

地籍法规：《物权法》的不动产登记问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E5_9C_B0_E7_B1_8D_E6_B3_95_E8_c67_493203.htm 一、不动产登记的原则

按照《物权法》第9条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力，未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。这就是说，设立、变更或消灭不动产物权，原则上都要登记，不登记不承认其物权，也不承认物权的任何变动。法律另有规定的除外主要指4种情况：一是第9条第二款的规定，依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。为什么可以不登记？因为登记是起一个公示作用，法律已经明确规定这些自然资源属于国家所有，已起到了公示作用，所以不必再履行登记手续。这里所讲的是国家所有自然资源，是所有权可以不登记，但使用权仍然要登记。二是第二章第三节规定的三种特殊情况，也可以不登记即产生物权。第28条规定，因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。即拿着法院判决等，不办理过户登记，也承认判决书上写的权利人就是该不动产的权利人。第29条规定，因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。即父亲死亡，儿子继承，儿子不去办理变更登记，也承认儿子对该不动产享有物权。第30条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。农民在宅基地上建房子，该房子不登记，也承认他的物权效力。以上三种情况都是法律规定可

以不登记的，但第31条有一个特别规定，依照本法第二十八条至三十条规定享有不动产物权，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生效力。举个例子说明这话什么意思，某房产原来归夫妻共有，双方离婚后，法院判决该房产归女方所有，女方可以不登记，女方拿着判决书，就能证明归她所有。但是如果女方要求处分该房产，就必须去办理登记，否则不符合法律规定。继承或者合法建造的房产也是如此，处分必须登记，不登记，不可以对抗善意第三人。三是土地承包经营权，自合同签订之日起，承认其物权，不用办理登记。四是对地役权的规定。地役权是为了自己的便利，利用他人土地享有的权利。例如，甲要铺设一条管道，必须利用乙的土地，否则就会绕圈子增加成本。这样，甲乙双方签订一个合同，双方同意即可。虽然地役权是双方合同生效时设立，但未经登记，不得对抗善意第三人。

二、不动产统一登记制度物权是统一的，相当多的人民群众和法院部门的同志都强调，应当实行不动产统一登记。在有关部门开研讨会时，国土、房产、林业、农业等涉及不动产管理的部门，都说应该实行统一登记。虽然客观情况是现在很难实行统一登记，但国家需要推行统一登记制度。所以，《物权法》第10条规定，国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。不动产统一登记，原来已列入十届人大的立法规划，但到目前为止，仍未完成这个任务。所以《物权法》附则第246条专门规定，法律、行政法规对不动产统一登记的范围、登记机构和登记办法作出规定前，地方性法规可以依照本法有关规定作出规定。这主要是考虑到现在的房地管理，有

的是合在一起了，有的还没合。在国家没有制定出统一办法以前，先让地方性法规推动一下这项工作。

三、不动产登记的审查在立法过程中，大家对不动产登记的实质审查和形式审查，理解不太一样。有人认为，实质审查就是要审查合同关系的真实性、合法性，是不是在公平、自愿、平等的基础上签订的，有没有欺诈等。有人则认为，实质审查就是把事实调查清楚，保证所指的不动产确实存在。由于大家口径不一致，现在的《物权法》没有回答什么是实质审查和形式审查，只是规定了登记机构的几项职责，只要登记机构履行了这几项职责就行。

四、不动产登记的查询和收费

《物权法》第18条规定，权利人、利害关系人可以查询、复制登记资料，登记机构应当提供。对于这条规定，立法过程中曾有过争论，有人说不应该限制登记查询的主体，认为既然物权公示，公示就是给大家看的，为什么还要限制查询主体？反对者则认为，虽然公示是给大家看的，但不是给社会上所有的人看的。跟这事没关系的人也让看，就涉及到个人隐私的保护问题。国外情况也不一致。有的国家，如美国、加拿大等都不限制，谁都可以看。而德国则只有利害关系人才能查看。后来我们经过考虑规定，只有利害关系人、权利人可以申请查询，登记机构应该提供。关于登记收费，国土部门的同志曾认为，没有必要规定得那么细，相关的行政法规作出规定就可以了。可现在的《物权法》第22条还是规定，不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。这主要是考虑到目前这个问题老百姓反映比较强烈，所以需要作出一个明确规定。

五、不动产预告登记制度我们国

家过去没有预告登记制度。在立法过程中，最初主要是考虑在商品房买卖过程中，需要保护权利人的利益，防止开发商一房二卖，所以规定了预告登记制度。但是，《物权法》第20条规定，当事人签订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构申请预告登记。即现在的预告登记规定已不仅仅适用于预售商品房，还涉及到其他房屋买卖的情况。例如，甲对乙说，以后你卖房子时，要卖给我，乙说行。甲防止乙以后不遵守这个约定，就可以去预告登记，取得了优先购买权。预告登记的范围，还包括消灭不动产物权。

六、不动产登记机构的责任在立法过程中，关于不动产登记机构的责任，曾经有过几种意见。

有人认为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。有人认为国家赔偿不合适，因为登记机构以后是行政性质的还是事业性质的，或其他什么性质的，现在都不好确定。有人主张建立赔偿基金来解决登记错误问题。有人说登记机构的责任应当采取过错责任制，有过错的承担责任，没有过错的不承担责任。有些单位反映强烈，认为现在当事人造假水平很高，假资料别说登记部门审查不出来，连公安部门都审查不出来，最后错了还要登记部门来承担责任，这太冤了。现在《物权法》没有回答责任到底是国家赔偿责任还是民事赔偿责任，因为现在不好说，这给以后的发展留下了空间。但是，登记错了之后到法院起诉，法院肯定得受理。登记错误怎么赔偿？《物权法》第21条规定，当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应该承担赔偿责任。因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应该承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追

讨。只要是登记错了，不管是不是登记机构的过错，都要先行承担责任，这主要是为了保护权利人的利益，因为权利人是弱势。这样，登记机构可能会说自己的责任太重了。怎么办？需不需要建立一个登记赔偿基金？这以后可以探索。

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