

关于做好土地查封登记工作的思考^{*}

王静

(淄博市国土资源局淄川分局, 山东 淄博 255100)

随着市场机制的不断完善, 不动产物权的资产价值越来越被人们重视和利用, 为此, 不动产物权的登记管理部门即房地产管理部门的管理重点也相应地从单纯的由产权人申请的产权保护登记, 进一步发展成由各债权人申请的抵押和查封登记。查封土地登记作为土地登记的一种类型、债权人防止债务损失的锁定媒介, 越来越显现出其重要的市场保护作用。

1 做好查封土地登记工作的意义

(1) 通过不动产登记部门对查封土地进行登记, 有利于人民法院执行工作的顺利进行: 一方面有助于执行部门及时保全债权人利益, 另一方面有助于不同的执行部门对宗地查封情况进行查询, 根据查询结果, 决定对同一宗地是否轮候查封。

(2) 根据《物权法》, 不动产物权的变动必须以登记为必要条件。人民法院查封的不动产, 只有在不动产登记主管部门登记后才能对抗第三人, 也就是查封情况一旦登记, 宗地登记档案就在一定期限内不准改变, 土地权利人任何恶意转让、抵押等行为都是违法的, 土地登记部门都不得办理变更登记(包括转让登记和抵押登记)。

(3) 按照法释[2004]15号第26条“人民法院的查封、扣押、冻结没有公示的, 其效力不得对抗善意第三人”, 《物权法》不动产物权登记发生物权变动应该公示的规定, 建立查封登记信息共享, 将查封登记结果公示, 避免被执行人的恶意行为而产生权属纠纷或行政登记失误, 防止不明情况的第三人善意购买和借贷。

(4) 根据《担保法》第37条、《城市房地产抵押

管理办法》第8条的规定, 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产不得设定抵押。查封登记结果公示可以为金融部门核定借款人信誉度、决定是否放贷提供依据。

2 土地查封登记的法律依据

对不断增多的涉案不动产资产的保全、变现和转移问题, 最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发[2004]5号), 具体规定了房地产的预查封登记、查封登记和轮候查封登记。《物权法》规定, 不动产物权的变动必须以登记为必要条件, 人民法院查封的不动产, 只有在不动产登记主管部门登记后才能对抗第三人。国土资源部2007年40号令《土地登记办法》也明确地将土地查封登记纳入“其他土地登记”的范畴, 将查封登记明文规定为一种登记类别, 并具体到九项条款就土地查封登记做出明确规定。查封登记, 是不动产登记机构协助人民法院动用国家强制力维护社会公平正义重要的法律举措。

3 做好土地查封登记工作的建议

3.1 建立严格的土地查封登记制度

(1) 应当根据《物权法》、《土地登记办法》、法发[2004]5号、法释[2004]15号, 国土资源管理部门与人民法院根据当地实际制定切实可行的工作办法和程序, 便于执行和操作。

(2) 由于一宗地可能涉及不同地区或不同级别的人民法院执行部门, 鉴于土地的属地管理, 关于土

* 收稿日期: 2009-07-21; 修订日期: 2009-12-07; 编辑: 陶卫卫

作者简介: 王静(1969—), 女, 山东淄博人, 高级工程师, 主要从事国土资源管理工作。

地查封的情况最终汇集在当地国土资源管理一个部门,国土部门要对各种查封包括预查封、轮候查封以及不同执行单位的查封进行详细的登记,便于查询。

(3)法院执行部门应严格规范执法程序,与国土部门认真厘清土地归属,相互结合做好查封土地登记工作。在查封期限到期后,未执行完的案件要及时续期,在案件执行完毕后,对未处理的土地使用权解除查封的,应当及时做出解除查封裁定,并将裁定书和协助执行通知书送达国土资源管理部门。

3.2 厘清土地权属正确查封每一宗土地

根据法发[2004]5号第五项“人民法院查封时,土地、房屋权属的确认以国土资源、房地产管理部门的登记或者出具的权属证明为准。权属证明与权属登记不一致的,以权属登记为准。”

(1)土地登记资料是确定查封土地权属的首要依据。收到法院的协助执行通知书时,国土部门应查阅权属登记档案,核实被查封的土地是否进行过权属登记,如已进行登记的,其土地使用权人、坐落等是否相符,是否还有其他共有使用权人。

(2)国土部门出具的权属证明也是确定查封土地权属的重要依据。没有进行登记的土地,国土资源管理部门应依据第二次土地调查(城镇地籍调查、农村土地变更调查)资料,查清权属状况,并出具权属证明。

(3)对未登记在被执行人名下的土地权属(包括登记在其他使用者名下或者有明确使用权人尚未进行登记的),按照法院发出的预查封通知书办理预查封登记。

(4)国土部门发现协助执行通知书记载的土地状况与权属登记不一致,或与国土部门确定的土地权属状况不一致,无法查封的,应及时书面告知法院,由其核实后重新补发协助执行通知书进行查封。

(5)对有其他法院查封在先的,应及时书面告知法院,由其确定是否轮候查封。

3.3 严格规范土地查封登记工作程序

工作中主要做好一查、二封、三登记、四公示4个步骤:首先协助法院对土地权属状况进行查对和核准;其次经过核对权属可以协助执行的,受理协助通知;第三,在相关档案管理资料中进行记载;最后建立查封土地台账,将查封情况公示。

(1)查封登记工作中最重要的是档案管理。一是对于已登记的土地,要将查封情况在土地登记簿上进行详细记载;二是对于未进行登记的土地,应该建立查封土地管理台账,利用地籍信息管理信息系统,在属性管理中进行备案管理;三是无论登记还是未登记,都应该建立统一的管理台账,方便结果查询;四是对协助执行通知书进行专门的入档管理,便于查阅和使用;五是按照属地管理方式,由上一级主管部门受理协助的下一级辖区范围内宗地的查封,要将查封件及时转交办理。

(2)查封登记的动态管理不可忽视。由于查封有一定的期限限制,查封还分为预查封、续查封、轮候查封、解除查封、注销查封等不同形态,所以工作中应及时做好档案的跟踪管理:对协助执行通知书上有明确查封期限的按照通知书上的协助期限、没有明确查封期限的以收到协助执行通知书之日起,按照法定的最高查封2年的期限,计算查封登记期限;对于到期查封又申请续期查封的,先办理续期查封登记,没有续期的,国土资源管理部门自动注销查封登记,并有轮候查封的,排列在先的轮候查封自动转为查封;查封法院依法解除查封,对查封的土地使用权全部处理的,注销排列在后的轮候查封;查封法院对查封的土地使用权部分处理的,对剩余部分,排列在后的轮候查封自动转为查封;人民法院在案件执行完毕后,对未处理的土地使用权解除查封的,国土资源管理部门按照解除查封裁定书和协助执行通知办理解除查封登记。