



您的位置: 首页 >> 阅读文章

阅读文章

Selected Articles

使用大字体察看本文
阅读次数: 1641

民法典与公民（三）

咱们买房子为什么要登记

记者：梁教授，现在我们老百姓买房子登记已经是很平常的事，您能否给我们讲讲什么是不动产登记制度，建立这一制度及统一不动产登记机构有什么必要性，对我们老百姓的影响是什么？能否请您举例说明？

梁慧星：土地和房屋，在民法上叫不动产，意思是不可移动的有形财产。汽车、电脑、家具、衣物、首饰、金钱等，在民法上叫动产，意思是可以移动的有形财产。一套房屋是谁的，谁是其所有权人，很难从房屋本身作出正确的判断。而这一点非常重要。假设甲出卖一套房屋给乙，乙付了房款并搬进去住了，突然有一天丙出现了，说房屋是丙的，最后判明丙是真正的所有人，乙只得搬出去，把房屋退还给丙。这种情形，乙只能向甲要求退款并赔偿所受的损失。如果找不到甲，或者甲已将所收房款挥霍掉，乙就可能得不到退款，得不到赔偿。再如，即使甲是真正的所有人，也可能某一天银行突然向法院申请拍卖该房屋，因为乙在购买房屋之前，甲已经将该房屋抵押给银行了。因此，在签订房屋买卖合同之前，一定要确定您要购买的房屋的产权状况，出卖人是否真正的所有人，房屋上是否已经设定了抵押权等等。出卖人口头的保证，或者出卖人找来的证人也不可靠。最可靠的办法就是，国家专门设立一个不动产登记机关，负责办理不动产登记，买受人在订立买卖合同之前可以从登记机关的登记簿上查到该套房屋的产权状况，谁是所有权人，是否设定有抵押权，抵押权担保的债权数额及债权履行期限等。

即使在甲是真正的所有人，此前也未设定抵押权的情形，也还会发生这样的问题：在甲的债权人对甲的财产申请诉讼保全时，如果该房屋的所有权尚未转移于买受人乙，则法院将根据甲的债权人的申请查封该房屋，如果所有权已经转移于买受人乙，则该房屋不应当被查封。可见，房屋所有权转移的时间，对于甲的债权人和对于买受人乙，关系重大。而房屋所有权是否转移、什么时间转移，不能由当事人自己约定，必须有一个明确的判断标准，这就是不动产登记簿上的记载。

不动产登记的目的，就是通过不动产登记簿，准确记载不动产权利的归属和变动：所有人是谁？是单独所有还是共有？是否设有抵押？如果设有抵押，抵押权人是谁、担保的债权数额是多少？债权的履行期限有多长？不动产登记簿向社会公开，任何人都可以查阅。需要了解某一套房屋的权属状况的人，可以很方便地从不动产登记簿上查到该套房屋的这些重要信息。不动产登记制度就是将不动产的重要信息公之于众的手段。由于有不动产登记制度，就可以防止假冒所有人而出卖他人不动产的事件，保护了不动产的真正权利人，要想购买房屋的人可以通过查阅不动产登记簿掌握该不动产的权属状况，并通过及时办理所有权转移登记而受到切实保护。

要特别说明的是，不动产登记簿的证据效力。我们过去重视产权证，而不重视不动产登记簿。其实，不动产登记簿才是最重要的证据，如果产权证与不动产登记簿的记载不一致，按照法律应当以不动产登记簿的记载为准。不动产登记簿作为证据，有推定权利真实的效力。这一点很重要，如果关于某一房产的产权归属发生争执，起诉到法院，当事人可以提交不动产登记簿（复印件）作为证据。这种情形，法院应当把不动产登记簿的记载当作真实的，并向对方当事人是否有异议，如果对方没有异议，即应按照不动产登记簿的记载作出判决；如果对方有异议，法官应当责令其提出反证以证明不动产登记簿的记载不真实。如

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

果对方提不出反证，或者提出的反证不足以推翻不动产登记簿的记载，则法院必须采纳不动产登记簿的记载为判决依据。

目前多数城市不动产登记制度不统一，土地使用权的登记和房屋所有权的登记分属于不同的机关，这给当事人办理登记造成困难，购买一套房屋要到两个机关办理两个登记。打算购买房屋的人要到两个登记机关去查阅两个登记簿，即到房产登记机关查阅房产登记簿，再到土地登记机关去查阅土地登记簿。如果只查阅了房产登记簿，没有查阅土地登记簿，也可能因为该房屋的土地使用权设定了抵押而使自己受到不测的损害。因此，有必要建立统一的不动产登记机关和统一的不动产登记制度。

未完待续

[返回](#)

[网站简介](#) | [招聘信息](#) | [投稿热线](#) | [意见反馈](#) | [联系我们](#)

Copyright © 2003 All rights reserved 中国社会科学院法学研究所版权所有 请勿侵权

地址: 北京市东城区沙滩北街15号 邮编: 100720

[RSS](#)