

中德法治国家对话

第 14 届中德法律研讨会  
2014 年莱比锡

**(Arbeitsgruppe 2: Errichtung eines einheitlichen Systems für die  
Registrierung von Immobilien)**

工作小组 2:

建立一个统一的房地登记\*系统

基本情况介绍

1. 登记机关, 登记官员
  - a) 登记机关

---

\* 译者注: 房地登记也被译为土地登记, 也就是不动产登记。德国基本实行房地统一, 土地所有权一般也包括土地上面的房产。以下如出现土地概念, 应与房产结合考虑。

房地登记作为非诉讼程序任务由各地方法院管辖，法律依据是《房地登记法》（GBO）第1条第1款第1句，《法院组织法》（GVG）第23a条第1款第2项，第2款第8项。地方法院在法律技术上被称为房地登记处。地方法院属于第三国家权力机关，即司法。房地登记是一项司法辅助行为。

房地产的位置决定了作为房地登记处的相关地方法院的属地管辖权，见房地登记法第1条第1款第1句。主要土地管辖区基本上也是市镇管辖区，见《房地登记实施法》（GBV）第1条。

房地登记册的管理在职能上由司法辅助员负责。司法辅助员通常毕业于高等专科学校的学制三年的法律专业。根据《司法辅助法》（RPflG）的规定，司法辅助员是独立的，他们仅仅服从法律（司法辅助法第3条第1款h项和第9条）。一些特定的工作由法院办事处的文书官员承担（房地登记法第12C条）。

房地登记册的管理具有形式法律性质。它包括对有关登记申请作出决定，进行登记以及公布登记和管理房地登记文件，包括与登记相关的文件的保管。其他工作还包括对房地登记查询作出决定，提供房地登记复制文件并处理地产抵押文书。

在房地登记处进行的相关程序对国外物权权利人来说也适用德国法律。

房地登记处的工作有别于地籍测量部门的工作，后者主要负责测量和地块的数据。这些涉及地理数据的工作属于第二国家权力机构，即行政部门。土地地籍册列出的地块实际数据虽然也在房地登记册中体现，但是这些数据不适用按德国法律对房地登记册的内容正确性的推断（所谓的房地登记册的“公信”）。

## **b) 房地登记官员**

根据法院组织法第 22 条第 1 款规定，原则上应由法官办理的房地登记处的业务全部转由司法辅助员进行（司法辅助法第 3 第 1 点 h 项）。司法辅助法第 4 条第 2 款第 1 点和第 5 条对一些特殊情况作了规定。

司法辅助员基本上负责对登记申请作出决定并针对向法院办事处文书官员的决定提出的异议作出决定，如该官员自己不能纠正有争议的决定的话（房地登记法第 12C 条第 4 款）。

法院办事处的文书官员独立负责地产抵押文书的处理并从事房地登记法第 12C 条规定的由其承担的工作。这些工作包括批准查阅房地登记册和土地文件，提供房地登记打印文本和土地文件副本，为保持地籍测量数据与房地登记册的一致性进行登记以及对法院的执行备注登记和注销请求作出决定。文书官员也经常性地负责登记申请和请求的接收并负责出具收件日期（“Präsentat”）的证明。

由地方法院领导授权的办事处官员（职员）有权从事办事处文书官员的一些工作（房地登记法第 13 条第 3 款）。

## 2. 土地权利登记

房地登记册不仅仅是一个具有记录性质的册子。它享有公共信任。这就是说，房地登记的内容对于通过合法交易取得土地权利的人来说是正确的，例如此人所获取的权利，即使被登记人（转让方）不享有该权利，也可以相信并且有效。房地登记册提供了每人可以信赖的有关土地法律关系的完整而可靠的信息（《德国民法典》（BGB）第 891，892，893 条）。它构成土地及建筑交易、产权人和物权权利人之间的关系和发放房地产贷款的法律依据。房地登记处提供法律保障，并构成社会共同生活的框架。对于法律和经济生活而言，它具有一个不可缺少的服务性功能：所有权，留置权，土地权利的顺位关系和处分限制均在房地登记册中记载，可供查阅。用巴登 - 符腾堡州州服务处公证员沃尔特博赫林格教授的话说，房地登记册是“土地私有物权的一面镜子”。房地登记册所允许的登记内容基本上是基于实体物权法的规定。根据该法律，只有所谓物的权利（实体物权“*numerus clausus*（限定）”）和相应的权利变化才允许登记；这些登记的内容均以实物法为依据。公法法律关系不能在房地登记册中进行登记。同样，债务法上的权利（例如租赁权）是不能登记的；但是如果它们涉及到物权的变化，也可通过在房地登记册作一物权效力的登记而加以保障。

## a) 房地登记册的构成、登记内容和形式

房地登记册划分为标题部分和若干分篇（土地目录和第一、第二、第三分篇）（房地登记实施法第 4 条及后续条款）页。土地目录和三个分篇均采用表格形式。

标题部分含有主管地方法院、房地登记区（土地区块）和页数号码等说明（房地登记法第 5 条）。房地登记册可按物的编成（房地登记法第 3 条）或按人的编成（房地登记法第 4 条）进行管理。物的编成是指房地登记为某一地块而编制，人的编成指房地登记是为某一产权人而编制并包括该产权人的所有土地。土地目录包含地块和地籍测量数据的说明。土地现状的变化情况以及按时间顺序的登记内容也在房地登记册中反映。此外，主体物权的权利（如地役权，优先购买权等）作为土地的组成部分也以附注形式加以登记（BGB 第 96 条，房地登记法第 9 条）。

第一分篇包含产权人，如有多个产权人，还包含其各个产权份额以及共同关系和购置因由等信息（房地登记实施法第 9 条）。

第二分篇包含除留置权外的土地权利（房地登记实施法第 10 条），例如地役权，用益权，有限的个人地役权，优先购买权，土地负担和养老转让，土地租赁，长期居住和使用权，此类权利以及产权转让的临时登记。上述权利的改变、删除以及临时登记均可在簿册上看到。此外，第二分篇还登记产权人处分权的限制规定。簿册第二分篇划分为主栏目，修改栏目和注销栏目。

房地登记册第三分篇登记留置权（房地登记实施法第 11 条），其中包括抵押，抵押贷款和养老金债务等。留置权在法律关系中一般体现为留置权证书（BGB 第 1116 条第 1 款），然而在实践中大多实行无证书留置权。如不采用证书形式，则必须登记在房地登记册内（民法典第 1116 条第 2 款第 3 句）。上述权利的改变和删除以及临时登记均可簿册上反映。簿册第三分篇划分为主栏目，修改栏目和注销栏目。

失去效力并应删除的登记内容在房地登记册中以红色显示，即采用红色下划线（房地登记实施法第 13, 14, 16, 17, 17A, 19 条）。采用这种方式，被删除的内容仍然可以阅读。这对以后可能发生的诉讼等事件来说非常重要。

房地登记是由司法辅助员完成，并在其指定情况下由法院办事处的文书官员完成。登记内容在记入指定的房地登记数据存储介质后即有效，并可以长久地在无内容改变情况下以可读形式提供查阅。每项登记均应注明其生效的日期（房地登记法第 129 条，第 130 条）。

房地登记册中的登记基本上具有确权效力，即法律效力（德国民法典第 873 条第 1 款，第 875I, 877, 880 条第 2 款，885 条第 1 款，899 条第 2 款，1168 条第 2 款，1183 条）。这意味着，权利的产生，权利的取得，权利和顺位的变化以及权利的取消除了需要法律行为元素（协议、声明、批准、同意等）以外还需要实际的、外在可见的房地登记。只有当这对事实的前提条件在内容上相互吻合时，权利的变化才产生实体法上的效力。一些例外情况被立法机关认可，其中包括留置权证书转让（民法典第 1154 条第 1 款），以继承方式取得权利（民法典第 1922 条），强制拍卖（民事诉讼法第 90 条第 1 款）和婚姻共同财产的婚姻协议约定（民法典第 1416 条）等情形：在这些情形中，权利的转移在房地登记簿册以外进行。通过房地登记修正方式而进行的登记仅具有宣示的意义。

登记日期对权利的产生以及权利的取得具有决定性的意义，也决定了权利的顺位排列。同一分篇登记的权利顺位排列遵循所谓顺位原则（根据登记的前后顺序），不同分篇登记的权利顺位遵循所谓时间原则（根据登记的时间），见民法典第 879 条第 1 款。与此有别的顺位规定需要在房地登记册上登记（民法第 879 条第 3 款，房地登记实施法第 18 条）。顺位也可以事后改变（民法第 880 条），但必须有相关的权利人的参与。

有限物权和临时登记的登记事项可以提示参见权利内容（民法第 874 条），需保障的权益（民法第 885 条第 2 款）和为要求指称起见（民法第 1115 条第 1 款 HS2）提示参见有关登记依据（房地登记法第 44 条第 2 款）。采用参见提示的登记内容构成房地登记的间接组成部分，以此避免房地登记册内容过于繁多和因此而产生的混乱。登记所依据的并提示参见的文件属于房地登记档案，由房地登记处永久保存（房地登记法第 10 条第 1 款，房地登记实施法第 24 条）。

房地登记情况表现为按时间顺序的记载。所有的、也包括已失效的红色标记登记事项均在房地登记册中显示。房地登记册所要求的解读方式与其结构的顺序对应。德国目前正在将登记簿册转换为电子数据库房地登记管理，这要求对登记内容进行合理的逻辑链接，在转换完成后，所显示的登记仅限于当前登记状况；其它表达形式，例如结构清晰的债务一览表也是允许的（房地登记实施法第 63 条第 2,3 句）。

## **b) 登记和房地登记册的法律效力**

房地登记册的登记具有构建（权利构建）效应。这也就是说，立法机关在涉及权利产生、权利的取得、权利或顺位变更以及权利终止的房地产物权法方面 – 这对临时登记也适用 – 要求通过严格的形式程序进行强制性司法审查 – 只有在司法审查完成后才可进行房地登记，并且对实物对象的物权处分权才能生效。

房地登记册的登记享有公共信任（民法第 891 条）房地登记册的内容 - 而不是描述地块的数据 – 均被视为是正确和的，完整的。这是一个法定的可以受到异议的推定（ZPO 第 292 条）。如房地登记册无矛盾之处或购买者言而无信，合法交易的参与人可以信赖此推定（“公共信任”）（民法第 892 条第 1 款，第 893 条）。在德国的法律体系中，除了房地登记以外，对簿册中被登记人的权利状况亦即迄今权利取得过程的审核是不必要的。这一规定的必然程序结果是房地登记册的查看权（“正式公示原则”）。查看权和公共信任相辅相成：二者缺一不可，否则就没有意义。房地登记法第 12 条规定，任何能够证明其合法关切的人均获准查看房地登记册。这一规定同样适用土地文件的查看权和要求提供复印件或打印件的权利（房地登记实施法第 43 条，第 46 条）。政府部门和公证员凭借其公共地位享有查看权。

到法院查看簿册是免费的。公证员和银行通过付费也可以与电子房地登记册联网。

### **3. 房地登记册中的异议临时登记**

#### **a) 异议**

异议是针对房地登记的不当提出的临时保障手段；异议将登记在房地登记册中。所追求最后的目的是房地登记的修正（民法第 894 条）。

异议登记可以摧毁不当房地登记的公信力（民法第 892 条第 1 款第 1 句）。异议是在房地登记出现的错误的情况下抗议被登记人权利地位的推断，从而防止权利被轻信地取得。只有这样才能保护真正的、房地登记中未显示的权利人，防止其失去物权的法律地位而非权利人处分。异议的登记在受到异议的被登记人的参与下进行，或依据民法第 899 条根据法院的临时命令（ZPO 第 935 条），以及根据法院对已登记的权利人作出的临时可执行判决（ZPO 第 895 条）进行。在登记抵押未提要求的情况下提出的异议（民法第 1139 条）构成一种特殊情况。

如在办理登记过程中发生错误，由官方进行异议登记可能将成为必要，如司法辅助员作了违反法律规定的登记，从而使房地登记出现错误，而且公信条款将被运用，便属于这种情况（房地登记法 第 53 条第 1 款第 1 句）。内容无效的登记项目将由官方自主删除（房地登记法 第 53 条第 1 款第 2 句）。房地登记法第 53 条的主要目的是避免向国家提出索赔。

如不同时间收到若干个涉及同一权利的登记申请而程序上要求遵守一定先后处理顺序时，根据情况可以为一房地登记修改申请进行异议登记（房地登记法第 18 条第 2 款）。本项登记由官方自主进行。

#### **b) 临时登记**

临时登记是涉及权利变更的一个临时保障手段。所追求的目标是进行权利变更登记。临时登记不是物权；但是它也可以按物权对待，并且能够享有顺位排列地位（民法第 883 条第 3 款）。

临时登记能够确保具有物权效力的房地登记的合法权利（民法第 883 条第 1 款）。临时登记预示未来的权利变更。它“预先保留”房地登记状况，对被登记的权利人具有相对效力。任何后来提出的、对所确保权利带来损害和不利的处置对于临时登记权利人来说均无效（民法第 883 条第 2 款）。他有权要求后来登记的权利人配合他实现其权益（民法第 888 条第 1 款）。

房地登记在其权利被转让、变更或取消的人的参与下进行，或依民法第 899 条根据法院的临时命令（ZPO 第 935 条），以及根据法院对权利人作出的临时可执行判决（ZPO 第 895 条）进行。

如不同时间内收到若干个涉及同一权利的登记申请而程序上要求按一定顺序处理时，根据情况可以为一权利修改申请进行临时登记（房地登记法第 18 条第 2 款）。本项登记由官方自主进行。

### **c) 房地登记册的登记**

异议和临时登记均需要登记在房地登记册中（民法第 899 条第 2 款，885 条第 1 款）。根据房地登记实施法第 12 条，第 19 条规定，涉及产权的事项全栏登记在第二分篇的主栏中，涉及有限物权的事项半栏登记在主栏左侧，涉及变更的事项，半栏登记在变更栏左侧，涉及注销的事项，全栏登记在各分篇的变更栏中。半栏登记是因为在同一栏中或许需要改写为所期待的最终登记。

## **4. 登记程序中的审核要求和错误登记的责任承担**

## a) 审核要求

对登记申请和请求的审核要求基于形式法律（房地登记法和房地登记实施法）的有关规定。有关法律是纯粹的实用规范，目的是保证各个实体法律，即民法、住宅产权法（WEG）和地上租赁法（Erbbaurecht）的相关规定得到迅速实施。主要的房地登记原则（申请、审批、形式和预登记原则）反映在房地登记法规范序列规定的审核步骤中。

登记程序原则上是一个申请程序（房地登记法第 13 条第 1 款第 1 句）。申请启动了该程序，并立即划定了其范围（ZPO 第 308 条第 1 款）。申请提交可委托他人进行（房地登记法第 15 条）。当申请人以公共或公证的形式提交了登记所需的所有意思表示和证明文件（房地登记法第 29 条）（提交原则），并经内容审核无误时，即给予登记。

原则上，登记当事人的同意构成登记的依据（房地登记法第 19 条）。按照房地登记程序中现行的正式共识原则，不是定期地检查当事人根据实体法原则上达成非正式的或有条件可能的一致，而是检查失去权利一方（房地登记法第 19 条）单方面的同意。此程序上的声明对保留是不利的（房地登记法第 16 条第 1 款），并需要由证明文件作为证据。这一规定在立法上的思路是，如事先没有达成物权法上的一致，则不允许任何人进行房地登记。这样可避免房地登记处对物权法上所需的协商一致进行费时费力的审核。形式的法律与物权的规定密切相关。如物权法上需要多个人相互配合，则或需要取得多个同意。

如产权通过合法交易实施转让，则形式的共识原则进一步扩展。根据房地登记法第 20 条，此时除了需要当事人同意以外，还需要有效实质性协议（民法第 873 条，925 条）证明。

根据 ZPO 第 894 条规定，所有的意思表示均可以被终审判决所取代。对于临时登记和异议，有可临时执行的判决就足够了（ZPO 第 895 条）。

此外，根据具体情况，如在房地登记之外进行权利转让时，或者（例如）在终生权灭失情况下，一个证明不当的证据（房地登记法第 22 条第 1 款）和政府部门或法院要求登记的请求（房地登记法 第 38 条）均可被视为登记的依据。

如登记涉及某人的权利而其已作为权利人已在房地登记册上登记，登记才许可进行。权利人如要作预登记，则房地登记处有权审核同意者的处置权（房地登记法 39）

只有当考虑权益保护需要和合法原则的同时所有登记前提条件已具备时，所申请的房地登记才可进行。如果请求受到质疑，房地登记处将决定要么驳回申请，要么发布保留顺位的临时命令（房地登记法 第 18 条第 1 款）。上述决定采用法院裁决形式并通过上诉方式交下一级法院审核（房地登记法 第 71 条及后续条款）。

## **b) 责任**

如因房地登记处的办理失误可能引起向国家提出索赔（《基本法》（GG）第 34 条第 1 句）。尤其是因提供不正确的信息，因登记未实施或者失误或者拖延而可能产生此种情况。给某一当事人造成损害的，责任应由国家承担。如果出于故意或重大过失的，国家可以向其官员追索（基本法第 34 条第 2 句，民法第 839 条）。针对可能发生的索赔主张，工作人员可以通过订立商业保险保护自己。

## **5. 房地登记程序中权利保护和争执的解决**

对于房地登记处的决定原则上可以通过上诉的法律手段要求撤销（房地登记法第 711 条第 1 款结合司法辅助法第 11 条第 1 款）。

房地登记是一个例外：由于这些登记享有公共信任，所以一般都不会撤销（司法辅助法第 11 条第 3 款）。但是通过有限上诉可以要求法院指示房地登记处根据房地登记法第 53 条作消除公信的官方异议登记或者或作删除（房地登记法第 71 条第 2 款）。

对那些不参与公信的登记内容和房地登记处的其他决定，允许提出上诉（房地登记法第 71 条第 1 款）。上诉一般没有限期的要求；一个例外是房地登记法 89 条所述过时条目的删除。上诉与争议金额无关。上诉可向房地登记处或者向作为上诉法院的高等法院（房地登记法第 72 条）提出，（房地登记法第 73 条第 1 款）。上诉可以递交上诉状方式或在法院办事处以口述记录方式提出（房地登记法第 73 条第 2 款）。无聘请律师的强制性要求（民事诉讼法第 78 条第 1 款第 1 句，第 3 条，结合司法辅助法第 13 条）。

在提出上诉之后必须要执行一项所谓补救程序（房地登记法第 75 条）。如房地登记处认为上诉有理有据，应进行补救，即相应地废除有争议的决定并批准请求。如房地登记处坚持自己的法律观点，则应发布所谓无补救决定。其内容应显示房地登记处对所提出的事实和证据的详细分析。这一决定应向上诉人转达，除此之外，该决定还应帮助上诉法院迅速处理有关事宜。

高等法院设有配备法官的民事庭（房地登记法第 81 条）。民事庭通过裁决方式作出决定，根据裁决上诉或驳回，或撤销房地登记处的有争议的决定。在后一种情况下，房地登记处应重新作出决定。

另外的涉及房地登记事宜的法律救济还包括对法院业务处文书官员和司法辅助员的决定提出异议（司法辅助法第 11 条第 2 款，第 4 款），在顺位排列澄清程序中提出反驳（房地登记法第 104 条），对费用计算提出异议（法院和公证费用法 – GnotKG - 第 81 条第 1 款第 1 句），对费用决定提出上诉或限期异议，提出争议价值上诉以及职务监督上诉等。

解决争议的另一措施是，根据房地登记法第 90 条规定房地登记处可启动顺位排列澄清程序。房地登记处根据某一当事人申请可主动消除顺位排列方面含糊不清或混乱的现象。