

浅谈不动产登记和我国不动产登记制度的完善

李 晨

临沂市不动产登记交易中心 山东 临沂 276000

摘要: 随着社会主义市场经济和各行各业的迅速发展,不动产登记制度的推行,不但对当前社会房产行业的健康发展也提供了一个有力保证,同时和以前的制度相对比,不动产登记制度更具备了总结性和概括性的优点,同时也具备了较强的可操作性,比较符合当前社会主义市场经济的发展要求。

关键词: 不动产登记; 不动产登记制度; 完善

引言:在我国市场经济的高速发展进程中,不动产已成为国民经济一个很重要的构成部分,而不动产登记体系与不动产物的处分、取得及其交易,有着密不可分的联系。不过从总体上来看,当前的不动产登记管理工作仍然面临一些困难,健全不动产登记管理体系,强化法规监督指导,才能提高不动产登记管理水平,彰显其的意义和作用。

1 不动产登记概述

不动产登记作为财产权变更的登记条件,是婚姻法上的一个主要内容。不动产登记是由产权人申报,国家有关记录机构将涉及申请人的不动产物权的具体事件记录在不动产登记簿上的具体事实。不动产的登记制度具有界定产权的功效,对不动产物权的变化情况加以记录,从而赋予了不动产所有权的经过国家确认的法律效力,从而增加了土地使用权人对不动产的直接支配关系。此外,其也发挥了保障物权的功能,对物权的具体变化情况进行了披露,从而使交易的参与者都能够知道权利归属的实际情况以及物权人的法律地位,从而防止了欺诈交易的出现,也可以保障第三方的利益,从而保障了交易安全。不动产登记制度具有公示、公信、善意保护和警示等的效力。不动产的所有取得、转移、变动或消失均必须登记向社会公布,并且,即使所记录的信息内容与实际情况不一致也必须认为是客观真实的,以保障第三人的合法权益,同时,当事人也可以更明确地认识到不动产及其使用权人之间的有关状况,并做出更有益于自身的选择。其作用主要是:

1.1 明确了不动产物权的归属,为不动产物权问题的处理提供了依据。中国的《物权法》第十六条规定:"不动产登记簿是财产权归属和内容的基础。"由此可见,登记制度是对不动产物权最合理的划分,也能够为因不动产与投资物权所带来的各类争议,发挥良好的止纷争功能。

1.2 保障正常交易秩序,保障交易安全。利用不动产

登记系统可以对有关不动产的详细信息予以记录,从而可以在有关法规所允许的范围内将不动产信息介绍给社会公众,从而便利于不动产的买卖,进而更有效的减少和预防诈骗活动,为不动产买卖创造完善的、合理的条件。

1.3 减少了交易成本,增加了交易效益。通过登记可以使所有不动产的资料全部透明化,双方在交易时也无须投入巨大的资金和时间,对不动产的所有资料和权利情况进行严格查证,从而很大的减少了交易成本,也可以提高了交易更快的完成速度^[1]。

2 不动产登记制度完善的意义

不动产的登记与管理制度的健全,可以保障不动产权益人的合法权益。通过对不动产备案,能够确保公众在不动产买卖中的安全,有效的防止诈骗等情况。而由于不动产登记制度能够确定不动产的数量,在一定程度上也就具有法律反腐倡廉的意义。通过不动产登记机构能够掌握不动产的数量,从而强化了对国家和群众的监管。建立不动产登记系统,有助于研究当前房产领域的发展形势。从而对中国地产企业的宏观调控和管理进行借鉴。而在不动产登记的有关法规的制订和执行过程中,通过不动产的登记提高了部门的管理效率,也直接的减少了整个社会的劳动生产成本。不动产登记能够直接的减少人力资源成本,降低政府部门的各种管理费用。进行不动产登记,能够减少办公成本,提高了行政效率和服务质量,民众的满意度也较好。

3 我国不动产登记制度的若干问题

3.1 登记机关的责任机制不够完善

当前的登记机构工作中误记、漏记、遗忘等现象也时有发生,而为不动产登记机构在这种工作上的疏忽承担损失责任的,正是原产权人。有些档案丢失后可补办,只是时效的问题;碰到补办不了的证件,将会给产权人带来不可估量的永久的经济损失。产权人可能对登记部门工作人员记录的具体资料、记录内容都不了解,由

他加盖了公章后默认记录了,再加上登记后登记当事人对不动产的一些源文件管理得不好,后期不动产投资纠纷保护合法权益时也没有明确依据,悔之晚矣。比如:法人单位的企业法人以自身身份对不动产实施购买或质押,若缺乏完备的不动产登记档案,不动产的所有权被扣押将直接导致抵押物落空。而登记部门对工作人员疏忽的情况却不注意,有的部门甚至推卸责任,造成责任人权利无从履行,而登记部门的收费标准却有明确规定,登记部门收费人员明码标价办事并不牢靠,严重破坏了不动产登记的公正性^[2]。

3.2 不动产登记人员素质有待提升

不动产登记属综合性管理工作,对登记工作人员的知识水平和能力均有相应的要求。但是,由于当前国家在招聘不动产登记工作人员时,对从业者的素质要求并不高等,因此目前很多不动产登记工作人员学历比较低,而且没有相应的职业培训,使得其专业知识水平比较偏低,所以尽管登记机关已经要求所有登记工作人员必须持证上岗,并对其实施了资格考试,但是考核难度仍然比较偏低,而且,并不需要法律登记人员参加司法考试。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,对权利人的要求或咨询也没有充分的关注,造成权利人对不动产登记工作的评价普遍较差。

3.3 不动产登记制度滞后及不透明

在有些案例中需要先询问当事人有关房产登记的情形,但最后的询问结论则表明当事人不动产物权已变更,而登记部门并没有把变更情形记载在不动产登记产簿上,形成了不动产登记滞后。此类现象的发生往往为法官审理案件时带来了麻烦,因为法院既没有根据实际情况进行判决,也无法实现对当事人合法权益以及不动产交易安全状况的司法保障。此外,由于政府不动产登记部门的职责并不仅仅是对不动产实施登记与监督管理,还必须进行公示,因此在中国不动产登记体系中也并未设置相应的不动产信息公示平台,但国家没有出台与此有关的立法来明确不动产登记信息的及时公布,造成国家不动产信息不公开,无法确定不动产制度能够有效、公平的保障权利关系人的正当权益。

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,便常有部门的相关工作人员从中

谋取私利,从而产生出了各种贿赂事件,使国家和有权人的合法财产利益受到损失,对政府部门的公信力,也产生了很大的影响。

4 完善我国不动产登记制度的对策

4.1 制定完善的不动产登记的程序性法律法规

经过对目前实施中我国不动产登记管理工作的全面分析研究,要综合现实情况完善各项立法规范,进一步明确不动产登记的性质、程序,从而建立健全的不动产登记管理体系,建立相应的优惠政策,加大资金保障,并由国务院及有关行政部门建立完备的登记制度规定及其管理体系,并结合实际情况全面落实,从而保证不动产登记法规制度的科学性、逻辑性和统一性。

4.2 明确界定不动产的范围

如果对不动产范围缺乏清晰的划分,对不动产登记也缺乏明确的登记范围,很容易出现不合理的登记问题,因此应该采取立法的方式明确规定,建立明确的不动产登记法非常有必要。通过立法,修改现有的登记管理制度,就可以以市场为基础,随着时间的变迁,进一步补充物权,从而明确了不动产的登记范围。根据社会主义市场经济的需要,把需要立法保障的、具有争议的不动产适时列入登记范畴,对部分不需要登记的不动产则要进行摒弃。同时要注意把林地、草地等资源包含其中,由于这些不构成房屋,与农田一样,关系着人类的社会生存,把这些作为不动产是一般的认知观点,可以缓解管辖真空地带的现象,也缓解了在自然资源物权处理方面的登记困难。此外,因为与不动产登记有关的规定相当多,且分散,所以必须加以综合,对有矛盾的部分加以修改和重新补充,建立系统的不动产登记规定^[3]。

4.3 提升认知,强化监督

要综合现阶段的实践情况,有关部门就一定要增强对不动产登记工作的认识,建立健全的不动产登记管理体系,进一步增强人民对不动产登记机构工作的了解,并全面贯彻执行各项政策手段,统一思维,并利用监督小组做好对不动产登记管理工作的督导,从而确保了不动产登记管理工作的正常高效进行。

4.4 建立不动产登记信息的公开查阅制度

4.4.1 建设全国不动产登记信息系统中的公示查询体系,可以增加不动产交易的透明度。在这种机制下,有关不动产的信息都能够公平、透明地呈现给所有相关当事人,包括业主、购房人、法律中介机构、大律师、商业银行等,使得人们都可以比较方便地掌握到相关不动产的基础状况、权益状态、抵押物状况等信息。

4.4.2 该机制将有助于提高不动产交易过程的诚信

度。当前, 在一些不动产交易过程中出现了许多的信用问题。一些买卖双方会隐匿重要信息, 夸大房产面积, 错误描述权利状况等, 这给不动产买卖带来了严重危害。通过设立不动产登记信息系统的公共查询制度, 将能够有效降低信息的不对称、防止诈骗、维护买卖双方的权利与合法利益, 进而增加了不动产买卖的诚信水平。

4.4.3 该制度可以提高房地产市场的规范化程度。目前, 房地产市场存在着很多非正常的交易行为。有些人虽然没有受到严格的监管, 但在实际交易中却经常涉及到欺诈、虚假宣传、恶意竞争等行为。建立不动产登记信息的公开查阅制度可以对这些行为进行监督, 并帮助人们更好地遵守交易准则, 从而提高房地产市场的规范化程度。

4.4.4 该制度可以加快不动产交易和贷款的办理速度。一些商业银行在审批不动产贷款时, 需要了解有关房屋的权利状况、质量情况等信息。而建立不动产登记信息的公开查阅制度可以为这些银行提供有效的信息, 使他们能够更好地控制贷款风险, 从而使不动产贷款的办理速度更快、更顺畅。

4.5 统一不动产统一登记标准体系, 制定完善技术规程

4.5.1 应该制定完整的不动产登记标准, 包括不动产基本信息、权属信息、交易信息、限制信息、评估信息等必要内容, 其中权属信息应当是重中之重, 需避免重复登记和虚假登记, 并不断更新和完善。通过制定标准, 实现不同地区、不同行业、不同级别的不动产登记信息相互对接共享, 加强信息的准确性和可信度。

4.5.2 应将不动产登记标准体系与技术规程相结合, 制定适用的技术方案和规程。技术规程内容应涵盖系统接口、数据交换、安全性防护等方面, 确保标准体系和技术方案的共同作用, 实现全国联网共享。同时, 根据技术规程的需要, 制定不动产登记信息存储、传输、查询等技术规范, 保证信息的安全和有效性。

4.5.3 要强调的是, 制定完善的技术规程需要依据当前的科技发展和政策法规变化不断地更新。随着人工智能的发生和技术的进步, 不动产登记和信息共享施行的方式也将得到创新和改进。因此, 应注重技术研究和方

案的更新, 持续完善标准体系和技术规程。

4.6 提升不动产登记人员素质

4.6.1 规范良好的职业道德对提升不动产登记人员素质具有很大帮助。制定职业道德规范, 既能规范和约束不动产登记人员的行为, 又能够鼓励他们积极投身工作中, 提高工作效率和质量。

4.6.2 培训不动产登记人员技能。不动产登记工作是高度专业化的工作, 需要不动产登记人员掌握一定的专业知识和技能。定期开展职业培训和技能提升培训, 可以帮助不动产登记人员不断地充实职业知识、提高技能技巧, 更好的完成登记工作^[4]。

4.6.3 建立激励机制。及时给予不动产登记人员良好的激励措施, 包括薪酬奖励、晋升等激励措施, 可以增强激励效应, 使不动产登记人员更加有动力和热情地投入到工作中去。

结语

综上所述: 当前不动产作为人类的一种巨大的社会财产, 指的主要是耕地等的定着物, 而不动产的登记制度主要是对不动产所有权人的转移与确认, 特别是对房地产的房屋变动的一个管理制度。但是就目前情况来说, 中国的不动产登记制度也面临着几个困难, 要保障不动产当事人的权利, 提升不动产登记部门的服务效率, 以及方便居民群体的申请, 还需要在立法的方面进行处理, 第一是规定不动产登记必须实行生效的, 而不要对抗的, 这样才能维护当事人的权益, 其次是不动产必须实行形式审批的, 需要进行实质审批; 最后完善预告登记系统, 保障证券市场的平稳和健康发展。

参考文献

- [1] 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.
- [2] 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.
- [3] 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).
- [4] 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).