

浅析我国不动产登记制度若干问题

白银岫

(黑龙江省七台河市不动产登记中心 黑龙江 七台河 154600)

【摘要】 不动产登记制度系物权法之公示公信原则具体体现,亦为现代繁荣商品经济社会交易安全之使然。我国现有的不动产登记方面的规定可谓“问题重重”,实难以适应现实经济社会发展之需求。前不久通过的物权法草案对此规定甚为粗糙,仍有不少缺憾。不动产登记查询制度、异议登记制度以及不登记损害赔偿制度在立法方面仍然存在一定的问题。

【关键词】 不动产登记; 登记查询; 异议登记; 登记问题

引言

不动产物权登记是不动产物权变动的公示形式,也是各国物权立法的重要内容。由于不动产登记制度影响交易安全和社会秩序甚大,现代各国却不对之重视。我国长期只重视对不动产的行政管理,而极少从物权法的角度探讨不动产的登记问题,导致我国长期权属不明、产籍不清现象十分普遍,不动产物权纠纷日益增多,且类型多样,而国民所面对的却是理论上的困惑和法律适用上的混乱。本文就是针对这些关于不动产制度实施过程中所存在的问题以及不科学之处进行阐述及分析,然后针对这些不足之处指出解决这些问题的相应对策。

一、不动产登记制度

不动产登记制度是保护我国公民个人不动产所有权的有效制度。第一,不动产登记必须通过产权所有人主动申请才能启动;第二,我国的不动产登记属于我国专职部门的活动,由国家制定的、具有权威性的专职部门完成;第三,我国不动产登记的内容主要为不动产的物权以及变更等事项;第四,我国不动产登记事项必须载入不动产登记簿才能发生法律效力。

二、我国不动产登记制度存在的问题

(一) 不动产登记申请主体方面存在的缺陷

各国法律一般规定,不允许登记机关在没有申请人申请的情况下进行初始登记、更正登记或者注销登记。不动产登记申请是不动产登记制度的必经程序,明确申请的主体是不动产登记制度启动的首要环节。然而,我国相关的法律对此却鲜有明确规定。以土地为例,仅有《中华人民共和国土地管理法实施条例》对此有简单规定:农民集体所有土地是由土地所有者和土地使用者提出登记申请,国有土地由土地使用者提出登记申请。这表明我国土地登记采取的是单一的单方申请主义。著名经济学家亚当斯密创设发展出的经济学理性选择理论表明:人是理性的,具有完全的意志能力和充分有序的偏好,最大化地实现自我利益是决策者行为选择的标准。交易当事人之间同时实现的利益最大化代表着一种理想的均衡状态,更能实现最佳的资源配置效率。

(二) 相关不动产登记工作人员的责任落实模糊

我国不动产登记机关对于重复记录、错误记录信息以及遗失当事人登记资料的相关不动产登记工作人员,没有设置相关的责任落实制度,以至于不动产登记部门在损坏当事人的切身利益时,相关的不动产登记机关、工作人员并不承担任何责任,而由无辜的当事人自行承担后果。这种不动产登记部门权利与义务严重失衡的现状,造成众多当事人与不动产登记部门之间的登记纠纷,产生了劣性的社会影响。

(三) 不动产登记档案的移交问题

在实际工作中,存在着不动产登记档案在各部门之间移交程序繁琐、移交时间过长、甚至在移交过程中资料损坏的问题。同时,在不动产登记档案的移交过程中,各个环节没有相应的责任人,造成不动产登记档案移交时间冗杂,各部门衔接困难,管理责任落实不到位的情况。只有实现不动产登记档案在各部门之间的顺利移交,才能更好地进行不动产登记工作。

三、完善我国不动产登记制度问题的措施

(一) 建立实质审查制度

我国在制定和实施不动产登记法时,应该考虑到我国的国

情。某些专家学者认为,实施实质审查制度不但耗费登记部门的人力、物力和财力,而且还人为地设置了市场调配资源机制的障碍,这就使得物权交易的效率大大降低,不符合市场经济高速运转的需要。笔者则认为,要使登记的内容与实际的权利相一致,就应当对登记的内容进行实质审查,实行实质性审查,是登记具有公信力的必要前提。

(二) 开放不动产登记部门公众信息平台

随着信息化的发展以及社会的进步,人们的生活和工作节奏都在加快。如何更好地服务于公民,需要我国的不动产登记部门不断进行反思。开放的不动产登记部门公众信息平台,可以保证使用者全天候、不限时间、不限次数地查询不动产登记部门发布的信息,同时可以减少不动产登记部门前台的大量答疑时间,提高工作效率。同时,在开放公众信息平台的同时,不动产登记部门应该注意平台的维护问题,及时发布相关的法律法规、信息动态,以便于该平台可以发挥其应有的作用。

(三) 制定统一的不动产登记档案移交方案

各级国土资源部门应该会同各相关部门,共同对移交不动产登记档案资料的过程以及时间进行梳理,在各移交环节指定相关专业人员对不动产登记档案的移交负责,落实并记录每一个移交环节的移交责任与责任人,确保不动产登记档案资料在移交过程中的完整性,为公民负责,为不动产登记工作的顺利开展提供保障。

(四) 不动产登记部门应该明确相关的法律责任

相关不动产登记部门在工作过程中,工作人员难免会出现工作失误,造成信息登记失真、产权所有人的个人利益受损的情况。因此,相关的不动产登记部门应当建立一系列统一的责任落实以及赔偿制度,做到权利与义务的统一。相关不动产登记部门应该对于赔偿范围进行统一划分,在由于不动产登记部门的失误造成当事人的个人利益受损时,应该明确应赔偿的金额、利息以及当事人或者利害关系人在主张权利过程中所支付的费用,例如提起诉讼的费用。我国的不动产登记部门属于国家的权力机关,在当事人由于该部门的失误造成个人利益受损时,可以通过诉讼的程序来得到合理的赔偿。

结束语

不动产登记对于保护不动产登记人的权益有法律效力,但在不动产登记制度中仍有登记机关的责任机制不完善、登记机关不集中、登记机关收费不合理、不动产登记制度滞后及不透明的问题出现,对此应采取一系列的措施(如建立健全登记机关赔偿范围及追偿程度、统一不动产登记机关、重新制定不动产登记收费标准、建立不动产登记信息的公开查阅制度)对不动产登记制度进行完善,发挥其应有的作用。

参考文献

- [1] 朱银皓, 梁世骥. 我国不动产登记制度若干问题浅析[J]. 明日风尚, 2017.
- [2] 蒙艳姿. 我国不动产登记制度存在的问题及建议浅析[J]. 中国管理信息化(16期): 210-211.
- [3] 黄雁蕉. 我国不动产登记制度存在的问题及建议浅析[J]. 低碳世界, 2018.