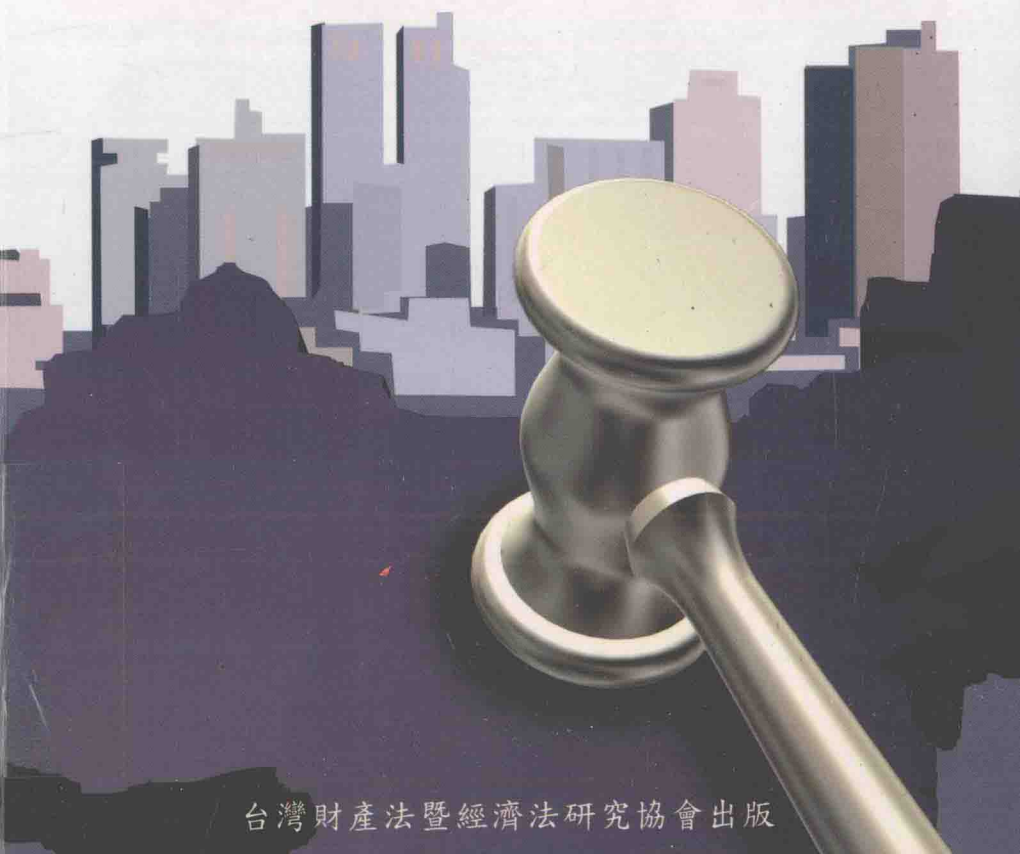


台灣財產法暨經濟法研究叢書(十六)

中國不動產物權 法律保護—— 立法、案例與理論

金儉 ◎ 編著



台灣財產法暨經濟法研究協會出版

台灣財產法暨經濟法研究叢書(十六)

中國不動產物權法律保護

——立法、案例與理論

金 儉 ◎ 編著

台灣財產法暨經濟法研究協會 出版



台灣財產法暨經濟法研究叢書(十六)

中國不動產物權法律保護

——立法、案例與理論

編著者 / 金 儉

發行人 / 台灣財產法暨經濟法研究協會

出版者 / 台灣財產法暨經濟法研究協會

總經銷 / 翰蘆圖書出版有限公司

台北市重慶南路一段 121 號 5F-11

電話：(02) 2382-1120・2382-1169

傳真：(02) 2331-4416

E-mail: hanlu@hanlu.com.tw

http://www.hanlu.com.tw

郵撥帳號 / 15718419 翰蘆圖書出版有限公司

出版日期 / 2007 年 11 月

定 價 / 新台幣 800 元

※ 著作權所有 翻印必究 ※

謝序

今年 10 月中國大陸物權法正式施行，金儉教授所編著「中國不動產物權法律保護—立法、案例與理論」，是一本有關大陸物權法理論與實踐的著作，可以幫助台灣讀者瞭解與熟悉大陸物權法。對於大陸的不動產物權此一法律部門的研究和發展具有多種意義。

首先，本書將不動產物權相關法律制度為體系化探討，台灣目前也尚無此類書籍出現，本書的問世，對於不動產物權相關法律有系統且體系化的研究發展，將發揮拋玉引玉的作用。本書探討範圍包括不動產買賣、租賃等在台灣民法典上被歸類為債法的範圍，印證債權與物權區分相對化的理論。本書也是集合十餘名學者的集體著作，基於不動產物權牽涉的法律問題相當廣泛，集合不同專長的學者共同著作，才能將不同領域的法律，都能深入加以探討。書中探討的範圍也超過物權法法典的範圍，包括租賃、仲介、稅捐、婚姻繼承、物業管理都加以探討，顯示本書探討不動產相關法律既周延且廣泛，閱讀本書將能對大陸不動產相關法律有全面性的認識，對於研究大陸不動產法的法律人、從事大陸研究的專家學者及赴大陸投資與生活的台商或學生，將有重大幫助。

金教授現為南京大學法學院教授、博士研究生導師、南

京大學住宅政策與不動產法研究中心主任。曾赴美國、澳大利亞、英國、日本等國研究，也曾受邀來台參訪，主攻不動產法，在中國核心刊物及其它刊物已發表專業論文 50 多篇。2005 年、2006 年分別獲江蘇省哲學社會科學優秀成果獎與江蘇省人文社會科學優秀學術成果獎，2006 年被評為江蘇省青藍工程中青年學術帶頭人，是大陸最傑出的不動產法學者之一。

因為本書是大陸學者的著作在台灣出版，並列入台灣財產法暨經濟法研究叢書，為了配合台灣的正體字和習慣用語，定稿前由我和中正大學法學博士候選人黃健彰作必要的文字和格式調整，因而博士候選人黃健彰對本書的出版也有貢獻。

大陸的法學現正蓬勃發展，物權法通過不久，侵權行為法也在起草中，各種民商經濟單行法陸續通過立法並施行，也正好配合大陸舉世注目的經濟建設，不動產法學的研究對於大陸目前的房地產制度的發展正好可以提供規範和指引的作用。大陸少壯學者廣納世界新知的視野與努力研究的精神，使我們可以樂觀地看到大陸法學進步的未來，也期待令世界注目的中華法學早日出現。

謝哲勝

2007 年 11 月於

台灣財產法暨經濟法研究協會

序言

這是一本有關中國物權法理論與實踐的著作，也是一本幫助公民瞭解與熟悉物權法的書。

2007年10月1日，這個共和國歷史上值得記住的日子，她不僅是共和國58周年的國慶日，也是中國民法史上的一個里程碑——中華人民共和國第一部《物權法》的實施之日。

在共和國經歷了漫長的58年後，一部有關不動財產的法律終於問世，並引起國內外的高度關注。不僅是由於它與我們每個公民的切身利益息息相關，而且也與我們國家的長治久安關係密切。中國二十多年改革開放中最令人欣喜的成果之一是幾乎每一個家庭都擁有了自己或大或小的房地產，在占世界人口五分之一的一個大國，這本身就是一個了不起的成就。因此，《物權法》的出臺，其意義不僅是為保護公民不動產財產提供了法律依據，而且也是對改革開放成果的法制性捍衛，是中國政府保護人權、有序推進法制社會、和諧社會建設的有力舉措。

作為公民最重要的物質財富——土地與房產，幾乎是所有人一生追求的目標。當今中國，隨著中國城市土地使用制度與住房制度的改革、農村承包制的實行以及房地產商品化的發展，不動產私有化程度大幅度提高。公民不動產財產已

成為公民私有財產中最為重要與最具保值價值的組成部分。同時，不動產也成為當今公權與私權矛盾衝突最突出的領域。對不動產物權的法律保護成為私法的首要任務。本書以不動產物權為研究對象，對不動產物權的理論與實踐進行了系統的研究與探討，以期在建構體系框架的同時，滿足公民學習不動產財產法律制度的系統知識的願望。

本書的其他幾位作者是我院的青年教師、博士生以及碩士研究生。本書分上、中、下三篇，共二十章。具體分工如下：上篇：不動產物權立法與理論，分四章。第一章不動產與不動產法律體系（金儉）；第二章不動產物權的取得（劉勇）；第三章不動產物權登記與交易安全（駱小春）；第四章不動產物權保護及方式（金儉）；中篇：不動產物權體系與內容，第五章至第十一章。第五章不動產所有權與共有權（劉勇）；第六章業主建築物區分所有權與相鄰權（金儉、劉勇）；第七章農村土地承包經營權（唐晉文）；第八章建設用地使用權（唐晉文）；第九章農村宅基地使用權（金儉、唐化彭）；第十章地役權（唐晉文）；第十一章不動產抵押權（唐晉文）。下篇：不動產物權交易及相關問題，第十二章至二十章。第十二章不動產買賣合同（金儉）；第十三章不動產買賣合同履行與違約責任（金儉）；第十四章預售商品房的買賣（金儉）；第十五章涉外不動產買賣（金儉、王新月）；第十六章不動產租賃（金儉、劉培軍）；第十七章不動產仲介法律問題（劉培軍）；第十八章不動產稅收（張

婉蘇)；第十九章不動產財產與婚姻家庭、繼承(王珂、趙文鍵)；第二十章不動產物業服務(單鋒、劉勇)。由於時間倉促，體例與文風可能不完全一致，希望讀者批評指正。

金 儉

2007年10月1日

目 錄

謝序	I
----	---

序言	III
----	-----

上篇 不動產物權立法與理論

第一章 不動產物權與不動產法律體系	3
-------------------	---

壹、不動產概念考察	3
-----------------	---

貳、不動產構成要素	6
-----------------	---

參、不動產物權與物權體系	14
--------------------	----

肆、不動產法律體系與完善	22
--------------------	----

第二章 不動產物權的取得	33
--------------	----

壹、基於法律行為的不動產物權取得	33
------------------------	----

貳、不動產物權的善意取得	52
--------------------	----

參、不動產時效取得制度	68
-------------------	----

肆、不動產物權的其他取得方式	78
----------------------	----

第三章 不動產物權登記與交易安全	89
------------------	----

壹、不動產登記的物權效力	89
--------------------	----

貳、不動產物權登記與不動產交易合同效力	97
參、不動產登記的公示、公信原則	101
肆、不動產登記機構與登記材料	108
伍、不動產預告登記	115
陸、不動產更正登記和異議登記	119
柒、不動產登記當事人和登記機構的法律責任	122

第四章 不動產物權保護及方式 127

壹、不動產財產徵收與徵用	128
貳、公共利益	133
參、不動產徵收之例外	141
肆、不動產徵收補償	145
伍、不動產物權救濟之手段	150

中篇 不動產物權體系與內容

第五章 不動產所有權與共有權 157

壹、不動產所有權	157
貳、國有土地所有權	158
參、集體不動產所有權	160
肆、房屋所有權	163
伍、不動產共有權	171

第六章 業主建築物區分所有權與相鄰權	187
壹、業主建築物區分所有權	187
貳、業主的專有權與權利義務.....	190
參、業主的共有權與權利義務.....	193
肆、不動產相鄰權	204
伍、不動產相鄰權的內容	208
陸、占有權制度	212
 第七章 農村土地承包經營權	 217
壹、土地承包經營權性質	217
貳、土地承包經營合同與承包期限.....	220
參、土地承包經營權證書	226
肆、土地承包經營權流轉	234
伍、土地承包經營權繼承	243
 第八章 建設用地使用權	 247
壹、建設用地使用權的審批	247
貳、建設用地使用權的出讓	251
參、房地產開發經營用地	260
肆、建設用地使用權的劃撥	266
伍、建設用地使用權的轉讓	269
陸、建設用地使用權的出租	278
柒、農民集體建設用地使用權的流轉.....	281

捌、建設用地使用權的收回	285
第九章 農村宅基地使用權	291
壹、農村宅基地使用權的取得.....	291
貳、農民財產權益的保護與糾紛處理原則.....	295
參、宅基地使用權流轉問題	297
肆、宅基地再分配	300
第十章 地役權	303
壹、地役權的法律屬性	303
貳、地役權的設定	307
參、地役權的變動	310
第十一章 不動產抵押權	315
壹、不動產抵押的範圍	315
貳、權利質押作為不動產擔保物權的合格類型	327
參、在建工程抵押	332
肆、預購商品房貸款抵押	335
伍、不動產抵押權與承租權的衝突.....	340
陸、房地產抵押期限	344
柒、建設工程款優先受償權	348
捌、不動產抵押登記	352
玖、不動產多重抵押的開禁	356
拾、不動產抵押權的實現方式創新.....	360

下篇 不動產物權交易及相關問題

第十二章 不動產買賣合同	365
壹、不動產買賣合同的訂立	365
貳、售樓書、售樓廣告的法律性質與法律效力	368
參、認購金、定金的法律性質與處理	372
肆、不動產買賣的有效條件	379
伍、不動產買賣的範圍	385
陸、不動產優先購買權的行使	397
第十三章 不動產買賣合同履行與違約責任	411
壹、出賣方變更小區規劃之責任	411
貳、交付之房屋面積與合同約定不符之責任	417
參、質量不合格房屋交付之責任	426
肆、出賣人一房二賣或抵押之責任	434
伍、房屋交付時間延期之責任	439
陸、房屋所有權證遲延與不能辦證之責任	443
柒、第三人善意取得制度的適用	448
捌、房地產買賣合同的解除	457
玖、雙倍賠償之適用	459
第十四章 預售商品房的買賣	461
壹、商品房預售的概念與特徵	461

貳、商品房預售的條件	463
參、預售商品房的程序	471
肆、商品房預售備案登記與不動產預告登記制度	472
伍、預售商品房合同的主要內容	475
陸、商品房預售合同當事人的權利與義務	479
柒、預購商品房的再轉讓	481
捌、預購商品房的按揭	486
玖、不可抗力與預售商品房合同的履行	494
拾、情勢變更在商品房預售中運用	501

第十五章 涉外不動產買賣 509

壹、外商投資房地產的市場准入制度	509
貳、外商投資企業房地產開發經營管理的規定	511
參、涉外房產買賣的條件	512
肆、涉外不動產登記及涉外證明程序	518
伍、涉外房地產買賣的程序	522
陸、涉外房屋買賣糾紛處理的原則	525

第十六章 不動產租賃 529

壹、不動產租賃的有效條件	529
貳、房屋租賃合同的內容	533
參、不動產租賃當事人的權利與義務	540
肆、房屋租賃合同的續期與終止	543
伍、承租人的優先購買權	545

陸、租賃房屋裝修物、增添物的法律屬性與歸屬	552
柒、房屋轉租問題	558
第十七章 不動產仲介法律問題	565
壹、不動產仲介服務與資格確認	565
貳、不動產居間合同糾紛	570
參、不動產代理銷售糾紛	573
肆、原因分析	575
第十八章 不動產稅收	577
壹、中國不動產稅收制度的建立和發展	577
貳、不動產稅收對市場經濟的調控	580
參、房地產投資環節的課稅	582
肆、房地產交易環節課稅	593
伍、房地產佔用環節課稅	610
陸、房地產所得環節課稅	619
第十九章 不動產財產與婚姻家庭、繼承	629
壹、夫妻不動產財產所有權的歸屬	629
貳、夫妻共有房產登記在一方名下的情況	645
參、關於房改房的分割問題	647
肆、不動產財產的繼承	654
伍、不動產財產的法定繼承	658
陸、不動產財產的遺囑繼承	664

柒、不動產遺產的分割與處理.....	670
捌、涉外不動產財產的繼承與程序.....	676

第二十章 不動產物業服務 679

壹、業主團體與業主規約	679
貳、物業服務合同	695
參、前期物業管理與服務	701
肆、物業管理服務內容	706
伍、物業服務企業的責任	715
陸、物業管理收費及維修基金.....	722

後 記 739

參考文獻 741

上篇

不動產物權立法與理論