

不动产登记历史遗留问题分析与对策

毛胜波

苏州天元土地房地产评估有限公司 江苏 苏州 215000

【摘要】：本文围绕不动产登记历史遗留问题展开深入研究，分析其产生的原因、现状，梳理各地区的政策做法，并提出创新解决方案，旨在为解决不动产登记历史遗留问题提供理论与实践参考。

【关键词】：不动产登记；历史遗留问题；对策；政策分析

DOI:10.12417/3041-0630.25.21.046

不动产登记是将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为，是物权公示的重要方式，具有关键的法律效力。李文婧在其研究中指出：“不动产登记在保障物权稳定、促进经济发展等方面发挥着重要作用。”^[1]然而，随着经济社会的快速发展和城市化进程的加速，早期的不动产建设和管理过程中，由于法律法规不完善、管理体制不健全以及各种历史原因，导致了一系列问题的积累。同时，在企业改制、拆迁安置、房地产开发等过程中，不规范的操作进一步加剧了历史遗留问题的复杂性。这些问题不仅影响了不动产登记的正常进行，也给登记机构带来了巨大的工作压力和挑战。因此，深入研究不动产登记历史遗留问题，并寻求有效的解决对策，具有极其重要的现实意义。

1 不动产登记历史遗留问题的原因

（1）建设审批手续不完善：不动产登记是建设工程领域的关键环节，对前期手续要求严格。但在实际中，许多项目存在规划许可手续缺失的问题，原因在于早期规划管理体系不完善，法规对规划许可的规定不明确，建设单位重视度不够。同时，建设项目不符合竣工验收要求、未取得备案手续的情况较为常见。这些问题导致办理首次登记所需的法定材料缺失，无法直接办理不动产登记，从而出现无法办证的情况。^[4]

（2）拆迁安置房屋产权归属不清：拆迁安置工作的规范与否直接关系到安置房屋的产权归属问题。在实际操作中，因拆迁安置不规范，导致许多拆迁安置房无法办理不动产权证书。早期拆迁安置过程中，存在产权归属不清晰的情况，部分拆迁安置对象在申请办理不动产权证书时，所提供的权属来源文件与实际申请事项不符，影响了不动产权证书的办理。此外，部分被拆迁人被安置的是公房，仅拥有使用权而非房屋所有权，按照不动产登记的相关规定，无法直接办理房屋所有权登记。

（3）企业改制时产权登记手续不完善：部分企业在改制时，办理土地变更登记需要完善土地出让手续，但一些企业出于经济利益考虑，或对土地出让手续的复杂性和重要性认识不足，未及时办理土地使用权变更登记手续。此外，部分未列入

改制资产的房屋，由于改制企业与改制剥离资产承继部门之间未及时做好工作衔接，导致这些房屋未及时办理转移登记，仍登记在改制前的企业名下。这使得在后续处分该房产时，无法直接办理转移登记。

（4）民事纠纷未解决：在不动产交易过程中，民事纠纷的存在会对办理不动产登记产生影响。法律规定，涉及不动产转移登记的需要双方共同申请，但部分当事人在签订合同后，因各种原因产生矛盾，其中一方不配合另一方办理登记手续。例如，在签订买卖合同后，受让方实际占有使用房屋，但未申请办理房屋所有权登记，导致多年后准备办理产权证时，无法联系原转让方，或者原转让方不配合申请。这种一方不配合的情况会导致无法顺利办理不动产权证书。

（5）法定税费未缴纳：部分单位在原划拨土地上自建房屋，并将已建成的房屋进行出售。依据《城市房地产管理法》第40条规定，以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当办理土地使用权出让手续，并缴纳土地使用权出让金。然而，在实际操作中，一些单位在未依法办理土地出让手续并缴纳土地出让金之前，就试图为受让方直接办理不动产转移登记，这显然违反法律规定，因此无法为受让方直接办理不动产转移登记。

（6）房地登记要素不统一：在原房屋、土地分开登记的制度下，权利人往往重视房屋所有权的转移登记，而忽视土地使用权的变更登记。在办理房产证后，许多房屋未及时办理土地使用权变更登记。随着时间推移和房屋多次转让，出现了房屋所有权已转移到现权利人名下，但土地使用权仍登记在几次转让之前的土地使用权人名下的情况。

2 不动产登记历史遗留问题的对策

（1）“两证”不全问题的对策：在统一登记实施前，土地使用权与房屋所有权由两个部门分别登记，这种体制导致了有土地证但无房产证、有房产证但无土地证等“两证”不全现象的产生。

①有土地证但无房产证：土地已登记但未办理房屋所有权

登记,且相关房屋建造与报批资料缺失的,需由属地登记机构牵头会同住建、综合执法等部门,对项目现场进行踏勘,根据实际情况提出整改意见。在落实整改措施后,需在房屋结构安全、规划控制、土地用途和消防安全等方面取得同意意见,满足这些条件后,方可进行不动产登记。

②有房产证但无土地证:房屋所有权已登记但未办理土地登记,若宗地有明确界址的,以现状确定宗地;原宗地部分建设的,按自然界址或规划要求划定分割宗地。如果开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题,应当依法处理后办理不动产登记,涉及补缴出让金的可统一按产权登记时点为准。同时,需注意以下几点:一是有合法土地权属来源的,可依据批准用途和使用条件登记;二是无法提供合法批准土地权属来源的,如房改房、经济适用房、安居工程、机关国有企事业单位利用自有土地建设房屋的,按产权登记用途确认土地用途,并按行政划拨方式直接认定,土地分摊按幢落地面积进行分摊;三是涉及原出让土地改变用途(或部分改变用途)的,先完善改变原批准约定条件的审批手续,再办理不动产登记。需要特别强调的是,农村集体所有土地上开发建设的住房,一律不得办理不动产登记。

(2)权利人不一致问题的对策:已完成房地登记的非独立宗地上的不动产,在转移过程中只办理了房屋或土地一种权利的转移登记,另一种权利未办理转移手续的,如转让方无法配合办理相关登记手续的,在权属来源清楚、合法的条件下,可由受让方单方申请,出具具结书,经公告无异议后,予以直接办理权利主体一致的不动产产权登记。若原权证无法收回的,依法公告作废。

(3)房地用途不一致问题的对策:不动产统一登记前,房屋与土地用途不一致时:土地用途依审批文件等确定,房屋用途按登记或原规划设计用途确定;实际用途与原批准不一致需变更土地用途的,可补缴出让金后变更登记,特殊情况可按原用途登记,有错误则进行更正登记;对原批准用途与《土地

利用现状分类》二级类不对应的,按国家分类重新确定后登记,并保持土地使用期限截止日期与原合同一致,同时在附记中记载原批准用途。不同地区有不同的处理方式,例如莆田市对不同情况分别确定登记方式^[2];浙江省以地名文件为依据,对用途不一致、权利主体不一致等情况分别处理^[5];宜兴市规划审查用途与原土地用途不同时,可补交收益金或签租赁合同变更;广西省不动产统一登记实施前用途不一致的,继续按原用途登记,未经批准不得改变。

(4)房地范围不一致问题的对策:一些地区允许在本宗地与占用宗地土地性质、用途相同且符合要求的前提下,进行局部调整或分割转让,可合并宗地,并对涉及终止时间不一致等情况进行相应处理。土地性质或用途不同的,需先完善用地手续。

(5)申请主体不确定问题的对策:一般规定原开发建设单位存在的由其提出登记申请,不存在的可由购房者、业代表、业主委员会、承继单位或主管单位、乡镇街道等根据具体情况提出申请。

(6)发证与实测面积不一致问题的对策:对于已发证的不动产在更换证书过程中,实测面积与原发证面积不一致的,各地根据土地使用权取得方式的不同,制定了相应的处理方式,如认定测量误差范围、调整红线、补缴土地出让金等。

4 结论

不动产登记历史遗留问题的解决需要政府、部门和社会各方的共同努力。通过深入分析原因、借鉴各地区政策做法并提出创新解决方案,有望逐步解决这些问题,保障人民群众的合法权益,促进房地产市场的健康发展。^[6]此外,一些地区在解决不动产登记历史遗留问题时,还采取了加强监管、简化流程、提高服务质量等措施。同时,也有专家建议,要加强对房地产市场的宏观调控,从源头上减少历史遗留问题的产生。未来,我们需要不断探索和创新,寻找更加有效的解决办法,推动不动产登记工作的规范化和科学化发展。

参考文献:

- [1] 李文婧.历史遗留项目不动产登记的实证方案与规范选择.中国土地科学.2021.06.
- [2] 罗晓梅,黄海军.对信息化助力化解广西不动产登记历史遗留问题的思考[J].南方自然资源,2022(10):27-30.
- [3] 周建平.不动产登记历史遗留问题处理的思考与实践——以绍兴市为例.国土资源,2019(03):18-20.
- [4] 王坤.不动产登记历史遗留问题研究[J].房地产世界,2024,(15):20-22.
- [5] 李风,胡盛东,汪芝萍.浙江加快化解不动产登记历史遗留问题.中国自然资源报.2021.08.04
- [6] 沈颖,钱伟,周杰.化解不动产登记历史遗留问题的实践与思考——以嘉兴市区国有土地范围内不动产登记为例[J].浙江国土资源,2024,(04):28-30.