

<<民商法的法律适用>>

图书基本信息

书名：<<民商法的法律适用>>

13位ISBN编号：9787509340424

10位ISBN编号：750934042X

出版时间：2012-11

出版时间：中国法制出版社

作者：周林彬 编

页数：309

字数：271000

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>

<<民商法的法律适用>>

内容概要

《民商法的法律适用--物权法与公司法探析》分为物权法专题和公司法专题，《民商法的法律适用--物权法与公司法探析》在物权法与公司法具体条文的法律适用方面，结合司法实践特别是司法解释，讨论相关前沿理论与疑难案例，形成了侧重法律适用问题研究的特色。

<<民商法的法律适用>>

书籍目录

物权法

论英美信托财产双重所有权在中国的本土化
论新征收条例下对不法强制拆迁受害人的私权救济
论按揭房屋在离婚纠纷中的处理
论在建建筑物抵押登记的性质与效力
不动产登记机构登记错误赔偿责任初探
论物权法定的缓和
建设用地使用权登记制度的完善
论空间权的登记
论赃物之善意取得
区分所有建筑物车位所有权研究
《物权法》第一百九十二条的法律适用研究
论空间所有权

公司法

境外公司股权转让效力的若干问题探析
论中外合作经营企业董事会的法律性质
中国公司法董事第三人责任的破题与未来
中国公司法人格否认制度：实证研究与改革建议
我国公司发起人连带责任制度的理论桎梏
及其挣脱
从比较法的角度看我国公司法人人格否认制度
论股东派生诉讼
论揭开公司面纱理论的适用
异议股东股份评估权在我国的适用与完善
公司人格否认规范分析和运用
公司法人格滥用行为的判断标准及司法适用
标准探讨
论异议股东股权回购请求权之行使障碍及
对策
股权转让的契约属性分析
论公司法人格否认制度在避税领域的适用
公司法组织规范的性质识别
股权转让中的善意取得若干问题初探
违反忠实义务非列举事项的司法裁判思路
报业传媒公司隐性采访的合法性研究
附担保公司债券信托制度构建

<<民商法的法律适用>>

章节摘录

版权页：二、按揭房屋在离婚处理中的法律难点（一）按揭购房法律关系复杂“按揭”制度是源于英美法系的衡平法中物的担保的一种类型，但我国在实践中的按揭制度与英美法中的按揭和大陆法中的让与担保制度都不同。

在我国，商品房按揭主要存在三方主体，即购房人（贷款人、抵押人）、开发商（卖房人、担保人）、银行（贷款人、抵押权人），主要是购房人以其房产作为抵押向银行申请购房贷款，以该产权证书所载明的房屋产权作担保（并由房产商作保证人）向银行贷款，于其偿还贷款后，取回其产权证书；于其不能偿还贷款时，将其产权证书所载明的房屋进行变价，或者由保证人即售房者向银行回购该房屋，以所得价款让银行优先受偿。

从按揭购房的流程来看，按揭购房涉及购房者、开发商、银行等三方主体。

这样就形成了四种法律关系，即购房人和开发商之间的房屋买卖合同关系、开发商和银行之间的保证关系、购房人与银行之间的借款合同关系和以房屋为抵押标的抵押担保关系。

按揭购房的法律关系看似复杂，但实际上主要存在两个重要的法律关系，即购房人与开发商的房屋买卖合同关系和购房人与银行的抵押担保关系。

如果一方婚前签订房屋买卖合同并与银行办理了购房贷款，且已经取得了房屋产权证书，该房屋所有权自然归其所有。

婚前以一方名义签订房屋买卖合同并与银行办理抵押担保，但是婚前尚未取得房屋所有权的情况下，其在婚后取得所有权，此时房屋取得时间在婚姻登记时间之后，该房屋归属于个人财产还是夫妻共同财产则容易产生纠纷，因为婚姻法与物权法在此问题的规定上是存在一定冲突的。

（二）按揭房屋认定所有权法律规定存在冲突《物权法》第九条明确规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。

所以根据物权法的规定，按揭房屋所有权的取得仍旧以房屋产权证书的取得为依据，故一方婚前按揭购房，婚后以其名义登记的房产，取得房产证书的，该房屋归属于个人财产。

这在理论上也符合不动产的公示公信原则。

但是《物权法》第九条也作出了例外规定，即不动产物权以登记为生效要件，但法律另有规定的除外，也即不动产物权的取得并不一定以登记为准，其他法律有对其有规定的，依照其他法律规定。

根据《婚姻法》相关规定，婚后夫妻双方取得财产实行的推定夫妻共同共有。

这样就会存在一定的冲突，根据《婚姻法》，婚前按揭婚后取得所有权该房屋所有权为夫妻共同财产，而根据《物权法》，房屋产权登记证书载明的权利人为一方个人财产。

<<民商法的法律适用>>

编辑推荐

《民商法的法律适用:物权法与公司法探析》由中国法制出版社出版。

<<民商法的法律适用>>

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>