

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: X2005120110

UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

假按揭二重买卖中真实买受人所有权保护研究  
On the Protection of Property of Real Buyer In a Dual  
Buying-and-selling By Means of Deceptive Mortgage Loan

林丽惠

指导教师姓名: 黄健雄 副教授

专业名称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2009 年 4 月

论文答辩时间: 2009 年 月

学位授予日期: 2009 年 月

答辩委员会主席:\_\_\_\_\_

评 阅 人:\_\_\_\_\_

2009 年 4 月

假按揭二重买卖中真实买受人所有权保护研究

林丽惠

指导教师: 黄健雄 副教授

厦门大学

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名): 林丽惠

2009年4月12日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：林丽惠

2009年4月12日

## 内 容 摘 要

我国的不动产物权的变动主要以债权合意并进行登记方发生法律效力，<sup>①</sup>买受人自签订商品房买卖合同到取得所有权登记存在一定的时间差。而房地产业在我国是一项新兴行业，相关法律法规的制定滞后于房地产业的迅猛发展，再加上经济社会中经济人的逐利本质，房地产开发商不顾信用而一房两卖、甚至一房数卖，损害买受人权利的现象曾时有发生。在实践中，商品房二重买卖的情形多种多样，情况各有不同。其中一种特殊的商品房二重买卖，也就是通常所称的“假按揭”现象较为普遍。所谓“假按揭”现象，即开发商以“一房两卖”的形式与特定关系人串通签订商品房买卖合同，并办理按揭贷款以套取银行借款，该买受人并不真正以取得房屋所有权为目的。此后，开发商再将该商品房出售给第三人，再一次取得售房款。于是，在形式上产生了两个合同买受人之间的所有权之期待权冲突，以及后买受人（也即真实买受人）的所有权期待权与银行的担保物权之间的冲突，并且，后者的冲突更具有现实危害性。虽然，随着相关法律法规的逐步完善，房地产开发与销售也逐渐规范、有序化，一房两卖现象日趋减少，但是并未完全杜绝，同时之前已经发生的“假按揭”现象所遗留的利益冲突问题仍亟待解决。

2007年10月1日起实施的《物权法》，首次通过立法确立了异议登记制度。

《物权法》第19条规定：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。《物权法》这一规定赋予了真实权利人、利害关系人对不动产登记簿上的不赞同项提出异议的权利，并通过异议权的行使以期最终达到更正错误登记的目的，解决利益冲突，保护自己的合法权利。

本文将通过不动产异议登记的法律适用视角，尝试对假按揭形式下的商品房

<sup>①</sup> 根据《物权法》第6条规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。《物权法》第9条规定：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，但法律另有规定除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。由此可见，我国的不动产物权变动采用债权形式主义变动模式，即物权变动经依法登记方发生法律效力，但也有例外情况，即法律另有规定的、以及国家所有的自然资源并不必然以登记为生效要件。

二重买卖中的真实买受人所有权保护进行法律探讨。

本文的主要研究方法是以文献阅读、资料整理和案例分析为基础，通过分析、归纳，得出自己的结论。

本文得出的结论：真实买受人可以通过异议登记制度推翻已经登记的抵押权，为将来顺利取得所有权清除障碍。

**关键词：**异议登记；二重买卖；利益冲突

厦门大学博硕士论文摘要库

## ABSTRACT

In our country, the changes of in rem of real estate is not legally effective unless having reached an consensus on creditor's right and the r finished the registration. There is time lapse between the buyer having signed the commodity housing buying-selling contract and the registration of the ownership of the commodity housing. The real estate sector is a fresh sector in China, relevant laws are lags behind the rapid development of the sector, moreover, it the nature of the economic man to chase more profit, some real-estate developers sell a housing twice, or even more times regardless of the credit, which does harm to the buyers frequently. In practice, the dual buying-and-sellings of commodity housing have many ways of showing its face, among them is a kind of special dual selling of commodity housing, which is commonly called a dual deceptive mortgage loans and is fairly universal. The so called dual deceptive mortgage loans is a kind of Mortgage loans, during which the real-estate developer colluding with others by meaning of a housing selling twice signing housing buying-and-selling contract, and using this contract to transact mortgage loans so as to cash out from the banks, during the course of events, the so called buyer is not the real one who obtains the property of the housing. After having finished the deceptive mortgage loan, the real-estate developer sells the housing to a third party and receives funds again. The dual deceptive mortgage loans lead to conflicts of expectant right of the ownership between the two buyers, and conflict between the latter buyer's (the real buyer's ) expectant right of the ownership and the banks' rights in rem granted by way of security ,moreover, the latter conflict does more practical harm. With the development of the relevant laws gradually, property development and selling is more and more regular and ordering, the practices of a housing selling twice are becoming rare, but the practices don't cease altogether, meanwhile, the conflicts between profit led by the deceptive mortgage loans is the problem that must be solved immediately

Real Right Law of the People's Republic of China which entered into force on October 1st, 2007, stipulated the Dissidence registration system the first time. Article 19 of the law reads 'In case any right holder or interested party holds that there is

anything wrong in any item recorded in the realty register, it/he may apply for a correction of the registration. The registration organ shall revise the registration accordingly, in case the holder recorded in the realty register agrees to revise the registration in written form or there is evidence to prove that the registration is wrong. The interested party may apply for dissidence registration, in case the holder recorded in the realty register does not agree to the alteration.’ This provision of the Real Right Law endows the real Obligee, interested party the right to put forward correction petition as to the registration, and to correct the wrong registration and to protect his own legal interests.

This dissertation tries to research the protection of the ownership of the real buyers’ during the dual buying-and-sellings of commodity-housing under the veil of mortgage loan from the visual angle of the Dissidence registration system.

The principal research method of this dissertation is to analysis and generalize after reading, collating of data and cases analysis so as to come to my owner conclusion.

The conclusion of this dissertation is that the real buyers may by means of Dissidence registration system Overrule the right to mortgage which is registered, so as to clean obstacles which obstruct the buyers obtaining the ownership.

**Keywords:** dissidence registration system; dual buying and selling;  
the conflict between interests

## 目 录

引 言 .....	1
<b>第一章 假按揭之商品房二重买卖概述</b> .....	4
<b>第一节 商品房二重买卖概述</b> .....	4
<b>第二节 商品房二重买卖存在的法律原因</b> .....	5
一、物权与债权的区分 .....	6
二、物权变动原因与结果的区分 .....	8
<b>第三节 假按揭二重买卖中真实买受人与相关当事人的利益冲突</b> .....	9
一、与前买受人的利益冲突 .....	9
二、与贷款银行的利益冲突 .....	10
<b>本章小结</b> .....	10
<b>第二章 假按揭二重买卖中相关合同效力分析</b> .....	12
<b>第一节 合同效力概述</b> .....	12
一、合同效力的概念 .....	12
二、合同生效与合同无效 .....	13
<b>第二节 第一个商品房买卖合同的效力</b> .....	14
一、以合法形式掩盖非法目的 .....	14
二、恶意串通损害第三人利益 .....	16
<b>第三节 按揭（抵押）贷款合同的效力</b> .....	18
一、个人住房（按揭）贷款的界定 .....	18
二、个人住房贷款中的法律关系 .....	19
三、开发商、前买受人、贷款银行之间的按揭（抵押） 贷款行为的效力 .....	20
<b>本章小结</b> .....	22
<b>第三章 假按揭二重买卖中真实买受人的利益保护途径</b> ——兼论异议登记制度 .....	23



<b>第一节 异议登记制度概述</b> .....	25
一、异议登记制度的产生发展 .....	25
二、异议登记的价值及意义 .....	26
<b>第二节 我国的不动产异议登记</b> .....	30
一、异议登记的适用范围 .....	30
二、异议登记的原因 .....	31
三、异议登记的法律效力 .....	32
<b>第三节 异议登记对商品房按揭抵押登记的法律适用</b> .....	36
一、异议登记申请人范围 .....	36
二、异议登记申请人资格证明 .....	36
三、真实买受人的异议成立的事由 .....	37
<b>本章小结</b> .....	38
<b>结 论</b> .....	39
<b>重要法条</b> .....	40
<b>参考文献</b> .....	42
<b>后 记</b> .....	45

## CONTENTS

<b>Preface</b> .....	1
<b>Chapter 1 General description to the dual buying-and-selling of commodity housing by deceptive Mortgage loans</b> .....	4
<b>Subchapter 1 General description to the dual buying-and-selling of commodity housing</b> .....	4
<b>Subchapter 2 The analysis to the legal cause of the Dual buying-and-selling of commodity housing</b> .....	5
Section 1 The distinction of right in rem and credit and creditor's right.....	6
Section 2 The distinction of the cause and outcome of the changes of real right .....	8
<b>Subchapter 3 The conflict between the real buyer and other related parties in dual buying-and-selling in deceptive Mortgage loans</b> .....	9
Section 1 The interests conflicts between the real buyer's and the former buyer.....	9
Section 2 The interests conflicts between the real buyer's and loan bank.....	10
<b>Summary of Chapter I</b> .....	10
<b>Chapter 2 The analysis to the effect of contract in dual buying-and-selling in deceptive Mortgage loans</b> .....	12
<b>Subchapter 1 General description to the validity of contract</b> .....	12
Section 1 The concept of the validity of contract.....	12
Section 2 The Effectiveness of the Contract and the invalid of contract.....	13
<b>Subchapter 2 The validity of the first contract</b> .....	14
Section 1 Under the guise of legitimate acts conceal illegitimate purposes ...	14
Section 2 Through malicious collusion detrimental to the interest of a third party .....	16
<b>Subchapter 3 The Validity of Mortgage loans mortgage</b> .....	18
Section 1 The delimitation of private housing (mortgage) loans .....	18
Section 2 The legal relationship in private housing loans.....	19

Section 3	The validity of private housing mortgage act among the real-estate, the former buyer and lending bank .....	20
<b>Summary of Chapter II</b> .....		22
<b>Chapter 3 The way to protect the interests of the real buyer in a dual buying-and-selling by deceptive mortgage loans and on the Dissidence registration system</b> .....		23
<b>Subchapter 1 General description to the Dissidence registration system</b> .....		25
Section 1	The originality and development of the Dissidence registration System .....	25
Section 2	The Value and Significance of the Dissidence registration system ..	26
<b>Subchapter 2 The Dissidence registration system Of China</b> .....		30
Section 1	The application area of the Dissidence registration system .....	30
Section 2	Cause of the Dissidence Registration .....	31
Section 3	Legal effect of the Dissidence Registration .....	32
<b>Subchapter 3 The law application as to the Dissidence Registration in mortgage loan during the buying-and-selling of commodity housing</b> .....		36
Section 1	The scope of applicant of the Dissidence Registration .....	36
Section 2	The qualifications certification file of the applicant of the Dissidence Registration .....	36
Section 3	The cause certifying the Dissidence Registration application brought forth by the real right owner .....	37
<b>Summary of Chapter III</b> .....		38
<b>Conclusion</b> .....		39
<b>Important Legal provision</b> .....		40
<b>Bibliography</b> .....		42
<b>Postscript</b> .....		45

## 引 言

人类从诞生的那一天起，尽管过着茹毛饮血、漂泊不定的生活，但是，在为寻找食物劳累一天后，夜晚，也要在树上、山上、天然洞穴或能够挡风避雨的地方找个栖身之处，得到暂时的安定。人类的住宅从原始的巢、穴，到茅棚、草屋、平房，发展至今天的摩天大厦、别墅、高档公寓，等等各类住宅小区，无不体现了人类对安定居所的需求，体现了房屋对人类发展的重要意义。<sup>①</sup>我国在实行住房改革后，商品房买卖成为了人们拥有住宅这一安定居所的主要途径。

我国的不动产物权变动主要采取了债权形式主义变动模式，物权的变动以债权合意并进行登记方发生法律效力，从签订商品房买卖合同到办理所有权登记存在一定的时间差。由于房地产业在我国是一项新兴行业，相关法律法规的制定严重滞后于房地产业的迅猛发展，再加上经济社会中经济人的逐利本质，房地产开发商利用这一时间差一房两卖、甚至一房数卖，导致买受人权利受损的现象时有发生。特别是在房地产市场火爆、价格频繁波动时，这一现象尤为严重。商品房作为特定物，具有物权的绝对性、排他性，因此法律不允许在同一物上存在两个利益相冲突的物权。比如，同一物上不会同时存在两个所有权，同一物上也不会同时存在一个由 A 享有所有权和一个由 B 设定的其他物权。因此，当商品房二重买卖发生的时候，只有一个权利人可以取得该商品房所有权，其他买受人通过订立买卖合同以期获得商品房的目的、实现拥有安定居所的愿望就要落空，由此引发了一系列社会问题和法律问题。虽然，随着相关法律法规的逐步完善，房地产开发与销售也逐渐规范、有序化，一房两卖现象日趋减少，但是并未完全杜绝，同时之前已经发生的一房两卖所遗留的利益冲突问题仍亟待解决。

商品房一房两卖，又称商品房二重买卖，是指出卖人（开发商）就同一商品房同时或先后分别与两个买受人签订商品房买卖合同，分别约定将商品房所有权转让之。在实践中，商品房二重买卖的情形多种多样，情况各有不同。其中一种特殊的商品房二重买卖，也就是通常所称的“假按揭”现象，即开发商以“一房两卖”的形式与特定的关系人串通签订商品房买卖合同，并办理按揭贷款以套取银

---

<sup>①</sup> 唐烈英.个人住宅商品房买卖贷款按揭法律问题研究 (博士学位论文) [D].重庆:西南政法大学,2005.6.

行借款。此后，开发商再将该商品房出售给第三人，再一次取得售房款。于是，在形式上产生了两个合同买受人之间的所有权之期待权冲突，以及后买受人的所有权期待权与银行的担保物权之间的冲突。其中，后者的冲突由于冲突双方均系开发商恶意行为的受害者，更具有现实危害性。这种情形在司法实践中屡见不鲜，笔者在执业中亦遇到了几起此类的案例。在这种特殊的“一房两卖”案例中，由于开发商诚信不足及或资金有限，不能及时偿还银行按揭贷款，<sup>①</sup>银行只能通过实现抵押权寻求救济。而商品房真正的买受人斥巨资买来的住房，在占有、使用了一段时间后却面临着住房可能被拍卖以清偿银行借款的风险，更谈不上取得房屋的所有权了。虽然真实买受人的权利可以通过要求开发商承担违约责任、赔偿损失的方式来寻求救济，但在通常情况下，一个能够以这种缺乏诚信之行为获取非法利益的开发商，其实力一般也是有限的，或者说其承担违约责任、赔偿损失的能力是有限的。即使真实买受人可以向开发商主张双倍赔偿、预期利益赔偿等，但最终将会因开发商的偿付能力所限而导致权利受损。真实买受人可能面临着房屋被拍卖、又得不到开发商赔偿而钱房两空的境地。因此，对于真实买受人而言，最重要的是如何通过法律途径保住房屋，并顺利取得所有权。

2007年10月1日起实施的《物权法》，首次通过立法确立了异议登记制度和预告登记制度，并分别于第19条和第20条作出了具体规定。<sup>②</sup>异议登记和预告登记均属为保障登记请求权而设立的预备登记制度，都具有解决“一房两卖”之利益冲突的作用。但是两者在适用对象、适用时间、法律效力及作用上有所不同：预告登记适用于保护已办理预告登记的买受人，该登记制度对预防二重买卖、预防买受人权利受到损害具有一定的作用；而异议登记一般适用于已发生二重买卖之后，并且已有一方买受人办理了物权相关登记，而未办理登记的其他买受人认为该登记存在错误，通过异议登记程序推翻该错误登记，为将来实现物权清除

① 在假按揭的关系中，虽然形式上是以“买房人”的名义签订按揭贷款合同，但是，款项实际由开发商在使用，并且亦由开发商在履行偿还按揭贷款的义务。

② 《物权法》第19条：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第20条：当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

障碍，从而最终保护了自己的合法权益。

在假按揭的二重买卖中，“一房两卖”已经发生，第一个买卖合同其目的并不在于商品房买卖，而是为了办理银行按揭贷款而签订，第一个合同的买受人并非真实买受人，已取得商品房占有、使用的第二个合同买受人才是真实买受人。在第一个买卖合同基础上办理的银行按揭贷款中的借款人亦非真实借款人，而是开发商假借第一个买卖合同买受人的名义而贷款，因此，该按揭贷款合同与第一个买卖合同均属于以合法形式掩盖非法目的、恶意串通损害第三人利益的无效合同，故而按揭贷款合同的从合同即抵押担保合同无效，已办理的抵押物登记属于错误登记，按揭贷款银行形式上所享有的抵押权为无效物权。但是，上述行为在未被有关机关认定为无效之前，以及抵押登记未被注销之前，对第三人仍具有登记的公信力，真实买受人的权利时刻受到威胁，一旦银行行使抵押权，真实买受人期待的所有权即有可能落空。因此，如何保护真实买受人的利益，是一个重要的命题。在预告登记与异议登记中，显然异议登记是解决这个问题的重要机制之一，即通过在不动产登记簿记载现行登记错误的信息，来阻断第三人依据登记公信力取得该登记物权。<sup>①</sup>表现在抵押物权上，即是通过异议登记，避免错误登记的抵押物权人行使并实现抵押权，从而最终保护真实权利人的权利。

本文研究的内容及新意：异议登记在假按揭二重买卖中的法律适用：在同一商品房上，形式上存在前后两个买卖合同，第一个买卖合同其目的并不在于商品房买卖，而是为了办理银行按揭贷款而签订，属于以合法形式掩盖非法目的、恶意串通损害第三人利益的无效合同，第一个合同的买受人并非真实买受人，第二个合同买受人才是真实买受人。但是，由于前买受人与贷款银行办理了抵押物登记，抵押人是前买受人，抵押权人是贷款银行。因此，后买受人也即真实买受人的商品房所有权之期待权，与已登记的抵押之担保物权发生冲突，本文通过异议登记制度解决已登记的抵押权与真实买受人期待的所有权的冲突，以保障真实买受人的期待的所有权顺利实现。笔者期望通过本文的研究，能够对假按揭形式下的商品房二重买卖中利益冲突的解决有所益补，同时也希图求教于大方，励以自勉。

<sup>①</sup> 常鹏翱.物权程序的建构与效应[M].北京:中国人民大学出版社,2005,304.

## 第一章 假按揭之商品房二重买卖概述

### 第一节 商品房二重买卖概述

商品房买卖，是指房地产开发企业（在本文中又称开发商或出卖人）将尚未建成或者已竣工的房屋出售给买受人并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的行为。通过商品房买卖，出卖人与买受人分别可以达到取得价款和取得房屋所有权的目的。商品房二重买卖，就是出卖人先后或同时与两个买受人签订商品房买卖合同，分别约定将同一商品房出卖给两个买受人。易言之，即在同一个商品房上存在两个对立的买卖行为。

在假按揭二重买卖关系中，即开发商与前买受人签订第一份商品房买卖合同，并据此向贷款银行办理了商品房按揭贷款手续，按揭贷款的实际享有人及还款人均是开发商。事实上，“假按揭”买卖关系双方并无转移商品房所有权的目的，商品房始终由开发商占有、使用、收益并处分，开发商、前买受人与贷款银行之间就是通常所说的“假按揭”。此后，开发商又将该商品房出售给并不了解“假按揭”事实的后买受人，开发商将商品房交付给后买受人占有、使用、收益，但尚未办理产权登记。笔者认为，这种情形是一种特殊的商品房二重买卖。理由是：1、在形式上，开发商在未解除第一份买卖合同的情况下，与后买受人签订了另一份买卖合同，该两份合同同时存在；2、两份合同均约定自签订之日起发生法律效力，在合同依法被仲裁机关或法院认定为无效之前，两份合同均处于生效状态；3、此类二重买卖的特殊性还表现在，涉及的当事人除了出卖人、买受人外，还有第三方即贷款银行。并且，该贷款是建立在可能被认定为无效的第一份买卖合同的基础上，同时办理了抵押权登记，贷款银行取得了该商品房的担保物权。虽然一般情况下前买受人不会与后买受人争夺所有权，但不排除万一前买受人与开发商反目，利用其签订的买卖合同向开发商主张商品房所有权。即使前买受人与后买受人争夺所有权，可是，已经登记的抵押权仍然对抗着后买受人的相关权利。综上，笔者认为此类买卖是一种特殊的商品房二重买卖。

## 第二节 商品房二重买卖存在的法律原因

凡是权利都会产生动态现象，物权所产生的动态现象，简称为物权变动。<sup>①</sup>物权的变动，指物权的设立、变更、转让和消灭。关于物权，我国《物权法》第2条如是定义：物权指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。因此，以所有权的转让为目的的商品房买卖合同，其核心问题就是商品房之不动产物权变动。

在买卖合同与商品房所有权转移的关系问题上，各国民事立法因其在历史上所处经济条件、法律环境、社会需求等的不同，对这一问题的立法规定也不尽相同。从各国或者地区的立法例来看，主要有三种物权变动模式：<sup>②</sup>1、以法、日为代表的意思主义变动模式，又称债权意思主义变动模式。在这种模式下，当事人转让商品房所有权，只要当事人意思表示一致，便发生所有权变动的结果即所有权发生转移，而不动产所有权的登记仅仅是对抗第三人的要件而已。2、以德国、我国台湾地区为代表的物权形式主义的物权变动模式。在这种模式下，区分债权契约与物权合意，债权契约即当事人之间关于债权法上的权利义务关系，物权合意是指当事人就所有权转移而达成的、独立于债权契约的合意，要产生不动产物权变动的结果，需有债权契约和物权合意并进行不动产登记。3、以《奥地利民法典》为代表的债权形式主义的物权变动模式，又称意思主义与登记或交付相结合的不动产物权变动模式。在该模式下，不动产物权变动需有债权契约并进行不动产登记。尽管债权形式主义的物权变动模式，产生在物权形式主义的物权变动模式之前，但一般都将其认为是前述两种物权变动模式的折衷形态。<sup>③</sup>

我国于2007年颁布实施的《物权法》，从我国现实的经济水平出发，结合现有的立法资源和物权变动理论，最终确立了不动产物权的债权形式主义的物权变动模式，具体体现在《物权法》第6、9条等规定中。因此，出于文章结构和篇幅的考虑，本文仅讨论我国之债权形式主义的物权变动模式下的商品房二重买卖存在的法律原因。

① 王轶.物权变动论[M].北京:中国人民大学出版社,2001.1.

② 江平审定 刘智慧主编.《物权法》立法观念与疑难制度评注[M].江苏:江苏人民出版社,2007.208-209.

③ 江平审定 刘智慧主编.《物权法》立法观念与疑难制度评注[M].江苏:江苏人民出版社,2007.209.



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库