

 郑州大学嵩阳法学文库



物权登记错误 救济论



申惠文 著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA



物权登记错误 救济论

申惠文 著



法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权登记错误救济论 / 申惠文著. —北京: 法律出版社, 2015. 7

(郑州大学嵩阳法学文库)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 8244 - 8

I. ①物… II. ①申… III. ①物权法—研究—中国
IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 175280 号

物权登记错误救济论

申惠文 著

责任编辑 刘文科

装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

开本 A5

印张 9.875 字数 232 千

版本 2015 年 8 月第 1 版

印次 2015 年 8 月第 1 次印刷

出版 法律出版社

编辑统筹 学术·对外合作出版分社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

责任校对 郭艳萍

责任印制 陶 松

印刷 北京京华虎彩印刷有限公司

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 8244 - 8

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

引言 001

第一章 物权登记错误救济的基本理论 011

第一节 物权登记错误救济的含义 011

一、物权的含义 012

二、物权登记的含义 017

三、物权登记错误的含义 026

四、物权登记错误救济的含义 032

第二节 物权登记错误救济的性质 035

一、物权登记的性质:私法行为还是公法行为 036

二、物权登记的审查模式:形式审查还是实质审查 045

三、物权登记错误救济的性质:民事救济还是行政救济 052

第二章 物权登记错误的更正登记 057

第一节 更正登记的基本理论 057

一、更正登记的含义 058

二、更正登记的适用 061

第二节 依申请的更正登记 063

一、更正登记请求权的含义 063

二、更正登记请求权的性质 067

三、更正登记请求权的行使 072

第三节 依职权的更正登记 080

一、依职权更正登记的价值 080

二、依职权更正登记的事由 082

三、依职权更正登记的程序 085

第三章 物权登记错误的异议登记 089

第一节 异议登记的价值 090

一、更正登记的辅助机制 090

二、查封登记不能替代异议登记 096

第二节 异议登记的程序 101

一、依申请异议登记的程序 101

二、依职权异议登记的程序 106

第三节 异议登记的效力 110

一、登记名义人处分物权的效力 111

二、异议登记与正在办理中的本登记、查封登记的效力冲突 114

三、异议登记效力的存续期间 117

第四章 物权登记错误的善意保护 121

第一节 物权登记错误善意保护的基本理论 121

一、物权登记错误善意保护的价值衡量 122

二、物权登记错误善意保护的不同模式 125

第二节 我国采纳动产与不动产一体化的善意取得制度 131

一、我国《物权法》颁布前的争鸣 131

二、我国《物权法》颁布后的解释 137

第三节 我国《物权法》没有承认不动产登记公信力 144

一、不动产善意取得不等于登记公信力 144

二、不动产登记推定力不等于登记公信力 150

三、不动产登记机构赔偿责任不等于登记公信力 153

四、登记公信力与夫妻共同财产制的冲突 156

第四节 我国不动产物权登记错误的行政信赖保护 158

一、不动产登记的双重属性 159

二、不动产善意取得与行政信赖保护的不同构架 161

三、不动产善意取得与行政信赖保护的相互影响 164

第五节 我国准不动产物权登记错误的善意保护 168

一、我国准不动产物权善意取得的立法规定 168

二、我国准不动产物权善意取得的基本类型 171

第五章 物权登记错误的赔偿责任 176

第一节 物权登记机构的赔偿责任 177

一、物权登记机构赔偿责任性质的论争 177

二、物权登记机构赔偿责任性质的变革 181

第二节 物权登记机构赔偿责任的构成要件 185

一、违法的认定 186

二、损害的计算 193

三、因果关系的判断 195

第三节 物权登记机构与虚假材料提供人混合侵权的责任 197

一、物权登记机构承担独立责任还是补充责任 197

二、物权登记机构承担连带责任还是按份责任 200

第六章 物权登记错误救济的诉讼模式 204

第一节 行政诉讼救济的局限 205

一、理论上的争鸣	205
二、解释论的观点	208
三、合法性审查的局限	209
第二节 民事诉讼救济的优势	211
一、民事诉讼救济与行政行为公定力	212
二、民事诉讼救济与更正登记请求权	213
三、民事诉讼救济与国际经验	216
第三节 行政民事混合诉讼救济的缺陷	219
一、行政附带民事诉讼的缺陷	219
二、民事、行政“二审合一”诉讼的缺陷	222
三、物权登记错误救济诉讼模式的应然选择	223
第七章 物权登记错误救济的未来展望	228
第一节 不动产登记机构的设置	229
一、我国不动产登记机构选择的争议	230
二、不动产登记机构与社会中介机构	235
三、不动产登记机构与其他民商事登记机构	239
第二节 民商事登记局的设置	243
一、民商事登记局的实践需求	244
二、民商事登记局的理论基础	250
三、民商事登记局的域外经验	254
四、民商事登记局的制度障碍	259
五、民商事登记局的具体设置	262
第三节 民商事登记错误的统一救济	266
一、民商事登记的立法完善	266
二、民商事登记错误救济的立法完善	274

结论 278

一、命题选择的困惑 278

二、基本理论的反思 284

三、具体的研究结论 287

参考文献 296

引言

一、研究的背景

民法与社会的关系,可以从两个维度展开。从社会的角度解释民法,可以称为“社会中的民法”。从民法的角度探究社会,可以称为“民法中的社会”。前者把民法当成社会系统的组成部分,力图把握民法生成的社会环境。后者把民法看成社会的窗口,努力从民法制度中观察社会的生产方式与生活方式。物权法是规范财产关系的民事基本法律,必须扎根于社会,维护广大人民群众切身利益的需求。土地、房屋、机动车、船舶、航空器、机器设备、应收账款、商标权、专利权、著作权和股权等,是社会最重要的财富表现形式。

(一) 房地产交易

根据全国经济普查的数据,我国房地产业的规模迅速扩大,到2008年年末全国共有房地产业企业214,397个,比2004年增加了85,354个,年平均增长13.5%。2008年房地产开发企业商品房施工面积是

282,965.1 万平方米,竣工房屋面积 66,413.6 万平方米,商品房销售面积是 65,869.5 万平方米。国家统计局发布统计显示,2014 年全国商品房销售面积 120,649 万平方米,商品房待售面积 62,169 万平方米。2014 年,全国房地产开发企业到位资金 121,991 亿元,其中国内贷款 21,243 亿元,利用外资 639 亿元,自筹资金 50,420 亿元,其他资金 49,690 亿元。2014 年,全国房地产开发企业房屋施工面积 726,482 万平方米,其中住宅施工面积 515,096 万平方米,住宅新开工面积 124,877 万平方米,房屋竣工面积 107,459 万平方米,住宅竣工面积 80,868 万平方米。财政部数据显示,2012 年政府获取 2.89 万亿元的土地出让金,相当于财政收入的 47%。2013 年全国土地出让金高达 4.125 万亿元,相当于地方财政的 59.8%。2014 土地出让金 4.26 万亿元,同比增加 3.2%。

(二) 汽车交易

根据中国汽车工业协会网站提供的数据,2012 年我国汽车产销分别为 1927.18 万辆和 1930.64 万辆,同比分别增长 4.63% 和 4.33%。2013 年我国汽车产销分别为 2211.68 万辆和 2198.41 万辆,比上年分别增长 14.8% 和 13.9%,比上年分别提高 10.2 个和 9.6 个百分点。2014 年我国汽车产销分别为 2372.29 万辆和 2349.19 万辆,同比增长 7.26% 和 6.86%,其中乘用车产销 1991.98 万辆和 1970.06 万辆,同比增长 10.15% 和 9.89%;商用车产销 380.31 万辆和 379.13 万辆,同比下降 5.69% 和 6.53%。2014 年我国汽车产销超过 2300 万辆,创全球历史新高,连续 6 年位居全球第一,行业整体运行平稳。

根据中国汽车流通协会统计,2012 年,我国二手车交易总量最终定格在 480 万辆,二手车交易量与新车销售量之比达到 1:4。2013 年全国共交易二手车 520.33 万辆,比 2012 年增长 8.6%。2014 年全年二手车市场交易情况:交易量 605.29 万辆,相比 2013 年同期增长 16.33% 其中

交易额 3675.65 亿元,相比 2003 年同期上涨 26.03%,基本型乘用车 351.43 万辆,同比增长 15.25%,交易额 2264.21 亿元。客车 90.27 万辆,同比增长 16.63%,交易额 425.89 亿元。载货车 76.74 万辆,同比增长 14.85%,交易额 334.76 亿元。越野车 20.33 万辆,同比增长 21.86%,交易额 300.17 亿元。

(三)普通动产担保

根据《中国统计年鉴》及国民核算数据等资料测算,一方面,目前中国中小企业拥有的不动产价值为 41,087 亿元人民币,占有企业不动产价值的 46%。另一方面,中小企业拥有的存货和应收账款价值为 63,086 亿元人民币,占有企业存货和应收账款价值的 60%,是中小企业不动产价值的 1.5 倍。而动产担保是国际上的普遍做法,美国企业 70% 的融资都来自动产担保。但截至 2004 年 6 月末,国内动产抵押贷款和质押贷款只占金融机构担保贷款总额的 12%。^[1]

据统计,截至 2009 年 7 月 1 日,北京市各级工商部门共办理动产抵押登记 8087 件,为企业融资 620.76 亿元,盘活企业资产 824.62 亿元。其中北京市工商部门 2009 年上半年共办理动产抵押登记 212 件,为企业融资 84.82 亿元,盘活企业资产 83.75 亿元。^[2] 2012 年江苏省工商系统办理“动产抵押登记”9044 件,为企业、个体工商户、农业生产经营者融通资金 1186 亿元。2012 年年初,南京“中电熊猫”液晶显示六代线建设项目通过抵押生产设备,成功获得银团贷款 46.5 亿元,这也创下了江苏省省动产抵押资金的最高纪录。^[3] 2014 年,安徽省工商局以解决小型微型企业、个体工商户融资难为重点,大力深化股权出质登记、动产抵押登记工

[1] 邹静娜:《动产担保:另一把钥匙解困小企业贷款》,载《中国经营报》2006 年 2 月 11 日。

[2] 刘涌泉:《北京发挥动产抵押登记职能帮企业解融资难题》,载新华网,2009 年 7 月 1 日。

[3] 杭春燕:《动产抵押融资破千亿》,载《新华日报》2013 年 1 月 8 日。

作,全省共办理股权出质登记 8364 件,出质股权 569.41 万股(元),担保债权 947 亿元;办理动产抵押 5394 件,实现融资 449 亿元。^[1]

(四) 股权担保

根据工商总局的数据,截至 2013 年年底,全国工商登记注册企业 1527.8 万户,比 2012 年同期增长了 11.8%,个体工商户达到 4564.1 万户,增长了 2.43%。自 2014 年 3 月工商登记制度改革以来,全国新登记的市场主体数量增长很快。工商总局公布的统计数据显示,截至 2014 年 10 月,新登记的市场主体 800 多万户,其中绝大多数是小微企业。截至 2014 年 10 月底,我国境内上市公司(包括 A、B 股)数量为 2584 家。股票有效账户数 13,797.62 万户。

2009 年黑龙江省工商局共办理股权质押登记 43 件,登记有限责任公司质押股权 6.4 亿元、股份有限公司质押股权 1.4 万股,担保的金融债权 12.1 亿元。合肥市工商部门统计,2013 年 1~6 月共办理股权出质登记的企业有 434 户,出质股权数额 99 亿元,同比增长 5.3%。截至 2013 年 6 月 30 日,西安市共办理股权出质登记 1773 件,同比增长 68%,被担保债权总额达 555.66 亿元。仅 2013 年上半年,西安市就办理股权出质登记 358 件,较 2012 年同比增长 31%,被担保债权总额 85.31 亿元。2013 年上半年,福建省工商机关共办理股权出质登记 761 件,比 2012 年同期增长 93.64%;出质股权数额 142.62 亿元,比 2012 年同期增长 369.76%;被担保债权数额 416.53 亿元,比 2012 年同期增长 615.07%,充分发挥了股权出质登记在解决中小企业融资难问题上的积极作用。^[2]

[1] 鲍明亮:《放松商事主体的准入管制》,载《安徽日报》2015 年 2 月 16 日。

[2] 傅烨琨:《股权质押将静态资产变活》,载《上海金融报》2013 年 10 月 22 日。

二、研究的问题

债权物权的二元划分,是财富流转形式复杂化的产物,是现代财产权的基本类型。口袋的钱和借给别人的钱并不一样,对口袋的钱享有所有权,而借给别人的钱,只享有债权。自己口袋的钱,自己可以自由支配;而借给别人的钱,能否收回,并不确定。物权公示是物权法的基本原则,登记和占有是重要的公示方法。登记是不动产物权法定的公示方法,也是部分动产物权和权利物权重要的公示方法。登记簿始终正确反映物权的归属状况是一种理想的状态,登记申请人和物权登记机构的不当行为都会导致登记错误。物权登记错误不仅可能使真实权利人丧失物权,财产的静态安全无法得到保护,也可能使交易第三人的目的落空,危及财产的动态安全。法律必须精心设计物权登记错误救济机制,科学界定各方的法律责任,为合法利益受损的当事人提供充分及时的救济。

2007年3月全国人大通过的《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》),初步建立了不动产物权登记错误的更正救济制度、异议救济制度和赔偿救济制度。此后颁布或修改的《土地登记办法》《房屋登记办法》《动产抵押登记办法》《应收账款质押登记办法》和《机动车登记规定》又进一步予以完善。2011年8月,最高人民法院通过《关于审理房屋登记案件若干问题的规定》。2014年11月国务院通过的《不动产登记暂行条例》,对不动产登记簿和登记程序等作出统一的规定。2015年3月,为贯彻实施《不动产登记暂行条例》,规范不动产登记行为,保护不动产权利人合法权益,国务院法制办公室官网刊登《不动产登记暂行条例实施细则》(草案征求意见稿),向社会公开征求意见。

这些立法具有十分重要的进步意义,但仍然存在许多亟待解决的问题:第一,物权登记的基本属性。物权登记到底是私法行为,还是公法行为?物权登记是私权保障的手段,还是国家管理的方法?不动产

物权登记与动产物权登记本质是否一样?这些问题属于顶层的制度设计,辐射物权登记规范的方方面面。第二,物权登记错误的更正。依申请更正登记的程序如何设计?登记机构能否依职权进行更正登记?作为更正登记的辅助机制,异议登记的制度价值如何定位?异议登记如何与更正登记衔接?查封登记能否替代异议登记?登记机构能否依职权进行异议登记?异议登记后,登记名义人能否处分物权?异议登记与正在办理的本登记、查封登记效力冲突如何解决?异议登记的存续期间如何判断?第三,物权登记错误的信赖保护。物权登记错误的风险,如何在真实权利人与交易第三人之间合理的分担?不动产善意取得和不动产登记公信力到底有没有实质的区别?登记物权善意取得中的“善意”如何判断?登记物权善意取得与行政信赖保护是什么关系?第四,物权登记错误的损害赔偿。物权登记机构承担一般民事侵权责任还是国家赔偿责任?承担赔偿责任的构成要件如何确定?因物权登记机构和虚假材料提供人的混合过错导致他人损害时,物权登记机构承担连带责任、补充责任,还是按份责任?登记机构赔偿金是直接来自国库,还是设立赔偿基金?第五,物权登记错误救济的诉讼模式。登记名义人不同意更正登记,是采取行政诉讼救济、民事诉讼救济、行政附带民事救济,还是民事与行政“二审合一”模式救济?第六,不动产登记机构统一已经形成共识,未来动产登记机构是否要统一?财产权登记机构是否要统一?整个民商事登记机构是否要统一?民商事登记错误是否要采取统一的救济方式?

三、研究的意义

(一)实践意义

长期以来,我国立法一味强调登记的行政管理功能,轻视登记的物

权公示作用,物权登记错误纠纷成为司法实践中的疑难案件。从1998年到2007年,《中国审判案例要览》(民事审判案例卷)每年至少有1例物权登记错误纠纷,多则3例,平均约占入选的物权纠纷总数的9.1%(见表1)。从1998年到2007年,《中国审判案例要览》(行政审判案例卷)每年至少有2例物权登记错误纠纷,多则10例,平均约占入选的土地、房屋行政管理纠纷总数的44.4%(见表2)。立法的模糊导致法律适用的混乱,以致河南省焦作市出现了“一个纠纷,两种诉讼,三级法院,十年审理,十八份裁判”的超级马拉松诉讼,严重影响当事人权利的实现。^[1] 物权登记错误也使国家承担了巨额的赔偿责任,广东省深圳市国土局因重复发证,引发了870万元最大国家赔偿案。^[2]

表1 《中国审判案例要览》(民事审判案例卷)中的物权登记错误案例

	统计物权纠纷案例的类型	入选物权纠纷案例总数	物权登记错误案例总数	物权登记错误案例所占比例
1998年	房屋、土地、相邻权	23	3	13.0%
1999年	房屋、土地、相邻权	19	1	5.3%
2000年	房屋、土地、相邻权	13	1	7.8%
2001年	房产纠纷	22	2	9.1%
2002年	房屋、土地、相邻权	14	2	14.3%
2003年	房屋、土地、相邻权	15	1	6.7%
2004年	全部物权纠纷	13	1	7.7%
2005年	全部物权纠纷	17	1	5.9%
2006年	全部物权纠纷	21	2	9.5%
2007年	全部物权纠纷	29	3	10.3%
合计	全部物权纠纷	186	17	9.1%

[1] 王贵松:《行政与民事争议交织的难题——焦作房产纠纷案的反思与展开》,法律出版社2005年版,第3~10页。

[2] 郭国松:《870万:最大国家赔偿案尘埃落定》,载《南方周末》2003年7月10日。

表2 《中国审判案例要览》(行政审判案例卷)中物权登记错误案例

	统计物权纠纷案例的类型	入选物权纠纷案例总数	物权登记错误案例总数	物权登记错误案例所占比例
1998年	房屋行政管理	8	3	37.5%
1999年	土地行政管理	6	3	50.0%
2000年	土地行政管理	4	2	50.0%
2001年	房屋建筑行政	11	5	45.5%
2002年	土地、房屋行政管理	10	7	70.0%
2003年	土地、房屋行政管理	14	6	42.9%
2004年	土地、房屋行政管理	24	4	16.7%
2005年	房屋、土地行政管理	21	10	47.6%
2006年	土地行政管理管理	12	6	50.0%
2007年	国土资源、房屋产权	12	9	75.0%
合计	土地、房屋行政管理	121	55	44.4%

我国《物权法》共使用了109次“登记”这个词汇,登记物权在整个物权体系中处于核心地位,登记物权制度的落实成为物权法实施的关键。根据国家法官学院和中国人民大学法学院主编的《中国审判案例要览》,从1998年到2008年,物权登记错误纠纷平均约占入选的物权纠纷总数的11.2%,平均约占入选的土地、房屋行政管理纠纷总数的45.3%。物权登记错误引发的行政与民事交叉案件呈现出逐年上升的发展趋势。2000年以来,全国行政案件数量增长了20%,而房屋登记案件增长了近200%,在94类行政案件中排位升至第二,在案件总量中的比例达8%。^{〔1〕}河南省焦作市因房管局错误登记,出现了“一个纠纷,

〔1〕 杨丽萍:《〈关于审理房屋登记案件若干问题的规定〉的理解与适用》,中国法制出版社2010年版,第2页。

两种诉讼,三级法院,十年审理,十八份裁判”的超级马拉松诉讼。广东省深圳市国土局因错误登记,引发了870万元最大国家赔偿案。2010年9月23日,浙江省宁波市公开庭审全国首例行政诉讼附带民事诉案,力争妥当解决房屋登记纠纷,节约司法资源。

(二)理论意义

1. 有利于面向司法民法学的发展

民法是社会主义法律体系的重要组成部分,同样表现为理性主义、国家主义、立法中心主义和简约主义的特征。民法学者长期寄望通过民法典来塑造理想的社会,希望国家推动市场经济的发展,用立法的手段为社会提供一般的行为规范。解剖中国民事立法,提供法律修改建议,一直是民法学者关注的焦点。合同法、物权法、侵权责任法、婚姻法和继承法等一系列民事基本法律已经建立,面向立法的民法学已经开始退居核心的地位,面向司法的民法学正在逐步的发展和完善。

面向司法的民法学,要求学界深入研习民法解释学的一般理论,用法解释的原则和方法去解决司法实践中的个案。民法学者应当关照法院的判决,特别是最高人民法院和各省高级人民法院颁布的指导性判例和参考性判例。民法学者要像法官一样,掌握司法的技能,参与社会的治理,提高法律与个案契合的点。判例研究是法律学者参与法律形成及成长的权利和义务,其目的在于从法学方法论的立场去阐释、检验法律的解释适用,发现蕴涵于个案之中的法律原则,综合整理个别案例组成体系,探究实践中活的法律,以促进法律的进步和发展。^[1] 曾经发生的案例是社会的一面镜子,是法学研究的重要素材。从概念到概念,从应然命题到应然命题的研究,不可能真正解决我国实践中的

[1] 王泽鉴:《法律思维与民法实例》,中国政法大学出版社2002年版,第15~22页。