

# 我国不动产登记制度若干问题探讨

徐强

齐河县自然资源局

DOI:10.12238/jpm.v3i9.5306

**[摘要]** 随着中国城镇化进程的加速,不动产登记制度体系也日益健全。为维护中国房产交易秩序的安定,我国于二零一四年十一月,专门制定了《不动产登记暂行条例》,在法规里具体规范了有关不动产的登记注册的范围、机关、程序、信息系统平台的管理工作、不动产信息内容的检索和资源共享,以及法律职责等相关方面,在有效保障了权利人的合理产权利益的同时,也提升了国家行政有关机关的管理水平和工作效率。不过在中国房产交易发展的今天,房产买卖屡屡的出现问题,也反映出了中国在不动产登记注册工作方面还有着不少的问题。本篇文章就从不动产登记体系中存在的缺陷这一方面来加以分析,并期望能够为进一步完善不动产的管理制度等相关方面提供一点借鉴。

**[关键词]** 我国不动产; 登记制度; 若干问题

**中图分类号:** G352.3 **文献标识码:** A

## Discussion on Some Problems of Real Estate Registration System in China

Qiang Xu

Qihe County Natural Resources Bureau

**[Abstract]** With the acceleration of China's urbanization process, the real estate registration system is becoming increasingly perfect. To maintain the stability of Chinese real estate transaction order, our country in November 2014, specially formulated the provisional regulations on real estate registration, in the regulations specifically regulate the scope of real estate registration, authority, procedures, information system platform management, real estate information content retrieval and resource sharing, and legal responsibilities, while effectively protect the reasonable property rights of the right holder, also improve the national administrative authority management level and work efficiency. However, in the development of China's real estate transactions today, real estate sales repeatedly appear problems, which also reflects that there are many problems in the registration of real estate registration in China. This article analyzes the defects existing in the real estate registration system, and hopes to provide some reference for further improving the real estate management system and other related aspects.

**[Key words]** Chinese real estate; registration system; several issues

由于不动产登记体系的形成,能够保障在我国社会市场体系不完善、法律诚信机制不足等情形下交易的安全性;也能够明晰所有权关系,从而保障了使用权人的不动产使用权;也促进了我国政府对交易活动的宏观调控,如缴纳房地产税费等,从而为人民法院办理与相关的刑事案件提供了有力根据。中国土地制度的建立从周代起步,在一九一二年以后就已着手建立以公示土地为目的的登记注册管理制度,但是从20世纪50年代后期以来,土地登记注册管理制度逐渐被荒废,造成了产籍的混淆,效力不明,权利也不明确,20世纪80年代改革开放以后,中国不动产权登记制度才刚刚开始慢慢复苏,其中在二零零七年发布的《物权法》规定了我国对不动产采取共同统一登记管理

制度,二零一四年发布《不动产登记暂行条例》,在二零一五年启动执行,我们能够看出中国的不动产登记制度还在逐步完善,随着时间的推移会越来越适应时代的发展。

### 1 不动产登记制度存在的意义

物权和债权最大的不同之处,在于它带有一定性、决定性和对世性的特征,不像财产权是面对一定人的,所以只有把对物权的规定透明化,才能把物权对第三人的权利所造成的冲击,限制在一定的范围之内。以抵押物为例,如果抵押人上有了了一定的请求权,其将优先于一般请求权人得到赔偿,也就是说抵押权人上是优先于其他权利人,对所质押的资产得到赔偿的。如果一个不动产在其中明确规定了抵押人,便是人们常说的这种不动产所

有权的瑕疵。举个实例而言,甲购买了一套住房,如果房屋原来的产权人把房屋作为抵押贷款,可是这个抵押物人却并未进行登记,甲在不知情的前提下就承担了按照房屋买卖合同约定的方式付款的义务,可是在甲方根据约定而需要过户登记的时候,遇到抵押权人却前来进行抵押物的实现,此时对甲方来说将陷入不利的局面,因为由于房屋作为不动产,登记后可以产生财产权变更的结果,如果此时房子还没有登记,保障甲方权益的就只是基于房屋买卖合同约定的财产权,是无法面对抵押人的<sup>[1]</sup>。

## 2 不动产的概念

不动产投资,是指因自然资源性质和法律的规定不能移动的东西,包括土壤、土地附着物、与土壤尚未脱离的土壤产生物、由自然界和人添附于土壤并且无法脱离的其他东西。对于不动产的定义,国际上通常有二个学说。一个是主张不动产是无法移动的东西;另一个则主张不动产是因自身特性、功用及法律规定不能移动的财产。前一种学说主张不动产也是一个物,而是一种财产权利的客体,并且为世界大部分发达国家所认可;后一种学说则主张,不动产不仅仅是物更主要的功能还包含物的财产权利,该种学说也为法国所特有。按照人们目前的思维习惯以及多数人的看法,都认为应该使用第一种理论。在中国的具体现象是,长期以来没有不动产的概念而有了房屋的概念。房地产是对房屋与农村土地的简称,即泛指农村土地和依附于土壤的建筑物、结构。可以说,房屋也是最狭义的不动产,因为除去土壤和地上建筑之外,依附于土壤的果树、林地、农作物等也都是不动产;但同时,房屋又是最主要的不动产。在中国为什么一直缺乏对不动产的定义,首先是由于原社会主义的民事中自20世纪20年代开始就废除了对不动产规定的法律规定,导致后来的社会主义国家的民事等法律规定中都缺乏了不动产方面的法律内涵,而在中国的《民法通则》中也至今缺乏对不动产的定义。改革开放之后,社会主义的国民经济得到了迅速的恢复与繁荣,房地产业成为了一种新型的经济产业并获得了长足的繁荣。为完善政府对房地产业的监督管理,中国已颁布了许多单行的城市房产法规,如《中国城市房地产管理法》等。房地产法可谓是最具有中国特色的地方法规,也因此除我国外,还未曾有任何一个国家颁布有单行的房地产法或城市房产管理条例,但在世界各国,尤其是市场比较成熟的各国都有完善的城市不动产市场法规。所以,房地产业只是一种独特的社会产业的范畴,而远不具有一般不动产所具备的为世人认可的法律含义。今天,由于中国社会主义市场经济建立和依法治国的要求,尤其是随着债权法范畴的主要法律合同的出台,将物权法、不动产法的建立都提到了议事日程,因而将不动产的定义取代过去一直采用的房地产的定义,变得十分必要。

## 3 不动产统一登记政策在推行过程中所出现的困难问题

经过多次调研和数据分析可以发现,数据资料整理方面出现很大问题。因为,不动产统一登记的核心要素便是要全面地摸清不动产的总量和基本情况,为今后经济社会发展改革献计献策,

以去除不足之处。从法律实践角度来看,在不动产的登记事项、不动产物性性质发生变化后,由于财产权变化所包含的道德与司法理论因素很多,均需要先依据法律规定程序、法规实施登记注册操作,而事后才可以实施法律效力的产生和有效措施落实,但这些并不包括司法上进行规范的具体内容。房屋有关的资金划拨土地补缴出让金提问,和已办理房产证、但无法确定土地权属来源证据问题、有关原《国有土地使用权证》中记录农村土地使用范围的“综合用地”、“混合住宅用地”或是“商住工业用地”,以及不动产登记后农村土地统一适用范围和期限调换的提问、已建工程项目占地面积、国土界限调换的提问、因遗产、受赠与取得不动产办理登记注册的提问,都未透彻处理。从中可以了解物权法在规定不动产物性变化方法层次上,具体沿用了登记生效时的办理基本原则<sup>[2]</sup>。降低了交易手续费和提高生产效率。通过登记使信息完全透明化,不但给双方带来了很大的便利,同时由于诚信机制的建立使双方可以完全信任登记的内容,因此在进行买卖以前不用投资很多的时间精力与花费,去具体地研究、理解对方当事人有无对转移的资产拥有法律物权,或被转移的资产上是不是有责任等情形。这样就大大地降低了其买卖成本费用,同时由于信赖登记也有助于尽快地、快速地进行买卖。实现了国家对不动产交易活动的宏观调节与监测。登记机制式是一个对市场情况实施宏观监测的机制式,在登记注册过程中,经过对登记时的严格核查,就可以查出不少问题,比如对农村土地使用权的非法流转问题,从而有效纠正了土地交易中的违法犯罪行为,从而保证了我国政府对不动产市场的宏观调控实力。也因此,对于对集体土地使用权的非法流转、抵押问题等,都能够在登记注册过程中迅速发现并及时纠正。“分别办理”导致不动产物权法规范依据的不统一,其后果很可能妨碍正常的不动产物权法秩序,导致有关权利人的损失。曾有个关于农村土地抵押权效力的案例:按照国家保证法明文规定,在不动产上设置抵押物权时,假设该地并无建筑时,则该抵押物权的成立在国土主管部门登记注册;假设该地有住宅时,则抵押物权的成立也在房产主管部门登记注册。而同样按照保证法明文规定,在农村土地所有权上设置抵押物权时,地上物也同时列入抵押物权;亦即在地上物上设置质押权时,农村土地所有权上也一同列入质押权。有一家公司在取得了土地所有权以后,为发展建设用地而向银行借款,所以设置了一项质押权,这个质押权要在国土主管部门办理抵押权登记;而在土地开发以后即住宅建成后,由于企业的需求又要贷款,所以再设定了一种抵押权,该抵押权也要在房产主管部门办理抵押权登记。很明显,由于这二种抵押权的抵押标的有部分是相互重叠的,所以假如这二种抵押权人是完全不同的,它们就将面临着实现的竞争。

## 4 不动产登记的管理职能

根据我国不动产登记的有关规定,不动产在初次登记时,必须具备完整、合法的土地手续以及建筑物的规划、报建、开工、竣工手续,其中任何一项手续的不完备或不合法,都造成该不动产不能登记。因此,土地开发、城市建设的有关法律、政策和和

不动产登记的有关规定形成了紧密的联系。同时,因为只有具备了完整、合法的相关手续,才能进行不动产登记,才能实现不动产的完整权利。因此,不动产登记也逐步成为国家实现对土地开发和城市建设管理的重要手段之一。

## 5 进一步完善不动产登记制度的建议

### 5.1 推动城乡不动产统一管理

长期以来,我国不动产登记机关一直都处在分散管辖的状况,同时在管辖功能和管理利益等方面都出现了一定的问题,对不动产登记注册的正常有序进行造成了很大的负面影响。所以在当前的不动产登记管理制度推行过程中,都必须由不动产登记部门统筹负责管理,并界定好职能部门各自的管理职能范围和工作区域。此外,还必须积极地采取相应的举措来缩短大中城市不动产登记间的时间距离,并利用国家宏观调控手段来实施对农村土地和房产资源的高效管控。

### 5.2 加快数据整合,推进建库速度

根据当地政府统一化安置计划,在二零一八年底之前建立了完备化的全国不动产登记存档信息交接实施方案,期间实现了明晰各个环节时限节点、把管理责任全部落在个人头上,将全国不动产登记档案信息系统规范化、完整性地移交给国家不动产登记信息登记中心进行统一保管,建立了相应的电子文档信息备份制度,以确保信息随时可查可溯;通过“科技+制度”为中国不动产登记信息系统装上安全闸门,以实现信息系统的绝对安全<sup>[3]</sup>。

### 5.3 完善和健全不动产登记制度,并明确赔偿主体

根据有关法律规范,明确统一的不动产登记业务流程,便于不动产登记工作人员的交接和信息流动,以及工作人员调动管理,能更有效防止腐败现象的产生。确定了赔偿责任,有针对性地制定了相应的规章,以达到有法可依,确实保护了各方当事人的权益,同时还能够约束相关登记工作人员的行为,从而促进了中国不动产登记的建立。

### 5.4 不动产登记机关应当及时发布有关不动产登记信息

针对于当前公民的不动产信息公示问题,在法律相关立法中也没有具体的规范,在不动产登记管理制度中也关于不动产登记信息内容的发布与公信力也并未涉及。并且在一直以来的具体实施过程中,基于法律立法与不动产登记管理制度之间衔

接不畅通的问题,使得当前不动产信息公示始终流形式,而不能进行具体的落实。在当前社会不动产登记制度顺利推行过程中,为更好的彰显社会不动产登记制度中的公信与公示原则,进而对公众在不动产信息系统中的繁琐过程加以简化,使当前整个社会不动产权利的状况在达到公平与透明状况下,就必须将不动产登记消息的公信与公示原则在有关立法中加以明文规定,并由此来破除社会长久以来不动产信息系统不公示的现状。同时由于社会不动产登记消息的高效发布,还能够更有效的避免相互贿赂,从而减少了权钱交易问题的出现。

### 5.5 健全和完善不动产登记制度,并明确赔偿主体

根据有关法律规范,明确统一的不动产登记业务流程,便于不动产登记工作人员的交接和信息流动,以及工作人员调动管理,能更有效防止腐败现象的产生。确定了赔偿责任,有针对性地制定了相应的规章,以达到有法可依,确实保护了相关当事人的权益,同时还能够约束相关登记工作人员的行为,从而促进了中国不动产登记的建立。

### 5.6 对不动产交易的管理

不动产的交易和登记紧密相关。特别是对于实行实质主义登记的国家,登记是不动产交易的重要保证。不动产登记的规定、要求,不动产登记的效率,甚至不动产登记征收的税费都会影响对不动产交易产生重要的影响。国家通过对不动产登记的调整,实现对不动产交易的管理。

## 6 结束语

综上所述,如今中国不动产登记制度尚有很大的改进余地,期待日后有关组织可以对这方面加以研究,以便有效摄取海外有关先进的政策和成功经验,并根据中国具体情况、发展状况、市场经济形势等,建立起一个较为规范的不动产登记制度的系统。

## [参考文献]

- [1]路晓明,孟丽艳,刘玲玲,等.不动产登记监测监管指标体系构建[J].地理信息世界,2022,29(1):45-51.
- [2]汤瑞斌.不动产登记房产测绘与地籍测绘数据优化分析[J].华北自然资源,2022,(2):91-94.
- [3]谭峻.不动产登记制度评论[J].中国土地科学,2014,28(11):3-10.