

国外不动产登记： 有法可依 一举多得



目前,国外普遍实行不动产登记制度,将登记作为不动产交易的重要制度内容。这不仅促进了不动产信息公开和透明,而且还成为征收房产税和反腐的重要工具。



新加坡城市建筑一瞥。

本报驻新加坡记者 陶杰摄

新加坡：以房查人很清晰

本报驻新加坡记者 陶杰

新加坡政府一直把解决公共住房问题作为一种公共责任而不懈努力,时至今日,新加坡已经成为当今世界上公认住房问题解决比较好的国家之一。新加坡虽然是一个市场经济国家,但是其公共住房的开发和建设并不完全通过市场来实现,而是由政府来主导。新加坡土地分为国家所有和个人所有两种,其中国有土地约占总数的80%左右。土地是国家财富之源,也是新加坡政府建设大众组屋的基础和命脉所在。新加坡政府将土地资源牢牢地掌握在自己手里,以确保建设大众组屋需要的土地供应。

新加坡政府长期以来一直严格限制炒卖组屋的行为,对大众组屋的政策定位是“以自住为主”,限制居民购买组屋的次数,一个家庭只能拥有一套组屋,如果要再购买新组屋,必须退出原有组屋,以防投机多占,更不允许以投资为目的买房。

为了对公众的住房情况以及公众不动产情况有详细的了解,防止房地产市场出现混乱,进而扰乱市场,新加坡政府很早就实行了不动产登记制度。新加坡最初实施的是英联邦国家广泛采用的托伦斯登记制度,而这一土地契约制则随着上世纪60年代新加坡土地所有权的法案的生效而逐渐淡出市场。

托伦斯土地登记制度是一种规范

严密、权责分明的不动产登记制度,该制度具有绝对的公信力。政府通过设立土地登记机构,专门负责土地登记事宜,而所登记的或不动产均由政府担保,以确保其产权的权威性与合法性,而不是以双方交易或转让契约为保证。已被政府登记在册的土地及不动产,其权利人、土地面积、地块位置、边界及相关权益等,都经过政府登记机构的相关审核和认定,由政府确保准确性和真实性。

虽然在上世纪60年代就有了自己的土地所有权法,但新加坡也经历了较长一段老的地契登记系统与中央登记系统两套系统并存的时期,尤其在一些比较老的社区,房屋不动产登记长期依赖老的地契系统。到了上世纪90年代,新加坡相关土地管理部门开始加快新老系统的转换,要求所有不动产都必须转换至中央登记制度下。经过数年的整合,至本世纪初,新加坡全境不动产已经基本统一在中央登记系统下。

新加坡不动产中央登记系统未实现电子化之前,任何不动产单位在土地局都有一张登记卡片,上面记录着此单位自建成以来所有的买卖信息,这就避免了一些不法之徒利用原始的契约凭证作弊或者行骗的可能。这就如同图书馆的借书卡,记录着所有书籍的借出和收回信息。而以往的地契形式如同现

在的户口本,可以在人与人之间进行交换,很容易作弊,缺乏保障。

随着电子科技的不断进步,新加坡政府也在持续推进电子政务建设,以进一步提高生产力。与此同时,新加坡不动产登记系统的电子化也成为发展的必然趋势。在房产交易过程中,目前的不动产电子登记系统基本上可以做到让所有人都能查到某一张地契所在地块的详细信息,如房主姓名和国籍,以及这套房屋建好后曾经转手过多少买家、有无相关贷款和按揭等信息。如果有人愿意支付更多的信息费,甚至可以查到房屋所在地块的市政规划图,由此来判断未来地铁线路等基础设施建设是否会影响到房屋的前景等。而这种信息不仅是房屋买卖的委托律师可以查到,房产中介也可以查到,甚至普通人都可以在政府的土地管理局查到,而那里的工作人员也会很配合地提供这样的信息。

虽然新加坡的不动产登记制度能够通过某一个房产查询到业主信息,但是如果普通民众要查询某一个人名下拥有多少房产则是不可能的,因为这涉及个人隐私。但是,政府可以通过不动产登记制度,掌握和了解每一位公民的私人财产情况,以防止个人不正常地拥有多套房产,有效地制止了利用房地产贪污受贿等腐败情况的发生。



日本不动产登记管理

机构隶属于法务省,下设

8个法务局、283个支局

和1200多个登记所

日本： 交易发达 登记严格

本报驻东京记者 闫海防

日本是一个土地私有化的国家,全国私有土地占总面积的65%,国家和地方政府拥有的土地只占35%。由于土地的附加价值很高,所以,一般人只要持有土地,就可以比较容易地从银行贷款。因此,以土地为主的不动产交易十分发达,与土地相关的建筑物买卖、租赁等活动也非常活跃,由此产生了不动产的登记和税收。

日本的不动产登记依据“民法”和“不动产登记法”两项法律,不动产登记制度已经拥有百年的历史。相关法律诞生后,日本又根据经济和社会的发展状况进行了不断的改进和充实,进而形成了目前严密的法律体系。为了法律的严密性,日本曾对全国土地情况进行了长达近30年的调查勘测,并绘制成土地图册,作为有关部门依法实施不动产登记的依据。

日本的不动产登记分为土地登记和土地上的建筑物登记。如要进行土地或相关建筑物的交易时,交易者首先要去中介公司选择目标不动产,然后可以先去登记部门付费查阅相关资料,了解该不动产的性质和边界,还要请专家鉴定目标不动产的价格和税金,最后再去登记部门登记。登记的主要内容是不动产的所有权、地上权、租用权、抵押权和开采权等权利。登记部门经过审查后向申请登记者发放“权利证书”,今后这些权利需要存续、流转、变更、限制时,凭证书再次申请并登记。

日本不动产登记管理机构隶属于政府的法务省,下设8个法务局、283个支局和1200多个登记所。所有不动产登记都采用电脑联网系统,有专门的不动产信息管理平台和数量庞大的不动产资料库。负责不动产登记的是“登记官”,他们经过国家司法考试合格后被录用,并由地方法务局长正式任命。登记官责任重大,他们拥有两项权力,一是书面审查权,即对提出的申请登记依法审查;二是实地审查权,即到现场查看申请登记的不动产是否符合实际情况。

日本的不动产登记具有严格的法律意义,不动产只有通过登记才能享有法律上的权利。也就是说,只有在登记部门履行登记手续并获得认可后,其拥有的不动产才具备法律赋予的权利,才能进行交易、担保、抵押、租借等行为。而没有登记的不动产如果进行上述交易时,既不受法律的保护,而且一经发现将受到严厉的惩罚,其不动产还会被没收。所以,日本的不动产拥有者都非常积极地到登记部门进行登记,确保自己的法律权利。

由于登记官权力很大,所以,对其管理也非常严格,以防止私下交易和以权谋私。有关法律的规定,申请登记者发现因登记官的失误而造成自己的损失后,可以向法务局监督部门申诉,或向法院提出诉讼。如查明确属登记官的失误,登记官必须向申请登记者赔偿所有的损失,而且还会被解除职务。此外,如果登记的案件涉及登记官本人或其配偶及直系亲属,该登记官必须回避,改由其他登记官办理,同时要经过上级领导的严格审查。这些制度是在多次腐败案件后总结建立的,因而很好地保证了不动产登记的公正性和合法性。

本版编辑 李红光

瑞士： 法律保障 审查严密

许安结

在瑞士,不动产登记制度属于权利登记制度体系。瑞士《民法典》采用给动产下定义的方式,来区分动产与不动产,这种分类凸显出以物可否移动的物理标准为主的特点。《民法典》第七百一十三条规定,性质上可移动的物及法律上可支配的不属于土地的自然力,为动产所有权的标的。而不动产则基本限于土地、矿山及其土地定着物。

瑞士法律采用不登记则不动产权不得变动的公示原则,登记对象是不动产权。瑞士《民法典》第六百五十六条规定,取得土地所有权,必须在不动产登记簿登记。

瑞士的土地登记事务一般由土地登记所承担,但大多数州法定的主管部门则是各州的地方法院。由于瑞士是联邦制国家,所以,瑞士《民法典》第九百五十三条规定,各州可自行规定本州土地登记所主管官厅的设置、登记区域的划定、主管官员的任命和俸禄及监督组织等。瑞士通常以一个州为管区,每一管区均设有土地登记所,登记的具体业务由登记官掌管。如果没有设立主管官厅,《民法典》规定由州政府代理土地登记主管官厅的职责。除任命及俸禄事项外,各州制定的其他有关土地登记的规定须经瑞士联邦政府批准。

依据瑞士《民法典》第九百六十三条和第九百六十五条,登记机关审查的范围包括登记申请、不动产所有人的书面声明、申请人的处分权利证书、法律原因的证书,其中“法律原因”就是导致不动产权变动的法律基础。对大多数不动产权变动情形而言,其原因行为均须公证,否则不产生法律效力。只要具有公证形式,登记机关就无须再审查实体法律事实的合法性。

瑞士不动产登记簿制作及测量的费用负担则由联邦议会制定。瑞士《民法典》第九百五十四条规定,为不动产登记及测绘,各州可收取手续费,但对于以改进农业经营为目的而进行的土地改良或土地置换,则不得收取手续费。

对于具体承办土地登记的登记官员,瑞士制定了详细的规定。对于登记官员的责任,瑞士《民法典》第九百五十五条规定,各州对登记官及对直接监督的机关,有追究其过失并请求损害赔偿的权利。对于登记官员的监督,《民法典》第九百五十六条规定,登记官在执行公务中接受定期监督,对登记官执行公务所提出的异议,以及对已呈交的或待呈交的证件或申请发生的争执,由州监督官厅裁决,若当事人对裁决不服,可继续上诉联邦主管官厅。《民法典》第九百五十七条规定,对于登记官及职员中渎职的,州监督官厅应给以纪律处分。法定纪律处分分为警告和1000瑞郎以内的罚款,渎职严重的亦可开除公职。除这些纪律处分外,还可继续追究渎职官员和职员的刑事责任。

根据物权法和不动产登记的基本原理,登记是以国家的公信力为不动产的交易提供法律基础的行为。如果登记发生错误,当事人及其他利害关系人均可能遭受损害,因此,有关不动产登记机关应承担相应的赔偿责任。瑞士专门设立了登记赔偿基金,以弥补可能造成的对真正权利人利益的损害。正是这一整套合理的责任追究机制的建立,保证了瑞士登记制度的功效得以充分发挥。



新加坡的不动产登记制度能够通过

某一个房产查询到业主信息,而如果普通民众反过来要查询某个人名下有多少房产则是不允许的



1997年,俄罗斯颁布了《不动产

登记法》,该法强调,对不动产权利和不动产法律行为进行国家登记,是已登记权利的惟一证明

俄罗斯：便利化趋势明显

本报驻莫斯科记者 廖伟径

近日,俄罗斯经济发展部向联邦政府提交了有关简化房地产登记手续的法律草案,此举将为进一步完善俄房地产登记体系奠定基础。俄罗斯政府拟通过优化房地产登记“路线图”,让民众感受到公共服务改善带来的便利。

根据现行法律,房地产登记的主管部门是俄经济发展部下属的联邦国家登记、绘图局。为了确保国家对房地产交易的“知情权”,无论购买或是出售房产,都必须向俄联邦国家登记、绘图局进行登记备案,由该局审查相关证明文件,确认交易的合法性,购房者对房产的所有权将在完成相应登记手续后生效。俄联邦国家登记、绘图局还会将房屋所有者的房产信息提交给税务机关,作为征税房产税的基础。

俄联邦国家登记、绘图局局长瓦西里耶夫日前表示,未来俄公民可以通过智能手机和平板电脑查询房屋所有权,只需轻轻一点即可看

到该局出示的房产登记证书,而未来全俄所有房地产登记信息也将被集成至一个统一的数据库。根据俄经济发展部新近提交的房地产登记法律修正案,俄居民不久后即可感受到登记简化后带来的新变化:

首先,俄居民可以在俄境内任意一个联邦国家登记、绘图局的服务中心递交有关登记材料,而不必受房产所在地的地域限制。此前,俄罗斯政府已于2013年10月1日起生效的《俄联邦房地产登记法》修正案中规定,俄居民可以在房产所在地完成登记手续,但是对于在所在地之外应如何申请登记、履行何种程序却未予以明确,而这次修法过程中将有清晰界定。

其次,从2015年开始,俄居民可以在网上进行房地产登记。俄联邦国家登记、绘图局现在已经开始行政管理电子化的尝试。目前,该局有27%的公共服务可以通过网上完成,今年1至6月共处理了440万个查询和公共服务要求。瓦西里

耶夫表示,对于房地产登记,未来俄居民可以自行选择网上办理或是实地办理。

第三,纸质房产登记证书或将成为历史。根据现行登记法,房屋所有者可以选择从俄联邦国家登记、绘图局获得纸质房产登记证书,或者从国家统一注册中心的数据库中获得电子版或打印证明。而未来,俄罗斯可能彻底放弃纸质的房产登记证书,到2018年,房产所有权证明、房产转移信息等都将实现电子化。

第四,大幅缩短房地产登记的行政周期。到2018年,俄居民进行房地产登记所需时间将由现在的18天缩短至5至7个工作日。

不过,在登记程序走向电子化、便利化的同时,俄将从2015年1月1日开始大幅提升房地产登记税。现在俄罗斯对个人征收的房地产登记税为1000卢布,对法人机构为15000卢布,而从明年开始,将分别提高至2000卢布和22000卢布。