

浅谈当前不动产登记的现状和对策

李国新

(河北省承德市不动产登记中心 河北 承德 067000)

[摘要] 不动产统一登记制度的制定与发布,标志着我国不动产统一登记制度已经起步。就我国当前的体制来讲,不动产登记制度的实施依旧存在着各个方面的阻力,房地产作为不动产中的典型,在不动产登记执行过程中受到的影响最为明显。

[关键词] 不动产登记; 制度缺陷

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.04.1734

一、不动产登记制度的概念和立法意义

(一) 不动产登记制度的概念

关于不动产登记制度的概念,不同的学者有不同的观点。王利明教授的观点是:不动产登记是登记申请人对不动产物权的设定、转移在专门的登记机关依据法定的程序进行登记。孙宪忠教授的观点是:不动产登记是经权利人申请,国家有关登记部门将有关申请人的不动产物权的事项记载于不动产登记簿的事实。梁慧星教授的观点则是:不动产登记是指土地及其附着物之所有权和他项权利的取得、丧失与变更,依法定程序记载于有关专职机关掌握的专门的簿册上。综上所述,所谓不动产登记是指经权利人申请,国家专职部门将有关申请人的不动产物权的取得、丧失与变更,依法定程序记载于不动产登记机关掌握的专门的簿册的事实。不动产登记事实上包括两层含义:一是登记与否的事实状态,二是登记的过程或程序。

(二) 不动产登记制度的立法意义

第一,不动产登记为不动产物权变动提供法律基础。在依据法律行为发生的物权变动的情况下,为了表现物权的排他性并保障交易安全,物权公示原则要求不动产物权变动以登记为要件;在非依法律行为发生的物权变动以登记为要件;在非依法律行为发生的物权变动的情况下,不动产登记是权力处分权的前提条件。因此,不动产登记在本质上是决定不动产物权变动是否完成的法律工具,旨在给不动产物权变动提供法律基础,而不是为了实行行政管理。

第二,不动产登记为物权变动提供了国家公信力支持的法律基础。由于不动产物权是涉及国计民生的重要权力,故现代社会中的不动产登记机关都是国家机关,由国家机关出面承担登记责任,以国家行为的严肃性为登记的真实性提供保障,使登记具有为社会一体信服的法律效力,即任何民间证明都不可比拟的国家公信力。不论客观情况如何,法律确认不动产物权的标准是登记簿的记载,以登记簿上的记载的权利正确权利,并依此建立不动产物权的交易秩序;同时,如果第三人依据不动产登记簿取得登记权利,这种行为及其后果当然应该得到物权法保护。

二、我国不动产登记制度的缺陷

综观我国现行的不动产登记的法律规范,可以用两个字来概括:“散乱”。尽管在物权法制定初期,孙宪忠等专家都呼吁出台一个统一的不动产登记法,但是所有的关于不动产物权登记的规定仍散见于各项单行的民事法律法规之中,没有一个统一的不动产登记法,且相关规定之间存在着冲突、矛盾,没有统筹协调和具体制度的统一。

(一) 登记机关不统一

我国目前从事不动产物权登记的机关有多个,如土地登记在土地管理部门,房屋产权登记在房地产管理机关,草原登记在农牧业部门,林木权登记在森林管理部门等,例如《中华人民共和国土地管理法》第5条规定:“国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作”。《中华人民共和国土地管理实施细则》第3条规定:“土地登记内容和土地权属证书式样由国务院土地行政主管部门统一规定”。《中华人

民共和国森林法》第三条第2款规定:“国家所有的和集体所有的森林、林木和林地,个人所有的林木和使用的林地,由县级以上地方人民政府登记造册,发放证书确认所有权或者使用权。”《担保法》第42条规定的不动产登记部门就有土地管理部门、林业主管部门、县级以上地方人民政府规定的部门等,而且这些部门都具有管理不动产的行政职能。

这样规定的弊端也是显而易见的:登记机关分散,既不利于登记机关之间的相互沟通,也不利于当事人的查阅;登记机关权力纵横交错,会扰乱正常的法律秩序。正如孙宪忠教授所述:当两个或两个以上的登记机关权力交叉重合时,不但会损害当事人的正当利益,增加其不合理负担,而且会扰乱正常的法律秩序;由于多个行政部门进行登记,所发权证权属界址经常发生冲突,会导致不动产所有人之间的大量纠纷;不利于登记资料的合理利用,多头、分散的不动产登记破坏了资料的统一性和完整性,严重影响了土地资源的高效利用;多个登记机关同时存在,对人力资源也是一种浪费。

(二) 不动产预告登记制度有待进一步完善

在我国,2007年10月1日起开始施行《中华人民共和国物权法》,首次确立了不动产预告登记制度。预告登记制度有利于鼓励诚实信用、防止权利滥用,以法定方式强化了诚信原则的实现,培育良好的市场环境。《物权法》第二十条规定:“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关申请预告登记。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”。

不难看出,预告登记制度还是有其缺陷的。首先,和德国、日本以及我国台湾地区的预告登记制度相比,我国的预告登记制度的范围相对狭窄。通过对德国、日本以及我国台湾地区关于预告登记适用范围的比较,可以看出,不动产物权变动请求权,不仅包括不动产所有权移转、设定、变更、消灭的请求权,还包括不动产物权变动的请求权,而我国《物权法》中把预告登记的范围设定在不动产所有权请求权上,就显得过于狭窄了。其次,我国的《物权法》适用范围含糊不清。《物权法》第20条规定预告登记的适用范围是“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议”,从汉语上理解会产生歧义:到底是将“买卖”理解为动词还是将其理解为形容词修饰“房屋”呢,后一种理解比前一种的理解要宽泛得多。

此外,预告登记的效力不明确。我国《物权法》第20条规定:“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”,可见我国赋予了此请求权具有排他效力,但是对于国家权力效力以及顺位保全效力却并没有规定。

参考文献

- [1]叶晓婷,王丽欣.统一登记背景下的不动产测绘的现状与前景分析[J].测绘与空间地理信息,2017,(1):140-142.
- [2]欧阳焯.基于我国不动产登记制度存在问题的思考[J].产业与科技论坛,2017,(19):37-38.