

国外不动产登记： 模式各异 旨在规范



不同的社会环境催生出不同的社会管理制度，各国实行的不动产登记制度与其政治、经济、文化、交易习惯紧密相关。尽管模式不尽相同，但核心目的都在于规范交易行为，保护公民合法财产。



美国芝加哥的建筑景观。

本报记者 张伟摄

美国：规矩不同 征税便利

本报驻纽约记者 张伟

不动产登记是美国房地产管理的一项基本制度，多数地方实行的是契约登记制度，主要用于公示和地方政府征税。

在美国，无论是房地产买卖、抵押、出租及房地产证券化等，都有一个前提，这就是产权清楚。根据美国房地产契约登记制度要求，凡是影响房地产权益的文件、契约、抵押合同、租赁合同、房地产征税、法定规划图则等，都要登记。

房地产登记机关一般是房地产所在县的政府登记办公室。申请登记的文件契约必须附有完税证明，同时交纳登记费。由于每个州的相关法规有所不同，登记费用在数十美元到数百美元不等。例如，佛罗里达州50美元，马萨诸塞州400美元。房地产登记一般由买方（或贷款方）的代理律师或产权保险公司或交割处理代理机构代理。

购房人在政府部门进行注册登记后，一般情况下2至4周便可完成登记备案。虽然产权的登记需要时间，但产权的转移在过户日已完成。进行登记以后，业主

的信息全部在政府留有备案，未来将房屋出租或出售，均不需要类似房产证等文件。但是，经过登记的房地产权并不确保产权完全清楚，因此，在房地产交易过程中不能仅凭政府的登记来确定房屋产权状态，必须有其他保障制度。据记者了解，美国保障产权主要靠3种方法：一是在产权转移契约中要求转让人提供产权保证；二是通过代理律师查阅登记机关的档案资料并提供法律意见，确认产权的真实性；三是向专业的产权保险公司购买产权保险。

除了房款和登记费用，在美国购房还需要交纳其他费用，相关税费因各州地方法规不同而存在较大差异。在加利福尼亚州，买房时的一次性费用包括房款、600美元至1000美元的第三方公证手续费、大约1500美元的产权终身制产权保险费、由县政府收取的300美元至600美元的过户费、每年500美元的房子自然灾害保险费、300至600美元的房屋检查费、50至120美元的公证费

登记费。所需缴纳的持有费用包括房产税、物业费、自然灾害保险和火险、园丁费等。这些税费因所在位置、建造年份、占地和房屋大小而有所不同。房产税的一般基本税率是一年1.2%，新房的社区建设税可额外增至0.1%至0.7%。

在纽约，买房时除了付房款外，其他需要交纳的一次性费用包括约占房款0.4%的产权保险、1.8%的转让税、0.16%的律师、登记费用、0.1%的调查费等杂费等。持有费用包括2%至3%的房产税、每月的管理费等。房屋价格超过100万美元的，还需要交纳1%的豪宅税。此外，外国人需要缴纳收益税，并预缴外国人房产投资预扣税。目前，美国联邦收益税为净资产收益的15%。净资产收益金额即房产收益减去原购买价、交易费用，以及房屋整修费用。纽约州收取净资产收益的8.82%作为非居民收益税。根据外国人房产投资预扣税相关规定，外国人需在交易完成时承担预扣税义务，税率约为总售价的10%。



德国房屋登记制度配合着税收政策，对房价

起到了调节作用。按照相关规定，自然人

购买房产之后10年之内

如果出售的话必须缴

纳投机税



德国：严谨透明 防止腐败

本报驻柏林记者 王志远

德国实行不动产登记的历史由来已久。不动产登记制度保证了100多年来德国不动产交易市场的平稳有序运行，也保证了不动产市场的透明规范。德国的不动产登记制度被称为“权利登记制度”，又称实质主义登记制度，是指不动产权依法行为的设立、转移、变更和废止等事项非经登记不得生效的立法体制。

不动产登记是由德国民法典规定的，关于“物权的变动和登记”的规定在德国民法典中占据了重要位置。德国民法典物权编“土地权利通则”中，主要规定的就是物权的变动和登记。此外，作为《德国民法典》中的实体法《土地登记法》，设置了当事人与国家机关之间土地登记的程序关系，规定了不动产权如何设立、移转、变更和废止的程序规则，与民法典所确立的实体规则共同构筑了德国不动产权变动的法律机制。另外，《住宅所有权和永久居住权法》和《建筑法》等法律也设定了相应的关于不动产登记的程序性规范，是德国不动产登记制度的重要法律依据。

在德国，一项不动产的变动需要4个行为来完成：首先，需要买受人与出售人签订一个债权合同，称为债权行为；其次，需要双方当事人签订一个专门以移转标的物的所有权为内容的物权合同，称为物权行为；再次，需要双方当事人签订一个以移转价金的所有权为内容的合同，同样称为物权行为；最后，需要双方当事人到登记机关登记。另外，在德国，不动产转让中的物权合意必须进行公证。由于公证机关的参与，交易自身以及交易方的信息的准确性都能得到保障。只有物权合意与登记均已完成，不动产权才算真正变动。

德国的不动产登记簿一般由3部分组成：地产、所有权和阻碍。登记簿按土地所有权人设立，一个所有权人一个号码。根据当事人的需要，登记后可以出具登记证明（也称房产证），证明的内容与登记簿记载的内容一致。

德国不动产登记由地方法院的不动产登记局掌管。不动产登记局虽然属于法院的组成部分，但它不管辖一般的民事、刑事案件，而专司不动产登记，并且许多地方的不动产登记局还受当地州政府的领导。

在德国，房产登记制度在很大程度上是公开的。如果能够证明与房屋存在法律或者经济方面的合法关系，登记号码、地籍单元、地址和所有人姓名等房屋登记簿的相关信息可以在不动产登记局进行查询。

这种公开透明的不动产登记制度，一方面配合着德国的税收政策，对房价起到了调节作用。由于登记制度提供了可供查询的准确记录，无论是自然人还是公司购买房产，都回避不了房产投机税问题。按照相关规定，自然人购买房产10年之内如果出售，必须缴纳投机税。另一方面，也能防止官员腐败问题的滋生。德国前总统武尔夫就是因为被媒体发现一笔可疑的购房抵押贷款后，不得不于2012年2月17日宣布辞职。而在这一过程中，不动产登记制度给调查取证带来了方便。

本版编辑 李红光

英国：体系复杂 效果明显

本报记者 蒋华栋

在英国，土地承载的不动产从属于土地，其不动产登记制度实为土地登记制度，对于土地上建房屋仅在土地权属证书中予以标明，并不颁发专门的房屋权属证书。

虽然土地登记制度与其他国家类似，但英国的不动产登记制度也有着自已鲜明的特点：一是英国的不动产登记制度历史悠久。英国是最早进行工业革命的国家，也是较早建立明确土地权属关系制度的国家。英国土地登记局的资料显示，英国于1535年进行了最早的自愿土地登记，随后建立了早期的权利契据制度。直至1990年底，英国开始在英格兰和威尔士境内实施强制土地登记制度，早期的土地制度才得以终止。

二是英国的不动产法律和权属体系相对复杂。当前，英国主要的土地登记法律依据不仅有2002年前后颁布的《土地登记法》和《土地登记规则》等立法和规则，而且还包括1925年制定的一系列不动产立法。由于英国自身特殊的土地制度，其国内主要的权属形式为完全保有和租赁保有，而完全保有还包括非限定继承地产权、限定继承地产权、终身地产权等。

三是英国不动产登记管理机构相对分散。当前，英国土地登记系统分为英格兰和威尔士系统、苏格兰系统、北爱尔兰系统。其中，英格兰和威尔士系统管辖范围最大，其土地登记机构为英国土地登记局。该部门主要负责英格兰和威尔士地区尚未登记土地的登记、已登记土地交易后的登记、利用已登记土地进行抵押贷款和租赁等活动的登记工作，目前管理着超过2300万块土地的所有权。苏格兰地区和北爱尔兰地区则分别设立土地登记机构，独立负责本地区的土地登记事务。

英国不动产登记制度虽然复杂且管理分散，但相对完善的制度，对英国房地产业和总体经济的发展起到了积极的促进作用。在英国的不动产登记制度中，完全保有地产权的交易、租赁保有地产权的交易与获得、房屋抵押贷款的开办等，都必须到土地登记局进行登记。当前，英国国内民众普遍认可这一强制性国家土地登记制度。民众认为，强制登记制度能给土地所有权提供额外保护，避免土地权益遭受非法侵害，同时也能够提供准确的地产信息，进而简化房地产交易的法律程序和手续。这一强制登记制度在大幅提升土地直接上市交易便利化的同时，还提升了土地作为抵押品入市的便利化，一定程度上促进了英国国内资本的流动。

英国的不动产登记制度与房地产业和经济发展的正向联系，近两年体现得尤为明显。从2013年下半年开始，英国经济逐步呈现企稳复苏态势，截至目前，英国经济规模已经超过国际金融危机前的峰值；房地产市场同期也在快速发展，当前英国房价较去年同期上涨超过10%。和总体经济、房地产业发展趋势相一致，英国不动产登记活动同期大幅提升。英国土地登记局最新数据显示，2012年至2013年度，该部门处理不动产交易数量为2260万；2013年至2014年度处理的交易数量为2630万。



在美国，房产税属于地方税，税率由州和

地方议会决定。目前全美平均房产税税率约为

1.4%，是地方政府非常稳定

的税收来源



法国登记制度认为，所有权的

设立和转移，依当事人的意思

表示而产生效力，登记

不是不动产权变动

生效的必经程序



法国：不断完善 弥补缺陷

本报驻巴黎记者 胡博峰

1804年，法国颁布著名的《民法典》，其中关于公民无权变更效力的规定，成为世界上最早的有关不动产登记的法律文献。但出于对贵族阶层利益的考虑，最终施行的《民法典》对不动产交易中的登记只作为“对抗”条件，而非必要条件。换句话说，所谓对不动产登记，即对不动产权变更行为起证明效力，以对抗第三人，如果登记事项实质上不成或无效，则该登记不得对抗善意第三人。法国这样的立法对后世影响深远，一定程度上解决了不动产登记的风险问题，但是，专业人士分析认为，这种契据性质的登记模式，其本身所具有的“非必要条件”使得保障效果打了折扣。

在这种登记制度下，因登记不作为不动产权变动的要件，登记机关也就无须对不动产变动进行实质审查，仅为形式审查行

为，登记机关的责任也远不如德国产权登记制度下的登记机关重。但是分析认为，综观法国《民法典》可以看出，立法者对更为重要、更为复杂的不动产权变动，如抵押、赠与、强制出卖不动产等，均法定要求公证，非经公证不生效。

法国民法制度下，对于物权变动，取得了债权就等于取得了物权，登记的目的是为了对抗第三人，其最大缺陷在于交易安全方面存在漏洞，即出售人在出售不动产后，如果尚未登记公示，可能将该不动产再行出售，对后来的出售行为予以登记公示，也就是“一房多卖”现象；原买受人依原合同已取得该不动产的所有权，在未公示情况下也可将该不动产转让。这种制度在实践中容易导致物权重复现象，也不利于保护合法买受人和善意第三人

利益，登记公示对抗制度对交易安全的补救，并不能从制度上消除这一安全隐患。

但随着法国公证人制度和不动产买卖制度的不断完善，上述情况出现的可能性已接近于零。法国不动产产业内人士介绍称，法国不动产为永久产权，公证人代表国家公职机关全权负责登记。实际上，在进行一桩不动产买卖或变更的过程中，公证人会根据不动产的登记情况，对该不动产相关的各个方面进行评估和审查，而这一评估和审查的最长追溯期可长达30年。公证人会认真核查30年来涉及该不动产的所有贷款和赠予情况、买卖纠纷，甚至邻里协议，以确保买卖双方的合法利益。当然，有些不动产购买人出于隐私或避税方面的考虑，会选择成立个人民事公司，然后以该公司名义购买不动产。