,口头的方式一般不能成立登记。当然,书面记载可能包括多种形式,可以表现为一般的签名,也可以表现为正式的登记表格填造,还可能是计算机数据库的建立等等。第四,登记总是为了一定的目的而进行的。尽管这些目的并不一定都是“以备查考”,^①但没有目的的登记几乎可以说是不存在的。

登记是现代生活中非常普遍的现象。一个婴儿呱呱坠地,就要进行出生登记;从幼儿园到大学,这期间进行的各种登记更是不计其数;到成年结婚时,又要进行婚姻登记。不仅自然人如

^① 中国社会科学院语言研究所词典编辑室编:《现代汉语辞典》(修订本),商务印书馆1996年版,第264页。

此，法人也是这样。法人在正式营业之前，便要进行工商登记；在经营过程中，资产的变化、法定代表人的变更等登记事项发生变化，也要进行各种变更登记；在终止以后，还要进行注销登记，等等。在工作和生活过程中，登记更是家常便饭。单位分房之前要进行分房登记，购买房屋，要办理产权转移登记，在参加工作前，要进行就业登记，甚至住旅馆，卖机票，也免不了要进行登记。登记往往是做出一定决策、取得一定资格、采取一定行动的前提步骤。在现代社会，没有登记简直是不可想像的事。

在形形色色的各种登记中，许多都具有重要的法律意义。如出生登记对一个自然人就可能产生众多的具有法律意义的影响。如民事行为能力、劳动能力的获得、选举权的享受、退休时间的确定，等等，都要根据出生登记的时间来决定。这个时间可能与实际的出生时间有所出入，但是，在未按照事实对其进行变更之前，登记的时间往往具有推定的效力。再如婚姻登记，婚姻登记是合法婚姻关系确立的开始，按照我国现行立法，没有进行登记，便推定当事人之间不存在合法的婚姻关系。婚姻登记的时间，也是两性伴侣作为夫妻双方在法律上开始相互享受权利承担义务的时间，家庭财产的确定，同居义务的产生，都与登记的时间密切相关。企业进行工商登记以后，便获得合法的经营权，未经登记而从事经营业务，便是不合法的经营。因此，从法学的角度对登记现象进行研究，无疑具有重要的理论价值和实践意义。

登记作为一种方法，其使用的范围极为广泛。各种不同的登记各自有不同的目的，其相互之间往往并没有什么共通之处（如单位进行的分房登记或学生到校注册与婚姻登记之间，除了都采用书面记载这种方式完成以外，并没有什么关系）。在这里，我们并不打算就登记现象进行一般的研究，而是从法学的角度对作

为现代财产权制度重要组成部分的财产登记制度进行专门讨论。

二、财产登记

“财产登记”在我国通常在两种不同的意义上使用：一种为个人财产登记，是指国家为了实现对个人财产来源合法性的监督而要求特定的社会成员，特别是公务人员对其财产进行申报并作出登记的制度。另一种为财产权登记，它是登记机关为了确定和完善财产权而根据当事人的申请或依照职权对特定的财产进行的登记。本书研究的对象是后一种意义的财产登记。

财产权的公示，是指通过一定的方式将财产权的状况对世公开，使财产权人以外的其他不特定多数人能够了解财产权的存在及其状况。财产权为一种对世的民事权利，权利的存在状况与其他人的利益密切相关，因此，财产权必然要以一定方式对权利的存在予以表彰，否则，当此项权利的行使与其他人的利益发生冲突时，财产权人的利益就难以获得法律的保护。

对财产权进行公示，是财产权自身的本质要求，以一定的方式公开表明财产权的存在，可以说自财产权产生以来就已经存在。在人类的历史上，对财产权进行公示的方式总的说来主要有以下几种。

（一）占有。即通过权利人直接控制财产的方式而对权利进行表彰。占有是一种最古老同时又是使用得最为普遍的一种权利表彰方法。即便在登记方式产生以后，占有这种权利表彰方式仍然丝毫未受到冲击。在今天，绝大多数的动产财产权都是通过这种方式表彰的。但是，占有有两个基本属性。一是其现实性。占有是对财产的实际控制，而不能通过抽象的形式实现占有。占有一本书，就要将这本书置于自己的控制之下，如果失去了这种控制，而使这本书处在其他人的控制之下，那么，其他人就取得了占有，而原来的占有人便失去了占有。占有的现实性决定，占有

状态和权利状态很容易发生分离,也就是说,实际占有财产的人很可能并不是真正的权利人。因此,占有对权利的表彰往往是不确定的。二是占有的排他性。一项财产不可能同时为众多的权利主体同时占有。一间房屋,一旦承租人占有了它,也就排除了所有人继续占有它,此时,该房屋所有人的权利便不能通过这种方式得到表彰。

(二) 权利标示方法。这是一种最原始的财产权公示方法。据说,古希腊曾形成过相当完善的抵押权制度。在古希腊的抵押权制度中,抵押权的公示方法便是在设置抵押权的土地上对抵押权的存在做出标记。由于古代罗马缺乏公示制度,在抵押制度运作过程中,流弊甚多。为了防止利用抵押进行欺诈,民间沿用希腊的做法,以在抵押土地上竖立记载有抵押事实和日期的石碑的方式对抵押权进行公示。^①在日本,自古以来便有为生长的林木削皮刻字以对该物上的抵押权进行标示的所谓“明认”公示习惯。在今天的日本,这种在传统林木抵押中普遍运用的公示方法得到了判例法的承认。^②在我国,自古以来,民间也广泛地流行着这种通过在享有权利的财产上做一定标记的方式对权利进行公开表彰的习惯。但这种方式由于只能在非常小的范围内起到表彰权利的作用,故未能成为各国立法中的基本的权利公示形式。

(三) 登记。即由官方或权威性的公共机构,将财产权在登记簿上予以记载,以此对财产权的存在予以表彰。相对于占有而言,登记的最大特点是,财产权利的表彰与财产本身在物质上发生分离。因此,可以克服因占有的现实性和排他性而受到的局限。因此,它可以比较准确地反映财产上的复杂的财产权利关

① 周木丹:《罗马法原论》(上册),商务印书馆1994年版,第395页。

② 我妻荣:《民法1·总则·物权法》,一粒社昭和63年版,第285页。

系，使对权利的表彰获得确定性和连贯性。

(四) 权利证明文件的转移占有。在这种公示方式中，首先由权威的公共机构就特定的权利做成表彰证书，通过对权利证书的占有而进行公示。在 13 世纪，澳大利亚根据澳人托伦斯的建议，设立不动产地券交付制度，不动产转移通过地券的交付而发生效力。^① 在我国，法律也承认以权利证书制作和交付对财产权人的权利进行证明。实际上，权利证书的制作是在登记的基础上进行的，其主要功能是证明权利的存在，从而使财产权人的利益获得保障。

财产登记制度是近代财产权变革的结果。财产登记之所以出现，其原因主要是商品经济的发展使财产上的利益关系复杂化。在自给自足的自然经济中，所有人自己利用财产，其对财产利用，便同时是对权利的表彰。随着商品经济的发展，财产利用关系发生了重大变化，他物利用的现象逐渐增加，这固然提高了财产的利用效率，但是也给权利人的权利造成了威胁。同时，商品经济的发展还产生了不同形式的财产利益，从而使同一财产上的利益关系更加复杂，而占有并不能反映这种复杂的财产关系。

由此可见，财产登记制度是在近代社会才产生的，它是为了适应商品经济的发展需要、随着国家和社会对私有财产权的尊重程度的不断提高而发展起来的一种法律制度。^② 它不同于其他登记制度。与一般登记制度相比，财产权登记制度具有以下基本的法律特性。

第一，财产权登记为公的登记。从登记主体的角度来看，财产登记为公的登记，是由公共机构实施的一种登记。在大多数国

① 谢在全：《民法物权论》，三民书局 1993 年版，第 59 页。

② 关于财产权登记制度的来源和历史发展，请参见本书第二章。