

# 浅谈不动产登记和我国不动产登记制度的完善

李金枝

烟台市芝罘区不动产登记中心 山东 烟台 264000

**摘要：**不动产涉及的主体是土地以及在地当地的定着物，它们组成了一种土地财富的主体部分。不动产的登记，是指不动产的归属人或者不动产变更权利主体中的任何一方按照有关的法律法规规定，向有关登记部门提供相关的有效证件，并以此来证明不动产的归属权或者转让物权。虽然在现代社会中不动产的范畴也非常宽泛，但住宅仍是当前中国社会认可度最高，也是最热点的不动产。

**关键词：**不动产登记；不动产管理；房地产

引言：不动产登记制，系指物权持有人提出申请，由有关机关对其主张的权益及其变化情况加以记载的立法活动。近年来，随着全国不动产登记查询网络平台的开通与运营，不动产登记操作在质量方面也日益提升，为了更好贯彻我国的有关规定，各单位都要努力缩减不动产登记流程中的各种程序，以保证有关资料的按时、正确地报送。当然，人们也应该认识到当前在我国的不动产登记领域中还是有不少困难，本文对此进行深入研究，期待为促进中国不动产登记工作的逐步完善提供一些参考。

## 1 不动产登记概述

在中国，与不动产登记理论上并不是完全一致的概念。通常我们以为，不动产登记的主体实质上就是提前登记请求权，指的是为使现在尚未进行，而不久将来发生的物权变更能够顺利转变为本登记，而对有关债权请求权进行了提前登记，但值得注意的是，此债权请求权中，是以财产权变动作为主体内涵的。不动产的特征：（1）不动产的自然属性。一是不可移动性（地理位置固定不变）；二是个别性（独一无二）；三是耐久性（寿命长久）；四是数量资源限制（供给有限）。（2）不动产投资的社会经济属性。一是价值量大；二是用途多样性；三是适用范围广；四是权力有限性（政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权四种特权进行管理）；五是难以变现性；六是保值增值性（能抵御通货膨胀）。

## 2 不动产登记制度完善的意义

中国不动产登记体系有着一定的重要性，能够从根源上促进社会经济发展。不动产的登记制度的完善有助于维护不动产权利人的合法权益。而通过办理不动产登记，就能够保证居民在不动产交易过程中的安全，从而有效的防止了诈骗等犯罪行为。而通过使用不动产登记制度就可以

确认不动产的价值多少，在一定程度上也将有着立法反腐倡廉的作用。通过不动产登记能够掌握不动产的总量，从而强化对市场及其群众的监管。健全不动产登记体系，有助于分析当前房产市场的经营情况。从而为中国地产业的宏观调控和发展提供借鉴<sup>[1]</sup>。而在不动产登记的有关法规的出台和执行过程中，不动产的登记提高了部门的效率，直接的减少了社会经营成本。不动产登记能够直接的解决人力资源成本，降低政府部门的各种行政费用。完善不动产登记，能够减少工作时限，提高了行政效率和服务质量，民众的满意度也更高。

## 3 我国现行不动产登记立法工作存在的问题

### 3.1 相关法律法规有待完善

按照现有规定，如在对不动产进行登记过程中发生错误，可对其作出修改，不过针对登记错误带来的经济损失，目前没有制定具体的登记错误补偿制度。所以当发生错误登记情况时，当事人往往需要通过行政诉讼追究赔偿，而这种途径不但手续繁琐、所需期限也较长，并且对行政诉讼结果来说并不合理，反而增加了当事人的经济压力。

### 3.2 不动产登记人员素质有待提升

不动产登记是综合类项目，对登记工作人员的知识 and 技能也有相应的要求。但是，由于当前国家在招聘不动产登记工作人员中，对从业者的基本素质要求并不高等，而且目前很多国家不动产登记工作人员文凭较少，再加上没有相应的职业培训，使得其业务水平也比较偏低，尽管登记部门已规定了登记人员应当持证上岗，并对其进行过资格考试，但是考试力度仍然相当偏低，且也并未规定登记人员应当进行过司法考试。除了服务意识之外，由于许多不动产登记工作者并没有完善的服务能力，对权利人的要求或服务也没有充分的关注，使权利人对不动产登记工作的评价普遍较差<sup>[2]</sup>。

### 3.3 办证登记效率较低

对于不动产信息系统登记,因为中国目前还不是法律上建立健全的监督机构,所以信息系统登记的透明度还相对偏低,也没有对个人信息进行严格审核,再加之不动产登记信息查询场所也相对分散,更加大了信息系统登记监管的力度,给非法分子带来了可乘之机。因此,也有部分的政府人员从中谋取私利,从而产生了各类受贿案件,使国家和所有权人的合法财产利益遭受了伤害,对政府部门的公信力,进而大大降低了不动产登记的质量。

### 3.4 信息登记监管不到位

关于不动产信息登记,由于目前没有国家建立健全的监督制度,所以信息登记的透明度也比较偏低,很少对信息实施审查,再加之不动产登记的信息机构也比较散乱,进一步增加了信息登记监管难度,给不法分子留下了可乘之机。于是,常有部门相关工作人员从中谋取私利,产生出各种贿赂事件,使国家和有权人的合法财产受到损失,对政府部门的公信力,也产生很大的影响。

## 4 对我国不动产登记制度的立法思考

### 4.1 我国不动产登记应采取生效主义

目前我国的不动产登记机制中存在着二个程序,其一是生效主义,其二是对抗主义,但这二个模式也不尽相同。通俗来讲就是对抗主义要求的程序比较简单,在物权变更时尊重当事人的口头约定,但是一旦发生了问题善意的第三方会造成非常大的损失。生效主义特征是办理的法定程序相对比较繁琐,但是关于物权的变更却有着相对规范的立法条款,能够最大限度的维护了物权变更当事人的权利,从而保障了当事人的权益。生效主义是随着房产交易市场的火爆发展和产生的,主要因为房产属于当事人重要的一笔遗产,在交易当中一旦出现问题,后果就很大。假如在登记中仅仅采取对第三人的规定,那么房产的开发商很容易形成"一房多卖"的现象,如有二个或二个以上的合伙人按不同年限签订同样的协议,这就很大的限制了房屋的买卖<sup>[3]</sup>。

### 4.2 进一步扩大不动产登记的范围

随着市场经济的发展和社会的进步,出现了不少新型的物权形式,而以前的登记工作领域早已赶不上了现在的市场经济发展的速度,也早已无法适应整个经济社会的发展需要,所以我们需要在今后的工作中继续扩大不动产登记的工作领域,这样才能进一步提高不动产登记的工作水平,并有效避免了各地政府在工作上的混乱情况,从而促进了民众满意度的提升。因此,我们可以从这样一些入手:第一,由于科学技术的提高,许

多新的财产权种类涌现于人们的日常生活之中,要使之及时得到法律的维护,保护公众利益不受损失,就必须对这种新的财产权作出详细的界定,这样才能提高不动产的权利。当然,在进行项目操作之前,人们就一定要意识到不动产所依赖的是土地,所以整体来说,进一步拓展土地登记领域也正是对土地使用权的进一步延伸。其次,经过对中国目前不动产登记机制的剖析可以看出,审查机制的建设也是刻不容缓的,这样可以有力的保证不动产的安全性、可靠性,使得买卖的进行是在法规约束的范畴之内,进而全面满足民众的各种要求。

4.3 吸收、借鉴国外不动产登记立法的先进经验,推动我国不动产登记立法发展

西方各种类型不动产登记立法都是以本国的民事基础法规为依据,再辅之以单行的不动产投资登记法。可见,西方各国早已将中国不动产登记制度定义为私法行为,其意义就是不动产物权变化状况的及时披露与公信,从而维护交易安全。目前,对中国土地物权在我国立法的研究也已经提到了日程,并通过借鉴域外的立法经验,针对目前中国不动产登记的立法实际情况,明确规定了不动产登记的各种规章制度,不仅是为了合理保护国土自然资源、开发房产市场的需要,而且是为了适应世界不动产登记立法发展,进一步健全中国不动产登记体系的必然选择<sup>[4]</sup>。

4.4 依据产权登记制度,并吸收托伦斯登记制度之优点,完善我国不动产登记体制

物权制度也具有一定的民族特色、固定性,中国不动产登记体系也不例外。我国目前不动产登记体系具有比较鲜明的行政管理取向,其制度核心是以国家干预为主,它与美国产权登记制度,还有德国的不动产登记立法模式都十分相似。另外,在中国不动产登记和企业登记制度中的登记准则方面,如记录生效主义、物的编成主义、记录的合法性等方面,也基本相同。首先,按照房产使用权变更必须记录。"不经变更登记的土地使用权、所有权及他项权利的转移,属于非法转让,不具有法律效力。"显然,我国不动产权益的形成、变动均以登记为生效条件。其次,房地产登记的内容包含有地号、使用地面积和土地登记证号,登记簿按照地号顺序排列。这亦是物之编成主义典型作法。再者,由于不动产登记同样具备公信力,不动产物权一旦登记注册即产生效力。由此可见,在保留国家现有的不动产登记体制民族性、固定性基础上,进一步发展不动产登记制度,即使按照国家产权登记体系实施,也不失为一个比较良好的管理方法。

#### 4.5 完善各项登记制度

首先,因为在中国房屋买卖中的二重买卖合同(即不动产所有人在签订买卖合同所有权移转登记前,又与他人订立买卖合同并进行了所有权登记)的情况相当常见,所以国家立法中对不动产物权变动实行的是登记生效主义,对不动产物权,尤其是房地产使用权的确认方式也是以登记为准,没有进行登记的不动产使用权也不能转让。由此,第一个买卖合同的买家将有权请求卖家履行违约责任,这对他来说是很不公平的。在不动产登记立法中设有预告登记条款,即赋予债权以排他的物权效力,以此保证债权的完成,保障投资安全性。其次,因为我国目前在民事立法中还缺乏完整的善意取得系统,而在关于不动产登记的立法中也还未确定登记公信力的绝对法律效力,而对第三人登记的合法性也没有立法保证。所以,有必要形成对不动产交易的善意取得制度<sup>[5]</sup>。善意取得的要件应包括:(1)获得必须有效;(2)除登记错误外,民事法律行为本身合法有效;(3)对第三人善意且没有错误。再次,在不动产登记立法中已经建立了善意取得制度以后,我们还必须再次确立了错误赔偿制度,使其作为善意取得立法的必要补充,这样就更加完善了不动产登记机构的法律责任,以保障不动产交易人的合法权益,并确保交易过程公正、合理。

由于不动产登记管理面临的一系列困难,不仅导致中国不动产管理的无序,而且阻碍了中国房地产业的蓬勃发展。在将我国物权立法提上议事日程之际,必须健全不动产物权登记体系,让中国不动产管理切实做的更加系统完善,有法可依。

#### 4.6 利用信息技术提升数据整合与建库速度

在不动产登记任务完成后需要加强整合相关数据资料。我国有着众多的人口,较为广阔的地域,各个地区的登记方式也存在一定的差异,导致面临着较大的数据整合难度,传统依靠工作人员存档整理的方式并不适合我国国情,所以,此时可以充分发挥大数据等现代信息技术的优势,通过建库等方式将数据的整合效率提高。在信息系统中,通过构建数据库并且完整准确地输入每一次登记的信息,能够利用计算机、网络等技术十分便

捷地存储备份相关档案。同一当事人在登记中选用的登记方式、登记事由可能存在一定的不同,为了简化档案存档工作,避免给工作人员档案管理工作带来较大的负面影响,保证高效地整理相关数据信息,应当利用信息系统,实现一次重复记录和相邻当事人记录都主动转移至当事人名下,这些手段能够便于不动产登记的资料收集管理工作。每个人在设置好所有数据资料之后,并且准确地地区分各项数据信息,可以大大提高工作人员的工作效率。

#### 4.7 建立不动产登记赔偿责任机制

当前针对登记机构的责任有二种观点,一种认为机构需要实行先行赔付,另一种观点认为登记机构承担过错赔偿责任<sup>[6]</sup>。我们对当前政策性法规进行调研表明,当前尚无法明确的定义与划分登记部门责任和登记机关责任,这将使得登记机构怕负起责。为此,我国需要进一步细化、明确登记法律责任,并明确责权,使当事人索赔与登记部门索赔的界线清楚,保障不动产登记纠错赔偿制度完善和执行。

#### 结语

总而言之,要结合当前我国市场和经济的需求,不断的完善不动产管理制度,推动不动产登记体系的全面建设,减少不动产登记流程的工作,节约不动产登记的成本费用,整体提升我国政府在不动产登记管理方面的公信力。

#### 参考文献

- [1]张艳秀.我国不动产登记制度实施问题及对策研究[J].居舍,2019(35):16.
- [2]沈伟民.论不动产预告登记制度的完善策略[J].法制与社会,2019(19):36-37.
- [3]虞哈哈.新趋势下房产经济发展趋势[J].全国流通经济,2019(17).
- [4]张全新.基于不动产登记制度的房产经济发展分析[J].中国房地产业,2019(17).
- [5]洪世昌.不动产登记制度下的房产经济发展措施简析[J].广西质量监督导报,2019(6).
- [6]吴兆安.不动产登记制度对房地产统一登记的影响研究[J].住宅与房地产,2019(12):5-5.