

物权法框架下不动产登记制度的效力与实践问题分析

常佳琦

上海大学法学院, 上海

收稿日期: 2024年3月21日; 录用日期: 2024年4月2日; 发布日期: 2024年5月9日

摘要

本研究深入探讨了物权法框架下不动产登记制度的效力及其在实践中遇到的问题。通过对不动产登记的法律基础、确权与公示功能的分析,揭示了该制度在促进交易安全、提高市场透明度方面的核心作用。然而,实践中存在的挑战,如登记程序的复杂性、信息准确性及更新滞后问题,以及法律与实践的脱节等,严重影响了制度的有效性。为应对这些问题,研究采取了比较法研究方法,借鉴国际经验,提出了简化登记程序、加强电子登记系统应用、提高法律法规适应性以及加强人员培训和法律责任明确等解决方案。最终,研究指出通过这些改革措施,可以有效提升不动产登记制度的效率和准确性,促进不动产市场的健康发展,并更好地保障人民财产权益,为物权法框架下的不动产登记制度的持续优化和发展提供了有力支撑。

关键词

不动产登记制度, 物权法, 交易安全, 法律改革, 国际经验借鉴

Analysis on the Effectiveness and Practical Problems of Real Estate Registration System under the Framework of Property Law

Jiaqi Chang

School of Law, Shanghai University, Shanghai

Received: Mar. 21st, 2024; accepted: Apr. 2nd, 2024; published: May 9th, 2024

Abstract

This study deeply discusses the effectiveness of the real estate registration system under the

文章引用: 常佳琦. 物权法框架下不动产登记制度的效力与实践问题分析[J]. 法学, 2024, 12(5): 2740-2745.

DOI: 10.12677/ojls.2024.125388

framework of property law and the problems encountered in practice. Through the analysis of the legal basis, right confirmation and publicity functions of real estate registration, this paper reveals the core role of the system in promoting transaction security and enhancing market transparency. However, challenges in practice, such as the complexity of registration procedures, the lag in information accuracy and update, and the disconnect between law and practice, have seriously affected the effectiveness of the system. In order to deal with these problems, the research adopts the comparative method, draws on international experience, and puts forward some solutions such as simplifying registration procedures, strengthening the application of electronic registration system, improving the adaptability of laws and regulations, strengthening personnel training and clarifying legal responsibilities. Finally, the study points out that these reform measures can effectively improve the efficiency and accuracy of the real estate registration system, promote the healthy development of the real estate market, and better protect people's property rights and interests, providing a strong support for the continuous optimization and development of the real estate registration system under the framework of the property law.

Keywords

Real Estate Registration System, Property Law, Transaction Security, Law Reform, International Experience Study

Copyright © 2024 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. 引言

不动产登记是指经权利人申请，国家有关登记部门将有关申请人的不动产物权的事项记载于不动产登记簿的事实。也可以说不动产登记是登记申请人对不动产物权的设立、移转在专门的登记机关依据法定程序申请登记。《物权法》规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭经依法登记发生效力”。可见《物权法》把不动产登记作为不动产物权变动的法定公示手段。经过登记不动产的产权状态能够明晰地记载于登记簿上向公众公示可以确立和保护物权的存在有利于保护交易安全奠定信用基础维持社会经济秩序的稳定[1]。

2. 不动产登记制度的效力

2.1. 不动产登记的 legal 基础

在不同国家和地区，不动产登记的 legal 基础有所不同，但其核心目的通常相同，即建立官方记录，明确不动产的所有权和其他相关权益，以此作为物权变更和转移的法律依据。在中国，不动产登记的 legal 基础体现在《物权法》等相关法律法规中，《物权法》明确规定了不动产登记的原则、登记的种类、登记程序以及登记的法律效力，为不动产登记提供了明确的 legal 框架[2]。不动产登记还涉及到其他法律法规，如《土地管理法》、《城市房地产管理法》等，这些法律对不动产的定义、使用、转让和登记等方面提供了进一步的规定。共同构成了不动产登记的 legal 基础，确保了不动产登记制度能够在物权法的框架下发挥其应有的效力。不动产登记的 legal 基础是多法律法规相互补充、相互作用的结果，旨在通过确立一个权威、可靠的不动产登记系统，为不动产交易和物权保护提供 legal 支撑。有助于维护不动产市场的秩序，还对促进经济的稳定增长发挥着重要作用[3]。

2.2. 不动产登记效力分析

在多数法律体系中，不动产登记制度扮演着核心角色，主要效力体现在确权和公示两大方面，旨在保障交易安全、维护市场秩序，以及促进经济的健康发展。

在确权方面，不动产登记是物权变动(如所有权、抵押权等)的法定要件，意味着未经登记的不动产权利变动，不对抗善意第三人。不动产登记制度强化了不动产权利的确定性和稳定性，保障了权利人的合法权益。公示方面，不动产登记制度将不动产的所有权和其他相关权益信息公之于众，提高了不动产交易的透明度。使潜在的买家或其他利害关系人能够准确了解不动产的权利状况，避免纠纷的产生，也为第三方的合法权益提供了保护，公示原则确保了不动产市场的公正和效率，降低了交易风险[4]。

在国际视角下，不同国家和地区的不动产登记制度存在差异，但其效力的基本原则具有普遍性。例如，许多国家采用的是登记先到先得原则，即谁先登记，谁就获得权利。这种做法进一步强化了登记的确权和公示功能，促进了不动产市场的健康运作。不动产登记效力也面临着一系列挑战，如登记错误、信息更新滞后等问题，这些问题的存在可能会影响登记效力的发挥，进而影响到整个不动产市场的稳定。完善不动产登记制度，提高登记的准确性和效率，是提升不动产登记效力、确保物权法框架下不动产登记制度顺利实施。

2.3. 国际视角下的不动产登记效力

全球范围内，不动产登记制度虽因国家法律、文化和经济发展水平的差异而有所不同，但其核心目标—增强不动产权利的确定性和公信力，以及促进不动产市场的透明和效率—是共通的。

例如，在德国，不动产登记制度以其高度的精确性和权威性而著称。德国的不动产登记为实体登记制，要求权利变动在登记前经过严格的法律审查，确保登记信息的准确无误，从而为不动产交易提供了高度的安全保障。这种做法虽增加了交易的前期准备时间，但大大降低了交易过程中的法律风险。在英国，采用的是一种称为“登记确权制”的不动产登记系统，登记公示不动产权利信息，还对不动产的所有权给予法律确认。在提高不动产交易效率的，也保证了交易的安全性和不动产权利的稳定性。相比之下，美国的不动产登记制度则体现了一种更为分散和复杂的特点，由于其法律体系的多样性，不同州的不动产登记规则存在显著差异。这种制度虽然在一定程度上增加了交易成本和复杂性，但也为适应各州的具体法律 and 市场需求提供了灵活性[5] [6]。

从国际比较中看出，不同的不动产登记制度有利于提高交易安全、确保权利人保护等，也面临着需求不断变化的挑战。例如，随着数字技术的发展，电子不动产登记成为越来越多国家和地区的趋势，同时也引入了数据安全和隐私保护的新挑战。

3. 物权法框架下不动产登记制度的问题

3.1. 实践中的挑战与问题

1) 登记程序的复杂性和繁琐性，增加了交易的时间和成本，也使得参与主体(如个人和企业)在进行不动产交易时面临更多的不确定性和障碍。

2) 不动产登记信息的准确性和更新滞后问题频繁发生，错误的或过时的登记信息导致权利归属争议，增加法律纠纷的风险。

3) 在一些国家和地区，缺乏高效的信息技术系统支持不动产登记，导致信息处理效率低下，不利于实现不动产交易的快速和透明。法律法规与实际操作之间的脱节也是实践中常见的问题，现行的法律法规无法完全适应当前不动产市场的发展需求，或者实际操作中难以严格遵循法律规定，影响了不动产登记制度的有效实施。

4) 在一些情况下，公众对登记机关的信任度不高，由于历史上的不良记录、贪污腐败问题或是服务态度和效率问题，严重影响了不动产登记制度的公信力和效率。面对全球化和数字化的挑战，传统的不动产登记系统需要适应新的市场需求和技术发展。

3.2. 法律与实践的矛盾

法律规定往往在理论上是完善的，旨在确保不动产交易的安全和透明，但在实际操作中却难以得到严格执行。例如，法律明确规定了不动产登记的程序和要求，实际操作过程中却常常因为行政效率低下、人员专业能力不足或是内部管理混乱而难以依法办理。现行法律法规与时代发展和市场需求不相匹配，导致法律规定无法完全适应当前的不动产市场实际情况。随着市场经济的发展和不动产交易方式的多样化，传统的不动产登记法律框架难以涵盖所有新兴的交易形式和需求，从而造成法律适用上的空缺或模糊地带[7]。

在一些地区，由于监管机构执行力度不足或执法不严，导致不动产登记制度名存实亡，不能有效防止不动产市场中的违法行为，影响了不动产登记的公信力和权威性。不动产登记信息公开透明度不足，信息公开往往受限于技术、政策等因素，使得公众难以获取完整、准确的登记信息，进而影响到交易的决策和权利保护。法律法规的频繁变动和地区差异导致了实践中的困惑。在一国多制的法律体系中，不同地区对于不动产登记的法律规定存在差异，加之法规更新换代速度快，为不动产登记实践带来了额外的挑战和不确定性。

3.3. 案例分析

在中国某城市，根据《法律日报》报道，一起因不动产登记信息错误而引发的纠纷案例，突显了登记系统中的漏洞。案例中，购房者在完成房屋交易后，依法向不动产登记中心申请产权转移，但由于工作人员疏忽，房屋建筑面积被错误记录，少了 10 平方米。该错误在房屋准备再次交易时被新购房者发现，导致交易暂停，原购房者遭受经济损失并提起诉讼。该事件经《法律日报》报道后，引起了社会和不动产登记机构的广泛关注。该案例不仅揭示了不动产登记过程中可能出现的人为错误，而且突显了当前登记制度在信息准确性、责任归属及问题解决机制方面存在的不足。此外，还体现了公众对不动产登记制度信任度的影响，以及对市场健康发展的潜在威胁[8]。

从此案例看出不动产登记过程中人为错误的风险和当事人造成的严重后果。错误的登记信息对原交易双方造成直接的经济损失，也对不动产市场的健康发展和公众对不动产登记制度的信任度造成了影响。还揭示了在处理登记错误时面临的法律和行政障碍，进一步凸显了现行不动产登记制度在信息准确性、责任归属以及问题解决机制方面存在的缺陷。

4. 物权法框架下不动产登记制度的完善

4.1. 完善登记程序与机制

简化登记程序，提高效率、降低成本，不动产登记往往涉及繁琐的手续和复杂的流程，这消耗大量的时间和资源，也增加了参与者的负担。通过优化流程、减少不必要的步骤和文件要求，显著提高登记的效率。

引入和升级电子登记系统，电子登记系统能够实时更新和存储不动产登记信息，提供在线查询和办理服务，减少人为错误和信息滞后问题。电子系统够加强对登记过程的监督，确保所有步骤都能够按照规定和标准执行。

加强登记人员的专业培训和法律责任，不动产登记工作要求高度的专业知识和严谨的工作态度，对

登记人员进行定期的培训，提高他们的专业能力和法律意识，有利于提升登记工作的质量。明确登记人员在工作中的法律责任，预防和减少登记错误，保护当事人权益

加强跨部门和跨地区的信息共享与合作，不动产登记涉及土地管理、城市规划、房产管理等多个部门，通过建立有效的信息共享机制，避免信息孤岛，确保登记信息的全面性和一致性。跨地区的信息共享也有助于解决流动性强的不动产如何在不同地区进行有效登记的问题，提升整个不动产市场的运行效率。

4.2. 法律法规的改进

随着不动产市场的不断演变和数字技术的快速发展，原有的法律法规无法完全覆盖新出现的交易形式或解决由此产生的法律问题。制定和修订法律法规，包括对电子登记的明确规定、增加对在线交易和数字签名的认可，提升不动产登记制度适应性。强化法律对不动产登记错误和疏漏的处罚机制，通过对登记过程中的错误和疏漏设定明确的法律责任，有效提高登记人员和相关部门的工作标准和效率，从而降低登记错误的发生率，保护当事人的合法权益。确保登记信息的可获取性和透明度，有助于促进不动产市场的健康发展，提升公众对不动产登记制度的信任度。法律法规应明确规定信息公开的范围、方式和程序，同时保护个人隐私和数据安全。建立健全的法律框架以支持跨地区和跨国界的不动产登记，适应全球化趋势和促进国际交易。随着经济全球化的深入，不动产投资和交易越来越频繁地跨越国界，完善法律法规，以便更好地处理国际不动产登记和交易中的法律问题，是提升国际合作和促进全球经济发展的关键。

4.3. 国际经验的借鉴

在瑞典，不动产登记实施了高度数字化和自动化的系统，提高了登记效率，还确保了信息的准确性和可靠性。瑞典的不不动产登记信息系统为公众提供易于访问的服务平台，通过数字化手段简化了查询和登记过程，从而降低了交易成本和时间，全面的数字化转型能够有效提升不动产登记系统的性能和用户满意度。

新加坡采用的是一套集成的不动产信息系统，覆盖了从不动产登记到税务管理的整个流程，提供一站式服务。减少了信息孤岛，提高了政府部门之间的协同效率，同时也为公众和企业提供了便捷的服务，强调了系统整合对于提高政府服务效率和透明度的重要性。

在德国，不动产登记前的法律审查由专业的法官或公证人负责，这一环节确保了所有的登记信息都经过了严格的法律审核。德国的经验表明，提升登记过程中的法律审查标准对于维护不动产登记制度的权威性和减少纠纷具有关键作用。

英国的不动产登记制度引入保险机制来降低交易风险，在英国，如果因为登记错误导致经济损失，通过不动产登记保险获得赔偿。这种保险机制提供了一种风险管理工具，减轻了个人和企业因登记失误而面临的财务风险。突出了通过金融工具为不动产交易提供保障的创新思路。

5. 结语

在物权法框架下不动产登记在确保交易安全、维护产权稳定性方面发挥着不可替代的作用，但其在实践中仍面临着一系列挑战，从不动产登记的法律基础、实际操作中的问题到改革完善的必要性，各方面的分析揭示了制度实施的复杂性与改进的迫切性。国际经验的借鉴为我们提供了宝贵的改进路径，包括简化登记程序、强化法律法规、利用数字技术优化登记系统等。未来，通过综合国内外的成功经验与教训，结合中国的实际情况，持续推进不动产登记制度的法律法规完善和技术应用创新，将促进不动产市场的健康发展和保障人民财产权益。

参考文献

- [1] 刘晓. 《物权法》视野下不动产登记制度的完善[J]. 中央社会主义学院学报, 2009(4): 98-101.
- [2] 龚合雄. 新时代背景下不动产登记制度改革发展成效及优化研究[J]. 哈尔滨学院学报, 2024, 45(2): 60-64.
- [3] 王红霞. 浅谈不动产登记和我国不动产登记制度的完善[J]. 财富时代, 2020(2): 37+39.
- [4] 赵发庆. 从《物权法》相关规定看不动产登记的服务功能[J]. 地产, 2019(15): 24.
- [5] 李昊冉. 论中国物权法规定的不动产征收制度[J]. 中国市场, 2018(21): 182-183.
- [6] 聂圣歌. 不动产登记簿之公信力问题研究[D]: [硕士学位论文]. 北京: 北京化工大学, 2018.
- [7] 袁野. 《民法典》中预告登记的效力修正与体系展开[J]. 中国不动产法研究, 2021, 23(1): 192-205.
- [8] 孙兴. 不动产物权期待权纠纷处理研究[D]: [硕士学位论文]. 成都: 西南财经大学, 2021.