

不动产登记簿的推定力

摘要

三 (((关
三 (((关
三 三 (关
((三 关
关 全 (三
((三 三
三 (各 各 (三
((三 全保 ((三
(关
三 三 困
三 ((困
关 (三 困

关键字： 三

全保

三 三 (三 (

三 三 三 (三 (

三 三 三 (三 三 (

三 全 三 (上全保

(上三 ¹2014 12 24 三

²全 (1 各三 ((

(各 (六

(2 1 三

(三 三

(三

16 1 三 (

三 (

反 (全 上全保

(三 三 ((

三

Die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuches

³

予 予 三 三 (

(三

(上全保

一、不动产登记行为的属性

三 (三

(三 三

(又 ⁴ 三 关 (三

¹ 三 三 (2010

⁴

² (六

³ Klaus Mueller, Sachenrecht, 4 Aufl., Koeln; Berlin; Bonn; Muenchen: Carl Heymanns Verlag, 1997, Rn. 1040.

⁴ 关 充 三 上三 上 (2014

10 充 三 三 (

2

关 全 (三
 5 又 ((三
 (关
 ((三
 三
 三 ((三
 三 关
 久(三 全 三 上
 (三 (合
 三 6 三
 关 ((上
 (三 (全 (5
 (三 反 (价 (7
 (三 价 (三
 三 (8三
 三 (关 全 (

14 即 (2012 (上 三
 三 2012 3
 2013 8 又 (上
 5 ((2007 3
 上 ((2007 5 三
 (上 2014 4
 6 上 (2006 (2 价 上 (2012 2
 7 : 上 (2000
 8 (180 (3
 三合 ((

(反 (9
 三
 久 关
 三合 ((三
 价 (¹⁰ 债名 三 ((上 ((价
 21 上 (合
 上 合 (2009 6 26
 9 允 反
 力 (反 (上 ((便
 ((三
 反 ((三
 (2010 9 20
 (三 保 ¹¹上三
 (三 价 ((价 又 价 三
 12
 予 三
 (三 关
 (¹³

⁹ (上 (又 上 (2005

¹⁰ (六 久 (2007 (64

¹¹ 关 (三 2012 3

¹² (上 三 价 (2010

¹

¹³ See H. L. A. Hart. *The Concept of Law* (2nd), New York: Oxford University Press, 1994, p91-95.

(关 14
((三
; (((上三
上 反((反 (上三
((((三
(全 保 15
保 (保 全 全保(另 ((三
三 全 (三 (另 ((三
(三关 全 (另
((三 上全 (另
(((另
(关 全保 (三 (((三
(1 1 1 ((三
(((三
16
三 ((三
(((三
(((三
上 各 (

14 (1996 (215
15 三 2013 8 又 (三
16 上 三 (2011 (109-110
5

17三

(三 (

(关 久 三

(三 三 (

((三 关

(三 ((

全 ((价

久 (三 (上 (

19 1 合

((

(三 三

(三 又 ((

又 三

三 关 ((

三 (三 (

三 (

(; (三 (

三

二、不动产登记簿的推定力之内涵

三 三 三

(三 上 三

18 (三 三

(三 (Gesetzliche Vermutung 三 (

三 (

(三 19三

¹⁷ Vgl. Siedler, Zurechnung von Realakten im Buergerlichen Recht, Hamburg 1999, S. 6ff.

¹⁸ Meikel/Bätcher, Einleitung B, Rn. 8; Kessler, ZNotP 2008, 231, 233; Holzer/Kramer, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, 2. Teil, Rn. 97.

¹⁹ 三 (2010 3
6

久 (三 三 久 价
(三 20
(三 ((三
三 (21
三 三 22
891 (891
(三
三 23 三 (Positive
Vermutung Negative Vermutung 16 1
三
三
(三
(24
三 (Die Eintragung einen
rechtsgeschäftlichen Rechtserwerb (Zwangsvollstreckung
25 各
((三 三 反 (另
予 三
(三 (三
(三
三 ((三
另

²⁰ Haegele Rpfleger, Grundstückverkehrsbeschränkungen, 3. Aufl., 1975, 153.

²¹ NJW 1980,1047

²² Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., C. H. Beck Verlag, München, 2012, Rn. 337.

²³ BGB, § 891 Gesetzliche Vermutung

(1) Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe.

(2) Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe.

²⁴ 合 21 (338.

²⁵ OLG Frankfurt Rpfleger 1991, 361.

(三 (三
 (三 (三 (三
 另 三 (三
 26
 各 三 (三
 上 (全 (上三
 (反 (三 上
 (又 为 价
 (三 三
 (三 三
 (三 久 三 上
 三 三 (三
 三
 (三 die formale Bindungswirkung der
Eintragung 三 (三
 关 (反 三 (三
 三 (三
 (另 三 (三
²⁷三 (三
 三 上三 三
 (三
 (三 (三
Dispositionsmaxime 三 (三
 三 三 (三
 (反 三 三
Verhandlungsmaxime (三
 全 三
 (三

²⁶ 合 18
²⁷ 充 三

(又 (关

Eintragungsfähigkeit (三 ³² 三

5 三 (予

乙

三 三 (三 三

困 ³³合 (三

关 三 三 三 三 三 三

三 三 三 三 三 三 三 三

关 ³⁴三 三

三

(Grundbuchordnung (

即 上 (

Bestandverzeichnis (

予 关 ³⁵ 三 三 8

3 三 三 三 三

予 三 三

三 (三 三

困 (三

³² (三 (2014 6 上

土 三 三 4 (三

2014 12 (9 2 关 (三 ,

³³ (三

³⁴ 三 (2014 9

³⁵ 合 18

Flurstück Grenzverlauf (世
 (三 六 (上
 三 困³⁶
 (上 (三三
 困³⁷ 三 ((上
 三关 ((上
 (关 合 (三 另
 (另 (三
 Geschäftsfähigkeit Vertretungsbefugnis (上
 困
 予 三 19 Widerspruch (上
 (上 久 (20
 38
 三 ((合
 名 (三反
 (三 (三 3 三 3 三
 8 3 3 三 三
 (予 三 (三 (三 上
 三 困;
 三 三 困((上
 关 力 Warnfunktion (三 三

³⁶ BayObLG MittBayNot 1981, 125; OLG Frankfurt OLGZ 1985,157; NJW-RR 2006,662; BayObLG DnotZ 1980,745.

³⁷ OLG Nürnberg MDR 1976, 666; BayObLG DnotZ 1980, 745.

³⁸ 上 (2011 5

三 Schutzvermerk 三

(上

protestiert ³⁹ (另 力 (三

全保 (

三关 三 力 (三

(三 (三

(三 三

三关 又(关

(三 久 (

(上 各

合(; (三 三

(关 三 全保

力 (三

((

((

三 (另 (三

⁴⁰ ((

(关 (⁴¹

(三 (

(三 困

四、不动产登记簿的推定力与公信力的关系

全保 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs 三

上 三 (保

(保 三 ⁴²

³⁹ 合 36

⁴⁰ MünchKomm BGB/Wacke, §891, Rn. 7;

⁴¹ Hans -Armin Weirich, Grundstücksrecht, 3. Aufl. , München: C.H.Beck, 2006, Rn. 707; BayObLG 1999, 226.

⁴² Reichsgericht 116,177.

		三		Rechtsscheingedanken	
	三	全保	上	三合	(
	上三	(关		久(光	
	(价	(三	
43	(上全保	(全保
	上	(全保		三	
保	Positiver Vertrauensschutz	(保	Negativer
Vertrauensschutz			保		
	((三	(保
	(合				
保				(三	
				(
	(保			合	三
	三	44			
	106	1		三	
	((各	(
三				三	
予	各		三		
	(三				三
				(三	
	全保	上		合	(45
	三		全保	(予	合 (三
				(三	
三	(三	三	三	上	(

⁴³ Hans Josef Wieling, Sachenrecht, 5 Aufl., Berlin; Heidelberg: Springer Verlag, 2007, S.294; 三

全保 三 (2012 1

⁴⁴ Baur/Stuerner, Sachenrecht, S. 302.

⁴⁵ 关 三 全保 三 (2012

1 (全保 (2009 5 三

(2009 4 史 106 (

2010 6

三 (三 全保 三

三 全保 reines

Rechtsscheinprinzip (光

反 (三 (三 ((

三 (三 (三 (

((全保 ((

(三 (三 (

((三关 ((

价(价 (((

(价 三 (三 ((

(((三 全保

各 ((三 全保

三合 (三合(三 三

三 三 全保

(三 (三

三 全保 全保

(三 三 (三

三 (上三

(关 (困 三 (

关 (困

- 1.Klaus Mueller, Sachenrecht, 4 Aufl. , 1997.
- 2.Holzer/Kramer, Grundbuchrecht, 2. Teil, 2. Aufl. 2004.
- 3.Haegel Rpfleger, Grundst ückverkehrsbeschr änkungen, 3. Aufl., 1975.
- 4.Sch öner/St öber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. , C. H. Beck Verlag, 2012.
- 5.Hans Armin Weirich, Grundst ücksrecht, 3. Aufl. , C.H.Beck, 2006.
- 6.Christian Kessler, Die Grundbuchf ähigkeit der GbR, ZNotP 2008.
- 7.Hans Josef Wieling, Sachenrecht, 5 Aufl. , Springer Verlag, 2007.

8.Baur /Stuerner, Sachenrecht, 7. Aufl. 2008.

9.Siedler, Zurechnung von Realakten im Buergerlichen Recht, Hamburg 1999.

10.H

11. / (又 (2004

12. 上 (2006

13. : 上 (

14. 2000 上 又 上 (

2005

15. 六 久 (2007

16. (1996

17. 三 三 (

2010 4

18. 三 (2010 3

19. 充 三 (2009 5

20. 三 (2014 9

21. 上 (2011 5

22. 三 全保 三 (

2012 1

23. 全保 (2009 5

24. 三 (2009 4

25.史 106 ((2010 6

26. 全保 (

2009 5

27. 充 三 上三 上 (

2014 10

28. 充 三 三 (

14即 (2012

29. 三 (上 2012 3

30. 三 又 (上 2013 8

31. (2007

32. 上 (

2007 5

33. 三 (上 2014 4

34. 三 价 上 (

2012 2

35. 三 价 (2010

1

36. 土 三 三

4 (上 2014 12
37. 三 (2014 6