



不动产登记 的经典案例与解读

□ 文 / 程云艳 李 帮

说起不动产，人们往往想到的是房屋、土地，等等。其实不动产的范围远远大于人们通常认识的土地房屋，具体包括如下几个方面：集体土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；森林、林木所有权；耕地、林地、草地等土地承包经营权；建设用地使用权；宅基地使用权；海域使用权；地役权；抵押权以及法律规定需要登记的其他不动产权利。在城市扩建和其他大规模基础设施建设中，因为土地被征用和房屋被拆迁等情况产生的矛盾比比皆是。有些矛盾是由于政策宣传不到位，人们在主观意识上还不能理解，从而不愿意离开原有的生活空间；有的则是因为缺乏法律约束，失去土地或者房屋的人们没有得到妥善安置和合理赔偿，相关部门又没有及时跟进，最后导致矛盾激化。不动产登记制度让很多人看到了保障自身权益的希望，感到国家“依法治国”的理念正在得以具体实行。那么不动产登记后有什么意义呢？



世界历史进程中的不动产经典案例

从美国最高法院的一个判决说起

不动产登记实际上是权利的归属。民众普遍认为财产是物(things)，但是在法律意义上，财产更多地被视作权利(rights)。这里我们可以看看1823年美国最高法院的一个判决。案件大致内容：美国两个土著部落将一大片地以5.5万美元卖给了一个人，这个人又把这块地租给了另一个人。后来，联邦政府将这块地的一部分转让给了姆尹图西，但是姆尹图西却被承租人驱赶，最后双方对簿公堂，最高法院判定姆尹图西胜诉。因为根据美国法律，在土地转让给姆尹图西之前，只有联邦政府享有该土地的产权，而土著人享有的只是可以被联邦政府取消的“占有权”。这就说明，财产权利是有法律依据的。杰里米·边沁(Jeremy Bentham)认为：“财产与法律共生共灭。没有法律，就没有财产；取消法律，财产就不存在。”

德皇与磨坊主的故事

说到法治理念,很多法律人士都会津津乐道一个故事。19世纪后期,德意志皇帝威廉一世在距柏林不远处的波茨坦修建了一座行宫。有一次,皇帝登高远眺波茨坦市全景,却被紧挨着宫殿的一座磨坊挡住了视线,威廉一世非常扫兴,于是派人与磨坊主协商,想买下这座磨坊。不料,磨坊主不卖。威廉一世震怒,派警卫拆除了磨坊。第二天,磨坊主竟把威廉一世告上法庭,判决结果是皇帝败诉,皇帝必须复原磨坊。威廉一世和磨坊主相继去世后,磨坊主的儿子希望卖掉磨坊,因此致信威廉二世。威廉二世回道:“亲爱的邻居,你说要把磨坊卖掉,我以为不可。毕竟这间磨坊已经成为德国司法独立之象征,理当代保留在你家。随信送上3000马克”。孟德斯鸠认为,政治法使人类获得自由;民法使人类获得财产。国家与个人在民法范畴内处理财产关系,就可以使两方处于平等的谈判地位,从而使“神圣不可侵犯”的私有财产真正足以对抗任何强大的对手。为做到“应该仅仅依据关于财产的法律裁决的事项,就不应该依据自由的法律裁决”。他提出建立这样一条准则:在有关公共利益的问题上,公共利益绝不是用政治性的法律或法规去剥夺个人财产,或是削减哪怕是它最微小的一部分。在这种场合,必须严格遵守民法,因为民法是财产的保障。因此,公家需要某一个人的财产时,绝对不可凭借政治法采取行动,应以民法为根据。他说:“在民法的慈母般的眼里,每一个个人就是整个的国家。”如果一个行政官吏要建造一所公共的楼房,或修筑一条新道路,他就应该赔偿人们所受到的损失;在这种情况下,公家就是以私人的身份和私人

交涉而已。在这个意义上,即便是德意志皇帝也不能高于法律。试想:若无法律赋予的权利,人民便无以享受各种权利;若无法律保护,政府就可以以公共利益为由,侵犯个人财产。

规矩下的自由

《美国财产法精解》一书提到这样一个例子:假如某人X有一栋名叫“红地”的房子,我们不能简单地认为他可以做任何想做的事情,因为财产权利是由人类发明创造的。财产权利服务于人类社会的价值,因符合这一价值而得到承认,并受到这一价值的限制。也就是说,财产权利只有符合为社会所接受的理由,才能够继续存在。比如排他权,虽然可以排除他人侵入房屋,但不能阻止警察为追捕犯人而进入,也不能禁止其他服务人员进入;转让权,虽然可以保证X有权利转让红地,但不能因为逃避债务而转让;占有使用权,虽然主人拥有并有权使用红地,但如果红地是历史建筑,他应该遵守当地的历史文物保护条例,无权破坏文物,也不可以制造噪音给周围人的生活带来困扰。

中国普及不动产登记制度的现实意义及思考

作为《中华人民共和国物权法》确立的一项物权制度,《不动产登记暂行条例》已经于2015年3月1日正式实施。坊间以及各种媒体上充斥着对于不动产登记制度的种种评论,听着这些或权威或另类的解读,笔者也好奇起来,不动产登记对于普通群众而言到底有什么意义?在这种形势下,不动产登记应该成为一个很好的普法契机。

在中国广大农村和经济落后地区,法治还





大多停留在人们口头上或作为标语写在墙上。集体暴力抗法事件层出不穷，长期以来根深蒂固的错误观念不仅左右着人们的日常行为，也在某种程度上影响着法治进程和法律实践过程。美国当代著名法学家哈罗德·J. 伯尔曼的名言“法律必须被信仰，否则它将形同虚设”这一名言常常为法律人士所推崇。国内的普法现状可以简单地归结为人们对于法律缺乏应有的信仰和敬畏。很多业内人士呼吁我国的法制宣传教育工作，应该以普及法律知识为基础，结合案例予以说明，才有可能做到人人知法、懂法。特别需要明确财产就是权利，下面案例或许给我们提供某些启示。

王女士母亲早逝，其一直带着两个弟弟生活。2004年，王女士父亲突发脑出血。其父几间小平房恰逢拆迁，一直没有照顾父亲的两个弟弟得知后，为争夺家产，千方百计逼迫老父签下遗嘱。父亲偷偷去公证处办理了一份遗嘱

公证，回来后把遗嘱公证书交给了王女士。两年后，房子动迁进户，两个弟弟竟然先后搬进了动迁后的房子，并换掉门锁。这时，王女士想起了当年父亲曾办理的遗嘱公证，为此，她求助于公证处。在公证员向弟兄俩出示了遗嘱公证的原件，让他们看清父亲的亲笔签名，并向他们阐明了王女士的法定权利后，他们也明白了法律的相关规定，最终决定放弃房产争夺，并搬出动迁后的房子。这个例子就清楚地表明：所谓的财产是对于财产所具有的权利。

当前，中国普及不动产登记制度需要从多方面着手。一是全面依法治国理念的贯彻。全面依法治国是党领导人民治理国家的基本方略，建设法治国家则是中国政治发展的目标之一。全面建成小康社会、实现中华民族伟大复兴的中国梦，全面深化改革、完善和发展中国特色社会主义制度，都要求全面推进依法治国。“科学立法、严格执法、公正司法、全民守法”是中国新时期依法治国的“新十六字方针”，也是法治中国建设的衡量标准。二是不动产概念的普及，登记土地、房屋、草原、林地、海域这些不动产的过程就是一个极好的普法教育机会。集体土地使用权是农村集体经济组织及其成员以及符合法律规定的其他组织和个人在法律规定的范围内对集体所有的土地享有的用益物权。集体土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。如果这些法律观念能够深入人心，一定会减少很多类似村长私自转卖集体土地的这类违法行为。

在民众中普及不动产登记显然是个长期的过程，我们可以借鉴他国的典型案例，举案说法，可以在一定程度上促进法治进程。■

第一作者简介 程云艳，女，副教授，从事法学理论、土地法学等教学与研究。

(作者单位 /1. 北京青年政治学院 2. 中国地质调查局)