

浅析物权登记的效力

高砾云

华东政法大学知识产权学院, 上海

收稿日期: 2024年1月18日; 录用日期: 2024年1月29日; 发布日期: 2024年3月21日

摘要

本文主要对物权登记的效力进行了探析, 首先从历史角度进行了考察, 对国内外的立法模式对比研究、追根溯源。随后, 根据物的类别可划分为不动产和动产, 分别研究了二者登记的效力问题。再后, 结合理论和实践中积累的经验, 分别从不动产和动产的角度提出了当前物权登记存在的问题。不动产方面, 登记形式多样化而登记制度单一化、缺乏能为其提供保障的程序且核心不够明确; 动产方面, 动产抵押权由于其存在登记上的差异而导致种类各异的风险存在、浮动抵押权也存在自身的设计缺陷。最后, 汲取国内外优秀立法做法及实践范例中的经验教训, 对前述存在的问题提出了针对性解决策略。不动产方面, 可采取扩大不动产物权的权限范围、改变轻视不动产登记簿而重视权属证书的现象与制定不动产登记法的方法; 动产方面, 可尝试严格按照法律法规办事、加强保护动产所有者权益并对被抵押的资产进行恰当的扩展的策略。

关键词

物权登记, 不动产, 动产

A Brief Analysis of the Effectiveness of Property Rights Registration

Luoyun Gao

School of Intellectual Property, East China University of Political Science and Law, Shanghai

Received: Jan. 18th, 2024; accepted: Jan. 29th, 2024; published: Mar. 21st, 2024

Abstract

This paper mainly explores the effectiveness of property rights registration, starting with a historical examination to trace the legislative development and origins of property rights registration in China and abroad. Then, according to the types of property, real estate and personal property registration, each is analyzed respectively. Based on accumulated theoretical and practical

文章引用: 高砾云. 浅析物权登记的效力[J]. 法学, 2024, 12(3): 1640-1648.

DOI: 10.12677/ojls.2024.123236

experience, the current problems of property rights registration in relation to real estate and personal property are discussed. For real estate, the diverse registration forms contrast with the centralized registration system, and there is a lack of clear guarantee procedures and core protocols. For personal property, due to differences in registration methods, there exist varied risks among movable property mortgages, and the design of floating mortgages has defects. Finally, drawing on the experiences of international and domestic legislative practices and exemplary practices, targeted strategies are proposed to address the above-mentioned problems. In terms of real estate, strategies to expand the scope of real estate property rights, shift the focus of importance from property certificates to registration records, and develop a comprehensive real estate registration law are suggested. In terms of personal property, it is suggested to strictly adhere to regulations, enhance the protection of personal property owners' rights, and appropriately expand asset protection strategy for the subject of mortgage.

Keywords

Property Rights Registration, Real Estate, Personal Property

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

物权登记的具体定义是，国内承担法定登记职能的部门按照登记申请人的要求，对其物权做出登记与否的决定，从而让该物权产生登记或不登记效力的一种法定事实状态。在二十世纪初期，我国所采纳的民事法律制度中有关物权变动模式，呈现为“三足鼎立”局面。按照物的类别可把其分成不动产和动产，那么同样地也就可将物权登记的效力分成不动产物权登记之效力和动产物权登记之效力。不动产物权登记制度是原《物权法》以及现行《中华人民共和国民法典》物权编之中的重要内容，它对于保障不动产交易市场的交易安全、维护不动产交易参与者以及第三人的合法权益具有弥足轻重的意义；动产，作为与不动产相对应的另一类“物”，虽然在物权登记体系中居于相对次要的地位，但是也系物权登记制度中难以或缺的内容。本文将从物权登记模式的历史考察、不动产物权登记的效力、动产物权登记的效力、物权登记存在的问题及其改善策略五个方面对物权登记之效力展开论述。

2. 物权登记模式的历史考察

2.1. 国外历史考察

至 20 世纪初，大陆法系民法立法就物权变动模式业已形成了“三足鼎立”的规制格局[1]。

2.1.1. 债权意思主义

债权意思主义，代表国家为法国[2]。其内涵为：不承认物权作为与债权相并列的两大财产权之一的存在，唯有债权的发生、变更或者消灭能够引起物权变动。在该内涵前提下，只要有具有真实意思表示的债权合意之存在，物权作为“虚无之物”不需要任何形式要件即可变动。其问题在于：虽然流程便利，但危险性高，容易使得参与交易的主体合法权益处于较高的风险之下。

2.1.2. 物权形式主义

物权形式主义，代表国家为德国。其内涵为：承认且高度保护作为与债权相并列的两大财产权之一

的物权的存在，除具备债权意思主义中的“真实意思表示的债权合意”，还要求具备物权合意乃至登记或者交付的确切行为。其问题在于：虽然极为有效地保障了交易安全并降低了参与交易的主体合法权益受到侵害的风险，但是却严重降低了交易速度，损害了社会经济效益。

2.1.3. 债权形式主义

债权形式主义，又称折中主义，为《奥地利普通民法典》所采[3]。其含义是：除了具有“真实意思表示的债权人合意”外，还需要具有有关登记和交易的确切行为。其从根本上看，是债权意思主义同物权形式主义两者之间的平衡产物。其好处就是：找出了保障交易安全性与提高交易有效性之间的平衡点。

2.2. 国内历史考察

按照《中华人民共和国民法典》物权编，中国当前的物权变动模式与债权形式主义高度一致——即必须同时拥有“真实意思表示的债权合意”及登记和交易的确切行为。但是，高度一致不意味着完全相同。

3. 关于不动产物权登记的效力

不动产物权登记制度与效力，是原《物权法》以及现行《中华人民共和国民法典》物权编之中的重要内容。它对于保障不动产交易市场的交易安全、维护不动产交易参与者以及第三人的合法权益具有弥足轻重的意义，在物权登记体系中占据了核心地位。

3.1. 各国、各地区以及我国所采取的立法例

各国、各地区根据其实际情况的不同采取了不同的立法模式。第一种为登记对抗原则，也就是把登记作为不动产物权法律状态展示的一种手段，而不视为物权产生法律状态改变的基础要件；第二种为登记要件原则，也就是将登记作为不动产物权产生法律状态改变的基础要件，如果不动产没有按规定参与法定登记，那么就不会出现法定效力。根据《民法典》第 209 条要求，不动产产权从设立、变更、转让和消灭都必须按照法律规定参与登记，从而产生法定效力；如果没有参与登记，则不会产生法定效力，不过有其他法律规定情形的可以被排除在该规定之外。由此可见，中国在不动产物权登记的效力上采取了“以登记要件主义为主，视情况而存在例外”的混合主义立法例。

3.2. 不动产物权登记的内涵与作用

不动产物权登记的具体含义是，经过物权所有人或者其他利害关系人申请，由相关部门负责按照流程在登记簿上对申请的物权进行登记。顾名思义，由于不动产物权登记实质上是将不动产这一“物”的内容进行登记，且不动产物权登记制度在整个物权登记制度体系中处于首要地位，故又可名之为“物权登记”。

有关法定登记制度在法律事务中发挥的效用，历来诸多学派的不同学者对此争论不断。笔者认为，不动产物权登记的作用可以分为公共领域和私有领域两个部分来看。

3.2.1. 公共领域

在我国人口众多、人均分配资源不多的现实情况下，从国家战略的角度而言，掌握作为居民居住场所的不动产买卖流通情况具有很重要的意义——它可以更好地让党和政府对于资源配置、市场运行情况以及居民民生问题进行审视，进而做到精准施策。

3.2.2. 私有领域

考虑到不动产物权登记本质上是一种法定登记行为，则其必然也具有登记的昭示和保障功能。一方

面，其能确保物权人的相关权利信息可以充分公开，起到了证明作用；另一方面，它 also 通过登记即生效的方式对交易“一锤定音”，起到了交易安全保障作用。

3.3. 不动产物权登记效力原则问题

众所周知，物权领域内需要严格遵守物权法定、公平保障、公示公信原则。在物权变动活动中，最常用到的法律原则就是公示公信原则。考虑到物权变动必须通过法定登记来予以公示，其也自然而然的成为了公示公信原则的“靶向物”。具体探讨公示公信原则，可将其分为“公示原则”以及“公信原则”。

3.3.1. 公示原则

公示原则具体指的是，在物权变动时，一切与该物权相关的权利人、利害关系人应当采取公开公平的方式向全社会进行物权变动情况的展示，进而确保其他公众能够掌握到物权变动情况，从而维护权交易的良好秩序、维护善意第三方权益。公示原则根本原理是物权具备排他性和绝对性，一个物上不得存在与其相对应的其他物权。如果不采取一定的方式使得公众获悉不动产物权变动的有关情况，一定会严重侵犯到物权交易的秩序，从而让善意第三方的权利遭到损害。在不动产产权的流转和变动中，公示原则的存在才使得不动产交易的参与人能够时时刻刻保持安全感。

3.3.2. 公信原则

公信原则具体指的是，在物权已经严格按照流程完成登记并公示后，虽然事实上该物权可能不存在，或者可能伴随着瑕疵问题，但是只要第三方因为公示的存在而坚信该物权的状态，且为不动产物权交易付出了一定的成本，那么立法认可其交易的实际效力，从而保护物权交易活动的安全性不受影响。在不动产交易领域，公信原则的具体含义有两点：一是通过公示信息来推动登记簿记载的权利人是合法权利人；二是法律保护一切基于确信不动产登记簿内容而进行的交易。根据以上内容，本文指出公信原则根本上展现出的是不动产物权登记制度的权威性，能为交易参与者和第三人所深深信赖。正因为公信原则的存在，我国不动产交易市场才一直平稳有序。

3.4. 不动产物权登记的效力模式问题

原《物权法》和当前的《民法典》物权编让我国不动产物权登记的效力模式问题得到了良好的解决，形成了一套符合我国实际的成熟体系。根据本文前述内容，《民法典》第 209 条对于不动产物权登记的效力模式问题作了“一锤定音”的释明。其内涵是：不动产物权变动的基础要件就是法定登记，即“无登记，不变动”，但也存在着部分特例。

3.5. 不动产物权登记的具体种类

不动产物权登记在物权法律体系中意义重大，其所包含的具体规定数量不少。在《民法典》中，对不动产物权的更正登记、异议登记和预告登记作出了专门规范。

3.5.1. 更正登记

《民法典》指出，如果物权所有人、利害关系人在察觉到登记簿所记载的内容有所错误或遗漏时，有权利向相关部门发出更正登记的申请。更正登记也是一种法定登记形式，需要满足登记规定。该规定可以让更正登记有合法地位，从而更好地修正登记实践中存在的错误，让不动产交易市场更和谐。

3.5.2. 异议登记

根据《民法典》，“登记簿所刊登的物权所有人不可更正登记的，那么其他利害关系人有权利向有关部门递交异议登记的申请”。因此，异议登记与更正登记可谓“同根同源”，亦可以视作救济变更

登记的措施。它的存在就如同不动产交易市场的监督员，能够确保及早发现不动产交易领域的“蛀虫”即错误登记事项，避免造成不必要的交易风险。

3.5.3. 预告登记

预告登记是一种保护债权、防范债务人重复处分不动产权而制定的登记制度。其本质类似于抵押担保，皆着眼于确保债权实现。不动产交易领域内的预告登记有利于保障交易稳定并提升交易者的安全感，能够为法律体系增添丰富的色彩，具有非凡的法律价值。

4. 关于动产物权登记的效力

根据登记的对象不同，动产物权登记又可分为特殊动产登记和一般动产中的特殊物登记。动产物权进行法定登记也能更好地保护交易主体权益。

4.1. 有关我国物权登记效力问题的现行法律法规

目前，《民法典》对此做出了立法规制。其主要包括以下三个方面的内容：特殊动产的登记对抗效力问题、动产中的特殊物的登记对抗效力问题以及动产抵押权的登记对抗问题及其设立。

4.1.1. 特殊动产的登记对抗问题

《民法典》第 225 条指出，特殊动产在变动时所应遵循的变动要件是法定登记，不是交付，例如船舶、航空器等。想对抗善意第三人，必须进行登记。

4.1.2. 动产中的特殊物的登记对抗效力问题

《民法典》第 395 条指出，设施设备、材料、半成品等特殊物品能被浮动抵押。若在交易协议发生效力之前，已经存在抵押权，那么即便未参与法定登记，也可以确保善意第三人拥有抗辩权。

4.1.3. 动产抵押权的登记对抗问题及其设立

《民法典》第 403 条指出，若在交易协议发生效力之前，已经存在抵押权，那么不参与法定登记就不能对善意第三人形成对抗效力；从反面来说，与此相反，只要参与法定登记，那么就可以产生对抗效力。

4.2. 关于特殊动产物权登记的效力问题

按照上述内容，《民法典》所规定的特殊动产包含船舶、航空器等。我国《民法典》之所以把上述动产都列为特殊动产，是因为它们自身具有远大于一般动产的经济价值和交易成本，其交易行为也会更显著地影响到市场秩序。根据立法规定，特殊动产一定要进行法定登记之后才能产生效力，不然属于无效变动。当然，若买卖动产的双方对于特殊动产仅用作收藏观赏而不投入使用，也可不进行登记。当前，我国采纳“登记要件主义”。即登记后便产生法律效力，包括公示、确信效力和登记对抗效力[4]。

4.3. 关于一般动产物权登记的效力问题

就绝大部分一般动产而言，法律并不强制要求进行登记，从物权交付时就可以自动产生法律效力[5]。不过，其他特殊物，例如设施设备、原材料、半成品等则必须由市场监督管理部门进行登记后方可发生动产物权对抗效力——详言之，没有进行法定登记，也可能出现生效的变动，不过该效力影响范围仅局限于交易主体间，无法对抗第三人[6]。不过，即使我国《民法典》及有关规定对一般动产中的特殊物作了登记规定，但由于动产可直接根据占有对权利归属进行推定，因而一般性的动产物权在发生变动时并不需要登记。

5. 物权登记效力存在的问题

5.1. 不动产物权登记效力存在的问题

经过多年的实践检验，虽然原《物权法》对于不动产物权变动的效力问题处理所产生的效果已经得到了广泛认可，但仍存在着一些不足之处。笔者认为，其不足主要有以下三点：登记形式多样化而登记制度单一化、缺乏能为其提供保障的程序以及核心不够明确。

5.1.1. 登记形式多样化而登记制度单一化

与原《物权法》相一致，《民法典》所规定的法律生效模式有两类，分别为登记对抗和登记要件。按照各国法律制度，采取不同的生效形式，则往往需要采取不同的登记程序。只有这样，才更贴合我国实情。但是，我国对于几种登记形式仅规定了一种登记制度，故在实践中出现矛盾和不协调也在所难免。因此，为了使这种结构上的不协调问题得到解决，规定完整系统的制度迫在眉睫。

5.1.2. 缺乏能为其提供保障的程序

《民法典》中只规范了一种类型的登记制度，但这并不妨碍其也需要完善且系统的登记程序来维护其正常运转发挥作用。由于《民法典》在构造上并不集中，会让不动产交易增加成本、浪费时间，故对不动产物权登记的程序进行整理规划就成了头等要事。要使《民法典》的不动产物权登记法律法规得到贯彻落实，就必须拿出能够为其提供保障的系统程序。

5.1.3. 核心不够明确

土地物权在不动产物权登记制度中占据关键地位，在制定登记制度程序时不将其置于头等位置是极为不合理的。当前，我国不动产物权登记制度显然还没有将土地物权作为核心。因此，若要使得整个不动产物权登记体系真正满足大众需要，就一定要把土地物权登记效力问题置于不动产物权登记效力问题的首要位置。

5.2. 动产物权登记效力存在的问题

虽然《民法典》已经规范了登记效力的适用范围，不过难以解决所有问题。例如：动产抵押权由于其存在登记上的差异而导致种类各异的风险存在、浮动抵押权也存在自身的设计缺陷。

5.2.1. 动产抵押权由于其存在登记上的差异而导致种类各异的风险存在

立足于抵押权的债权保护视角来看，根据抵押物的种类的不同可以对其风险进行排序：不动产 < 特殊动产 < 一般动产。出现这样状况的原因有二，一是交易市场存在不确定性与复杂性，买卖情形多变，人们很难确保抵押物价值不会出现降低；二是抵押物难以保持同一种状态，其可能会被抵押人再次转让，进而让抵押人失去抵押物权。上述两个原因，民法上能够规制的是原因二。三者登记的差异和特点如下。

就不动产而言，自登记时抵押权已经设立。此时，抵押人对抵押物的处分将受到严格约束——非经抵押权人批准或者抵押权彻底消灭，无法任意处置抵押物，在实践中，立法规定了不动产抵押规范，使得其成为了抵押人选择抵押物的首选。

其次，特殊动产物权变动效力于其交易时立即产生。国家为了保护市场秩序，加强了监督管理力度，对特殊动产物权变动要求进行强制登记(仅用作收藏观赏使用的除外)。就特殊动产而言，抵押权自协议生效后也自动产生法定效力。但是，如果想确保能对第三方形形成对抗效力，就需要依法登记。同样，这样的制度政策构建，也在一定程度上能够使得特殊动产物权——尤其是抵押权得到保障。

再次，一般动产物权变动效力自其交付时随即产生。相比于特殊动产，我国并未通过法律法规等形式要求对一般动产实行强制登记。即使是有关权利人要求登记，也只能对一般动产中的特殊物(生产设备、

原材料、半成品和产品)进行登记。没有依法登记,并不发生对抗效力[7]。所以,该类型动产抵押权存在着极大的风险和不确定性,抵押权人很难对自己的权利时刻保持安全感。

5.2.2. 浮动抵押权自身的设计缺陷

浮动抵押,是一系列抵押中的“一抹亮色”。其特点为:当抵押权人没有依法用权,抵押主体就有权任意处置抵押物。它的设计目标是,既可以保障抵押人进行正常的生产经营活动而不危害社会秩序,也可以为抵押权人实现债权目的提供法律保证。不过,也正是由于其“左右逢源”,其对抵押权人来说也会产生较高风险,甚至可以被称作噩梦。

但是,浮动抵押拥有长处。当抵押人遵循诚实信用原则具有较高的道德水平且用作浮动抵押的抵押物处分较为困难时,其也确实可以在保障抵押权人权利的情况下使得抵押人最大限度保持其生产经营正常化,从而到达两全其美的效果。

6. 物权登记问题的解决策略

6.1. 不动产物权登记的效力完善

当前,我国《民法典》着重于满足行政管理需要,还不能做到在层出不穷的不动产物权登记效力纠纷问题面前游刃有余。因此,为了使得不动产物权登记制度能够更好地满足大众需求,需要对不动产物权登记规定进行优化,具体包括:扩大权限范围等[8]。

6.1.1. 扩大不动产物权的权限范围

《民法典》对不动产进行了明确规定,但是,对于不动产的登记,并未涉及到对第三人权益产生重大的损害,或其登记的领域虽已存在,但尚无完备的登记制度。从整体上看,现行的登记规定所覆盖的范围较小,有待于继续健全相关体系,以拓展登记的范围,加强对登记的公开与保护。

6.1.2. 改变轻视不动产登记簿,重视权属证书的现象

不动产的权利状态,应以登记簿为依据,确定所有权与责任。所有权人在完成了登记程序后,具有相应的权益凭证就颁发给了所有权人。在国家现行的产权证明制度中,以土地、房产为准。不动产登记簿中所记录的一切都是由不动产的所有权凭证反映的,它的证明是有效的。实际操作中,对房产所有权证明的重视远多于对不动产登记簿的关注,这种情况在单位和个体之间都是非常常见的。造成此状况的因素有很多。例如,在实际工作中,由于行政机关设置了许多条件,使当事人无法获得登记材料,从而使产权证明的可靠性和方便被人所认可。这将会减弱不动产权利的公开化,从而对房地产的交易安全性造成一定的冲击。幸运的是,《民法典》对不动产登记簿及产权证明的有效性进行了明确规定。当产权证明所记载的事项与登记的内容不符时,应当以不动产登记簿所载的内容为依据,其效力大于产权证明。相关单位下一阶段工作的重点是制订相关的政策,建立不动产登记簿管理、查阅、复制等工作,为当事人提供方便的复印和查阅登记资料服务,以完全的对不动产登记工作中存在的轻视的现象进行引导和转变[9]。

6.1.3. 制定不动产登记法

早在《物权法》时代,在登记程序的设置问题上就有两种意见:一种主张《物权法》是一部实用法律,过于繁杂的程序性条款并不适用,房地产的注册过程要与法定条款相协调,因而要制订一个统一的房地产登记法;第二种意见是,确立并不断地健全不动产的登记手续,是为了适应社会的实际需求,不断地加以改进现有制度,是第一要务。在我国原有的物权法和条例中,并不是所有的房地产都包括在内。因为政府权力分散,行政管理也比较复杂,所以,很多地方都会互相拉拢和争吵。要想有效地克服上述

困难,就必须制定一部统一的房地产登记法。此外,尽管《民法典》在登记过程中也有关于“法定”的一些基本原理,如“法定原则”,但是《民法典》毕竟是普通法律,应当让位于特殊法律。在制订《不动产登记法》时,应全面地顾及物权法的基本原理,确立《不动产登记法》的主要依据,对不动产登记簿的编制、人员、资格、条件、申请登记所需具备的手续和登记机关所需审查的内容仔细考量。在我国现行的房地产登记制度中,采用特殊的优先权原理,可以对现行的房地产市场中存在的一些疏漏和缺失予以弥补。

6.2. 动产物权登记的效力完善

6.2.1. 动产抵押权:按照法律法规办事,加强对动产所有者的权益保护

1) 按照法律法规办事。虽然当前的动产抵押权由于登记机制的差异而存在诸多危险,但是,我国原有的《物权法》及其相关的立法都规定了对动产抵押的“保险措施”。根据法律信用论,要做到依法办事,相信法制也要信赖权力相关方,这是最能保护自己权益的做法。

2) 加强对动产所有者权益的保护。对于所有权人来说,其遭受的损害是对所有人的多项担保,也就是当无权利人无力偿还时,应按其拥有的财产的价值来偿还。由于所有权人与无权人存在借用、保管、买卖(占有变更)的关系,故可以要求对方作为违约方,或者由于对方侵害了自己的财产权而使其遭受损害进而承担责任。不正当的收益是一种没有法律依据的或在发生某一事件之后失去法律依据而得到的收益,在这种情况下,抵押者没有权利处置别人的财物,如果取得了好处,则所有权人受到损害,应当以抵押者的得利份额作为补偿,即抵押物的债权金额。若因拍卖或拍卖导致标的物毁损,所有权人也可以要求赔偿损失。当然,在债务人履行了债务后,抵押权利也随之消失,原主根据自身是否由于抵押权而遭受损害而提出索赔,在没有损害的情况下,无权提出索赔。若债务人逾期不还,该权利持有人所享有的权利只限于该债权的价值,剩余的仍将继续由债务人偿还。由于所有者没有过错,并且已经偿还了债务人的债务,所以可以根据自己遭受的损害要求获得赔偿。

6.2.2. 浮动抵押权:主管自我判断,利用客观规则/对被抵押的资产进行恰当的扩展

1) 主观自我判断,利用客观规则。针对浮动抵押的特点和我国针对浮动抵押设置的法律法规,抵押权人在设立浮动抵押时应当充分考量抵押物特性及抵押人的道德水平,并利用法律救济维护自身权益。

“主观自我判断,利用客观规则”是针对浮动抵押这一具有自身缺陷性的抵押的最佳对策。

2) 对被抵押的资产进行恰当的扩展。我国对浮动抵押物的限制,限定为动产,且只能是制造装备和原料;其他动产、不动产、知识产权等,不能设置浮动抵押^[10]。但是,不动产在公司的资产中占据着很大的比重,它与公司的知识产权、应收账款等资产组成了公司的主要资产。因此,在这方面,我们应该进一步解除浮动抵押的限制。而且,其他国家对于浮动抵押物一般没有限制,通常设定的是公司所有或者一份资产。

7. 结语

在实践中,不管动产还是不动产,都是我们离不开的“物”。“物”的权属变动,是十分常见的法律现象。因此,精确执行物权登记和公示流程,切实依照法律法规进行登记及其他操作,对于保障我们自己在物权这一民法领域内的合法权益至关重要。物权登记的效力问题,会直接影响到社会秩序,更关乎公民自身利益。不断优化法律制度,引导公民按照有关规定进行物权登记,具有重大的意义。

参考文献

- [1] 梁慧星,陈华彬. 物权法[M]. 北京: 法律出版社, 2007: 80.

- [2] 罗结珍. 法国民法典[M]. 北京: 中国法制出版社, 2002: 711.
- [3] 申卫星. 物权法原理[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2008: 145.
- [4] 王利明. 民法[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2018: 209.
- [5] 段伟. 物权登记制度与公证制度的契合——昆明不动产登记模式的实践考察[J]. 中国司法, 2007(7): 52-54.
- [6] 张楠. 不动产物权登记制度研究[J]. 青年科学, 2014(7): 23-24.
- [7] 许文震. 初探现行法规与商品房预售交易风险[J]. 引进与咨询, 2005(8): 11-12.
- [8] 胡奎. 论动产物权登记的效力——从《动产抵押登记办法》说起[J]. 法制与社会, 2019(7): 218-220.
- [9] 文艺. 我国反不正当竞争法律责任制度的完善[D]: [硕士学位论文]. 湘潭: 湘潭大学, 2018.
- [10] 季秀平. 论浮动抵押及其运作实践中的问题与消解[J]. 淮阴师范学院学报(哲学社会科学版), 2010, 32(3): 319-324.