

不动产登记审查及赔偿问题探析

屈月 罗妍

陕西省商洛市丹凤县不动产登记中心

DOI:10.18686/bd.v1i7.564

[摘要] 现在,房地产业很火爆,同时,房屋的价格也很高,所以,房地产登记就很重要了。登记的单位和不动产的登记有很大的关系,所以,也要承担很大的责任。但是,现在也有很多存在虚假材料的情况,这样,相关的责任就比较复杂了。文章就不动产登记的审查还有相关的责任进行了阐述。

[关键词] 不动产登记;审查标准;赔偿责任

在银行的业务里,有一个很重要的项目,是不动产的抵押。这是银行非常注重担保项目。所以,不动产的真假和安危就和银行的信贷息息相关了。所以,在对不动产进行登记的时候,一定要把资料审查清楚。因为这会直接影响到日后的抵押。所以,对不动产登记的审查进行研究,并且落实登记错误以后得责任,有很现实的意义。能在一定程度上帮助抵御信贷的风险。我们国家的法律也对不动产登记错误进行了规定。其中《物权法》就阐述了,要是因为登记出现了错误,造成了一系列的损失,那么相应的不动产登记机构就要负责,并且追求登记人的相关赔偿责任。物权法的这项规定,用法律的形式保证了不动产登记里面责任的落实情况。所以,是受害人的强有力的保证。法律的实施,也在一定程度上形成了约束,让不动产登记的相关工作人员严格要求自己。但是,由于在现实中,还有很复杂的情况,有时候,登记机关的责任还不是很好确定。造成这种情况,和登记机关里面审查时候的标准有直接关系。所以,文章就不动产进行登记时候的审查标准和相关的责任落实等问题进行了阐述。

1 不动产登记的审查标准

1.1 国外不动产登记的审查标准

我们国家的不动产登记法律化的时间比国外相对来说晚。所以,有很多经验,我们可以借鉴国外的。在不动产进行审查的时候,国外现在有两种标准。一种是,登记的机构根据实际情况进行核实和审查。另一种是,登记机构和第三方的单位一起进行审查,具体就是登记机构进行形式上的审查,而第三方的机构再进行具体审查。这样,就不仅要审查合法性,还要对一些权利的关系进行审查。这种方法就在很大程度上保证了登记时候的信息是真实的。现在日本就采用这种形式。现在很少有国家利用单独的方式进行审查,一般都是和第三方一起审查。这样,就有了形式上和实质上审查的区分。用否定的形式审查,还有肯定的实质审查。这种方式比较安全。现在各个国家一般都是用登记机关还有登记审查,再加上第三方的审查。总而言之,国外的做法就是充分保证了房屋产权人的利益,不让他们的利益受到损害。采用第三方的实质性审查和不动产登记机构一起的形

式,也是把国家的赔偿能力充分考虑进去了。对于我们国家,虽然起步较晚,但是经过了一段时间的发展,也形成了自己的一种模式。在不动产登记上面,有关审查的标准问题,还是有一些不同的声音。也就是,有些人呼吁实质性的审查,还有一些人建议使用形式的审查。《物权法》颁布以后,有了一些改善,但是仍然没有达成统一的意见。在我们国家的,有些人根据《物权法》理解成法律规定了登记机关有实质审查的义务,这里就要求登记的机关把资料进行实质审查的义务。这样,审查机构进行仔细检查,就可以很大程度保证资料的真实性,避免发生错误。也有一部分人认为,不动产登记的机构主要就是进行形式上面的审查,但是,实际的审查是办不到的。其实在进行实际审查的时候,虽然能够保证最后的结果是真实的,也能够保证资料的安全。但是这种审查的方式效率太低了。这样,进行不动产登记的机构也要有很大的风险。而形式审查这种方法,相当于把风险给了第三方一部分,这样效率就高了。作者认为我们国家应该采用实质审查的标准。因为在没有《物权法》的时候,我们就大部分采用实质性审查,这样,有了物权法相当于有了一个法律上面的保障。

2 第三人与登记机关共同过错时责任认定的判断

在实际进行登记的时候,会出现各种各样的情况。所以,我们要把那些具体情况进行分析。毕竟,现在每家里面,房子的投入占到了很大一部分。现实里面,登记机关的工作人员,还有房屋的所有人,对自己的房屋都是比较上心的,出现错误的时候非常少。一般是第三人故意进行欺骗,这样让登记机关的工作人员看不出来,导致了登记的错误。这个问题值得引起我们的思考。要是出现错误的登记里面,有工作人员和第三人两者的错误,那么,就国家和民事赔偿的问题,就要仔细研究了。在物权法里面,这种情况并不是很清楚。在实际中,一般有自己的原则。首先是份额责任原则。这里,主要就是判定第三人和登记机关共同的责任,导致业主的利益受到损失。主要就是用自由裁量权的方法去判断谁的责任大小,分别承担自己的责任和赔偿。现在这种办法使用的也最多。但是也要充分考虑到登记机关在事后做出的行为,是不是及时让损失减小了。要根据损失大情

况,还有登记机关的行为去综合判定登记机关的责任。要是因为相关的工作人员只是一般的过失,大家能够理解,那么登记信息出现错误,就要付次要的责任。要是机关工作人员没有正确对待自己的工作,发生了重大的错误和过失,这就属于态度的问题,那么要承担主要的责任。第二个是补充赔偿责任原则。在这里,是因为里面有很多的个体,他们之间又由于个子的不同原因,造成了业主的损失,在这样的情况下,就要对负责任的情况进行排序。根据每个人不同的情况判定责任的大小,也就是有第一顺序责任人,还有补充责任人。这里,对补充责任人也介绍一下。主要有两种,一种是,完全由第一责任人进行承担,要是第一责任人承担不了,或者是第一责任人消失了,那么再让补充人承担。还有一种情况,就是两人一起承担,第一责任人承担的大,补充责任人承担的少。最后一种情况就是连带责任原则,在这种情况下,就是指,要是业主发现自己的利益受到了损失,那么指控登记机关进行赔偿,这时候,登记机关先赔偿了业主的损失。以后登记机关再根据具体的情况,让别人承担自己相应的责任,这样,就是连带责任了。比如说,有时候,登记工作人员和业主串通好了,进行不真实信息的登记,这样,就是

故意犯错,造成了有意的联系侵权。还有一种情况是,财产的申请人,自己提供了假的资料,正好登记机关的工作人员也没有仔细检查出来,这样就造成了登记信息的错误。那么,虽然他们没有串通,但是他们的行为共同促成了信息不真实的情况,这样也是共同侵权的行为。所以,也是连带的责任。

3 总结

综上所述,不动产登记制度很重要,因为这是进行不动产登记时候的制度保证。现在,我们国家的相关不动产登记的制度还有一些不完善的地方,我们一定要借鉴外国的先进的制度,结合自己的实际情况,来完善自己的制度。

参考文献:

[1] 史尚宽,《物权法论》,中国政法大学出版社,2000年版,第22页。

[2] 谢在全,《民法物权论》(上),台北1989年版,第59页。

[3] 王达,《房屋登记行政行为及司法审查》,中国建材工业出版社,2011年版,第3页。