



上海法学文库

论不动产登记中的私权利保护

王永亮 著

上海人民出版社



上海法学文库

论不动产登记中的私权利保护

王永亮 著

上海人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

论不动产登记中的私权利保护/王永亮著. —上海:
上海人民出版社, 2016

(上海法学文库)

ISBN 978-7-208-13590-1

I. ①论… II. ①王… III. ①民法-研究-中国
IV. ①D923.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 018441 号

责任编辑 汪 娜

封面装帧 甘晓培

论不动产登记中的私权利保护

王永亮 著

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.co)

世纪出版集团发行中心发行 常熟市新骅印刷有限公司印刷

开本 720×1000 1/16 印张 8.75 插页 4 字数 147,000

2016 年 1 月第 1 版 2016 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-208-13590-1/D·2816

定价 38.00 元

上海市教育科学研究项目（项目编号：A14012）阶段性成果

本硕贯通卓越法律人才培养实验班建设阶段性成果

本书受华东政法大学“博士毕业生后续学术发展支持计划”项目资助

总序

编辑出版《上海法学文库》是一项很有意义的工作，它有助于推动上海的法学研究和培育法学新人。近两年，上海市法学会发布了几十项课题，通过招投标的形式让会员承接，在已完成的项目中，有的产生了较好的社会影响，有的还得到了较高层次的奖项。法学会每年还组织一些规模不等的研讨会、报告会，为会员更好地从事教学、科研和法律事务工作搭建交流的平台。上述服务会员、凝聚会员的努力，得到了广大会员的肯定。在2005年年初的理事会和常务理事会上，大家对法学会工作提出了新的要求，希望采取一些措施，有利于多出成果、出好成果；多出人才，尤其是扶持一批有潜质的法学新人。法学会采纳了大家的建议，经酝酿筹备后，《上海法学文库》（以下简称《文库》）正式起步了。

在起步之际，我想就《文库》的编辑理念向大家作以下说明。

作为《文库》，它应当具有包容性。法学学科所有专业的论著，包括论及法律实务中理论问题的专著，都可以纳入《文库》之中；只要坚持宪法确立的各项原则，凡言之有物、言之有据的学术著作，都可以纳入《文库》之中。

作为《文库》，它应当具有学术性。我们希望列入《文库》的著作，理论上应有所创新，即使是实务类的著作也是如此，当然，实务类的著作还应当具有很强的应用价值。为了保证《文库》的质量，我们借鉴了国内已有的做法，采用较严格的评审制度对书稿加以筛选。

作为《文库》，它应当具有连续性。独木不成林，几本书则免称《文库》。我们将着眼于长远，以记录我国法治进程、民主政治建设的轨迹为己任，不断推出能够反映上海法学研究新水平的作品，不断推出上海的作者，特别是青年作者。这项工作如果能够得以持续，若干年后，我们一定会为《文库》积

厚流广而感到万般欣慰。法学会是“铁打的营盘流水的兵”，但愿今天我们所作的决策，因为它的正确，而为后人所沿用。

最近几年，社会科学迎来了又一个春天。国家高度重视社会科学的发展，对社会科学的投入大大加强，文化体制改革给出版、发行领域也带来了深刻的变化，学术著作出版难的情况明显缓解，精品学术书稿更是“抢手货”。在这样的背景下，编辑出版《文库》，没有质量意识、市场意识是不行的。我们要为精品学术著作的出版提供方便，也要为有光彩但还略嫌稚嫩又出版无门的作品提供出路，更要防止降低要求，让不符合《文库》标准的作品滥竽充数、“出外快”，那样，最终砸的是《文库》的牌子。

《文库》已经起步了，所有的作者、评审者、编辑、编务和发行人员，以及法学会的同人如果能够齐心协力将它做好，那可是功德无量啊！

沈国明

2005年10月1日

目 录

总序	1
导论	1
一、问题的提出及研究意义	1
二、研究现状	2
三、研究的基本思路与方法	4
四、本书的框架结构及基本观点	6
第一章 不动产登记属性:民事属性贯穿始终	9
第一节 不动产登记的内涵	9
一、行政法语境下对不动产登记的定义	9
二、民法语境下对不动产登记的定义	11
三、本书观点	12
第二节 总体界定:民事抑或行政	14
一、对不动产登记属性的总体把握	14
二、区分实益	20
第三节 对登记审核行为复合属性的分析	24
一、对登记审核行为属性的分析	24
二、区分实益	25
第二章 不动产登记效用:兼具私法与公法效用	31
第一节 不动产登记的应有效用	31
一、不动产登记的私法效用	31
二、不动产登记的公法效用	35
第二节 不动产登记机关对登记效用的现实影响	37
一、夫妻财产权属状况	37

二、特殊人群财产的处分	38
三、继承人范围	44
第三章 比较法视野下不动产登记的私法属性	47
第一节 英美法系中的不动产登记	47
一、概述	47
二、英国	48
三、美国	48
四、澳大利亚	52
第二节 大陆法系中的不动产登记	52
一、概述	52
二、罗马	53
三、法国	54
四、德国	54
五、日本	55
第四章 公权力越位与私权利弱化	58
第一节 公权力越位	58
一、公权力越位的具体体现	59
二、公权力越位的合法性评价	60
三、公权力越位的经济学评价	61
第二节 私权利弱化	64
一、物权制度的弱化	64
二、债权制度的弱化	72
三、民事主体制度的弱化	76
第五章 保障私权利的制度设计	80
第一节 以私权利保障为目的引入正当程序	80
一、登记程序的渊源	80
二、正当程序原则的适用依据	82
三、适用正当程序的具体情形	82
第二节 以私权救济为主线创设赔偿制度	85
一、赔偿责任的属性	85
二、过错原则的确立	87

三、损失的认定	91
第六章 彰显私权利的立法建议	92
第一节 以私权利实现作为立法的基点	92
一、立法思路	92
二、立法程序	97
第二节 凸显不动产登记的私法效用	98
一、公法效用不应成为不动产登记的主要效用	98
二、不动产登记应当围绕私权利的实现设定	100
第三节 以私权利实现为上限设定登记能力	106
一、西班牙潜水艇的启示	106
二、登记能力的合理设定	107
第四节 以私权利实现为主线设定审查范围——以转移登记 为例	111
一、地方性法规与部门规章比较分析	111
二、值得借鉴的审核内容	114
三、比较基础上的立法建议	116
结论	120
参考文献	121
后记	132

导 论

一、问题的提出及研究意义

“限”是当代中国的热点汉字之一。买房限购、买车限牌、用车限行,政府的公权力发挥到了淋漓尽致,但效果却差强人意。诸多的限制措施,非但没有解决老的问题,反而又产生了许多新的问题。在笔者调研的过程中,恰逢中国调控房地产价格的“国五条”出台。“国五条”要求各地政府出台更为严格的限制措施,比如限制购房人的资格、限制购买房屋的套数等,以达到控制房屋价格的目的。但最终,声势浩大的“国五条”再一次不出意外地沦为“空调”,而房价则又“而今迈步从头越”。北京五道口甚至出现了十几万一平方米的二手房,被媒体喻为“宇宙的中心”。在这种近乎全民狂欢的房价博弈中,笔者作为一名基层法院的法官,碰到了一系列由于房地产政策变化而产生的纠纷,也亲身经历了二手房交易的全过程。种种经历使得笔者不得不在法律层面对不动产登记制度作一深入思考:不动产登记的设立初衷是什么?是为了解决政府的宏观调控问题,还是为了实现申请人的私权利?政府有权随意地设定或者修改不动产登记的条件和程序吗?本书是笔者在深入思考后对这些问题所作出的回答。笔者试图从登记定义、登记属性、登记效用、登记能力、登记程序、登记审查以及不动产登记机关赔偿等诸多方面,强调私权利的优越性,并对公权力越位的种种表现作出了具体的论述。

本书研究的现实意义在于迎合了不动产登记立法的需要,在一定程度上可为立法者提供借鉴和参考。2013年,《国务院机构改革和职能转变方案》提出:要建立不动产统一登记制度,以更好地落实《物权法》规定,保障不动产交易安全,有效保护不动产权利人的合法财产权。^①其中,出台并实施不动产统一登记制度被列为2014年6月底前必须完成的工作,^②这对笔者来

① 参见《中国拟建不动产统一登记制度 推统一社会信用代码》,新华网,http://news.xinhuanet.com/finance/2013-03/10/c_124438675.htm,最后访问时间:2013年3月23日。

② 参见《国务院:不动产登记条例明年出台》,新华网,http://news.xinhuanet.com/politics/2013-03/29/c_124517540.htm,最后访问时间:2013年5月8日。

说既是巧遇也是机遇。巧遇是因为在 2011 年确定选题时笔者不可能预测到立法的时间节点,而机遇则是因为立法的节点正好是笔者提交论文的时间。按照供求关系的理论,立法的出台预期提升了不动产登记研究的市场价值,也使得本书的价值得以凸显。对于立法者来说,最重要的是对不动产登记属性与效用的准确把握,要首先搞清楚不动产登记是什么?为什么要设立不动产登记制度。如果忽视了不动产登记背后的基础民事法律关系,仍然将不动产登记作为纯粹的行政法规纳入立法程序,则不动产登记立法不可能取得成功。

本书的创新之处在于以下三个方面:

一是从民法和行政法的双重视角对不动产登记问题进行研究。笔者在工作中和调研中常常感到困惑,不动产登记案件究竟该怎么审理?一些民事中司空见惯的问题到了行政案件中就显得棘手。比如不动产登记案件中经常涉及善意取得问题,行政庭的法官就必须在适用不动产登记行政规定的同时,援引《合同法》或《民法通则》等民事法律作出正确的裁判。正是不动产登记属性的复杂性,使笔者经常处于“走火入魔”的状态,但也正因为这种思维角度的不断切换产生了思想的火花。系统解决登记问题,仅仅靠有关不动产登记的行政规定或者有关基础关系的民事法律规定都是不够的,因为不动产登记并非一个单纯的法律问题,需要我们用更为广阔的社会视角去审视和评判。“规范,而不是法律规则,才是权利的根本来源。”^①

二是点面结合展开论述。本书并未按照不动产登记的类型逐一论述,也未对每一登记类型中的登记程序和登记要求分别介绍。在笔者看来,这些内容许多是重合的,分开论述显得累赘。在登记规定的选择方面,笔者以上海市的地方性规定为点,以其他相关的部门规章、地方性法规以及地方性规章为面;在登记类型的选择上,笔者以转移登记为点,以其他登记类型为面。在论述过程中,做到点面结合,通过点对相关问题进行深入研究,通过面力求使研究具有足够宽广的视野。

三是侧重对微观领域的实证研究。空谈误国,笔者以实际的案例以及自身的工作体会为出发点,对不动产登记的属性、效用以及由此衍生出的种种问题进行了剖析,具有一定的以小见大的功效。无论对不动产登记从业人员、司法人员还是对学者来说,这种研究方式应该都更为容易接受。

二、研究现状

在有关不动产登记的专著中,作者多根据不动产登记的类型进行研究,

^① [美]罗伯特·C.埃里克森:《无需法律的秩序——邻人如何解决纠纷》,苏力译,中国政法大学出版社 2003 年版,第 52 页。

分别论述转移登记、异议登记、预告登记、注销登记、变更登记以及更正登记等具体的登记行为,在此基础上阐述不动产登记的程序以及审查。这种研究方法固然有其可取之处,但存在两个固有的缺陷:一是未揭示出不动产登记中最本质的问题所在。多数著作对登记规定采取了全盘接受的态度,未对其中的不合理之处进行理性的分析;二是内容高度重复。比如申请人应当提交材料的内容等,在不同的登记中基本上大同小异,没有必要在不同的章节中反复介绍。

在有关不动产登记的民法学著作中,不动产登记多被作为物权变动的条件加以研究,论述主要集中在物权的变动模式与不动产登记的相互关系上。这种研究方式过多地从私法的视角展开研究,没有对不动产登记机关在登记中的作用给予足够的重视。许多在理论层面应然的内容,到了登记实践当中就变得根本不具有可操作性。比如《物权法》规定按份共有人可以自由处分其份额,但《登记规定》则要求共有人必须全部到场,有一个共有人不配合,则欲转让份额的共有人的自由处分权就根本无从谈起。再比如说,代理制度中的委托代理,是否需要委托应当由本人决定,但到了登记实践当中,则变为由不动产登记机关决定。单纯的民法理论研究,难以解释登记实践当中存在的种种现实问题。

有关不动产登记的已有调研成果给了作者较大的启发,兹简要介绍如下:

李凤章博士在其论文《登记限度论——以不动产权利登记制度为中心》中明确提出,不动产登记在登记能力、登记效力、登记审查与登记权等方面均应当有一定的限度。我国不动产权利登记制度中存在着公权力过度扩张的现象。李凤章博士的论文对笔者的启发最大,但与李凤章博士论文不同的是,本书更加注重细节与实证层面的研究,以部门规章、地方性法规以及地方性规章为样本,对公权力扩张的具体表现以及实际的危害进行了更为详尽地剖析。

于海涌博士主张,不动产登记的构建应当以绝对物权行为为基础。他的主要观点是,在作出登记行为之前,不动产登记机关应当通过发布公告的形式,赋予社会公众提出异议的权利。如果在异议期内没有人提出异议,除例外情形外应当赋予登记结果以绝对的公信力。他认为,绝对物权行为理论吸收了萨维尼物权行为理论中的科学成分,同时克服了其理论中的错误因素,其不仅在逻辑上可以成立,而且根据这个理论构建的制度具有积极的应用价值。^①于海涌博士的观点为本书在比较法方面的研究提供了很好的借

^① 参见于海涌:《论不动产登记》,法律出版社2007年版,第151—154页。

鉴,有助于本书在文件登记与托伦斯登记制度的优劣之间作出取舍和评价。

王旭军博士对不动产登记的司法审查进行了深入的探讨,分析了不动产登记司法审查的理论基础、问题、成因以及所面临的挑战。王旭军博士以《物权法》第十二条的规定为主线,认为“现行物权法的规定是由形式审查迈向实质审查的跨越,核心是调查核实权的实质化转型,定位是不完全意义上的实质化审查模式。”^①王旭军博士的观点,从司法的视角,深入研判了不动产登记审查的方法,对于本书中关于不动产登记机关审查方式的分析部分具有重要的借鉴意义。

崔欣博士论文《中国农村集体建设用地使用权制度研究》、黄伟博士论文《中国土地登记制度研究》、马永平博士论文《土地权利与登记制度选择》侧重于土地登记制度的研究。虽然本书的论述主要围绕城市国有土地上的不动产登记展开,但上述论文仍具有借鉴意义。

于霄博士论文《英国土地登记法律制度史研究》、雷秋玉博士论文《我国台湾地区不动产登记制度研究》、陈永强博士论文《美国房地产交易法律制度研究》、董蕾博士论文《美国不动产税研究》在比较法方面具有很强的借鉴意义,拓宽了笔者的视野。

三、研究的基本思路与方法

实证分析法是本书最主要的研究方法。基于此,本书的研究仅限于国有土地上的不动产登记问题。由于农村不动产登记的缺失,相关的案例也比较匮乏,因此,本书并未将农村不动产登记纳入研究范围。在调研过程中,笔者主要以《房屋登记办法》、《土地登记办法》、《房地产登记技术规程》等部门规章以及近十个有关不动产登记的地方性规章或法规作为研究样本。其中,《上海市房地产登记条例》与 217 号文又是笔者研究的重中之重。在对上述部门规章和地方性规定进行比较分析的基础上,笔者对它们与物权法等民事基本法律冲突之处予以梳理。同时,通过大量真实案例的引入,笔者对这种冲突的最终结果进行了剖析。事实证明,民事权利体系在部门规章或地方性规定的作用下往往变得面目全非。最终,登记制度逐渐沦为政府实现社会综合治理的手段。

应当以实践还是以理论为导向,历来存在争议。罗斯科·庞德认为法学研究应当以实践为导向。“据说威廉·詹姆士曾经说过,任何一个问题的最大敌人就是这一问题的教授们。他这样说,是指像医药和法律这类实际活动。在这些实际活动中,从事实际业务的人不断地与生活 and 自然界的事

^① 参见王旭军:《不动产登记司法审查》,法律出版社 2010 年版,第 43 页。

实保持接触。他从经验里得出他的观念,而且必须经常加以改变,并改造他的理论,使其适合于必须应用这些理论的事实。另一方面,教授却从其他人的关系中去认识那些生活和自然界的事实,并且假定这些东西都是别人给予他的。他从这些事实中进行概括并整理出各种概念和理论来,然后再从中推论出更多的概念和理论;根据这些事实,他建立起一套顽强的、违反生活和自然界事实的和非常固执的教义,并企图使生活和自然界符合他的理论模型。”^①耶林对于理论与实践的关系也有过精彩的论述。“这种实证主义是法学的死敌。因为它将法学贬低为手工艺,故而法学须与其做殊死斗争。倘若法学不能随时保持警觉,那么实证主义所散播的杂草种子,就会迅速蔓生,使各种科学窒息于其下。”^②“理论与实务间的裂痕,相较于之前的时代而言,已经大到无以复加,其所带来的后果则是理论对实务的影响力也缩减了。例如,某些由著名理论家所提出之观点,根本无法为实务家所运用;因为在那些理论家那边,一开始就忽视了运用之可能性的问题,尤其是举证问题。使自己深入钻研到概念中,并且不断发现更为细致的区分,或许在理论家看来是一件美好的事。倘若概念真的是为自身的缘故而存在就好了——的确,这样的看法好像能为科学带来裨益,实际上有些人看起来也是以‘概念并非为生活而存在,而是生活为概念而存在’作为出发点。然而,概念却是为了生活的缘故而存在,而且它们必须要适合于生活设下的诸多条件,以便能够获得运用。那些被推向极端的区分,是如此尖锐,以致它们无法在个案中获得落实;这样的区分其实是对生活的诅咒。在所有实践性的事务上,都存在一个容受精确性的程度;一旦超出此一范围,那么,由于这样的精确性恐怕会要求过多的时间、耗费以及辛劳,它反而会成为恶害的开端。”^③“实际案件以一种完全不同的角度、从一个完全不同的面向,为我展示了法律命题(Rechtssatz),这完全不同于我先前对法律命题所习惯采取的观察方式。或许可以这样说,我先前习惯于在静止的状态中,观察法律命题,并且使自己单纯限缩在其是否具有合乎法源的正当性这一问题上,进行考察,然而实际案件却为我展示了它的运动、它对生活的影响。而我从这个立场出发所获得的关于法律命题的判断,经常是如此的不同。”^④

比较分析法也是本书的研究方法之一。在比较分析中,勾勒出不同登记规定的优劣之处。同时,笔者的比较又是有侧重点的,主要以上海市的相

① [美]罗斯科·庞德:《通过法律的社会控制》,沈宗灵译,商务印书馆1984年版,第2页。

② [德]鲁道夫·冯·耶林:《法学是一门科学吗》,李君韬译,法律出版社2010年版,第47—48页。

③ [德]鲁道夫·冯·耶林:《法学是一门科学吗》,李君韬译,法律出版社2010年版,第75—77页。

④ [德]鲁道夫·冯·耶林:《法学是一门科学吗》,李君韬译,法律出版社2010年版,第80页。

关规定作为比较样本。这与笔者在上海市所从事的司法审判工作高度相关。“为了对人们的生活进行深入细致的研究,研究人员有必要把自己的调查限定在一个小的社会单位内来进行。这是出于实际的考虑。调查者必须容易接近被调查者,以便能够亲自进行密切的观察。另一方面,被研究的社会单位也不宜太小,它应能提供人们社会生活的较完整的切片。”^①

四、本书的框架结构及基本观点

在物权法体系中,登记仅仅被视为影响物权变动的要件之一。原则上,登记被视为不动产物权发生变动的要件,即不登记不产生创设物权的效力;在例外情况下,登记被视为不动产登记的对抗要件或处分要件,即不登记虽不影响物权的创设,但会导致所创设的物权不得对抗其他权利人或者权利人无法处分物权的法律后果。从物权法的角度来看,无论是在登记生效、登记对抗或者登记处分的模式中,登记都仅仅产生私法上的效力。私法自治的原则贯彻在登记过程中,是否创设登记以及创设何种登记,都是申请人协商的结果,所涉及的事项为申请人对自身权利的处分,与公共利益无关。但在登记实践当中,政府部门却对不动产登记“寄予厚望”,通过地方立法的形式将各种考核指标纳入不动产登记条件之中,使得不动产登记逐渐沦为政府部门实现社会综合治理的平台和抓手。与之相伴的是,不动产登记机关的审查内容不断膨胀、审查难度不断加大,许多审查的事项甚至已经明显超出了不动产登记机关的法定职责。为了降低自身的执业风险,不动产登记机关不惜违反法律的明确规定,制定了大量的内部规则,以逃避自身的法律责任。“徒法不足以自行”,不动产登记机关对私权利的漠视,使得民事权利体系在实践当中遭到扭曲,构建于登记之上的各类民事制度也就相应地失去了正常运作的基础。笔者拟在本书中,以《上海市房地产登记条例》等地方性规定为蓝本,对不动产登记在实践中对民事权利体系所产生的影响予以剖析,并提出相应的解决之道,以对不动产登记统一立法有所裨益。

第一章重点分析了不动产登记的属性。本章的分析共分为三个层次:首先,是关于不动产登记内涵的分析,即什么是不动产登记,这是不动产登记研究的基础。在绝大多数的著作中,不动产登记的定义都是从登记申请人提出申请开始界定的,而大多数关于不动产登记的部门规章、地方性法规以及地方性规章中对不动产登记的定义则根本没有提到申请人。事实上,不动产登记应当分为两个部分:一部分是不动产登记的基础法律关系,另一部分则是登记申请人提出申请后不动产登记机关核准登记的法律关系。只

^① 费孝通:《江村经济——中国农民的生活》,商务印书馆2001年版,第24页。

有全面地界定了不动产登记的内涵,才能为本书的研究奠定基础。看不到基础法律关系的存在,则将笼统得出登记是行政行为的结论;看不到登记审核行为,则难免使讨论局限在民事行为的范畴之内;其次,是对不动产登记属性的界定。不动产登记的属性取决于其内涵,即何为不动产登记。不动产登记应当由登记基础关系和登记审核行为两部分组成。登记基础关系为纯粹的民事行为,登记审核行为形式上表现为行政行为,但在实质上仍然充斥着民事属性。民事属性贯穿于不动产登记的全过程;最后,笔者对登记审核行为的属性进行了进一步剖析。从形式上来看,在登记生效模式下,不动产登记属于行政确认,并具有当然的公示效力;在登记对抗和登记处分模式下,不动产登记属于行政证明。但从实质上来看,登记审核行为仍然充盈着民法元素,与私法自治等私法原则息息相关。

第二章对不动产登记的效用定位进行了分析。不动产登记具有双重效用,即兼具私法效用以及公法效用。在私法效用方面,作为物权法中的一项重要制度,不动产登记的初始效用是为私权利提供服务的,具体表现为确定不动产权利、服务不动产交易以及助力其他私权利的实现,等等;在公法效用中,不动产登记具有为政府的税收以及财产普查等事务服务的效用。私法效用为不动产登记的主要效用,而公法效用则为不动产登记的辅助效用。但在实践当中,不动产登记却往往出现公权越位与私权受抑的情形。政府作为不动产登记规定的制定者,为了实现宏观调控的目的,在不动产登记中设定了大量的公法义务。比如,上海市的地方规则规定,附有违法建筑的不动产以及损害承重结构的不动产不能办理转移登记,等等。在缺乏明确法律规定的情况下,政府无权在不动产登记规定中设定公法义务,使私权利的登记申请人承担本不应当承担的社会义务。政府的做法存在明显的“喧宾夺主”的嫌疑。

第三章介绍了比较法视野下的不动产登记。通过比较可以看出,无论是在英美法系还是在大陆法系中,申请人的意志在登记中都是一个很重要的因素。无论采取何种形式的立法例,构建于申请人意志基础上的私权利受到普遍尊重。不动产登记均以私法效用为主,申请人的意志贯穿于不动产登记的全过程,国家的登记工作以申请人的意志为主线展开。

第四章重点分析了不动产登记中公权力越位与私权利弱化。公权力越位对民事权利体系的冲击是全方面的,既体现在物权制度和债权制度当中,也体现在民事主体制度当中。公权力越位与政府对不动产登记属性与效用的误解有着直接的联系。由于忽视了私权利的存在,政府将不动产登记当作了纯粹的管理行为,而缺乏应有的服务意识。公权力越位的直接后果是,

私权利中的物权制度、债权制度以及民事主体制度均陷于不断弱化的怪圈,最终沦为仅存在于纸面上的权利,在实践当中则可能根本无法变现。

第五章研究了保障私权利实现的具体制度。本章以私权利救济为主线,以正当程序原则的确立与赔偿制度的完善为例,提出了具体的保障私权利实现的制度设计思路。无论具体内容如何,相关制度都应当以遏制公权力滥用与保障私权利实现为主线,以满足登记申请人的实际需求为最终目的,力求实现公权力有效运转与私权利充分保障之间的平衡。

第六章提出了彰显私权利的立法建议。本章主要从应然的角度,针对即将到来的统一不动产登记立法,提出了如下思路:一是要提高立法位阶,确保登记规定的统一性和权威性;二是要明确不动产登记的效用,为具体规则的制定框定大的方向,对公权力的扩张形成有效的制约;三是要剔除过多的公法义务,降低不动产登记机关的工作负荷;四是要合理界定不动产登记机关的审查内容,避免公权力的滥用。