

您的位置: 首页 >> 阅读文章

阅读文章

Selected Articles

使用大字体系看本文
阅读次数: 264

异议登记与财产保全关系的处理模式及其选择

刘保玉

摘要: 异议登记是物权法和不动产登记法上的重要制度,属于一种临时性的保全措施。其与诉讼法上的财产保全制度在功能上虽具有相似性,但两者在启动方式、启动原因、法律效果以及价值理念上均有差异,不应互相替代。在两者关系的处理上,《中华人民共和国物权法》采用的并行模式相比德国的衔接模式和我国台湾地区的替代模式更具有效率,并能同时兼顾登记权利人和第三人的利益,践行了公平价值。在异议登记的法律效果上,宜采事后追索模式。异议登记与财产保全在实践中有产生竞存的可能,应该设置合理的规则加以解决。

关键词: 异议登记 不动产登记 财产保全 物权法

异议登记是物权法和不动产登记法上的重要制度,是对真正权利人之更正登记请求权的一种临时性保全措施。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第19条第2款中对其作了简单规定。异议登记与诉讼法上的财产保全制度在价值目标和功能上大致相同,其基本特征亦有重合之处。那么在财产保全制度已有明文规定且其在实践中运转良好的背景下,《物权法》规定的异议登记是否还有独立发挥作用的空间,两者之间的关系又应如何处理?异议登记的法律效果宜采用何种模式为宜?这些问题均值得探讨。笔者拟对之加以探究,希冀有助于相关规定的细化及其顺利实施。

一、异议登记与财产保全关系的三种处理模式:衔接、替代、并行

近代以来,随着各国对交易安全的日益重视,物权变动的公示公信原则得以确立。其在不动产领域的表现就是当真实权利与登记权利不一致时,前者在某些情况下要让位于后者,合理信赖登记而受让财产的人能够获得绝对的保护。为了更好地平衡财产关系动的安全与静的安全,更正登记与异议登记也应运而生。即当出现登记的权利人与真实的权利人不符的情况时,应允许当事人或利害关系人申请更正。但更正登记程序要求较严格,时间较长,在争议一时难以解决或来不及办理更正登记的情况下,还应允许利害关系人对现实登记的权利的正确性提出异议而进行暂时性的登记,此即异议登记。①该登记的直接法律效力是对抗现实登记的权利的正确性,中止现实登记的权利人按照登记权利的内容行使权利或阻止第三人依登记的公信力取得不动产物权。从其概念和机能中可以看到,异议登记在本质上是对更正登记请求权的一种保全措施,其在功能上与诉讼法中的财产保全制度具有同质性。各国立法在处理两者之间的关系上形成了以下三种处理模式。

(一)德国的衔接模式

在德国民法上,异议登记又被称作异议抗辩(Widerspruch)或"针对不动产登记正确性的异议抗辩",其含义及功能与我们今天所说的异议登记已完全相同。《德国民法典》第899条第2款规定,异议可以根据权利人的许可在土地登记簿中说明,或者根据诉讼保全进行登记,也可以根据《德国民事诉讼法》第895条规定的临时执行判决或根据《德国土地登记簿法》第53条的规定由登记机关主动登记。②而第二种启动方式在实践中运用得最为广泛。虽然异议抗辩并不具有阻隔后来的物权变更登记效力(此乃更正登记的任务),但权利人获得的抗辩权也足以使得自己的利益得到保护。③可见,德国法上的异议登记通常以诉讼法

更多▲

特聘导师

法学所导航

走进法学所

机构设置

《法学研究》

《环球法律评论》

科研项目

系列丛书

最新著作

法学图书馆

研究中心

法学系

博士后流动站

学友之家

考分查询

专题研究

五四宪法和全国人大五十周年纪念专栏

最新宪法修正案学习与思考

公法研究

电信市场竞争政策

证券投资基金法

法律与非典论坛

上的假处分--其功能可以涵盖于我国的财产保全制度中--为前置程序,法院作出的假处分裁定是登记机关作出异议登记的基础,两者相互衔接,不可分割。在法律后果上采事后追索和效力待定的方式,即登记名义人仍然可以继续处分登记项下的不动产,只是在异议登记最终推进到更正登记且更正后的权利人未予追认的情况下,处分行为才归于无效。④瑞士民法亦采此模式。《中华人民共和国物权法草案》(以下简称《物权法草案》)(第三次审议稿)第19条全盘继受了德国法的这项规定,即“登记簿记载的权利人书面同意异议登记或者人民法院裁定予以异议登记的,登记机构应当将该异议记载于不动产登记簿”。我国亦有不少学者赞同此种模式,甚而有观点认为应该以异议登记取代通过财产保全做成的查封登记。⑤

(二)我国台湾地区的替代模式

在我国台湾地区所谓的旧“土地登记规则”中,仿照德国法规定了异议登记制度,但在1975年修正后公布的所谓“土地法”中却将其删除,立法理由谓:“异议登记须因假处分或土地权利登记名义人同意,为登记程序上之要件。然实际上异议登记经土地权利登记名义人同意者,极为罕见,而大多须诉请法院以假处分裁定后为之。假处分为民事诉讼保全程序中强制执行方法之一,保全程序之强制执行,须将其争执权利之法律关系定暂时状态,使其维持现状,以便执行……现行法令即以法院假处分之嘱托登记代替异议登记”。⑥可见,异议登记在我国台湾地区的“民法”上也并不是毫无踪迹,只是其功能被纳入到依靠假处分做成的限制登记(与我国大陆法律上的查封登记类似)中,即以诉讼法中的假处分代替异议登记。⑦其认为两者在理论架构及实践操作中完全重合,否定异议登记有独立发挥作用的空间。

(三)我国的并行模式

《物权法草案》(第七次审议稿)第18条第2款的规定肯定了异议登记在整个不动产登记体系架构中占有重要的一席之地,可是对异议登记的启动方式及法律后果并未有明确界定,至于是否采纳了德国模式,语焉不详。而《物权法》第19条第2款则明确规定:“不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起15日内不起诉,异议登记失效。”通过条文的对比可以看到,《物权法》允许利害关系人单方面向登记机关提出异议登记的申请,而登记机关也有权根据申请自行决定是否登记一项异议。此与必须通过法院才可进行的财产保全完全脱轨,而醇化为一种行政程序,意图使其在实践操作中与查封登记并行不悖。这种模式此前已为我国一些地方法规,如《上海市房地产登记条例》、《南京市城镇房屋产权登记条例》所采纳,其在处理异议登记与财产保全关系的立法例中独树一帜,颇具特色。

笔者认为,判断以上三种模式孰优孰劣,关键在于对异议登记所要践行的效率和公平两种价值的考量和平衡。也就是说,在制度的设计上,一方面要考虑如何使真实权利人方便迅捷地获得异议登记,以防止登记名义人恶意处分系争不动产,达到临时保全之目的;另一方面,又要注意不能使异议登记的门槛设置过低,以避免异议登记成为恶意异议人利用其作为妨碍不动产正常交易的手段。不可否认,德国的衔接模式更侧重对公平价值的维护,即以法院的假处分作为异议登记的前置程序,限缩登记机关的权力,以司法权监督行政权;而我国的并行模式则更关注效率价值的彰显,给申请人创造了自由选择的空间。但我国的并行模式能否有力地保护登记名义人的权利,即在效率优位的前提下兼顾公平,是判断《物权法》的选择是否合理的关键因素。

二、并行模式优点之彰显:效率优位

(一)内部效率

此处所谓的内部效率,是针对申请人(真实权利人及其他利害关系人)而言的。

1. 并行模式的采行赋予了利害关系人直接向登记机关申请异议登记的权利,使得异议登记的启动方便迅捷。这也是它与另外两种模式的最大区别。若采德国的衔接模式,则正如梁慧星教授所言:“本来很简单,到登记机构去登记一个异议就成,现在改为必须两次到法院,使当事人承受奔波之苦,耗时费力;法院本来是解决争议的,只需要一个‘诉讼程序’,现在预先加上一个异议登记的‘裁定程序’,将会使法院极易混淆异议登记与查封登记,更多的情况下会无所适从”。⑧

2. 因为异议登记的目的在于保全更正登记请求权,所以其启动原因应与更正登记保持一致。加之它只是一种临时性保全措施,则申请人只要举出事实权利与登记权利发生冲突的初步证据即可,而无须另外证明自己的权利受到侵害或存在情况紧急若不及时进行异议登记损失就无法弥补的事实。相反,根据《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)的规定,诉讼中财产保全的要件为因当事人一方的原因或其他原因使判决不能执行或难以执行;而诉前财产保全的要件为情况紧急,不立即采取财产保全将会使申请人的合法权益受到难以弥补的损害,其条件可谓相当严格。⑨可见,在启动原因上,异议登记申请人的举

证标准和成本要远远低于财产保全制度,是一种相对有效率的制度设计。而采德国模式或我国台湾地区的模式将会使利害关系人面临这样的选择:或者付出较高的举证成本向法院申请保全;或者放弃申请保全,承担不动产被第三人善意取得而自己不能追索的风险。^⑩这样的制度设计难谓合理。

3. 根据《民事诉讼法》的规定,提供担保是申请诉前保全的当事人必须履行的一项义务,诉讼中的财产保全则可以由法院酌情要求当事人提供。在实践中,法院多要求当事人提供担保的价值与被保全财产的价值大致相当。我国若采德国模式或我国台湾地区的模式必会使一些经济窘迫的当事人望而却步,异议登记的功能也自然会大打折扣。而我国的并行模式并无这些问题的困扰,在实践中应能运用自如。

4. 异议登记的申请提出并经登记后的15天内,如果登记权利人同意了更正登记请求,或者异议人收集到了证明登记确有错误的足够证据,登记机构即应当予以更正。这种情况下,真正权利人或利害关系人并不需要再通过繁琐的诉讼程序来解决相关问题。

(二)外部效率

此处所谓的外部效率,是针对登记名义人和从事系争不动产交易的第三人而言的。

对于异议登记的法律效果,德国法上采事后追索方式和效力待定主义。其中事后追索与事前阻止相对应,两者的主要差别在于异议登记期间是否允许登记名义人处分其不动产以及是否允许登记机关为其办理移转登记;而效力待定与绝对无效相对应,两者差别在于当异议登记最终推进到更正登记时,登记名义人在异议期间所为的处分行为是绝对归于无效,还是另有“起死回生”的可能性。在我国台湾地区,删除异议登记的规定后,以保全制度为依据的限制登记取而代之,其法律效果只能是事前阻止,即登记名义人处分不动产已成为不可能,与我国保全措施中查封登记的后果相同。《物权法》对异议登记法律后果的规定付诸阙如,学界对此也有不同的主张。笔者认为,应借鉴德国法的规定,理由如下:

1. 若采事后追索的方式,对不动产登记名义人来说,异议登记并不剥夺其处分权,这意味着不动产在异议登记期间内仍有可能进入流通领域。此时对于第三人来说,完全可以根据登记簿上的异议及自己掌握的其他信息作出判断以决定是否受让该不动产。当其选择受让时,表示自己已经自愿承担不动产可能被真实权利人追索的风险,法律并没有强行干涉的理由。而在事前阻止方式下,非但登记权利人不得不在漫长的诉讼程序结束后才能确定是否有权处分不动产,而且第三人也不能在异议期间根据自己的判断受让不动产,这无疑压缩了登记权利人与第三人意思自治的空间。可见,事后追索方式的异议登记具有兼顾保护第三人利益的价值,比较恰当地在真实权利人与第三人之间建构了利益平衡机制。¹¹

2. 若采事前阻止方式,在异议登记这段期间里,不动产的转让将被冻结,若是最终异议登记不能成功推进到更正登记,登记权利人的商机可能已丧失殆尽,因而会造成交易机会的损失,并引发其后的较大赔偿责任。而若采事后追索方式,当异议登记不能推进到更正登记时,之前在异议期间内登记权利人处分行为的效力不受影响,不动产的转让也得以顺利进行;即使其能够成功地推进到更正登记,原来的登记权利人所为的处分行为也不是绝对无效,因为此种情况下仍存在着真实权利人对该处分行为追认的可能性。

真实权利人完全可能由于之前的交易对自己有利而予以认可,而仅请求第三人向自己付款或请求原登记权利人返还不当得利。由此可见,事后追索方式使异议期间的不动产交易成为可能,而且这种交易有效成立的可能性也较大,这样就使社会整体的交易效率得到了最大限度的保护。当然,当推进到更正登记时,若真实权利人不追认之前的交易,其仍可基于异议登记击破公信力的效力,从第三人手中追回标的物,其权利同样受到保障。此时第三人的失权是其自甘风险的结果,对其并无不公平之处。可见,采事后追索方式的异议登记能在登记名义人、真实权利人、第三人以及社会整体的交易效率之间达成一种平衡。

根据《民事诉讼法》的相关规定,查封、扣押等保全措施的实施会冻结登记名义人的处分权,严重的甚至会影响到其对不动产的正常使用。而否认异议登记独立存在的价值将意味着“事后追索”这一能够更好地平衡各方利益的工具的缺失,也正如有的学者对我国台湾地区的模式的评价一样:“异议登记被删除,从而在不动产登记体系架构上,缺失一环,殊值可惜”。¹²如果说内部效率彰显了我国的并行模式在形式上的便宜性,那么外部效率则决定了其在实体价值上的正当性。遗憾的是,《物权法》并未明确规定异议登记的法律后果,这恐怕会在实际操作中引起混乱。因此,笔者建议在制定《中华人民共和国不动产登记法》时增添一条规定:“登记更正后,原权利人在异议登记期间对该不动产作出的处分,登记更正后的权利人未追认的,不发生效力”。

三、并行模式缺点之克服:兼顾公平

(一)依单方申请的异议登记有学者从维护公平价值的角度对我国的并行模式提出批评,指出由登记机

关自行决定是否登记一项异议的方式过于轻率,不利于保护登记名义人的利益,虽然这里可因登记机关实行实质审查而控制恶意情形的发生,但登记机关毕竟不是中立的权威纠纷解决机构,其职责也不在此。13这也是其主张采纳德国模式的主要理由。这种批评虽然不无道理,但在对一些细节问题进行全面考量并完成相关的配套制度设计后,笔者认为并行模式并不会对公平价值产生太大损害,原因主要有以下几点。

1. 从异议登记的审查内容来看,利害关系人申请一项异议登记,只需使其更正请求权显得可信,而不必证明其权利所遭受的危险,因为危险已存在于第三人善意取得的可能性中。14如果申请人提交了登记权利与真实权利不一致的初步证据,登记机关即可作出异议登记。这样的审查要求对登记机关来说并不算高,其虽然“不是中立的权威纠纷解决机构”,但完全可以履行对初步证据的审查职责。况且登记机关在办理本登记时,很多时候已经对系争不动产的权属状况作了实质性审查,一定程度上可了解和知悉原始事实及当事人间的法律关系,在这一点上其甚至要优越于对原来的登记事项完全不知晓的法院。

2. 从配套制度的完善来看,对于允许利害关系人单独向登记机关申请异议登记,人们最大的担心在于异议人会滥用这种较为简易的程序而恶意申请,使不动产的权属处于不稳定的状态,从而影响不动产的交易和损害登记权利人的利益。但我们也完全可以通过完善制度设计来抑制或消除这种滥用行为。首先,《物权法》借鉴了《瑞士民法典》的规定,使异议登记只在一个较短的时间(15天)内有效,若在这段时间里申请人不向法院起诉,登记机关可以应登记名义人的请求或者主动地涂销异议登记,这样短期的异议对其权利影响不会太大;其次,《物权法》明确规定当异议登记不成立而给登记权利人造成损失时,申请人应该承担赔偿责任。这种事后赔偿责任的威慑也可以有效地减少甚至避免恶意行为的出现。15

3. 从异议登记的法律后果来看,若采事后追索的方式,则异议登记并不能冻结登记名义人的处分权,也不会禁止登记机关办理相关的转让登记,这样就不会对双方的实体权利和义务造成太大影响,也就没有必要必须经过法院的裁定才可为之。

4. 从异议登记与更正登记的关系来看,原国家土地管理局1996年颁布的《土地登记规则》第71条、《上海市房地产登记条例》第18条都规定了利害关系人可以单独向登记机关申请更正登记,由登记机关进行实质审查后决定是否更正。而《物权法》第19条第1款也规定“不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正”。那么在收集到更正登记所要求的充分证据之前,允许申请人以现有的初步证据先向登记机关申请一个异议,应无可厚非,而且这也正体现出异议登记与更正登记的条件差别和其价值所在。相反,若申请异议登记时强行要求利害关系人首先向法院申请保全裁定,那么与更正登记相比,难免轻重失衡,立法逻辑也难以一以贯之。

(二)依职权的异议登记《物权法》并没有像德国法那样区分经登记权利人同意为异议登记和经同意为更正登记两种情况,而是将登记权利人不同意更正作为利害关系人单方申请异议登记的前提条件。这是立法者考虑到在现实生活中尽管不能完全排除获得登记名义人同意的可能性,但若真是这样,双方直接到登记机关申请更正登记即可。且此时由于“同意”的存在,登记机关不必对双方的真实权利状况进行审查,一般在申请的当天便能完成更正。这就使得主要具有“暂时保全”功能的异议登记无从发挥作用。因此,《物权法》否定共同申请或依登记名义人同意而申请异议登记的方式,应为妥当的选择。此外,出于公平价值的考量,应该允许登记机关依职权主动作出异议登记,且适用范围不必局限于《德国土地登记簿法》上规定的“登记机关自身违法登记”。其理由如下。

1. 从登记机关的角度出发,当发现因为自己的疏忽而导致出现登记错误时,若不允许其采取措施纠正该错误或将该错误告知社会公众,就要消极地坐等可能即将发生的赔偿责任,显然有违常理。因此,可以说依职权进行异议登记是免除登记机关国家赔偿责任的技术手段之一。16从这个角度看,根据手段与目的的统一,似应将依职权进行异议登记的适用范围限制在因登记机关的自身疏忽造成登记错误的情形。

2. 从保护真正权利人的角度出发,当登记机关发现登记有明显错误时(不管是因为登记机关的疏忽还是因为登记名义人伪造文件的原因进行虚假登记等所致),其若不能采取一定措施及时纠正,将会造成第三人善意取得不动产。那时真正权利人只能向登记名义人请求不当得利返还或者侵权损害赔偿,属于一种“亡羊补牢”式的救济方式,不如由登记机关主动从源头上消除真正权利人受损害的可能性。

3. 从与更正登记衔接的角度出发,根据《土地登记规则》第71条的规定,更正登记可以由登记机关依职权主动为之。依“举重以明轻”的解释规则推论,登记机关在紧急情况下来不及办理更正登记或报负责人核准更正的期间内,当然可以先行主动进行异议登记。这与前面所讲的因同意而为异议不同,因为登记机关最终决定更正一般要经过较严格的程序,如细致的调查核实和向负责人或上级机关汇报、核准等,这就使得发现错误和作出更正决定之间有一个时间差,异议登记仍存在发挥作用的空间。虽然实践中登记机关往往会拒绝在此期间的变更登记,但在交易开始、第三人查询物权登记时,若无异议登记的记载,可能使第三人在交易做成后才发现登记因存在瑕疵而与实际权利不符。因而若不允许登记机关主动进行异议登记,会对

第三人利益及交易安全造成损害。17可见,依职权,异议登记可谓在一种更高的层次上践行了公平价值,使得真正权利人的利益和交易安全获得了全面保护。

四、结论:异议登记与财产保全措施的选择与竞存

综上所述,在处理异议登记与财产保全的关系上,我国采纳的并行模式使异议登记完全醇化为一种行政程序,在启动机制上较为迅捷,在启动原因上更为简便,故效率更高;并且,法律效果是事后追索和效力待定,国家对当事人之间的意思自治干预程度较小,异议登记更多的只是起到一种警示第三人的作用,却并不剥夺登记权利人的处分权和第三人的选择权。这种设计对社会整体的交易效率实现了最大限度的保障。而诉讼保全制度却是由国家公权力介入,采取查封、扣押等一些公法色彩较浓的强制性保全措施,直接限制甚至取消当事人的意思自治发挥作用的空间。因此,异议登记与诉讼保全的差异还体现在更深的层面上,即价值理念上的差异:前者重意思自治,后者重国家强制。两者不能互相替代,《物权法》选择的并行模式具有内在合理性。

当然,选择权掌握在申请人手中,它可以基于程序简便的考虑,选择向登记机关申请异议登记但却不能阻止不动产继续流转;也可以基于更有力地维护自己利益的考虑,选择向法院申请财产保全,但要付出较高的举证成本和承担提供担保的义务,这也正符合成本与收益相一致的原则。同时,为了兼顾对登记名义人利益的保护,两种制度都规定了申请错误时申请人的赔偿责任和登记机关或法院怠于行使职责时的国家赔偿责任。可见,异议登记与财产保全的设计又是互相联系、相辅相成的。

异议登记与财产保全两者之间也有可能发生冲突,如在同一不动产上,异议登记申请人完成异议登记之后,又有登记权利人的债权人申请法院对该财产采取了保全措施;或者先有保全措施的存在,而后又有利害关系人进行了异议登记。此可谓一种权利竞存现象。笔者认为,因为保全措施具有更多的强制性色彩,一旦实施就会使不动产转让成为不可能,从这点来看保全的效力要高于异议登记的效力。¹⁸但是当保全措施要推进到终局执行尤其是由控制性的执行措施(查封、扣押等)推进到满足性执行措施(主要指拍卖)时,利害关系人应该可以在登记簿上的异议登记为依据提出执行异议,并且要求中止执行,待更正登记完成或异议登记失效之后再由法院决定是否继续执行程序。即使当事人没有提出执行异议,法院在发现其执行的不动产权属有争议(登记簿上存在异议登记)时,也应该主动中止执行,否则将使异议登记丧失存在的实益。可见,在强制执行完成之前,只要利害关系人申请了异议登记,就能使财产保全不能顺利推进到终局性的强制执行程序。从这一点看异议登记的效力又要高于保全的效力。但总的来说,两者相比效力上并没有绝对的高低,而应该对具体问题进行分析。

注释:

①参见刘保玉:《物权法》,上海人民出版社2003年版,第101页。

②参见[德]曼弗雷德·沃尔夫:《物权法》,吴越、李大雪译,法律出版社2004年版,第227页。《德国民法典》第899条第2款规定:"登记依假处分或依其权利为土地登记簿更正所涉及的人的准许而进行。"换言之,为发布假处分,不需要使异议人证明自己的权利受到危害。

《德国土地登记簿法》第53条第1款规定:"在登记局因违法登记致使登记错误时,登记局得以依职权进行异议登记。"

③参见孙宪忠:《德国当代物权法》,法律出版社1997年版,第158页。

④常鹏翱博士称之为"事后阻断"模式(参见常鹏翱:《物权程序的建构与效应》,中国人民大学出版社2005年版,第317页)。笔者认为,若不动产在异议登记期间转让于第三人,当异议登记推进到更正登记时,更正后的权利人只应向第三人追回此不动产,虽然最终效果与"阻断"无异,但使用"事后追索"的称谓应更为形象和准确。

⑤参见常鹏翱:《异议登记的制度建构》,《中国法学》2006年第6期。

⑥转引自王轶:《物权变动论》,中国人民大学出版社2001年版,第184页。

⑦参见孙宪忠:《中国当代物权法原理》,法律出版社2004年版,第234页。

⑧梁慧星:《对物权法草案(第三次审议稿)的修改意见》,

⑨虽然在实践中,法院为了收取保全费等费用,一般只要申请人提供担保,便不再做任何审查而作出保全裁定,使保全制度过于简单化。但这并不是制度设计的初衷,而是《中华人民共和国民事诉讼法》实施中亟须改善的地方。

⑩参见丁宇翔、寇洪涛:《不动产预告登记制度与异议登记制度之比较分析》, <http://www.civillaw.com.cn/wei zhang/default.asp?id=21514>.

11、16参见常鹏翱:《物权程序的建构与效应》,中国人民大学出版社2005年版,第311页,第313页。

12参见李昊:《异议登记制度研究》,载蔡耀忠主编:《中国房地产法研究》第2卷,法律出版社2003年版,第600页。

13参见李昊等:《不动产登记程序的制度建构》,北京大学出版社2005年版,第409页。

14参见[德]鲍尔、施蒂尔纳:《德国物权法》(上),张双根译,法律出版社2004年版,第367页。

15为了保障这种损害赔偿责任的实现,登记机关可否要求申请人提供一定的担保,申请人又是否可以主动附加提供担保以降低自己的初步举证的标准?对此问题,《中华人民共和国物权法》中并未作出明确规定,学界对此意见也有不同看法。参见王利明:《关于〈物权法草案-总则〉的几点思考》,《兰州大学学报》(社会科学版)2006年第1期。笔者认为,由于异议登记的时效甚短,且采用事后追索的模式也使得登记权利人仍可处分不动产,因此其给登记权利人造成损害的可能性不大;如果要求异议登记申请人须提供担保,则另需办理抵押登记或寻觅保证人,甚为不便,也显然违背了异议登记简便、迅捷的初衷。因此,笔者对提出异议登记申请须一并提供担保的主张,持否定态度。

17参见王利明、郭明龙:《制度转换与逻辑创新-中国不动产登记瑕疵救济模式的体制性调整》,《政法论丛》2006年第5期。

18当然,若是异议登记的顺序在前,在其他债权人还未对登记名义人的财产申请保全之前,登记名义人已经将不动产以公平价格处分的,一般债权人自然不能再对其实施任何保全措施,但此时异议登记的申请人仍保留有追回的可能性。

来源:法大民商经济法律网(原载于《法商研究》2007年第5期)

相关文章:

[物权法草案关于物权公示效力表述缺陷及其矫正](#)
[空间利用权的内涵界定与其在物权法上的规范模式选择](#)
[试论物权法基本原则的体系](#)
[共同保证的结构形态与保证责任的承担](#)
[论物权之间的相斥与相容关系](#)
[诉讼时效期间届满后达成的“还款协议”有无法律约束力问题刍议](#)
[论货币所有权及其流转规则](#)

[返回](#)