

研究不动产登记与不动产权属确认的实体与程序问题

汪 洋

(重庆市长寿区不动产登记中心 重庆 401220)

[摘要] 关于不动产的登记与不动产权属的问题都是物权法下需要进行研究的领域, 物权法对于涉及到民事主体基本财产方面是很有话语权的, 在于为公民所私有的财产提供法律上的保护, 有着很强烈的逻辑思辨色彩, 物权法的眼光总是放在是一些基本的制度或者是原则方面, 并且对于一些带有全局性和根本性的问题也均有所适用, 它在法律中所发挥的作用使得在整个司法实践中, 必须要有更高的适用要求, 不动产登记与不动产权属确认的问题都可以用物权法来加以保护和解释。《物权法》中的不动产登记以及权属确认和《土地管理法》是不一样的, 这既不是一种行政管理行为, 也不是一种行政确权行为, 它给不动产的登记一种权利移转效力。

[关键词] 不动产登记; 不动产权属确认; 实体与程序问题

根据《不动产登记暂行条例》所做出的相关规定, 不动产的登记是一种记载行为, 主要是记载于不动产的登记簿上, 内容无外乎是不动产的权利归属, 或者是一些其他的法定事项, 登记的基本类型大概有总登记、初始登记、更正登记等等, 在《物权法》的保护之下, 不动产的权属争议问题只可以通过民事诉讼的方式来加以解决^[1]。在《物权法解释》当中, 对于涉及到不动产登记所产生的争议, 权属登记当中不动产登记的法律效力确认都做出了明确的规定, 这从理论上对不动产的登记和权属做出了进一步的保护。

一、不动产登记的法律效力

不动产的登记生成了不动产登记簿, 对于不动产的归属和内容认定是具体法律效力的。在我国, 不动产登记之后就会生效, 比如房屋的所有权, 或者是建设用地的使用权, 这些不动产一经登记, 就会产生物权效力。就《物权法》所做出的规定, 登记簿上的推定力与法律上的权利推定没什么不同, 法律上的相关规定总是将某一件事情的存在当做前提, 这个前提是随后所发生的一系列事情的基础和推动力^[2]。我国的不动产登记在很多情况下都可以被当做是一种行政管理的手段, 所以其权属证书是有极大的法律效力的。对于不动产登记簿来说, 它被法律所赋予的功能以及它自身的制度演进, 这都可以作为对于不动产结构、用途、面积等自然状况不能将推定力适用的记载, 而从另一个方面来看待这个问题的话, 不动产登记簿本质上是一种对证明责任的分配, 这是因为它的推定力可以被当做是一种权利上的推定。

二、不动产的权属确认

《物权法》第16条有明确的规定: 房地产登记册是房产所有权和内容的基础^[3]。这是“不动产登记国家财产法”的前提和可信度。所谓房地产登记的推定意味着如果对不动产产生争议, 除非有相反证据表明登记册的记录不正确, 记录在房地产登记册中的权利持有人将被推定为实际权利持有人。所谓不动产登记簿之公信力, 意味着即使房地产登记册中记录的权利持有人不是实际的权利持有人, 但是, 注册被提名人是真正的权利持有人^[4]。根据房地产登记的推定, 如果对所有权发生争议, 不动产应首先被推定为由登记的被提名人拥有, 除非另一方有足够的证据证明他是真正的权利持有人。也就是说, 房地产登记的推定实际上产生了举证责任分配的后果, 即在确认权利的情况下, 负责举证责任的人是对房地产登记簿记录提出异议的一方。人民法院将对登记的被提名人作出判决, 并确定登记的被提名人是不动产的物权人, 只有持不同政见者有足够的证据证明登记册是错误的。

三、不动产登记与权属确认的实体规则

在目前的实践当中, 许多地方当一方购买或出售房屋而进行转让登记时, 登记机构会出于各种原因询问当事人, 提供房屋管理部门出具的房地产销售合同证明或交易确认书(通知)等资料。这种做法将应该与由登记机关执行的审计职能分开, 只不过这种做法增加了当事方的负担, 并使登记机构面临登记错误的风险。其他地方认为住房管理部门的交易管理是住房确认, 但是这种观点是错误的。因此, 各地应严格遵守“国务院办公厅关于简化公共服务程序优化的通知”的规定, 以便在基层民众中事务的开展。坚决杜绝各种不必要的证据和繁琐的程序, 原则上取消没有法律法规的证明和印章, 注册时不应强制要求房地产交易确认(通知)等材料^[5]。简化了的程序, 极大的方便群众进行不动产的登记和权属工作的进行, 群众真正感受到了房地产统一登记带来的便利。

结语

综上, 近年来随着我国经济的不断发展, 民主法制建设也取得了很大的成就, 在不动产的登记和不动产权属确认等问题上都不断的将法律法规做出健全, 在《物权法》的保护下, 房地产登记在民事诉讼中应该有更明确的定位, 主要是作为一些具有很大优势的民事证据。在中国, 是国家行政机关登记房地产, 所以对于不动产的登记来说, 是有一定的行政特点的, 当个人的不动产出现问题, 不动产所有人就可以将不动产的登记行为作为依据来提出诉讼, 涉及到不动产方面的诉讼时间还必须要以法院判决生效为准, 将法院所判定的时间作为物权变动的的时间。

参考文献

- [1] 汪益竹. 不动产登记与不动产权属确认的实体与程序问题研究[J]. 住宅与房地产, 2017, (15): 20.
- [2] 吴光荣. 不动产登记与不动产权属确认的实体与程序问题研究[J]. 法律适用, 2014, (10): 29-36.
- [3] 宋才发, 彭振. 农村土地、房屋不动产统一登记的法治问题探讨[J]. 河北法学, 2017, 35(2): 17-26.
- [4] 司伟. 论不动产登记与权属确认——兼论对《物权法司法解释一》第2条的理解[J]. 法律适用, 2016, (5): 16-22.
- [5] 王伟. 试论如何正确认识房地产权属登记问题的几点思考[J]. 建筑工程技术与设计, 2015, (12): 1988.

作者简介:

汪洋(1989-), 男, 重庆长寿人, 本科, 助理工程师。