

不动产物权登记错误的救济 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/480/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_8D\\_](https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E4_B8_8D_)

[E5\\_8A\\_A8\\_E4\\_BA\\_A7\\_E7\\_c122\\_480734.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E4_B8_8D_E5_8A_A8_E4_BA_A7_E7_c122_480734.htm) [摘要] 随着我国《物权法》的颁布，法学界对不动产登记制度的研究再次成为焦点。本文主要对不动产登记错误的救济现状进行了系统的研究，并提出了完善不动产登记错误救济制度的若干建议，希望对我国不动产登记立法有所裨益。 关键词：不动产登记错误 更正登记 异议登记 一、不动产登记错误救济的现状考察

1、 不动产登记错误的主要救济途径 不动产登记簿上记载某人享有某项物权时，推定该人享有该权利。也就意味着即使登记有错误也推定登记的权利状态与实际权利状态相吻合。在现实中，登记绝对不出差错只是一种理想状态。《物权法》出台以前，法律对不动产登记机构的职责、登记要件和登记审查标准等没有明确的规定，各地登记机构掌握的尺度宽严不一，许多登记机构一般只对申请人提供的有关必要材料是否齐备进行审核，没有将询问当事人纳入登记程序，也不对不动产的状况进行实地查看，因此导致不动产登记过程中出现较多的错误记载事项。依照《物权法》的相关规定，对于此种情况，一般采取以下几种情况予以救济：（1）更正登记 《物权法》第19条第1款规定了更正登记的两种情形：一是权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记；二是不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。由此可以看出，更正登记是真实权利人及利害关系人所享有的正当权利要求，但这里存在真实权利人与不动产

登记簿上记载的形式权利人之间的利益冲突问题，所以更正登记必须以登记形式表彰的权利人之同意为前提，而在缺乏该同意的情况下则应由有效证据证明，也就是说该形式表彰效力被其他的证据所推翻。同时，在登记发生错误时，应当在法律上设定一定的程序，以允许对登记簿中存在的错误由当事人申请更正或者有关机关予以更正，从而不动产物权真正权利人的合法权益。（2）异议登记 异议登记在德国法中又称异议登记抗辩制度，是指事实上的权利人或利害关系人对不动产物权登记的正确性存有异议而提出的登记。我国《物权法》第19条第2款作了明确规定，即不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。由此可见，异议登记是对缺乏形式权利人的同意而无法进行更正登记的潜在的真实权利人提供的一种救济手段。此种登记的效果，是使现实登记的权利人不能按照登记的内容行使权利。异议登记记载在登记簿上后，现实登记的公信力以及权利的正确性推定作用等都受到阻碍，第三人也不得以信赖登记的内容为由要求确认该交易的法律效力。（3）司法程序 第19条中还规定，“登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿”。异议登记的原因是存在不动产权属纠纷，登记机构作为行政机构没有权力进行权属纠纷裁决，而最终该权属纠纷需要通过司法程序解决。因此，法律要求异议登记申请人应在特定时日内启动司法程序，否则就使该异议登记丧失效力，等同于不存在；而如果最终在司法程序中证明该异议登记缺乏合法有效的根据，同时却又给登记记载的形式权利人造成

损害，譬如交易机会的丧失等，那么不当异议登记申请人也应承担损害赔偿 responsibility。（4）登记错误的赔偿责任 《物权法》对登记错误赔偿责任作出了明确规定。第21条第1款规定，“当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。”这是对登记欺诈之法律责任的规定；第2款规定，“因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。”这里只规定了在登记错误的情形下，登记机构所承担的直接赔偿责任。但对于登记机构赔偿责任的性质，法学界大概有以下几种意见：一种意见认为，由于现在的登记机构都是行政机关，所以登记错误应当提起国家赔偿。另一种意见认为，登记机构的赔偿责任应当为民事赔偿性质，原因很简单，登记性质上为私法行为当无异议，其特殊之处在于其是国家设立的担负公共职能的机关参与的私法行为。故此，不动产登记的性质决定了不动产登记机关应承担的赔偿责任的性质，由以上分析可以得出结论，不动产登记机关的赔偿责任应为民事赔偿责任。笔者认为，以上两种认识分歧源于对登记机构在不动产登记中的审查行为性质认识的不同，都具有一定的合理性。但笔者更倾向于后一种意见，主张登记机构的赔偿责任应为民事赔偿责任，这样可能更有利于维护相关权利人的合法权益。

## 2、《物权法》对于不动产登记错误的救济缺陷

虽然《物权法》对于不动产登记错误的救济有了比较完备的规定，但这些救济途径仍存在一些缺陷，需要进一步完善。笔者认为，主要有以下缺陷：（1）更正登记是物权法新确立的制度，是我国对于不动产物权登记错误救济的制度之一。《物权法》第19条第1款规定，“权利人、利

利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。”笔者认为这一规定最为重要的缺陷就是在实际操作中难以实现：首先，更正登记旨在及时消除因登记错误或遗漏而造成的登记权利与真正权利不一致情形，有效地保护真实权利人的合法权益，但从本条规定的条件来看，更正登记只有在权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项存在错误的前提下，经不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的情况下才可以直接更正，这显然对真正权利人是有害的。在实务中，登记机关进行更正登记的情形只有两种：其一，当事人申请。如果当事人申请更正登记且登记权利人对此书面同意，那么登记机关可以无须审查登记簿是否真的错误，直接进行更正。无须登记权利人书面同意的情形只有一种，即存在法院的生效裁决。其二，依职权进行。如果登记错误纯属登记人员记载时的疏忽且有原始登记原因证明文件可查时，上级登记机关可以授权下级登记机关直接进行更正。这两种情况都需要真正权利人予以举证，这在无形当中增大了真正权利人维护其合法权益的难度。其次，更正登记是登记程序法上的制度，只是在不对实体权利纠纷作出判断的前提下进行的一种程序。但依《物权法》的相关规定，登记机关在不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的时候就可以直接进行更正，这显然是错误的。因为根据法学理论，民事实体权利义务的纷争只能由法院裁决，任何其他机关包括登记机关都无权裁决。（2）异议登记的确立是我国不动产登记制度的一大进

步，其功能在于可以高效快捷地暂时切断不动产登记簿的公信力，避免因更正登记程序的复杂性与滞延而使得真正的权利人遭受损害。物权法第十九条第二款对此做了具体规定：“不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿”。笔者认为，异议登记的原因是存在不动产权属纠纷，登记机构作为行政机构没有权力进行权属纠纷裁决，而最终该权属纠纷需要通过司法程序解决。但法院裁定予以异议登记按照何种程序进行，法院依据何种标准作出裁定等，本条均未明确。（3）登记机构在登记错误中到底应承担什么性质的法律责任，这在理论上还有不同的认识，而认识分歧又源于对登记机构在不动产登记中的审查行为的性质认识的不同。我国《物权法》第12条规定了登记机构在不动产登记中的职责，而根据立法部门的解释，该条并没有试图对形式审查或实质审查作出明确界定，而只是明确了登记机构的具体职责，但是这一模糊规定是否恰当颇值怀疑，这直接涉及到第21条中规定的登记机构的直接赔偿责任的归责原则问题。

## 二、完善不动产登记错误救济制度建议

### 1、明确不动产登记机构的法律职责

我国《物权法》第12条规定，登记机构应当履行下列职责：（一）查验当事人提供的权属证明和其他必要材料；（二）就有关事项询问当事人；（三）如实、及时登记有关事项；（四）法律法规规定的其他事项。申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。该条规定虽然规定了登

记机构的职责，但在实务中，这样模糊的规定对物权登记错误的产生埋下了伏笔。特别在我国现行的行政体制下，许多的实际登记人由于缺乏必要的专业知识，加上传统的登记职责只限定在形式审查的范畴内，很难“在必要时可以实地查看”，根据申请人提供的资料进行登记而不会去调查，并且登记机关进行的调查一般只就登记申请人登记的内容所作的一种确保登记真实性的调查，其不可能调查细致，并不能完全杜绝虚假内容的存在。在上述背景下，笔者认为，要明确登记机关的法律职责，应从以下几个方面着手：首先必须建立统一且具有独立法律人格的登记机构体系。从不动产登记的相关性考虑来定夺不动产登记的统一程度较为科学，以土地登记为基础，将土地物权、房屋物权的登记统一起来，由统一的登记机关进行登记。但特许物权、比照不动产登记的特殊动产的物权、林权、草原权、水权等的做法目前可基本上按照现在的经济职能管理体制分别由相应的主管部门作为登记机关，但应规定这些主管部门必须建立对应的登记部门，专司登记职责，并按照统一的登记程序和统一的效力的要求进行登记。其次，必须完善登记机构的职能部门建设。具体来说，笔者建议，可以参照我国法院系统的机构，根据不动产登记的特点，分别成立不动产登记的审查机构、监督机构、调查机构等。其中审查机构主要负责“窗口”的形式审查；监督机构可以由专业人士、登记机构的工作人员共同组成，主要负责对有疑义的登记材料进行合议，以决定是否要进行实地调查；调查机构则主要负责实地调查，以决定是否进行登记。再次，必须明确各个职能部门的法律责任。笔者建议，应该细化《物权法》第二十一条的法律责任：第一，

因当事人提供虚假材料致他人损害，而登记机构尽到了必要注意义务的，登记机构不应承担赔偿责任，由申请人承担责任。即对登记机构应采过错责任。第二，如果登记错误完全归责于登记机构的行为，登记机构当然应承担责任。第三，共同侵权。分两种情况，一种是，如果登记机构和申请人的恶意串通的，应追究共同侵权的连带赔偿责任；另一种是，登记错误原因不仅在于登记机构过失，还在于登记申请人故意或过失，从侵权行为构成来看，尽管二者无主观上的意思联络，但行为具有关联性，是造成同一损害的共同原因，属于客观行为关联共同加害行为，仍是共同侵权行为。笔者赞同《物权法》采纳追偿责任，即先行由登记机构单独承担责任，受害人可直接起诉登记机构，登记机构承担责任后，再进行追偿。第四，归责于嘱托人。这种情形主要针对非基于法律行为发生的不动产物权变动。如法院的判决书本来就有误，如果按照上面《物权法》第二十一条第二种理解，登记机构也应先行单独承担责任，再向法院追偿。但这显然对登记机构是不公平的，登记机构不可能对法院的判决书再作实质审查，在此情形下，因法院的判决书本身就有误造成登记错误的，登记机构不应承担责任。

## 2、完善不动产登记的法律程序

不动产物权登记程序是登记结果得以产生的前提，它给登记机关与民事主体提供了联系的纽带，其中充满着民事主体的期盼和利益，在实务中最具价值。而研究我国现行法律，不动产登记程序的混乱造成了登记错误的情况频频发生，由此在理论上倍受批判，统一不动产物权登记程序，应当成为完善我国登记错误救济制度的重要组成部分和不可缺少的步骤。具体来说，应从以下两个方面来着手：完

善不动产物权登记启动程序。我国现行的登记程序主要是以当事人申请为主，但对于登记申请程序并没有明确的规定。借鉴国外的成功经验，笔者认为，尽管登记申请是整个登记程序中的基础，能够产生实体法律效力，但其无论在权利性质范畴还是在行为性质范畴归属上均属于程序机制。因此，完善不动产登记启动程序，关键是既要包括诸如申请文件等静态的申请构成，还要包括提出方式、撤回等动态运行规律。从制度关联上讲，申请程序的制度构造不仅要体现申请自身规律和特质，如形式要求、撤回、不可撤销等，还要在整体制度中起到衔接和捏合的作用，如申请方式影响到登记审查方式、申请时间影响登记顺位制度以及善意取得制度等。只有将登记申请放诸于登记相关的法律制度大视野中，才能辨析其基本价值和运行规律。

不动产物权登记的审查程序。笔者认为，不动产物权登记审查应采取谨慎原则，这是由不动产登记的法律性质来决定的。不动产物权登记的审查同时具备公示和公信的效力，其产生的法律后果是排他性和交易安全性。因此，不动产物权登记的审查程序在遵循谨慎原则的前提下，笔者建议，采取形式审查和实质审查相结合的审查模式。在登记机关的监督下，完全可以建立中介代理审查制度。其基本的核心是把登记的大量的实质审查内容交给具有相应资质的中介来完成，通过中介机构的行业规范和行业自律，对资料进行实质审查，保证登记资料的真实性，而登记机关只对中介机构的资质进行审查和就可以。笔者进一步建议，可以参照德国、瑞士、法国的经验规定，在“申请不动产物权转让登记时，应当提供经公证的或律师认证的有关引发不动产物权变动的法律行为或有关程序行为的文书。



不经公证或认证的行为，登记机构不予受理”。由公证机关或者律师来承担这样的审查工作，是因为他们是法律专业人士，能够深深理解其中的重要，同时也为律师取得一个新的业务。通过以上的规定，我国的不动产登记的审查形式就能够得到更好的完善。

### 3、扩宽不动产登记的救济途径

针对目前不动产登记错误出现的救济薄弱现象，笔者认为，首先应从立法上增加关于因不动产登记部门出现错误而造成当事人损害的赔偿办法的具体内容。其次，根据登记错误产生的原因采取不同的救济途径：

如登记错误是由于登记人本身造成的，利害关系人可以采取侵权责任救济、不当得利救济或者违约责任救济的途径。

国家赔偿救济。这种情况主要发生在因国家登记机关登记错误的情况下。对此，德国、台湾的规定值得我们借鉴。如德国专门设立错误赔偿基金。而台湾地政登记机关则就登记所收费用提取百分之十作为登记储金，专赔偿损害之用。因此，建议在《不动产登记法》立法时，应当明确规定登记机关是承担行政的替代赔偿责任，还是民事的替代赔偿责任，并应当建立专项赔偿基金和执业责任保险制度，以分散风险，切实保护受害人的合法权益。

参考文献 1、董钦：《不动产异议登记制度初探》，房地产法网，2007年10月15日访问。 2、金代权：审理房地产登记行政案件的几个相关问题探析。 3、程啸：“不动产登记制度存在几个缺陷”，检察日报。 4、常鹏翱：不动产物权登记程序的法律构造。 5、马新彦：《物权法》法条精义与案例解析，中国法制出版社，2007年5月版。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)