

浅谈我国不动产抵押登记制度的完善性

谢结平

佛山市高明区不动产登记中心

DOI:10.12238/gmsm.v4i3.1071

[摘要] 制度的缺失导致我国房地产登记出现许多问题,对房地产权利人的合法权益产生了不利影响。

《物权法》在建立和完善房地产统一登记制度方面取得了重大突破,为实施房地产统一登记提供了有力的法律保障。《土地登记办法》为建立统一的房地产登记制度提供了良机。本文对我国现行的房地产抵押登记制度进行了分析和研究,提出了完善房地产抵押登记制度的方式和要求。

[关键词] 不动产;抵押登记制度;不动产抵押登记的现状及存在的问题

中图分类号: P2-019 文献标识码: A

1 不动产抵押登记的含义和价值

1.1 不动产抵押登记的含义

房地产抵押登记是指房地产抵押登记机关根据当事人的申请,按照法定程序记录房地产抵押设定的抵押权及其在中国的变更和终止。具体的抵押登记簿,设立该项制度的初衷在于不动产抵押权的公示,使社会公众能够容易地了解某项不动产上所具有的抵押权状况,从而降低不动产交易中的风险。

1.2 不动产抵押登记的价值

建立房地产抵押登记制度的原因之一,是房地产通常具有相对较大的价值。房地产交易直接影响社会经济秩序和安全,关系到国民经济和民生。更重要的原因是房地产抵押登记有其自身的重要价值。

第一: 房地产抵押登记是为了加强担保效力。房地产抵押登记后,其抵押物权由法律确认。当它与抵押品上的其他权利(例如债权)冲突时,法律将优先考虑保护;此时,如果第三方正在处理房地产抵押,则不必存在房地产抵押。调查应承担由此产生的不利后果,并且不得对房地产抵押提出索赔。反对抵押权。这样,房地产抵押权的登记进一步增强了主要债权的担保功能。

第二: 房地产抵押登记有利于争端的解决。在日常生活中,同一房地产通常可以负担多笔抵押贷款,并且可以通过房地产抵押贷款登记系统合法安排多笔抵押贷款之间的冲突,以有效解决纠纷。

《中华人民共和国担保法》第五十四条规定,同一财产抵押给两个以上债权人的,应当按照下列规定偿还拍卖,出售抵押财产所得的价格: 注册还款的顺序; 如果命令相同,则应按债权的比例偿还; 抵押合同自签订之日起生效,抵押已经登记的,应当按照合同生效时间的顺序还款。如果顺序相同,则应按照合同生效日期的顺序支付债权。比例结算。登记的抵押权应先于未登记的抵押权支付。这样,当同一房地产上有多个抵押时,可以根据记录在册的抵押登记的时间顺序来确定抵押的顺序,从而可以顺利解决抵押之间的矛盾。

第三: 房地产抵押登记也是为了促进经济和社会市场交易的安全和秩序。对房地产抵押贷款进行注册后,与抵押贷款进行交易的第三人可以去注册机构检查注册内容,以了解可能影响其权益的其他权利的存在,并合理地预期交易的后果。这样,您可以避免由于行使抵押权而意外损害您自己的利益,从而维护房地产交易的安全性和秩序。

分析师提供的更多信息要查看其他翻译信息,您必须输入相应的研究员。

2 不动产抵押登记的现状及存在的问题

2.1 当前不动产抵押登记制度的现状

2.1.1 登记机关的责任机制不健全。首先,登记机关对错误登记的后果应该负一定的责任和义务,维护当事人的合法权益。因此,必须使登记机构在享受一定利益的同时承担一定的责任和义务,这样才能体现权利和义务对等的原则。其次,登记机关对登记内容不承担任何责任,不利于加强登记机关的责任感,登记机关很难有压力和动力来履行其审查登记义务。针对上述情况,《物权法》第二十一条规定:“因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。”

2.1.2 登记收费不合理。当前我国一般是按财产标的金额收取一定比例的登记费用。作为物权登记,不论标的大小,程序是一样的,也不会因为标的大小不同而使登记机关有劳动付出的不同。因此,对于按标的大小来收取不同的费用是不合理的。登记具有社会服务的一面,不应成为行政收费的谋利手段。因此,

物权登记的费用应当有一套全国统一标准。这个标准应当依据足以维持每件登记支出(包括登记公告、资料存档、办公设备等)的成本来进行量化,而且必须尽可能地低,以便加速财产流转,提高不动产的使用效率。《物权法》规定:“不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。”

2.1.3我国不动产抵押登记制度存在的问题抵押物登记能起到公示作用,可以防止抵押人隐瞒财产已作抵押的情况,对同一财产在同一价值作抵押或者非法转让,损害债权人的利益。

3 不动产抵押登记制度的完善

3.1取消担保法中关于不动产和特定动产抵押登记要件主义(抵押合同自登记之日起生效)的规定,一律改为登记对抗主义

3.2改变“多头登记”状况,统一登记部门,赋予登记部门以司法权

3.3建立实质审查制度

为了使注册的内容与实际权利一致,有必要对注册的内容进行实质性审查,而进行实质性审查是注册可信性的必要前提。一些学者认为,实质审查虽然可以提高注册内容的准确性,但也具有操作程序复杂,影响交易效率的弊端。因此,即使德国被认为是实体审查制度实施的代表,它仍然在权利人和交易对方关于实质法律关系的意图上强加了不审查的原则。这种观点并非没有道理,但应注意的是,在德国完成房地产销售后,通常需要公证人进行公证,实际上,在公证过程中必须进行认真的实质审查。这样,在注册时就无需进行实质审查。

3.4建立登记机构的赔偿责任制度

如前所述,注册内容的正确性不仅影响交易双方的利益,而且影响交易的安全性和顺序。错误的注册不仅会给物权持有人造成损失,还会给交易中涉及的各方造成损失。

此外,如果注册机构的工作人员

故意与他人串通或恶意串通,对交易的当事方造成损害,则他们应承担行政责任,在严重的情况下,应对其进行刑事责任追究。在这种情况下,由于人员选拔和监督的疏忽,登记机关仍应承担赔偿责任。

[参考文献]

[1]戴国勇.浅谈不动产权登记制度[J].黑龙江省政法管理干部学院学报,2010(05):101-103.

[2]孙宪忠:论物权法[M].法律出版社,2001.

[3]肖厚国.物权变动研究[M].法律出版社,2002.

[4]马莹.不动产统一登记制度实现途径之我见[J].当代经济,2010(006):44-45.

[5]杨海坤.中国行政法基础理论[M].中国人事出版社,2000.

[6]陈洪斌.浅析我国不动产统一登记制度——不动产抵押登记实务研究[J].人力资源管理,2014(07):285-286.