

中国高校百部优秀社科专著文库

不动产产权 登记制度研究

谭 峻 著

中国文史出版社

责任编辑：刘 剑
封面设计：张玉霞

ISBN 7-5034-1612-2



9 787503 416125 >

ISBN 7-5034-1612-2/G·0303

全套定价：150.00元（本册：19.80元）

不动产产权登记制度研究

谭 峻 著

中国文史出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产产权登记制度研究 / 谭 峻 著. —北京:
中国文史出版社, 2005.3

ISBN 7-5034-1612-2

I. 不… II. 谭… III. 不动产—产权—管理—对比
研究—世界 IV. D913.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 141537 号

责任编辑: 刘 剑

封面设计: 舒宏伟

出版发行: 中国文史出版社

社 址: 100811 北京市太平桥大街 23 号

印 刷: 北京忠信诚胶印厂 邮编: 110113

经 销: 新华书店北京发行所

开 本: 880 × 1230 1/32

印 张: 8 字数: 192 千字

印 数: 2000 册

版 次: 2005 年 3 月北京第 1 版

印 次: 2005 年 3 月第 1 次印刷

全套定价: 150.00 元 (本册: 19.80 元)

文史版图书如有印、装错误, 工厂负责退换。

内容提要

现代产权制度发展的一个重要成果便是在产权的法律制度中引入了产权登记制度，不仅产权的归属和变动规则发生了改变，而且在某些领域还使财产权本身所固有的属性发生了重大改变。从制度层面看，我国历代的不动产登记制度与西方国家财产登记制度具有完全不同的价值取向。本书以民法物权理论和不动产产权登记理论作为理论基础，对比分析了各国不动产登记制度的特点，总结出可供借鉴的经验。书中重点剖析了我国现行登记制度的特点及存在的问题，从产权登记制度内部结构关系到外部逻辑关系着手，研究了预备登记的现实意义、更正登记的制度价值、信托登记的立法原则、区分产权登记制度设计，建立登记公开查询制度和登记代理制度的重要性，建立登记风险管理法律责任制度和产权产籍管理信息系统的必然性，最后提出了我国不动产产权登记制度的选择与创新的“一提高、二并行、三统一、四规范”新构想。

目 录

目 录

第一章 导 论	(1)
一、选题背景与意义	(1)
二、产权登记制度的历史发展	(5)
三、国内外相关命题研究现状	(12)
四、研究的方法与思路	(15)
五、研究的创新点与不足之处	(17)
第二章 产权登记制度研究的基础理论	(21)
第一节 产权理论	(21)
一、产权是生产关系在法律上的表现形式	(21)
二、产权规范体系新论	(24)
三、现代产权的发展趋势	(27)
四、马克思的产权理论与西方产权理论 之比较分析	(32)
第二节 民法物权理论探讨	(35)
一、物权的特征与种类	(36)
二、物权的变动	(39)
三、物权的效力与公示	(41)
四、物权与债权新认识	(44)
第三节 不动产产权登记理论	(47)
一、不动产产权登记为土地权利变动 提供法律基础	(47)
二、不动产产权登记的基本法理	(48)

不动产产权登记制度研究

三、不动产产权登记是具有国家公信力的 法律基础	(51)
四、不动产登记的对抗力	(56)
五、产权保护方法论	(59)
第三章 海外不动产登记制度之比较研究	(67)
第一节 台湾地区平均地权登记制度新论	(67)
一、台湾不动产登记制度建立和发展特点	(67)
二、台湾不动产登记制度设定与研析	(70)
三、台湾不动产登记代理制度研究	(75)
四、台湾不动产登记制度的经验与借鉴	(77)
第二节 香港地区土地注册制度的思考与改进	(79)
一、香港地区契据式土地注册制度的特点	(80)
二、土地注册的内容及其效力评价	(81)
三、香港契据注册制度的缺陷及其完善趋势	(83)
第三节 各国不动产登记制度特点与经验	(84)
一、国外不动产登记制度发展的新认识	(84)
二、各国不动产登记制度的特点	(88)
三、各国不动产登记制度之经验借鉴	(95)
第四章 我国现行不动产登记制度若干问题的 思考	(100)
第一节 我国现行不动产登记制度评析	(100)
一、现行不动产登记法规的法律属性	(100)
二、房地分离体制下的不动产登记制度安排	(104)
三、“物权变动生效学说”与“合同生效学说” 的探讨	(109)
第二节 我国现行不动产登记制度存在问题之分析 ..	(113)
一、我国土地登记存在的主要问题	(113)

目 录

二、我国不动产登记的问题症结	(118)
三、完善我国不动产产权登记的“一提高、 二并行、三统一、四规范”的思路	(120)
第三节 不动产产权制度的思考	(126)
一、不动产产权结构关系探讨	(126)
二、不动产区分产权制度研究	(135)
三、解决土地产权争议的方法与原则	(143)
第四节 不动产登记主客体确认方法探讨	(146)
一、不动产登记主体与客体的内涵	(146)
二、不动产登记主客体确认方法	(150)
第五章 完善我国不动产登记制度设计研究	(155)
第一节 不动产本登记制度探讨	(155)
一、总登记、初始登记和设定登记的辩证关系	(155)
二、变更登记是变动产权获得保障的基本制度	(157)
三、更正登记和注销登记是产权明晰的保障	(158)
第二节 预备登记的现实意义	(159)
一、预备登记制度的特点	(159)
二、不同法系的预备登记制度	(162)
三、我国预备登记制度的选择	(167)
第三节 更正登记及登记赔偿制度	(170)
一、更正登记的制度价值与登记赔偿制度的设立	(170)
二、不同国家或地区对更正登记制度的相关规定	(171)
三、我国更正登记制度的建立与完善	(175)
四、建立登记赔偿制度	(179)
第四节 信托登记的立法原则与实现	(180)
一、不动产信托登记的意义	(182)
二、不动产信托登记的要件	(183)

不动产产权登记制度研究

三、我国不动产信托登记制度的立法选择	(185)
第五节 建立区分产权登记制度	(187)
一、区分所有建筑物登记问题研究	(187)
二、区分地上权登记问题探讨	(194)
第六节 建立公开查询制度与登记代理制度	(195)
一、公开查询制度是不动产登记制度的重要内容	(195)
二、实施登记代理制度是产籍管理产业化发展 方向	(196)
第七节 建立登记风险管理与法律责任制度	(199)
一、不动产登记中建立风险管理机制的意义	(200)
二、登记机关和登记人员的法律责任	(203)
三、登记当事人的法律责任	(204)
四、登记代理机构和代理人的法律责任	(206)
第八节 建立不动产产权产籍管理信息系统	(207)
一、不动产产权产籍管理信息系统设计	(208)
二、信息系统的核心——不动产产权登记子 系统结构	(210)
三、不动产产权产籍管理系统数据分类	(213)
第六章 结束语	(215)
一、登记制度规范化	(215)
二、登记内容规范化	(216)
三、登记程序规范化	(219)
四、规范登记服务体系	(220)
参考文献	(222)

第一章 导 论

一、选题背景与意义

(一) 选题背景

研究我国不动产产权登记制度具有重要理论价值：第一，有利于国家和农民集体对所有的土地实行控制和管理。作为土地的所有权人，实现土地的经济价值必须建立完善的不动产产权登记制度。第二，有利于保护土地使用权人的合法权益。第三，有利于保护房屋所有人的权益。房屋所有人在法律规定的范围内，享有高度的占有、使用、收益和处分的权利。第四，有利于保护农民对农地的承包经营权。第五，有利于保障不动产的交易安全。这正是笔者选择这个题目的根本动因。引发笔者对我国不动产登记制度的思考还有内在的背景因素。

从制度层面看，我国历代的土地登记制度与西方国家财产登记制度具有完全不同的价值取向。中国的社会制度传统和法律文化传统，对于产权登记制度的建设产生了重大影响。以国家利益为中心的税收登记制度或资源管制性登记制度在近现代的中国历史上一直延续着，即使是今天，我国有关不动产的法律规范大多由行政法规和规章组成，带有强烈的行政法色彩，不动产登记也被认为是一种行政行为。随着国家经济转轨和政治制度改革，国

民的思想观念已经发生变化，要求国家保护合法私有财产的愿望越来越强烈。很显然，我国目前应当着重建设的不动产登记制度，是作为私法产权制度基本构成的产权登记制度。

从发展市场经济和国际接轨的角度认识，我国的土地与地上附着物多头管理与登记，是一种产权制度缺陷。各国发展的经验告诉我们，市场经济的发展是与产权明晰悠息相关的。我国加入WTO以后，经济与财产权的保护意识将逐步与国际接轨，无论是从税收登记、资源与资产登记，还是财产权登记，建立简化高效的不动产产权登记制度是历史的必然。

从法律建设探讨，我国不动产管理与登记的法律原则模糊、规范缺乏统一性、效力层次低，主要原因是没有一部适合我国国情的物权法。制定我国的物权法是十分必要的，首先，物权法可以确认和保障私人财产权利不受侵犯，可以解决集体所有权的主体、内容及权利的行使问题。其次，物权法能够确定交易的基本规则，建立公平、公正、效率的市场经济的法律秩序。第三，物权法对各类财产实行平等保护，为整个社会财富的增长提供一种适当、稳定而有效的激励机制。第四，物权法可以界定权利的归属、内容和行使范围，建立有效的救济制度，还可为司法机关解决财产权利纠纷提供规范。作为物权保护的产权登记制度，有关产权登记的基本法理与立法模式理论、产权登记的制度设计等问题值得我们很好研究，并为制定不动产登记条例做理论与实务铺垫。笔者在书中对相关问题进行了比较深入的研讨。

笔者选择我国不动产产权登记制度研究最直接的原因，是近二十年的高校不动产管理的教学和科研经历。地籍管理是土地管理的基础性工作，国家对此十分重视，无论是原国家土地管理局，还是现在的国土资源部，地籍管理司一致是不可或缺的重要职能部门，其工作成效十分显著。同样，在我国土地管理的高等教育中，地籍管理也一致是专业的核心课程。我系林增杰教授、

第一章 导 论

严星教授等编著的《地籍管理》，在全国独树一帜，具有广泛的影响力。笔者从两位教授的治学与教学中，受益匪浅。从1985年到现在，笔者主要从事地籍测量、地籍管理、房地产产权产籍管理和农地保护的教学和科研工作，其内容涉及产权界定、产权调查、产权登记和资源配置等。特别是在共同编著中国土地学会土地科学学科建设系列论著之一——《地籍学》时，两位教授和我对产权和登记问题进行了更深层次的探讨与研究，这些都为笔者撰写本书和相关研究奠定了理论与实践基础。

（二）选题意义

随着现代产权经济学的兴起，产权概念的使用频率多了起来，但现代产权经济学并没有对产权给出一个一致的定义，而且在具体的论述中常常混用产权和所有权的概念。我国对产权的研究基本上停留在介绍西方产权经济学的阶段，主要讨论的是产权制度改革和制度变迁，仅局限于它的经济学意义，而对它的法学意义却很少加以注意。笔者认为，产权就是对财产的权利，是人们围绕或通过财产形成的权利关系。笔者在书中运用种属集合分析的方法论探讨产权问题，认为“产权”是一束概念的总称，在这一束概念中，“产权”是外延最大的概念，即最高的“种概念”。书中对产权体系的种属分析，对人们认识产权关系及产权制度具有现实意义。

现代产权制度发展的一个重要成果便是在产权的法律制度中引入了产权登记制度，它使产权制度发生了重大变革，以致在受登记影响的产权范围内，不仅产权的归属和变动规则发生了改变，而且在某些领域还使财产权本身所固有的属性发生了重大改变。这种变革不仅影响到人们的交易习惯和交易规则，而且直接导致了财产权观念的转变。我国古谚曰：有恒产者有恒心。对私有财产权保护的合理性是基于社会的普遍理念。世界大多数国家的宪法都规定了私有财产权保障制度。如果缺乏对私有财产的保

护，人们对财产权益的实现将不确定，也就不会形成世代繁衍的恒产，更难促使人们增强投资的信心和继续创业的动力。2004年3月在第十届全国人民代表大会第二次会议上通过的宪法修正案，对保护私有财产的规定进一步明确和完善，它向世人宣告国家依法保护公民的私有财产权，体现了私有财产权在宪政体制中的重要地位。宪法的修订，对保护私有财产具有重要意义：首先，用“财产权”代替“所有权”，明确地将公民的私有财产不受侵害作为一项宪法原则予以确认，突破了仅对公民私有财产的所有权给予保护的局限。其次，只要是公民的合法财产，不论它的形态如何，法律都一律给予保护，保护范围既包括生活资料，又包括生产资料。保护财产权的办法和方式有许多，但财产登记制度是最具国家公信力的法律保障制度，因此我们研究作为财产登记制度的最重要组成部分的不动产登记制度，具有十分重要的现实意义。

不动产登记理论与产权制度仍然是土地科学的研究重点。城市住房制度改革涉及的房屋与土地产权问题，农村土地承包经营权流转中的土地产权变更与保护、集体土地征用与征收制度中的产权关系变化、土地整理后的产权调整等是我国土地科学的热点问题。如何推进城乡土地统一登记制度、完善登记簿册的内容体系，不动产登记的过错追究制度和损失赔偿制度，城镇不动产登记中的区分所有权确认与保障，则是地籍学研究要面临的问题。这些问题的研究将为国家出台《土地确权规定》和《不动产登记条例》等法律创造条件。

本书对我国现行不动产登记制度进行了剖析，并对登记制度设计进行了重点探讨，提出了完善我国不动产登记制度的建议与对策，对建立适合我国国情的不动产登记制度、繁荣土地科学学科建设具有重要的理论意义。

二、产权登记制度的历史发展

(一) 不动产产权登记制度是社会发展的历史必然

产权登记制度是伴随生产资料私有制而产生的，在私有制社会，生产资料所有者为了将自己的财产与他人的财产相区别，一般在拥有的财产上做出识别标志。在中国和日本民间就广泛流行着“削木标示”的习惯，即为了表明某棵树木为自己所有，将该树木削去一块树皮，然后刻上户主的名字或做出其他特征标志。在古代我国农业社会，土地占有者为了表明自己对土地的占有，通常用篱笆或围墙将自己占有土地圈起来。采用这种方式对土地权利进行表彰，安全难以保障，也难以防范强权者的直接侵夺。此外，自行确立这种标志难获得广泛的承认，所以这种方式无论是对自己的土地财产的保护，还是世人对其产生的信赖程度，作用极为有限。同样在古罗马时代，由于没有建立公共登记制度，在以土地设定抵押权时，抵押权人为了表示对该土地享有抵押权，通常在该土地上树立石碑或木柱，表明该土地已经被设定了抵押权，一方面，向世人表明自己对于该土地所拥有的权利，另一方面，则告之潜在的交易者，在与该土地所有者进行土地交易时应谨慎从事。

不动产产权登记作为一种制度安排，首先出现了土地登记。土地是重要的社会财富，也是国家主要税源，因而统治者特别重视对土地的控制和管理。国家在进行土地调查的基础上，对土地权属、生产状况进行记载，通过评定土地等级对土地征收税赋。这种以征税为目的而进行的土地登记制度，在价值取向上与近代不动产产权登记制度仍然有较大的差异。^①

^① 许明月等，《财产权登记法律制度研究》，北京，中国社会科学出版社，2002年版，P29-30

近代不动产登记制度发生变化的动因主要是从个人目标出发，维护个人私权。随着商品经济的发展，土地及房屋等不动产的商品化，以其为标的不动产交易日趋频繁，交易安全越来越受到人们的重视。不动产登记也随之发生了质的变化，人们意识到通过登记对不动产状况进行公开表彰，能够降低交易风险，不仅可以保障交易安全，而且能够缩短交易时间，降低交易成本。不动产登记使其产权获得国家的承认与保护。

由此看见，随着社会的发展，特别是经济形态和产权体制的演变，不动产登记制度的功能与作用也在不断发生变化。最初对不动产，特别是土地进行登记，主要是为了税赋的征收，从产权产籍学角度讲，我们称为“税收产籍”。随着时代变迁，社会财富的增长，不动产登记逐步与财产及其权利紧密联系起来，成为所有权人和其他权利人确定和保护不动产财产的重要手段，我们称之为“产权产籍”。商品经济发展到现代，不动产的转移交易越来越多，不动产登记的功能逐步又从保障产权利益既得者的静态安全，转移到以保护交易相对人的动态安全上来；此外，登记资料的社会化服务，使得不动产登记又赋予了新的内容，我们也称之为“多用途产籍”。

（二）产权制度与产权登记制度的共同演进

产权制度在国家产生之前就诞生了，在人们认识到需要由国家来强制界定和保护产权、从而通过社会契约建立起国家和政府之前，排他性的产权关系实际上已经存在了，比如通过习俗、宗教等意识形态的方式或私力强占和自卫方式来建立和保护产权。

任何产权都具排他性，这意味着两个人不能同时拥有或控制同一事物的权利。但是权利不可能是无限制的，因为社会在赋予其成员权利时，也必然限制其活动范围。产权也不例外，与财产相联系的权利都是由社会所规定的。

人们为了维持生命，必须进行生产活动，人们之间必然发生

一定的生产关系，形成一定的财产制度或产权制度。人们的命运随着财产制度的变化而变化。生产资料所有制成为人类生活的轴心，其他一切关系都要环绕它来运转。生产资料所有制之所以如此重要，就是因为它是生产过程中人与人之间相互关系的基础，是生产关系和财产制度的基础。财产或财产关系，只是生产关系的法律用语，生产关系总是表现为一定的经济制度。人类财产制度的演变，包括了公有制和私有制两种基本形式的变迁。现有资料证明，在私有制产生以前，人类已经在公有制下生活了几百万年之久，而私有制伴随着人类生活不过六千年的历史，今天有的国家又生活在公有制之中了。从人类的全部历史来看，私有制和公有制相比，存在时间要短得多。

对于一个财产制度或产权制度来说，完备的产权允许个人在权利范围内享有使用权、用益权、处置权等权利。财产的交易实质是财产的所有者的一组权利的交换。从法律角度讲，所有权及与其相联系的他物权的完备与否，会直接影响到一个人对其财产的权利，它决定一个人行使权利程度和范围。

商品经济的发展使得在财产上的利益关系复杂化，他物利用的现象逐渐增加，一方面提高了财产的利用效率，另一方面也给权利人的权利造成了威胁。同时，商品经济的发展还产生了不同形式的产权利益，从而使同一财产上的利益关系趋于复杂化，只凭占有关系并不能反映这种复杂的产权关系。产权制度演进到一定过程，产权登记制度便产生了。

产权登记制度的建立离不开相关规范的立法，一般而言是根据产权的类别不同，分别进行规定。对于不动产产权登记，有些国家规定于民法典中，有些则制定专门的单行法进行系统规定。例如，日本针对不动产相关的各种产权制定了专门的《不动产登记法》，对不动产的登记做出了系统的规定；德国除在民法典中对登记产权的效力等问题进行规定外，也制定了专门的《土地登

记条例》；在英国也有《土地登记法》等。我国关于不动产产权登记的立法，主要集中于《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《担保法》等国家基本法律和部门规章中。

产权登记法律不仅是公法与私法的混合体，也是实体法与程序法的混合体。作为实体法的产权登记法律，是民法的重要组成部分，它解决的问题是哪些产权需要登记，登记对产权本身会产生什么影响，登记对产权的存在和变动会产生什么效力等等。这些问题又涉及到产权本身的存在和效力问题。作为程序法的产权登记规则，是当事人和登记机关在进行登记过程中应当遵循的法律规则，它一般涉及登记机关的设立与职责、登记申请人的资格要求、登记的申请、审查、登载的程序过程、登记簿的记载和管理、登记信息的查询等。登记程序法律制度是登记实体法得以正确实施的基本保障。

产权登记制度是在近代社会才产生的，它是随着经济的发展，国家对私有财产权的尊重程度的提高而发展起来的一种法律制度。产权登记制度具有基本的法律特性：第一，从登记主体看，产权登记为公的登记，是由公共机构实施的一种登记。在大多数国家，产权登记均由国家设立的行政机关或法院下属的机构进行。第二，产权登记的对象是特定的财产权。财产权是法律调整财产关系的产物，是人们对于一定的物所享有的受法律保护的利益，这种利益经过法律的调整而形成一定的权利。第三，产权登记的直接目的是对产权的保护，维护交易安全。

（三）不动产登记制度的比较

不动产是一个国家或地区的重要资源，是人类赖以生存和发展的物质基础。不动产产权关系是不动产归属和利用的法律体现，它的制度是否合理与一个社会的经济发展和社会进步有密切的内在联系。世界各国，不论历史、社会、人文、政治体制等因素的差异，皆有符合自己国情的不动产登记制度，将不动产权