

试论不动产预告登记制度的完善

向深旭

贵州财经大学法学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2025年4月29日; 录用日期: 2025年6月20日; 发布日期: 2025年6月30日

摘要

不动产预告登记制度作为我国不动产登记法律体系中的关键组成部分, 对于维护不动产交易秩序、保障交易安全、促进市场健康发展具有重要意义。本文通过深入分析不动产预告登记制度的基本理论, 结合我国现行法律法规和实际操作, 探讨了该制度所面临的问题, 包括法律法规体系不健全、信息不对称导致的交易风险、登记流程繁琐及效率低下。针对这些问题, 本文提出了具体的完善建议, 旨在推动我国不动产预告登记制度的优化与升级, 为构建更加公平、透明和高效的不动产交易市场提供法律保障。

关键词

不动产预告登记, 交易安全, 法律法规, 信息不对称, 制度完善

A Tentative Discussion on the Improvement of the System of Advance Registration of Real Estate

Shenxu Xiang

School of Law, Guizhou University of Finance and Economics, Guiyang Guizhou

Received: Apr. 29th, 2025; accepted: Jun. 20th, 2025; published: Jun. 30th, 2025

Abstract

The real estate advance notice registration system, as a key component of China's real estate registration legal system, is of great significance for maintaining the order of real estate transactions, ensuring transaction safety, and promoting healthy market development. This article deeply analyzes the basic theory of the real estate advance notice registration system, and combines it with China's current laws and regulations and practical operations to explore the problems faced by the system, including the incomplete legal and regulatory system, transaction risks caused by information asymmetry, cumbersome registration processes, and low efficiency. In response to these

issues, this article proposes specific improvement suggestions aimed at promoting the optimization and upgrading of China's real estate pre registration system, and providing legal protection for building a more fair, transparent, and efficient real estate trading market.

Keywords

Real Estate Pre-Registration, Transaction Security, Legal Regulations, Information Asymmetry, Institutional Refinement

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 不动产预告登记制度概述

1.1. 不动产预告登记的定义与性质

不动产预告登记为保全一项以将来发生的不动产物权变动为目的的请求权的不动产登记。它将债权请求权予以登记，使其具有对抗第三人的效力，使妨害其不动产物权登记请求权所为的处分无效，以保障将来本登记的实现。预告登记是与本登记相对应的一项登记制度。本登记是已经完成的不动产物权的登记，而预告登记则是在确定的财产权登记条件还不具备时，为了保全将来财产权变动能够顺利进行而就此相关的请求权进行的登记。

物权性与债权性：大多数国家的法律将预告登记视为一种保障未来物权变动或交易实现的担保手段，而非物权本身。预告登记的性质处于物权与债权之间，兼具两者的特征。它既可以看作是一种债权请求权的担保工具，也可被理解为一种物权变动的预设标记，尽管这种标记仅在满足特定条件后才会转化为物权。**从属性：**不动产预告登记并非独立存在，而是基于一定的债权请求权。该请求权的存在是预告登记的前提条件，而预告登记的效力随着请求权状态的变化而发生变化。换句话说，预告登记本身仅仅是对未来物权变动的一个法律预示，它的功能和效力是依赖于请求权是否得到履行和实现的[1]。**临时性：**不动产预告登记通常发生在正式登记之前，是物权变动程序的一个准备阶段。因此，它本身具有临时性和过渡性。预告登记并不直接引发物权的设立或变动，预告登记是为确保物权变动顺利实现所采取的一个法律步骤。**排他性：**在不动产预告登记中，所涉及的请求权具有排他性。如果在预告登记生效期间，第三方对同一不动产作出相同性质的物权处分行这些行为将被视为无效或优先受限。预告登记确保了只有在登记所期待的法律结果实现时，这种排他性效力的存在，直接保护了预告登记权利人的利益。

1.2. 不动产预告登记的功能与作用

预防纠纷通过提前登记，明确未来物权归属，减少因物权变动不明确而引发的争议不动产预告登记的首要功能之一是通过提前登记未来的物权变动事项，明确不动产未来的权属变动情况[2]。这一措施减少了交易过程中因物权归属不清或变动未及时登记所导致的误解和争议，尤其是在“一物二卖”或产权纠纷等情形下提供了法律保障，避免因后续权属争议而产生的复杂法律诉讼。

保护债权人利益确保债权人在债务人违约或破产时，能够依据预告登记优先受偿不动产预告登记制度的另一重要功能是保护债权人利益。预告登记为债权人提供了有效的法律保障，特别是在债务人违约或破产的情况下，债权人可以通过预告登记来确认自己对不动产的优先受偿权[3]。预告登记的实施使得

债权人在这类情况下不易受到他人隐瞒和“抢先”购买的影响，有效保障了其合法权益。

进交易效率简化交易流程，降低交易双方因信息不对称而产生的交易成本，不动产预告登记制度通过简化交易流程，在不动产交易过程中，买卖双方往往面临信息不对称的困境，买方无法完全掌握不动产的权属、抵押及其他可能影响交易的关键信息，卖方则可能隐瞒部分不利信息。预告登记的实施能够有效消除这种信息不对称，通过公示未来物权变动情况，确保所有潜在交易方对不动产状态有清晰的了解。

2. 我国不动产预告登记制度存在的问题

2.1. 相关法律法规的缺失

尽管我国《民法典》以及相关法律法规为不动产预告登记制度提供了法律框架，但整体体系依然存在许多亟待解决的漏洞和不足。一方面，《民法典》相关法律在对不动产预告登记的操作细则方面并未做出足够明确的规定。例如，如何界定预告登记的适用范围、登记程序及其效力和失效条件，现行法律中并没有详细规定。由于这些细节缺失，实际操作中容易产生理解不一致的现象，造成法律适用的模糊性。

另一方面，现行不动产预告登记制度的法规进程相对滞后。随着不动产市场的迅速发展，新兴的交易模式和金融工具层出不穷，如房地产投资信托基金、产权众筹等，而现有的法律体系未能及时跟进这些新情况。

2.2. 信息不对称导致的交易风险

信息不对称是当前不动产交易中普遍存在的问题，也是导致不动产市场失序的重要原因之一。尽管不动产预告登记制度旨在通过提前公示物权变动信息来减少信息不对称的情况，但在实际执行过程中，信息披露机制仍存在很多不足。

首先，信息披露的不充分导致了交易双方在进行交易决策时无法充分了解不动产的实际状况。即便是进行预告登记的房产，登记信息中可能仍然存在不完整或不准确的情况，特别是在权属纠纷、抵押情况或债务纠纷尚未完全解决时，相关信息可能被故意隐瞒或滞后更新[4]。信息披露的不透明不仅使得买卖双方难以准确评估风险，还可能导致某一方在交易中占据不正当的优势，最终损害另一方的合法权益。

其次，由于缺乏统一的、不动产相关的多部门信息共享平台，导致各方获取不动产信息的渠道分散。金融机构、税务部门、司法机关及不动产登记机构往往无法实现信息的实时同步与共享，导致各方所掌握的信息存在差异，这不仅增加了交易的复杂性，还提高了交易成本。

2.3. 登记流程繁琐及效率低下

不动产预告登记制度在实际执行过程中，登记流程的复杂性直接导致了办理周期的延长，增加了交易双方的时间成本。在当前的系统中，不动产预告登记涉及的部门和环节较多，从提交申请、信息录入到最终的登记公示，往往需要经过多个环节，且每个环节都存在一定程度的审批和审核程序。特别是在一些地方，部分登记机构的办事效率较低，导致办理时间较长，甚至可能影响到交易的时效性，给买卖双方带来不必要的困扰。

其次，部分登记机构的技术手段依然滞后，尤其是一些地方性的不动产登记机构依然依赖传统的手工操作和纸质文件管理，缺乏数字化和信息化的支持。这导致信息更新不及时，错误率较高，且查询过程繁琐，交易双方难以及时了解最新的登记情况。登记人员的专业素养和服务态度也存在一定的差距[5]。

部分登记人员缺乏足够的业务培训，导致他们在处理复杂的登记事务时可能出现操作失误或审核不严，进而影响登记质量和效率。

3. 不动产预告登记制度存在问题的成因分析

3.1. 相关法律法规缺失的原因分析

法律体系不完善特别是在预告登记效力的认定方面，一些地区对于预告登记的法律效力、条件和程序的具体，规定存在较大差异。缺乏明确的法律规范会导致司法实践中的不确定性，容易引发社会争议和纠纷。预告登记作为一种在正式交易前保护交易意图的法律行为，其效力需要得到明确规定，权利的享有和行使必须有明确的法律保障。缺乏清晰的立法框架，使得预告登记的法律效果和权利保护效力容易产生争议，造成实际执行中的混乱。

3.2. 信息不对称导致的交易风险分析

预告登记信息的获取、更新和查询不及时，极易导致交易过程中的风险，诚实信用原则是民事交易的基本原则之一，信息不对称违反了这一原则，因为它使得一方当事人在交易中处于不利地位，平等地了解交易的真实情况^[6]。在不动产交易中，若买方无法准确获取预告登记信息，可能导致买卖合同的公平性，买方遭受不必要的财产损失。

信息不对称将导致逆向选择。当预告登记信息未及时披露时，买受人可能误判标的物权属状态，形成“高价购买瑕疵权利”的典型逆向选择。此时《民法典》第 148 条规定的“重大误解撤销权”，实质上是对市场信号失灵的司法矫正。

3.3. 导致登记流程繁琐及效率低下的原因分析

在不动产登记过程中，技术手段的滞后是导致登记效率低下的一个重要因素。法律应当随社会科技进步而更新，从而保障其执行效果，在预告登记制度中，若缺乏有效的技术支持和信息化平台，繁琐的程序和低效的登记体系将导致交易效率的下降。通过引入电子化、信息共享等技术手段，可以有效提升登记效率，使法律实施更为高效和便捷。

法律程序应当保障交易双方的公平性和透明性登记流程中存在过多不必要的行政干预，或程序复杂冗长，容易导致权利人面临不公平的审查，或因行政效率低下而影响交易的时效性。在不动产预告登记的法律流程中，行政机关应优化审批流程，确保程序的简洁性与透明性，避免复杂的行政审查和审批程序造成不必要的法律障碍。

4. 不动产预告登记制度的完善建议

4.1. 建立全国统一的预告登记标准和流程

部分地区的预告登记标准、程序存在差异，导致跨地区的交易中可能产生法律适用上的冲突。为此，政府应加强法律的统一性，制定全国统一的预告登记标准和操作流程。制定统一的法律和技术标准，明确预告登记的程序、信息披露要求、文书格式、查询方式等，确保全国范围内的预告登记执行标准一致，减少地方性法规差异带来的不确定性。

对于预告登记在司法实践中的适用问题，应当由最高法院发布相关司法解释，明确预告登记的法律效力，特别是其与正式登记、合同效力等方面的关系，为法院和当事人提供明确的法律依据。发布相关司法解释，对预告登记效力、纠纷处理程序等问题进行具体解释，指导法院和相关机构在司法实践中如何审理预告登记引发的纠纷。

4.2. 解决信息不对称导致的交易风险的措施

4.2.1. 建立全国统一的电子不动产登记信息平台

预告登记信息难以在不同地方、不同平台间共享，应建立一个全国统一、实时更新的不动产登记信息平台，将预告登记信息、产权变动等关键数据纳入其中，并且确保该平台的对外查询功能全面开放。政府应建设全国统一的电子化不动产信息系统，所有预告登记信息实时上传平台，确保各类不动产登记信息可以公开查询。可以通过与互联网公司合作，开发高效、安全的查询平台，使公众等能够即时获取所需信息。建立“一数之源”采集机制，以住建部门网签合同、税务部门契税缴纳信息为数据源头，通过电子证照互认实现跨部门数据同源采集，避免重复录入。构建“国家中枢-省级节点-市县终端”三级分布式系统：国家平台负责数据总集成与跨区域共享，省级平台承担数据中继与区域协调，市县终端通过统一接口实时上传登记信息。采用区块链技术建立数据存证机制，对预告登记的申请时间、审核结果、权利状态变更等关键节点进行哈希值上链，确保数据不可篡改且全流程可追溯。

4.2.2. 强化信息披露制度与透明度要求

在不动产交易市场中，信息不对称导致的权利状态模糊与风险暗藏，本质上是公示制度效能不足的集中体现。预告登记作为衔接债权与物权的关键环节，其信息披露的完整性与及时性直接决定交易安全的保障力度。当前需以法律规制为基础、以技术赋能为支撑、以责任落实为约束，构建“制度供给-机制运行-责任保障”三位一体的信息披露体系，系统性破解交易安全困境。由于预告登记信息未实现法定公开，买受人难以通过权威渠道查询目标不动产是否已设立预售登记、抵押负担或司法限制。据 2023 年最高人民法院司法统计，全国法院受理的不动产交易纠纷中，因“一房二卖”“预告登记未公示”导致的权属争议案件占比达 27.3%，此类纠纷的根源在于登记机关未履行法定公示义务，导致交易主体无法获取真实权利状态信息。依托国家政务服务平台，建设“全国不动产登记信息公示子系统”，与预告登记办理系统实时对接：申请人提交登记申请时，系统自动生成含不动产单元号、登记类型、办理进度的公示摘要，并同步推送至“中国政务服务”APP、微信小程序等便民端口。以上海“随申办”为例，其“不动产码”功能已实现预告登记“即办即公示”，当事人可通过手机实时查询登记状态，

信息更新滞后引发履约误判与信任危机。部分登记机构对预告登记的变更、注销信息未及时更新，造成“登记状态与实际权利脱节”的信息鸿沟。例如，某开发商在预购商品房预告登记未注销的情况下再次出售房产，后因在先买受人主张权利导致合同无效，买受人因无法查询到在先登记而陷入纠纷，此类案例中后续买受人的损失多由自身承担，暴露出现行制度在信息实时性保障上的漏洞。

从法律层面审视，《不动产登记暂行条例》第 27 条虽确立信息查询制度，但未明确预告登记的“强制公开属性”，导致各地披露标准差异显著：东部省份公示率普遍超 90%，而中西部县城公示率不足 60%，形成“信息披露洼地”，直接削弱了预告登记制度的风险防范功能。

4.2.3. 改善登记流程繁琐及效率低下的措施

1) 推进不动产登记的全面信息化和数字化

为了提高效率，应加大信息化、数字化建设力度，逐步推动不动产登记过程的电子化和智能化，减少人工干预。推动不动产登记系统的全面信息化建设，实现网上申请、自动审核、自动排队等功能。所有相关文档和证明材料应当通过电子化提交，并且建立电子档案管理系统，进一步提高数据处理的速度和准确性。不动产预告登记申请的材料复杂，审批流程冗长^[7]。避免不必要的重复材料和审批环节。简化预告登记流程。可以通过政府网站发布标准化的申请模板和材料清单，减少申请人和登记机关之间的信息传递成本。对于已经通过电子化验证的信息，如身份证明、房屋信息等，可以在平台上自动获取，

免除提交纸质材料的麻烦。

2) 提高登记机关的工作效率和服务质量

提高登记机关的工作效率和服务质量也至关重要。可以加强登记机关工作人员的培训和能力建设,完善绩效评估机制,并适时引入第三方审查和监督。加强对登记人员的专业培训,确保其熟悉最新的法律法规、通过引入绩效考核机制和公众评价体系,提升工作人员的服务效率和质量。不动产登记涉及多个部门和系统的配合,如税务、司法、金融等部门。为了提高不动产登记的效率,必须加强跨部门的协作和数据共享,避免信息孤岛的出现,确保各相关部门能够在登记流程中高效配合,减少不必要的重复操作和信息核对[8]。建立跨部门的数据共享平台,实现登记信息与税务、房产等系统的数据互联互通。通过优化数据流转和信息处理,简化跨部门协调流程,提升不动产登记的整体效率。

5. 结论

我国不动产预告登记制度在保障不动产交易安全,首先需要明确法律框架,细化不动产预告登记的适用范围、条件和程序,提高其法律效力和操作性。其次,完善信息公开和共享机制,建设全国统一的不动产登记信息平台,提高登记透明度,减少交易风险。此外,加强预告登记的排他性效力,明确其在交易中的优先保护地位,防止不当转让和重复登记。同时,简化登记程序,提升效率,减少办理时间和成本,便于当事人操作。通过这些路径的完善,不动产预告登记制度将更好地适应市场需求,推动不动产交易更加规范、公平、安全。

参考文献

- [1] 王冬. 预购商品房预告登记申请的新实践[J]. 资源导刊, 2024(21): 52-53.
- [2] 李强. 不动产预告登记制度之效力研究[C]//中国智慧工程研究会. 2024 社会发展与科技创新交流会议论文集. 2024: 4.
- [3] 冯惠英. 不动产预告登记实务发展完善探讨[J]. 西部资源, 2023(5): 114-116.
- [4] 楚鸿健. 预售商品房预告登记制度探析——基于两方主体静态首次博弈视角[J]. 中国物价, 2023(6): 98-101+109.
- [5] 何文. 纸质不动产登记证明档案销毁可行性探究[J]. 中国档案, 2022(3): 70-71.
- [6] 罗亚文. 论抵押权预告登记制度的独立性建构——兼评“民法典担保制度司法解释”第 52 条[J]. 学术交流, 2022(2): 55-66.
- [7] 万挺. 预购商品房预告登记制度的实施保障[J]. 中国应用法学, 2021(6): 189-201.
- [8] 徐银波, 孟涛. 预告登记效力规则的反思与完善[J]. 安徽大学学报(哲学社会科学版), 2021, 45(3): 89-96.