

# 不动产登记概论

王兴敏 著

---

AN INTRODUCTION TO  
REAL ESTATE  
REGISTRATION

---



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

# 不动产登记概论

王兴敏 著

---

AN INTRODUCTION TO  
REAL ESTATE  
REGISTRATION

---

## 图书在版编目(CIP)数据

不动产登记概论 / 王兴敏著. -- 北京 : 社会科学  
文献出版社, 2017. 5

ISBN 978 - 7 - 5201 - 0720 - 4

I. ①不… II. ①王… III. ①不动产 - 产权登记 - 概  
论 - 中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 088111 号

## 不动产登记概论

---

著 者 / 王兴敏

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 芮素平

责任编辑 / 郭瑞萍 沈安信

出 版 / 社会科学文献出版社·社会政法分社(010) 59367156

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: [www.ssap.com.cn](http://www.ssap.com.cn)

发 行 / 市场营销中心(010) 59367081 59367018

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 22.25 字 数: 349 千字

版 次 / 2017 年 5 月第 1 版 2017 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 0720 - 4

定 价 / 89.00 元

---

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心(010-59367028)联系

# 目 录

## 第一编 导论

第一章 不动产登记在现实生活中的意义 .....	003
一 有利于不动产财产秩序之规范 .....	003
二 有助于国家房地产管理政策之施行 .....	008
第二章 现行法中的不动产登记规范 .....	011
一 关于不动产登记的实体法 .....	011
二 关于不动产登记的程序法 .....	017
三 本书的阐述方法 .....	023
第三章 基本概念 .....	024
第一节 不动产登记的概念 .....	024
一 概念 .....	025
二 不动产登记的特征 .....	026
三 法律性质 .....	027
第二节 不动产登记的种类 .....	031
一 学理上的分类 .....	032
二 立法上的分类——兼对我国不动产登记类型的评析 .....	043
三 不动产登记类型体系 .....	053

## 第二编 实体规范

第四章 不动产登记效力 .....	057
-------------------	-----

第一节 概述 .....	057
第二节 公示力 .....	061
一 公示力的含义 .....	061
二 公示力的效力范围 .....	062
三 公示力的法律效果 .....	063
第三节 推定力 .....	065
一 推定力的目的 .....	065
二 登记何以具有推定力 .....	066
三 推定力的性质 .....	067
四 推定力的效力范围 .....	067
五 推定力的适用效果 .....	069
第四节 公信力 .....	072
一 公信力的产生 .....	072
二 公信力的构成要件 .....	073
三 公信力的法律效果 .....	080
第五节 辨析我国的不动产登记效力 .....	081
一 《物权法》第 16 条第 1 款是公示力规定,而非推定力规定 .....	082
二 《物权法》第 106 条是善意取得之规定,而非公信力规定 .....	087
<b>第五章 登记错误及其更正 .....</b>	<b>092</b>
<b>第一节 登记错误 .....</b>	<b>092</b>
一 登记错误的界定 .....	092
二 登记错误的产生原因 .....	100
三 登记错误的法律后果 .....	101
<b>第二节 登记错误的更正 .....</b>	<b>102</b>
一 临时性的保护措施——异议 .....	102
二 终局性的登记更正 .....	104
三 例外情形——不动产登记机关依职权更正 .....	111
四 登记更正的司法救济途径 .....	112

## 第三编 程序规范

第六章 不动产登记簿 .....	121
一 不动产登记簿的意义 .....	121
二 不动产登记机关 .....	122
三 登记内容 .....	126
四 不动产登记簿格式 .....	132
五 不动产登记簿的公开 .....	182
第七章 不动产登记的一般程序 .....	184
第一节 不动产登记程序的原则 .....	184
一 申请原则 .....	184
二 登记同意原则 .....	185
三 在先已登记原则 .....	186
第二节 不动产登记程序 .....	187
一 申请 .....	187
二 收件 .....	215
三 审查 .....	215
四 登簿 .....	227
五 颁发不动产权属证书 .....	227
第八章 各类不动产登记之程序综述 .....	231
第一节 主登记 .....	231
一 总登记 .....	231
二 变动登记 .....	236
第二节 附登记 .....	271
一 异议登记 .....	271
二 预告登记之登记 .....	280
三 变更登记 .....	297
四 查封登记 .....	302

第三节 不动产信托登记 .....	311
一 信托财产概述 .....	311
二 不动产信托登记的性质及内容 .....	313
三 不动产信托登记的效力 .....	314
四 登记程序 .....	316
第九章 不动产登记行为瑕疵及其更正 .....	322
一 不动产登记行为瑕疵 .....	322
二 不动产登记行为瑕疵的更正 .....	329
三 我国的不动产登记更正制度之架构 .....	340
参考文献 .....	343
后 记 .....	347

第一编 导论





# 第一章 不动产登记在现实生活中的意义

如果某人拿着一支笔,声称该笔为其所有,那么,我们很少怀疑此人对这只笔拥有所有权。但若某人自称其是你所钟意的一处房屋的所有者,愿将该房屋以你可接受的价格售予你,那么,你一定会想:你怎么能让我相信你是该房屋的所有权人?此时,你会要求其能够以有效的方式证明其为该房屋的所有权人。

那么,这一有效的方式是什么?我们为什么相信该方式具有表征权利的功能?

在现实生活中,物权作为权利主体对某一物的排他性的支配权,其从外部是以可识别的方式为人们所认识的。当然这一方式不能以每一个人的主观认知为标准,否则,势必出现混乱,从而导致民事活动的不确定性和无序性。于是,法律以在日常生活中所形成的经验法则为其规范基础,对其予以类型化:对于动产物权,其公示方式为占有;对于不动产物权,其公示方式则为登记。<sup>①</sup>在物权法律制度中明确规定不动产物权的表征方式,可确定不动产物权的存在(尤其是不动产物权的归属),这对于建立和维护不动产财产秩序是非常必要的。

## 一 有利于不动产财产秩序之规范

### (一) 历史的观察

从私法史观察,不动产登记并非源于罗马法,而是源自以物之利用为中心的日耳曼法。日耳曼财产法具有鲜明的形式主义特征。“对于财产转让,必须以极其复杂的程式作为公示方法,否则就不发生法律效力。”<sup>②</sup>

---

① [德] 鲍尔、施蒂尔纳:《德国物权法》(上册),张双根译,法律出版社,2004,第61页。

② 陈灵海、柴松霞等:《中世纪欧洲世俗法》,商务印书馆,2014,第62页。

在早期日耳曼法中，土地所有权的让与以象征标的土地之土块或草茎之交付而行。在佛朗克（Frank）时代，让与土地所有权，不仅要有在法庭或市会于证人面前公开表示的让与之合意（sala），而且还要有交付象征物之行为（vestitura），二者形成一个土地所有权让与行为（auflassung）。其后以文书代替象征物之交付。此文书愈渐发达，后逐步演变为登记制度。<sup>①</sup> 通说为大约在12世纪，德意志北部都市要求将其不动产物权变动记载于市政会所掌管之都市公簿（stadtbuch），此为登记制度之滥觞。<sup>②</sup>

但发生于中世纪末期的实践性继受罗马法，致使此种制度一度中辍。根据查士丁尼学说汇编的规定，在罗马法的所有权取得形式中，只须通过单纯的转交（traditio），就可以转移土地所有权。<sup>③</sup> 而对罗马的契约抵押法制的贸然继受更是摧毁或阻止了农村或城市土地负担制度的建立，因为“这个抵押法制居然不知公示制度，以及应对土地负担作有组织的安排”。<sup>④</sup> 同时，这种继受亦扼杀了在某些地区已经建立之土地登记簿的进一步发展。<sup>⑤</sup> 由于罗马的契约抵押法制不要求任何公示手段，不能满足交易安全的需要，故德意志北部及南部的商业大城实际上根本没有继受罗马的抵押法制，而是仍然固守本地古老的法律型式。<sup>⑥</sup>

18世纪资本主义初期，日趋频繁的农村土地抵押活动，急需一种彰显抵押权存在的外在征象，“因为土地登记簿最重要的作用就在于土地抵押的公示”。<sup>⑦</sup> 于是，登记制度首先在抵押权中复活。1794年《普鲁士一般邦法》（ALE）明确规定抵押权设定须登记，所有权则不然。<sup>⑧</sup> 这样就

① 史尚宽：《物权法论》，荣泰印书馆，1979，第20~21页。

② 谢在全：《民法物权论》（上），新学林出版股份有限公司，2010，第68页。

③ 〔德〕弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》（上），陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第228页。

④ 〔德〕弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》（上），陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第228页。

⑤ 〔德〕弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》（上），陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第229页。

⑥ 〔德〕弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》（上），陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第229页。

⑦ 〔德〕弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》（上），陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第229页。

⑧ 王茵：《不动产物权变动和交易安全——日德法三国物权变动模式的比较研究》，商务印书馆，2004，第168页。

形成了土地所有权取得以交付方式而行与抵押权设立以登记而行的不同公示方式，由此造成了现实占有土地的自然所有权人和登记簿上所有权人即市民所有权人的不一致，产生了所有权的二重结构问题。<sup>①</sup> 1872年《土地所有权取得法》(EEG)解决了这一问题，该法规定“土地所有权的取得依据以自由意思之物权合意进行的在登记簿上的土地所有权转移的登记”，<sup>②</sup> 登记成为土地所有权转让的效力要件。1900年1月1日《德国民法典》(BGB)作为整个德国的统一私法而生效，<sup>③</sup> 该法典第873条规定，不动产权利“因合意和登记而取得”。

至此可见，不动产物权由事实上的公示(占有)到制度上的公示(登记)的变化是与不动产物权变动由单一性(所有权转移)逐渐转向多元化(不仅所有权转移，亦有他项权之设定)之趋势相吻合的，而这种趋势则是不动产交易在市场经济中日益活跃的必然结果——“因为国家对于建立农地不动产负担秩序，现代经济社会对于土地变现的利益，才创立了现代土地登记制度本身”。<sup>④</sup> 尤其是对于不再伴有不动产占有状态的抵押权而言，由于其为一种抽象化的权利观念，出于交易安全的考虑，以登记方式公示其存在及内容成为不二之选。<sup>⑤</sup> 所以说，现代不动产登记制度发端于抵押制度。而抵押权公示方式的建立，则进一步推动了其他不动产物权(尤其是所有权)由占有向登记的转变，使登记成为不动产物权的唯一公示方式。这不仅解决了公示方式不一致所产生的冲突问题(如所有权的二重结构问题)，而且有利于保障不动产权利交易的顺利进行。由于受其自身属性的限制，不动产流转以权利形态的变动来实现，而非如一般观念中的动产一样须体现为实物占有状态的变化，这更能满

① 王茵：《不动产物权变动和交易安全——日德法三国物权变动模式的比较研究》，商务印书馆，2004，第168页。

② 王茵：《不动产物权变动和交易安全——日德法三国物权变动模式的比较研究》，商务印书馆，2004，第170页。

③ [德]米夏埃尔·马丁内克：《德国民法典与中国对它的继受》，载《德国民法典》，陈卫佐译注，法律出版社，2006，第3页。

④ [德]弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》(上)，陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第229页。

⑤ 这在中世纪德意志实践性继受罗马法的抵押法制已充分印证了这一点。因继受罗马法的抵押法制而导致原有公示制度的解体，“这或许是实践性继受最有害的后果之一了”。[德]弗朗茨·维亚克尔：《近代私法史——以德意志的发展为观察重点》(上)，陈爱娥等译，上海三联书店，2006，第229页。

足人们在日趋频繁的不动产交易中对其简便性的需求，而登记则可以将抽象化的不同物权形态予以具体化，使人自外部认识其存在及内容，在保障不动产交易安全的同时更兼顾交易效率的提高。这也就不难理解“登记制度成为近代不动产物权之共同公示方法，遂为大势所趋，水到渠成”<sup>①</sup>了。

## （二）制度分析

登记之所以能够在物权法律制度中代替占有成为不动产物权的公示方式，是因为其能够为不动产物权及其流转提供有效的制度保障。这主要表现在以下两个方面。

### 1. 静的方面：不动产物权的保护

出于财产秩序的考虑，物权法律制度对物权的界定是通过物权的种类和内容的强制性规定来实现的，但这对于物权的保护还是不够的。因为任何人对物权的绝对性负有尊重义务，这就要求物权必须具有可识别性，以便于人们在外外部认识其存在，“使得每个社会成员（在民事活动中）考虑到这些权利关系，避免侵犯他人权利”。<sup>②</sup>所以，以何种方式公示物权，关系到物权人之权利能否得到有效的保护。

对于不动产物权而言，仅从占有就可确认其存在吗？显然不能。因为某人亦可因租赁关系产生的使用权而占有某一不动产。另外，若以占有作为不动产物权的公示方式，则不动产所有权人为证实其对某一不动产享有所有权，不得不进一步提供“所有权之根”，故不动产转让的频率越高，证实其所有权的难度就越大。<sup>③</sup>再者，针对不动产的交换价值而设定的抵押权并不以占有土地为要件，那么，又该如何识别某人是否享有抵押权呢？而不动产登记则可有效地解决这一问题，其通过国家以登记簿的形式将不动产物权的归属及其内容公正、清晰、具体地公示于外，彰显不动产物权的存在，尤其是能够清楚地显示存在于不动产之上的

① 谢在全：《民法物权论》（上），新学林出版股份有限公司，2010，第68页。

② [德]海因·克茨：《德国私法与商法》，转引自董安生《民事法律行为》，中国人民大学出版社，1994，第64页。

③ [美]约拉姆·巴泽尔：《国家理论——经济权利、法律权利与国家范围》，钱勇等译，上海财经大学出版社，2006，第264页。

“权利束”，从而有利于界定其相互之间关系，保护不动产物权人的权益。

甲之一处土地上分别设定抵押权，抵押于乙、丙、丁，通过不动产登记，不仅可使他人知悉乙、丙、丁之抵押权的存在，而且可依登记顺序确定乙、丙、丁之间的顺位关系。

## 2. 动的方面：不动产权利交易的安全保障

不动产权利并不特处于被特定主体所享有的静止状态，更多的时候，是处于不同主体之间因需求而交易所形成的变动状态。虽然当事人实施法律行为（如订立买卖合同）旨在产生不动产物权变动的法律效果，但是由于当事人间存在不动产物权信息不对称，一方当事人经常会因不动产存在权利瑕疵而不能实现不动产物权变动的目的。特别是对于取得人而言，其面对的交易风险是大于让与人的，因为产权是否归让与人所有、产权是否限制、产权是否存在负担等风险因素并非是潜在取得人所易于察知的，而这些权利瑕疵将决定潜在取得人受让不动产权利的目的能否实现。因此，潜在取得人为了最大程度地降低（或消除）交易风险，在不动产交易达成之前，不得不投入大量的时间和精力，尽其所能地调查让与人的不动产相关信息，<sup>①</sup>了解可能存在的权利冲突因素，在这其中必然产生昂贵的交易成本，甚至在一定程度上会超出受让人的承受能力，这势必对不动产交易产生负面作用，极大地阻碍不动产这一社会稀缺资源的有效流通。

于是，如何规避交易风险、降低交易成本，成为不动产物权变动当事人以及整个社会急需解决的问题。正是在这一现实需求下，人们创设了不动产物权公示制度，确立不动产物权的公示方式为登记。不仅明确这一权利外观是不动产物权归属和内容的根据，而且对取得人利益的保护亦依此登记的内容为准，以为取得人提供值得信赖保护的交易基础，消除影响不动产权利交易的后顾之忧，实现不动产权利交易的安全与简便。

<sup>①</sup> 在英国，“购买人必须调查至少15年前的有效土地转让契据，这种能够证明有效地产权的契据成为所有权之根（the root of title），它是地产权最终被追溯并证明所有者享有良好所有权的契据。”何宝玉：《地产法原理与判例》，中国法制出版社，2013，第58页。

某一处不动产登记于甲名下，乙自甲处通过购买取得其所有权。即使该不动产的真实所有权人非甲，乙亦可因其对登记的信赖而善意取得该所有权，不受甲非真实所有权人之影响。这里有一个问题：既然登记如此有利于交易的安全，为何动产不采用该公示方式？这涉及在因不确定所有权所产生的谈判费用与维持核实制度的成本之间进行权衡的问题。<sup>①</sup>而作为产权核实体系，登记的成本是较高的，故登记对那些绝对价值比较高而且不经常流通的商品较有意义。若交易一支笔亦须建立记录其所有权的登记体系，而维持这一登记体系的成本是超过其降低风险的收益的，其结果会阻碍商品的有效流通。

## 二 有助于国家房地产管理政策之施行

虽然不动产可成为每一名社会成员的财产，但由于其（尤其是土地）作为一种不可再生的稀缺资源，是人类赖以生存和发展的物质基础，关系国计民生，故为追求社会公共福祉，保证不动产的合理分配与合理利用，国家必须对不动产所有权人的不动产利用、收益等进行管理、监督和调控。而这与以不动产及其权属关系为内容的不动产登记具有高度的关联性。若能全面、清楚、真实地掌握不动产之归属及其利用状况等信息，则不仅会为国家的房地产管理宏观决策提供重要依据，而且可确保房地产管理政策施行的针对性、有效性。

### （一）不动产课税

对土地课税，自古有之，其最初目的是获取国家财政之收入。为课税之需，政府须进行土地整理，即对土地进行清丈和登记，建立地籍资料，以作为征收土地税赋的依据。在我国，这尤以明朝的鱼鳞图册为代表。<sup>②</sup>这也是不动产登记先于不动产物权公示制度而出现的原因所在，这

<sup>①</sup> 罗伯特·D. 考特、托马斯·S. 尤伦：《法和经济学》，施少华等译，上海财经大学出版社，2002，第120页。

<sup>②</sup> 〔日〕长野郎：《中国土地制度的研究》，强我译，中国政法大学出版社，2004，第165~166页。

恰恰为不动产物权公示创设了技术上的前提条件。即使其后在物权法中规定不动产登记为不动产物权之公示方式，亦未改变不动产登记在不动产课税中的作用。

尤其是随着市场经济的出现和发展，不动产课税作为宏观经济调控手段的重要性越来越突出。其通过适用不同的税种和税率调控不动产之持有和流通，来抑制土地投机、引导土地利用和调节土地收益分配等。而这种区别课税的重要依据即不动产登记，例如，不动产登记之具体资料，可用于查估不动产价格、课征不动产税赋之参考。<sup>①</sup> 故建立统一的不动产登记制度，不仅是有效保护不动产物权人的需要，而且是有效实现国家宏观经济调控所必需的。

## （二）土地利用

受土地特性决定，土地利用具有社会性。若土地权利人的土地利用不当或过度，产生的不良后果会对某一区域乃至全国范围内的社会、经济、环境等产生负面影响。故为确保合理利用土地，将土地利用的负外部性最小化，国家须制定土地利用总体规划，对土地利用进行严格管制，以规束规划区域内每一宗地权利人的土地利用行为。这一制度的制定和施行须以健全的地籍为前提和基础，而该项基础性工作则是通过土地总登记实现的，因为土地总登记不单纯是对某一特定区域内的不动产物权的登记，还包括对该区域土地利用现状的地籍调查。通过对土地的权属、自然状况、用途、利用现状等进行分类、登记所形成的地籍成为编制土地利用总体规划的依据之一。另外，日常的不动产变动登记不仅可以及时更新地籍，为合理利用土地提供最新且真实的地籍资料，而且对土地利用具有协管作用。

宅基地仅供集体组织成员建造住宅，若某一城市居民购买宅基地，则因其行为违反了宅基地利用规定，不动产登记机关不予办理转移登记。

权利人虽已合法取得一块土地的使用权，但其建筑房屋时，未

<sup>①</sup> 苏志超：《土地法规新论》，五南图书出版公司，1998，第238页。



取得建筑工程许可证。于此情形下，不动产登记机关对其房屋所有权不予登记。

综上所述，在现实社会中，不动产登记不仅是不动产物权的公示方式，而且是国家房地产管理政策得以施行的有效辅助手段，故不动产登记已将不动产上所负载的私法意义与公法需求有机地统一起来。<sup>①</sup>但这丝毫不能改变不动产登记的私权表象属性，因此，须在物权法律制度中对其予以规范。

---

<sup>①</sup> 孙鹏：《物权公示论——以物权变动为中心》，法律出版社，2004，第140页。