

## 专家观点

## 维护权利人不动产物权

清华大学法学院副教授 程啸

《不动产登记暂行条例》是《物权法》的配套规定,旨在贯彻落实《物权法》和其他法律关于不动产登记的规定。但是,条例的性质与《物权法》毕竟有所不同。《物权法》属于不动产登记的实体法,而条例是不动产登记的程序法。

在不动产的登记中,最重要的是将不动产上的权利记载于登记簿上。惟其如此,方能维护交易安全和提高交易效率。然而,不动产上的权利类型很多,有些是物权,如国有建设用地使用权、房屋所有权等;有些是债权,如房屋租赁合同;还有些是新型的财产权,如不动产信托财产权等。虽然不动产登记是对不动产权利的登记,但无论是当事人申请登记,还是不动产登记机构办理登记,都要付出相应的成本、花费一定

的时间。故此,只有那些对交易具有重大法律意义从而需要公示的权利,才应当在登记簿上加以记载并公示。否则,不仅违背了不动产登记的目的,也加重了登记机构的负担。

那么,究竟哪些权利可以被记载于不动产登记簿,即哪些权利具有“登记能力”呢?

条例明确规定:集体土地所有权,房屋等建筑物、构筑物所有权,森林、林木所有权,耕地、林地、草地等土地承包经营权,建设用地使用权,宅基地使用权,海域使用权,地役权,抵押权,法律规定需要登记的其他不动产权利,依照本条例的规定办理登记。

这一条规定非常重要,它明确了能够依据条例进行登记的不动产权利的具体类型。今后,无论是不动产登记机构在受

理登记申请或按照有关国家机关的要求进行登记,还是人民法院处理不动产登记纠纷案件,都应当依据本条加以判断。这一规定既能够确保所有的应当登记的不动产权利都可以登记,又有效地防止了实践中一些地方任意将不属于不动产权利的其他权利记载于不动产登记簿的问题。这对于规范登记行为,维护公民、法人等民事主体的不动产权利具有重要意义。

对于不动产上能够登记的权利类型的规定,应依照物权法定原则将那些需要登记的不动产物权进行登记。因此,判断哪些不动产上的权利具有登记能力时,应当从公示原则的角度确定具有登记能力的不动产权利。所有的不动产上的物权,无论其变动以登记为生效要件还是对抗要件,原则上均具有登记能力,

除非法律另有规定。具体包括:不动产所有权,如土地所有权、房屋所有权、林木所有权等;不动产用益物权,包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权以及地役权;不动产抵押权,如房屋抵押权、建设用地使用权的抵押权等。

另外,不仅是《物权法》规定的不动产物权可以办理登记,如果其他法律规定了某类不动产权利实行登记的,也能够登记。为此,《不动产登记暂行条例》第5条第10项属于为其他法律规定预留的通道。今后随着我国经济社会的发展,如果出现了新的、应当登记的不动产权利,完全可以通过制订或修改相应的法律加以规定,从而使该权利能依据《不动产登记暂行条例》进行登记。

## 不动产统一登记,关注的不仅仅是房产

本报记者 董磊

牵动众人心的《不动产登记暂行条例》即将于今年3月1日起施行,全国统一的国土资源与不动产登记信息平台,也计划从今年下半年开始上线试运行,并最终在2017年全面运行。自2007年出台的物权法提出不动产实行统一登记制度以来,高悬7年多的“靴子”终于落地。对此,有人欢欣鼓舞,认为这是“以房反腐”的利器,有人忧心忡忡,认为开征房产税、遗产税已不可避免。关于不动产统一登记,社会上有着诸多的猜测和疑虑。这部与我们每个人都息息相关的法律,您了解多少?《经济日报》记者为您作全方位的解读。

查询所获得的不动产登记资料用于其他目的,以保护个人的房产隐私。因为房产信息,既是个人的财产信息,又是个人的重要隐私,特别是其涉及个人的家庭住址,是个人的核心隐私,不得泄露或者用于不正当的目的。否则,将使公民的财产状况暴露在公开的环境之中,这不仅会对公民的隐私权构成侵犯,而且还有可能造成其他附带的负面影响。

对于不动产登记信息共享单位及其工作人员、查询不动产登记资料的单位和个人,条例明确了其保密义务。如果其违反国家规定,泄露不动产登记资料或者登记信息,给他人造成损失的,依法承担赔偿责任,对有关责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 有房本没地证?

## 登记簿统一来解决

不动产统一登记就是要将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担,实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。其中,登记簿是不动产物权归属和内容的根据,登记簿的统一,是统一信息平台建设的基础。条例第八条对登记簿册的统一设立了明确规定,同时对登记簿应当记载的事项进行了明确,从法律层面实现了登记簿册的统一。这将解决长期以来我国房产所有人房地“分家”的现象。

我国宪法规定城市土地属于国家所有,因此房产所有人拥有的是房屋所有权和土地使用权。不少人担心,国有土地使用权70年期限到期该怎么办?虽然《物权法》规定了“住宅建设用地使用权期间届满的自动续期”,但目前房产所有人只有房本没有地证,很多人还是感觉不踏实。条例就是要落实物权法要求,实行不动产统一登记,包括房产与地产的统一,变多个本为一个本。

根据制度设计,统一的登记簿册将注意各种不动产权利登记的衔接,把土地权利的登记作为土地上的其他不动产登记的基础,把所有权、基础用益物权的登记作为其他用益物权和担保物权的登记的基础。

不动产统一登记对广大农民的土地权益也将产生重大影响。党的十八届三中全会提出了农村土地制度改革的一系列重要举措,这些改革的前提就是权属关系明确,即不动产统一登记。今后,统一登记的权属证书发到承包经营权或使用权人手里,农村土地将更顺利、完整地流转,也便于农村土地更合法规范地进入土地市场。

## 登记手续繁琐吗?

## 便民规定为您解忧

不动产登记步骤是这样的:申请人提出申请→提交材料→不动产登记机构审查材料及书面给出受理通知→自受理登记申请之日起30个工作日内完成登记。

根据条例,当事人既可自行到登记机构办公场所提出登记申请,也可由代理人代为申请。代理人既包括未成年人

的父母等法定代理人,也包括当事人委托的代理人。在实践中,有完全民事行为能力的人因为时间或条件不允许,不能亲自到登记机构提出申请的情况时有发生,此时就可委托代理人提出申请,以解决燃眉之急。

当事人申请登记除了必须提交申请书,还要提交相关材料。为方便群众申请登记,条例第十六条对此给出了明确提示,可便于申请人提前做好准备工作,它们主要涉及:身份信息,包括申请人、代理人的身份证明材料;如为委托代理的,还包括授权委托书;不动产权属信息,包括不动产权属来源证明材料、不动产权属证书;登记原因证明文件,包括买卖合同、遗嘱等;不动产自然状况信息,包括不动产界址、空间界限、面积等材料;与他人利害关系的说明材料等。可以看出,这些材料或由权利人持有,或与申请人密切相关,申请人通常不难获得这些材料,再加上条例也未限制它们的形式,从而不会给当事人增加额外的费用和成本。

由于一些申请人不了解登记知识,不理解相关专业术语,即便条例列举了上述材料,有时申请人申请登记仍面临不少困难。对此,条例特别要求登记机构应在办公场所和门户网站,公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息,以便申请人做好材料准备工作,正确填写申请文书。通过该条款的强制规定,有利于推动登记机构提升服务水准,在申请材料和申请文书填写方面为申请人提供最大的便利。

## 不登记有何后果?

## 交易纠纷易发生

关于不动产登记的申请,条例依据《物权法》的规定,采取的是依申请登记原则。条例第十四条对当事人双方共同申请和当事人单方申请的情形作了规定。对于采用依申请登记原则还是强制登记原则,主要涉及不动产登记的启动及效力问题。

《物权法》规定,我国实行的是登记生效为原则,以登记对抗为例外,同时规定了3种不登记即可发生物权效力的行为。就需要登记的不动产权利种类来说,《物权法》对土地承包经营权、地役权明确规定的是登记对抗,对于其他不动产权利都是登记生效。

条例根据《物权法》的有关规定,没有要求对不动产权利进行强制登记。但如果权利人不登记,其不动产交易安全将受到严重影响,也容易发生权属纠纷。因此,条例重点从保护权利人物权的角度规定了依申请登记。可以预见,随着制度不断完善和登记机构不断健全,不动产登记的重要意义会不断地被权利人认识到,在自愿的基础上,权利人主动申请不动产登记将逐渐普及。

需要提示的是,从保障不动产权利的角度出发,建立不动产统一登记制度后,不影响权利人行使权利。条例规定,不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。同时,条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

## 解疑释法

## 链接

## 美国 规矩不同 征税便利

房地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,房地产登记机关一般是房地产所在县的政府登记办公室。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。

## 英国 体系复杂 效果明显

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。

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。

## 德国 严谨透明 防止腐败

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,是指不动产权依法律行为的设立、转移、变更和废止等事项非经登记不得生效的立法体制。

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。

## 法国 不断完善 弥补缺陷

1804年,法国颁布的《民法典》中关于公民无权变更效力的规定,成为世界上最早的关于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。

所谓对不动产登记,即对不动产物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立或无效,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交易的风险问题,但是,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。(秦森)

## 最高检

## 启动远程视频接访“直通车”

“您好!我们是最高人民检察院来访接待室053号、056号接待人员。下面,请相对端江苏省宿迁市检察院核实当事人或者委托代理人身份证明材料。”

2015年1月14日15时,在最高人民检察院视频接访室,依靠远程视频接访系统,最高检控告检察厅检察官阙林和郭小峰与身在宿迁市检察院的宿迁某公司代理人陈某,实现了跨越千里的“面对面”接访。这是最高检首次运用远程视频接访系统接待群众申诉,意味着老百姓今后可以“足不出省”向最高检进行控告、申诉。

据了解,根据近日出台的《最高人民检察院远程视频接访办法(试行)》,最高检将主要在两种情况下进行视频接访:一是控告申诉事项属于最高检管辖;二是最高检在审查受理、立案、办理、释法说理、息诉化解、答复反馈、回访等工作中需要接谈控告人、申诉人。

同时,该《办法》明确,向最高检进行视频反映诉求,要先向居住地或者原办案单位所在地基层检察院提出预约申请;省级以下检察院收到预约申请后,属于最高检管辖的控告申诉事项,要两个工作日内将预约申请等材料提交最高检,不属于最高检管辖的控告申诉事项要告知控告人、申诉人。

此外,根据规定,最高检审查同意接受预约申请后,要在两个工作日内确定视频接访时间、接访部门、接访工作人员,并告知当事人;最高检对远程视频接访进行全程同步录音录像。

远程视频接访有利于减少群众涉诉上访负担,努力实现从走访到远程视频接访的申诉信访模式转变。这样,既拓宽了人民群众诉求表达渠道,又方便了人民群众依法行使控告申诉权利。此举是最高人民法院司法为民、阳光司法的创新举措。

“最高检鼓励各级检察院积极拓宽远程视频接访系统的应用范围,包括开展询问当事人、上下级会商案情、公开听证等工作。”最高检控告检察厅厅长穆红玉说。

据悉,截至目前,最高检已经与全国31个省级检察院全面联通远程视频接访系统。文/本报记者 李万祥

## 山东莱芜

## 探索“法治公安”新路径

近年来,山东省莱芜市公安局为破解规范执法难题,通过细化执法岗位标准,设立“执法监督委员会”,研发“执法办案监督管理系统”,积极探索集体“会诊”、“关口”前置的“法治公安”新路径。

为了给每个民警上好执法“规矩”,让每个民警“心知肚明”,增强他们规范执法的主动性、自觉性,该局依据现行法律法规和规范性文件,组织编纂《莱芜市公安局执法标准》、《莱芜市公安局岗位标准》,率先建立起一套简明的执法标准体系。

《执法标准》分为“执法语言标准”、“执法行为标准”、“执法程序标准”三部分,解决了民警“说什么、怎么说”、“干什么、怎么干”、“先干什么、后干什么、干到什么程度”的问题。《岗位标准》对所有警种、岗位及民警的“工作职责、工作流程、岗位业务标准、岗位技能标准”进行全面规范。

“有了这两本《标准》,即便是刚进入公安队伍的新民警,也能很快进入角色、明确职责”。莱芜市公安局局长王茂祯表示,通过推行强制入轨,落实标准化执法已成为刚性纪律,“不换新思想就换人、不守规矩就下课”。

莱芜市公安局法制、督察部门还联合成立执法督导组,对各级各单位标准化执法情况不定期、不间断督导,增强全体民警按标准执法、规范执法的主动性和自觉性。

“案件定性、法律条款适用及强制措施使用上稍有偏差,就可能成为社会矛盾的引爆点”。据莱芜市公安局政委王维平介绍,公安执法监督一直存在力量分散、效能不高、落实不力等问题。“在执法监督委员会制度统领下,再造执法监督闭环,对所有案件及其办理过程进行有效监督”。

目前,该局已在市、区两级成立执法监督委员会,基层队所普遍成立执法监督小组。对重大、复杂、疑难案件及执法过错责任追究等重大事项,做到统一把关、集体表决。该制度实行以来,全局组织专题会议139次,研究疑难复杂案件98件,出台执法规范性文件9份。

实践两年多来,莱芜市公安局执法工作实现了零变更、零撤销、零败诉、零赔偿的“四零”目标。文/席悦

本版编辑 许跃芝 董庆森

## 拍卖公告

受国家机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局委托,北京中拓国际拍卖有限公司、北京北汽鹏龙机动车拍卖有限公司、北京花乡拍卖有限公司定于2015年1月25日、26日和2月1日连续举办三场“中央和国家机关公务用车改革清库车辆拍卖专场拍卖会”。拍卖标的有:奥迪、帕萨特、君威、红旗、荣威、朗逸、蒙迪欧、桑塔纳、中华、奇瑞、北京现代、长安、金杯、柯斯达、依维柯等。

凡符合国家标准、法规规定的法人、自然人均可参加竞买,如所购车辆北京市本市过户,购买人须持有北京市小客车配置(或更新)指标。有意竞买者请提前携带有效身份证明前往下列拍卖公司办理竞买手续(保证金以拍卖会前到账为准)。拍卖会安排:  
**第一场:北京中拓国际拍卖有限公司**  
拍卖时间:2015年1月25日下午1:30  
预展咨询时间:拍卖会前三日(9:30—16:00)  
预展地点:北京市昌平区北七家镇亚运村交易市场拓拍二手车停车场  
拍卖地点:北京市昌平区北七家镇亚运村交易市场二手车精品厅  
公司网址:www.zontoo.com.cn(车辆信息详情请登录网站查看)  
咨询电话:010-81772600/81773001  
联系人:罗先生,李先生

**第二场:北京北汽鹏龙机动车拍卖有限公司**  
拍卖时间:2015年1月26日上午10:30  
预展咨询时间:2015年1月24日、25日(9:00—17:00)  
预展地点:北京市丰台区南四环中路260号新发地汽车市场内北汽鹏龙拍卖公司  
拍卖地点:北京市丰台区南四环中路260号新发地汽车市场内北汽鹏龙拍卖公司  
公司网址:www.ba2sc.cn(更多车辆详情请登录网站查看)  
咨询电话:010-87571686/87571688,13801323069  
联系人:陈先生

**第三场:北京花乡拍卖有限公司**  
拍卖时间:2015年2月1日下午1:30  
预展咨询时间:2015年1月26日至2月1日  
预展地点:北京市丰台区南四环西路123号(北京花乡旧车市场内)  
拍卖地点:北京市丰台区南四环西路123号(北京花乡旧车市场内)  
公司网址:www.2sc.cn(更多车辆详情请登录网站查看)  
咨询电话:010-83638585/83638500