

# 不动产登记 国外如何办理?

在我国,《不动产登记簿》《不动产权证书》及《不动产登记证明》都是大 家非常熟悉的不动产登记簿证,对大多数人来说,这些"本本"中含金量最高的 就是不动产证书——城市商品房、农村宅基地的"房本", 耕地及山水林田湖海使 用权或承包经营证书等。

目前, 国外普遍实行不动产登记制度, 将登记作为不动产交易的重要制度内 容。这不仅促进了不动产信息公开和透明,而且还成为征收房产税和反腐的重要

【瑞士】

#### 法律保障 审查严密

在瑞士,不动产登记制度 属于权利登记制度体系。瑞士 《民法典》采用给动产下定义 的方式,来区分动产与不动 , 这种分类凸显出以物可否 移动的物理标准为主的特点。 《民法典》第七百一十三条规 定,性质上可移动的物及法律 上可支配的不属于土地的自然 力,为动产所有权的标的。而 不动产则基本限于土地、矿山 及其土地定着物。

瑞士法律采用不登记则 不动产物权不得变动的公示 原则,登记对象是不动产物 权。瑞士《民法典》第六百 五十六条规定,取得土地所 有权, 必须在不动产登记簿登

瑞士的土地登记事务一般 由土地登记所承担,但大多数 州法定的主管部门则是各州的 地方法院。对于具体承办土地 登记的登记官员,瑞士制定 了详细的规定。对于登记官 员的责任,瑞士《民法典》 第九百五十五条规定, 各州 对登记官及对直接监督的机 关,有追究其过失并请求损 害赔偿的权利。对于登记官 《民法典》第九 员的监督, 百五十六条规定,登记官在执 行公务中接受定期监督,对登 记官执行公务所提出的异议, 以及对已呈交的或待呈交的证

件或申请发生的争执, 由州监 督官厅裁决, 若当事人对裁决 不服, 可继续上诉联邦主管官 《民法典》第九百五十七 条规定,对于登记官及职员中 渎职的, 州监督官厅应给以纪 律处分。法定纪律处分分为警 告和 1000 瑞郎以内的罚款, 渎 职严重的亦可开除公

职。除这些纪律处分 外, 还可继续追究渎 职官员和职员的刑事

根据物权 法和不动产登 记的基本原 理, 登记是 以国家的公 信力为不动 产的交易提供法律基 础的行为。如果登记 发生错误, 当事人及 其他利害关系人均可 能漕受损害, 因此, 有关不动产登记机关 应承担相应的赔偿责 任。瑞士专门设立了 登记赔偿基金,以弥 补可能造成的对真正 权利人利益的损害 正是这一整套合理的 责任追究机制的建 立,保证了瑞士登记 制度的功效得以充分 发挥。

【日本】

#### 交易发达 登记严格

日本的不动产登记依据"民法"和"不动产登 记法"两项法律,不动产登记制度已经拥有百年的 历史。相关法律诞生后,日本又根据经济和社会的 发展状况进行了不断的改进和充实,进而形成了目 前严密的法律体系

日本的不动产登记具有严格的法律 意义,不动产只有通过登记才能享有法 律上的权利。也就是说,只有在登记部 门履行登记手续并获得认可后, 其拥有

> 的不动产才具备法律赋予的 权利,才能进行交易、担 保、抵押、租借等行为。而 没有登记的不动产如果进行 上述交易时, 既不受法律的 保护,而且一经发现将受到 严厉的惩罚, 其不动产还会 被没收。

由于登记官权力很大, 所以,对其管理也非常严 格,以防止私下交易和以权 谋私。有关法律规定,申请 登记者发现因登记官的失误 而造成自己的损失后,可以 向法务局监督部门申述,或 向法院提出诉讼。如查明确 属登记官的失误,登记官必 须向申请登记者赔偿所有的 损失,而且还会被解除职

务。此外,如果登 记的案件涉及登记 官本人或其配偶及 直系亲属,该登记 官必须回避,改由 其他登记官办理, 同时要经过上级领 导的严格审查。

# 【美国】

# 公示征税

产权清楚

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,无论是房地产买 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

房地产登记机关一般是房地 产所在县的政府登记办公室。据 了解,美国保障产权主要靠3种 方法: 一是在产权转移契约中要 求转让人提供产权保证; 二是通 过代理律师查阅登记机关的档案 资料并提供法律意见,确认产权 的真实性; 三是向专业的产权保 险公司购买产权保险。

## 【法国】

#### 不断完善 弥补缺陷

1804年, 法国颁布著名的 《民法典》,其中关于公民无权变 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。换句话说,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 一定程度上解决了不动产交易

的风险问题, 但是, 专业人士分析 认为,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。

在这种登记制度下, 因登记不 作为不动产物权变动的要件, 登记 机关也就无须对不动产变动进行实 质审查,仅为形式审查行为,登记 机关的责任也远不如德国产权登记 制度下的登记机关重。

宅所有权和永久居住权法》和《建 筑法》等法律也设定了相应的关于 不动产登记的程序性规范, 是德国

程度是公开的。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 (来源:经济日报、新华网)

## 【英国】

#### 效果明显 体系复杂

当前,英国主要的土地登 记法律依据不仅有 2002 年前后 颁布的《十地登记法》和《十 地登记规则》等立法和规则。 而且还包括 1925 年制定的一系 列不动产立法。由于英国自身 特殊的土地制度, 其国内主要 的权属形式为完全保有权和租 赁保有权, 而完全保有权还包 括非限定继承地产权、限定继 承地产权、终身地产权等

英国不动产登记制度虽然 复杂且管理分散,但相对完善 的制度,对英国房地产业和总 体经济的发展起到了积极的促 进作用。在英国的不动产登记

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。民众认为, 强制登记制度能给土地所有权提 供额外保护、避免土地权益遭受 非法侵害,同时也能够提供准确 的地产信息,进而简化房地产交 易的法律程序和手续。这一强制 登记制度在大幅提升土地直接上 市交易便利化的同时, 还提升了 土地作为抵押品入市的便利化, 一定程度上促进了英国国内资本 的流动。

### 【德国】

#### 严谨透明 防止腐败

不动产登记是由德国《民法 典》规定的,关于"物权的变动 和登记"的规定在德国《民法 典》中占据了重要位置。德国 《民法典》物权编"土地权利通 则"中,主要规定的就是物权的 变动和登记。此外, 作为德国

《民法典》中的实体法《土地登记 法》,设置了当事人与国家机关之 间土地登记的程序关系, 规定了不 动产物权如何设立、移转、变更和废 止的程序规则,与《民法典》所确立 的实体规则共同构筑了德国不动产 物权变动的法律机制。另外, 《住

不动产登记制度的重要法律依据。 在德国,房产登记制度在很大