

美国不动产登记法上的善意购买人与优先权规则

陈永强

内容提要:美国法上,登记不是所有权移转的要件,但登记法确立了优先权规则,提供了保护交易安全的基本原理。优先权规则在于解决自同一出让人处获得转让书的两个连续的受让人之间的权利优先性问题。如果次购买人是善意的、支付价值的、不知先前未登记权利的购买人,那么他将受到登记法的保护,其取得的权利可以对抗第一购买人。

关键词:不动产 善意购买人 优先权 登记

陈永强,杭州师范大学法学院副教授,法学博士。

不动产登记制度是物权法的重要组成部分,在物权法中占据重要地位。不动产物权变动涉及静态所有权人的利益保护和动态交易安全的保护,而登记制度是平衡所有利益和交易利益的一项制度基础,也是对交易安全提供保护的一项基本方法。不动产买卖中,什么样的交易第三人受登记法的保护,是物权法所要解决的一个重大课题。各国的不动产法均设有保护交易第三人的一般法律规则。

美国的不动产登记体系极端多元化,各州都有自己的登记法,而且几乎没有两个州的登记法是完全相同的。总体上,美国存在两套不动产登记体系:一是公共图书馆型的不动产登记系统,这种登记体系旨在将所有的不动产转让文件归档,并向当事人提供查询和检索,登记并不决定当事人之间的权利,物权归属的结论由当事人自己做出判断。这一体系又可以分为三种类型:竞赛型登记法,通知型登记法,通知—竞赛型登记法。美国各州都采纳了这三种类型中的一种。另一种登记系统是托伦斯登记体系,该制度是由澳洲的托伦斯爵士(Sir Robert Torrens)所创,托伦斯将船舶登记的原则应用于土地转让的登记,创设了新型的土地登记制度。1858年,南澳洲政府采纳了托伦斯登记制度,其后几十年,新西兰、伦敦、爱尔兰、加拿大西部等地均采用了这一制度。^[1] 该登记制度并不需要登记转让的每一份文件,而是由政府颁发一个土地所有权证书。托伦斯登记在美国是一种可由当事人选择的替代性方法,并经历了一个兴起和衰落的过程,目前在美国仅有5个州还保留这一制度,而且并不是整个州都适用。^[2] 本文仅讨论公共图书馆型不动产登记体系下保护第三人的基本规则和原理。

一 比较法视野下保护交易第三人的基本原理

从比较法的角度来看,各国不动产登记制度的程序、方式、内容、效力等方面均有所不同,但登记的目标基本上是一致的,其在于明晰财产归属关系,将财产关系有效地公示出来,为市场交易的运行提供

[1] [英]凯特·格林、乔·克斯雷:《土地法》第4版,影印本,法律出版社2003年版,第152页。

[2] 这五个州是:夏威夷、伊利诺伊州库克县(Cook County)、马萨诸塞州、明尼苏达州以及俄亥俄州汉密尔顿县。参见[美]史蒂文·L·伊曼纽尔:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第430页。

一个信赖的基础。是谓“有产者有恒信”，财产是责任的基础，而构成财产的现代方式是登记。因而，登记制度的另一个目标是构筑诚信的市场交易体系，而诚信的交易体系是由登记制度所提供的交易安全的保护规则和原理来确立的。

在保护交易第三人的基本原理上，德国法所确立的规则是物权行为无因性原理以及物权公示、公信原则。一方面，在动态交易领域，第三人物权的取得不因作为原因行为的买卖合同的无效而受影响，物权取得人也可以转让完全的物权给第三人，第三人也可以放心地取得物权而不必检索其前手交易是否具有瑕疵。同时，物权变动又以物权公示为必要，非经登记，不动产物权变动不生效力。《德国民法典》第 873 条第 1 款规定了物权变动的双重要件，即不动产登记 + 物权合意。德国不动产登记制度的一个重大特点是：登记具有创设效力或称移转效力。另一方面，经公示的物权，第三人可以善意地信赖，并由此取得物权。是否善意的判断标准基本上是根据权利的外观而做出判定。^[3] 由于交易安全已经由物权行为无因性原理来保护，不动产物权善意取得制度在德国法上的意义并不像人们想象的那么大。著名的物权法学者鲍尔认为：“自身就有疑问的善意与否之区分标准，在无因性原则之下，也就丧失其重要作用。”^[4] 在此，德国的立法更为注重权利变动的外观状态和形式要件，在所有人的利益和交易第三人的利益之间，更侧重交易安全的维护。

在日本法，其物权制度也采行物权公示原则和公信原则，但与德国法不同，日本法的物权变动规则仅依当事人的意思即可发生效力，物权公示仅仅是对抗第三人的要件。“日本民法对于未经公示的物权变动也是承认的，但在它进行相应的公示之前，第三人可以把它作为未发生物权变动来对待。”^[5] 因而，物权公示并不是物权变动的决定性要件，德国法所称的物权公示原则侧重于物权变动的动态性展示，日本法所称的物权公示则更为强调物权静态意义上的公示。这种并不决定物权变动效力的公示制度，同样也是“现代市民社会为保证物权交易的安全而建立起来的”。^[6] 对于公信原则，日本民法通说认为在不动产交易领域不采公信的原则，而在动产交易方面则是采用了公信原则的。^[7] 但也多有学者认为，日本民法实际上是承认登记具有相对的公信力的。^[8] 在受保护的第三人的范围上，则排除了“背信的恶意者”。^[9]

美国的不动产登记制度是契书登记制，交易第三人权利的取得依据的是优先权规则。但交易第三人必须是善意的，而善意的一个重要判定基准是对先前的权利人的交易或权利是否知情，^[10] 知情即意味着善意，恶意则不能取得所有权。美国不动产登记法最主要的功能是为接续的两个受让人确定了优先权规则。登记法并不调整出让人与受让人之间的权利移转问题，受让人依交付转让书的方式取得不动产所有权，而不必进行登记。换言之，登记在当事人内部关系上不具有决定性意义。不动产交易的当事人一方面通过登记来保护自己的权利，另一方面也为后来的购买人提供信息、得以检查并确知是否存在比自己更早的交易信息以便决定是否进行交易。登记法上的优先权规则旨在解决连续的两个购买人自同一出让人处取得土地的相关权利时谁的权利为优先的问题。在此，美国法采用的是登记对抗主义的物权变动模式。

[3] 参见陈永强：“论德国民法上的不动产善意取得制度”，《比较法研究》2005 年第 3 期。

[4] [德]鲍尔、施蒂尔纳：《德国物权法》上册，张双根译，法律出版社 2004 年版，第 93 页。

[5] 参见[日]田山辉明：《物权法》，陆庆胜译，法律出版社 2001 年版，第 30 页。

[6] [日]田山辉明：《物权法》，陆庆胜译，法律出版社 2001 年版，第 30 页。由是观之，那种认为采用公示对抗主义就不能保护交易安全的观点是错误的。也就是说，并不是只有采纳物权公示对物权变动具有决定性效力的立法才是保护交易安全的不二法门。

[7] 参见[日]田山辉明：《物权法》，陆庆胜译，法律出版社 2001 年版，第 31 页。

[8] 参见王茵：《不动产物权变动和交易安全——日德法三国物权变动模式的比较研究》，商务印书馆 2004 年版，第 267-285 页。

[9] 参见[日]铃木禄弥：《物权的变动与对抗》，渠涛译，社会科学文献出版社 1999 年版，第 49-52 页。

[10] 美国法上的知情有三种类型，一是实际知情，是指购买人事实上知道先前的权利；二是登记知情或推定知情，是指经登记的转让书，推定世人知道这一转让，而不管是否实际知道该转让；三是调查知情，是指存在一些可疑的事实使得购买人负有对土地进一步调查或询问的义务，否则就被认为知道该权利。知情的法律后果是：使购买人失去善意的地位。

二 美国不动产登记法所保护的善意购买人

在美国财产法中,一般而言,不动产登记法保护的是支付价值的善意购买人,或是信赖出让人有权利转让财产权益而做出诚信投资的人。登记法将这些人指称为“购买人”,但法院所界定的“购买人”即指善意购买人,是一个为他的财产权益支付价值而又不知道先前的权利主张的人。^[11]“善意”是一个衡平法的概念,衡平法谚有云:“衡平权益拘束世人,除了衡平法的钟爱者”。^[12]所谓“衡平法的钟爱者”,即是指为购买法定地产权而支付价值的不知情的善意购买人。“善意购买人”是衡平法所创设的理论,在英美财产法中占有无比重要的地位。它们不但是次购买人取得优先权的基本要件,而且也是任何购买人想要取得无负担土地权益的基础。

(一) 支付价值的善意购买人

首先,善意是指诚信的行为。^[13]对于诚信一词的解释,威尔伯福斯(Wilberforce)爵士指出:为了影响附有衡平权益的法定地产权的支付价值的购买人,衡平系于良心之上,复合式的表达是用来概括衡平应做和不应做的情形。诚信一词与知情状态有关,这一般来说是正确的,换句话说,衡平不仅要求不知,而且是坦诚并诚实地不知。但是,如果说将诚信仅仅看作是知情的事实相联,或者说当知情由成文法规定以后,诚信的要求就已经被废除了,那么这一看法便是错误的。衡平法仍保留着对购买人良心的权力。^[14]因而,诚信和知情并不完全等同,不知是诚信的一个要件,除此之外,诚信还要求对购买人的良心进行拷问。典型的如衡平法的格言:求诸衡平法之人必须是问心无愧之人。

其次,支付价值的购买人。购买人必须是支付价值的购买人,因为购买人也可能通过其他方式取得财产,如赠与、信托、遗嘱等。但是衡平法并不为“无偿者”提供救助,因为无偿让与没有衡平法上的约因,因而购买人必须支付价值。“价值”或约因,其衡平法的意义不同于普通法。衡平法上的价值包括“金钱、金钱相当的东西(如其他土地、股票、股份)以及婚姻”。^[15]价值不必是充足的、全部的价值。结婚则必须是一个将来的婚姻的允诺,过去婚姻所作的允诺不被视为支付价值。

支付有价值的约因这一要求使得受赠人、受遗赠人及继承人被排除在支付价值的购买人之外。然而,在受赠人和购买人之间做出区分却并没有想象中的简单。标准的转让书形式经常是以“受让人已经支付 10 美元及其有价值的约因”来叙述,这种形式也常常用于赠与。但这种名义上的约因并不足以使购买人成为善意购买人。尽管约因不必是全部的市场价值,但必须是实质性的。“有价值的约因”这种转让书的叙述产生了一项购买人是善意的推定,这一推定的意义在于支付价值的举证责任由善意购买人转移到了由未登记权益的持有人来负担。^[16]

第三,购买人并不局限于购买完全所有权的人,英美法上的购买人是广义的,诸如抵押权人、承租人及其他支付有价值的约因而取得财产权益的人都是购买人。^[17]但购买人不包括:(1)一般债权人;(2)行使扣押权债权人;(3)判决胜诉债权人;(4)技工留职权人;(5)未决案件的权利主张人;(6)继承人;(7)受遗赠人;(8)受赠人;(9)债权人利益的受让人;及(10)为满足以前的债务而揭示转让书的人。^[18]

第四,购买人所购买的必须是法定地产权,而不是纯粹的衡平法权益。如果购买人仅仅是购买衡平

[11] John H. Scheid, *Down Labyrinthine Way: A Record Acts Guide for First Year Law Student*, 80 *U. Det. Mercy. L. Rev.* 91 (2002).

[12] [英]戴安·查佩尔:《土地法》第 5 版,影印本,法律出版社 2003 年版,第 83 页。

[13] Sir Robert Megarry, *The Law of Real Property*, Fifth Edition, Stevens & Sons Limited, 1975, p. 57.

[14] *Midland Bank Trust Co Ltd v Green*, [1981] AC 513. 参见[英]戴安·查佩尔:《土地法》第 5 版,影印本,法律出版社 2003 年版,第 83 页。

[15] Sir Robert Megarry, *The Law of Real Property*, Fifth Edition, Stevens & Sons Limited, 1975, p. 57.

[16] [美]罗宾·保罗·马洛伊,詹姆斯·查尔斯·史密斯:《不动产交易法:难点、案例、资料》第 2 版,影印本,中信出版社 2003 年版,第 401 页。

[17] 参见 s. 205(1)(xxi) *Law of Property Act* (1925)。

[18] John H. Scheid, *Down Labyrinthine Way: A Record Acts Guide for First Year Law Student*, 80 *U. Det. Mercy. L. Rev.* 91 (2002).

法上的权益,那么他的衡平权益和前购买人的衡平权益之间的冲突将按照“时间优先,权利优先”规则决断,通常第一个取得衡平权益的人,其权利优先。

(二)善意的时间判断

购买人在什么时间是善意的?假如说购买人一手付钱一手接受转让书,转让和付钱即时结清,那么购买人在取得转让书之时不知情就可以了。但是由于土地买卖很少能够一步到位,相反,它总要历经一个过程,或许还是一个漫长的过程,买卖的订立和买卖的交割之间总存在一个时间间隙。如果购买人在这段时间之内知道了先前的权利,那么他还是善意的购买人吗?由于主张自己是“善意的”人对先前权利的不知情是判断善意的一个关键性因素,因而知情的时间将在很大程度上影响着善意的判断。

1. 必须已经做出实质性支付

传统原则认为,购买人在事实上支付对价之前不是一个善意购买人,这意味着一个有约束力的允诺尽管是一个一般合同法意义上的约因,但仍不足以使购买人成为善意。^[19]几乎所有的法院都认为购买人必须在知道先前权利之前已经做出实质性的支付,相反,他是否已经取得转让书或已经登记的事实并不足够。^[20]比如,购买人在4月1日取得转让书,4月15日登记转让书,6月1日知道先前的转让,6月15日支付价款。购买人将不受登记法的保护,因为他在知道先前权利后有机会拒绝支付价款。相反,大多数法院认为购买人在知道先前转让之前,如果已经全部支付或做出实质性支付,那就足够了,而不论他有没有取得转让书或是否已经登记。

2. 分期付款买卖合同中的善意判定

在长期的分期付款土地买卖合同中,第二个购买人已经支付了部分价款,但在没有支付完时却知道了先前的权利,这时会产生很大问题。法院的判决将部分地取决于分期付款购买人是实际知情还是调查知情,抑或仅仅是推定知情。^[21]

(1) 仅仅是推定知情

大多数判例认为次购买人在支付部分价款后如果仅仅是对先前转让的推定知情,那么这一推定知情算不上是有效的知情,因而购买人受登记法的保护,他可以继续支付余款。例如,O将土地转让给A,A未登记;O按分期付款买卖合同又将土地转让给B,每月一付,15年付完。在B支付了6个月价款后,A登记了转让书,B并不知道这一事实,B又连续支付了6年。现A提起诉讼。大多数法院认为,B是受登记法保护的善意购买人。尽管也有判决认为,B在每一期支付之前都负有重新检查登记记录的极端的责任,但几乎没有其他的法院或评论支持这一判决。^[22]

(2) 实际知情

然而,一旦分期付款人实际知情先前的转让,则几乎所有的法院都认为任何进一步的支付价款都不受保护。假如一半的价款已支付而此时购买人实际知道了先前的权益,那会怎样呢?法院更经常地将土地所有权给更早的持有人,而赋予后来的购买人请求返还已付价款加上利息的权益。尽管也有少数法院会将土地判给B,以保护次购买人的交易利益。但也有法院将两个权利主张人看作是共同承租人,次购买人取得与其已付价款相等的部分权益。^[23]在土地分期付款买卖合同中,出让人在购买人付清全部价款之前仍保留所有权,同时,在购买人付清全部价款之时享有出让人交付土地所有权的期待权。在购买人付清全部价款之前知道了一个先前的转让的情形,大多数判例将购买人视为善意购买人,至少在已支付价款这一程度上,其根据是以合同订立之时为基准,因为在这个时间点上,如果所有价款

[19] [美]罗宾·保罗·马洛伊,詹姆斯·查尔斯·史密斯:《不动产交易法:难点、案例、资料》第2版,影印本,中信出版社2003年版,第401页。

[20] [美]史蒂文·L·伊曼纽尔:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第428页。

[21] [美]史蒂文·L·伊曼纽尔:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第430页。

[22] Alexander v. Andrews, 64 S. E. 2d 487 (W. Va. 1951).

[23] [美]史蒂文·L·伊曼纽尔:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第429页。

都得到按时支付, 出让人将同意转让其所有权。^[24] 依据这一规则, 法院有三种做法: 第一种, 将所有权判给时间上更早的那个受让人, 而赋予后来的购买人对已支付价款的返还权; 第二种, 判给后来的购买人部分土地权益; 第三种, 将所有权判给后来的订立分期付款合同的购买人, 但要求其将剩余的价款偿付给更早的购买人。^[25]

三 传统普通法上的优先权规则

不动产登记法制定之前, 普通法上有一条解决权利优先性问题的著名规则: 时间优先, 权利优先。在 18 世纪的美国, 优先权规则广泛地应用于解决河岸所有人之间用水权的权利冲突。^[26] 该规则赋予了最初使用者按照其意愿开发其土地的自由, 并取得排他性的财产权。^[27] 这一原则是美国西部水法的核心教义, 也是盎格鲁—美利坚财产法的根本性原则。^[28]

在买卖当中, “时间优先, 权利优先” 原则是建立在一句久远的格言之上, 即没有人能转让他所没有的权利, 也即是说受让人不能取得比出让人更大的权利。支撑这一原理的逻辑观念是不难理解的, 因为在所有权人将他的所有权转让给第一个受让人之后, 他就再也没有任何剩余的权利可以转让给次受让人了。^[29] 通常, 第二次转让也被认为是无效的。普通法上的优先权规则主要适用于在同一土地上设立两个或两个以上的衡平法所有权或普通法所有权之间的权利冲突。系争权利是衡平法上的权利还是普通法上的权利, 将是决定权利优先性的一个关键性因素。当两项冲突的权利主张均是普通法权利时, 则先取得转让书的受让人取得优先权, 因为他在时间上在先。当两项冲突的权利主张均是衡平法权利时, 比如, 所有权人 O 先与 A 订立买卖合同, 然后再与 B 订立买卖合同, 则 A 和 B 均取得衡平法上的所有权, 而法定所有权人仍然是 O, 按照优先权规则应由先订立买卖合同的第一个购买人取得优先权。当权利的冲突发生在一项衡平法上的权利与普通法上的权利之间时, 情况则有所不同。如果一项时间在先的普通法权利主张和一项后来的衡平法权利相冲突, 如所有权人 O 将转让书交付给 A, 而后又与 B 订立买卖合同, 则仍然由 A 取得优先权。^[30] 但如果衡平法上的权利主张在时间上优先于后来的法定所有权, 如所有权人 O 与 A 签订买卖合同, A 随即取得衡平法上的所有权, 而后 O 又将同一土地出售给 B, 并向 B 交付转让书, 则 B 取得法定所有权, 此时, A 与 B 之间的权利优先性将取决于法定所有权人 B 是否善意。B 的善意取得又有两个要件: 一是为取得法定所有权支付了价钱; 二是 B 对早先的衡平法所有权不知情。^[31] 这样, 善意购买人就优于其在时间上在先的衡平法所有权人, 从而击破了“时间优先, 权利优先” 这一普通法上的优先权规则, 在这一情形下, 时间在先也不再是决定优先权的支配性因素。善意购买人理论是衡平法上的规则, 而登记法上的优先权规则则广泛地采纳了这一学说, 即善意购买人可以对抗先前未登记的权益。^[32]

四 不动产登记法与优先权

建立在时间优先基础上的普通法的优先权规则尽管符合逻辑, 但却不切实际。对土地所有权人的

[24] [美] 约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》, 影印本, 中信出版社 2003 年版, 第 520 页。

[25] [美] 约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》, 影印本, 中信出版社 2003 年版, 第 520 页。

[26] A. Dan Tarlock, *Prior Appropriation: Rule, Principle, or Rhetoric?* 76 *N. D. Rev.* 881 (2000).

[27] [美] 莫顿·J. 霍维茨:《美国法的变迁》, 谢鸿飞译, 法律出版社 2005 年版, 第 45 页。

[28] A. Dan Tarlock, *Prior Appropriation: Rule, Principle, or Rhetoric?* 76 *N. D. Rev.* 881 (2000).

[29] [美] 罗杰·H. 伯恩哈特, 安·M. 伯克哈特:《不动产》第 4 版, 影印本, 法律出版社 2004 年版, 第 326 页。

[30] 在买卖当中, 英美法的规则是: 依据衡平法上所有权转移理论, 一旦订立买卖合同, 购买人随即取得衡平法上的所有权, 此时, 法定所有权人仍然是出卖人, 而只有等到出卖人交付转让书之后, 购买人才能取得法定所有权。因为只有转让书的交付才真正意味着出卖人放弃财产所有权, 购买人则取得真正的所有权。双重所有权理论是英美财产法特有的制度构造。

[31] [美] 史蒂文·L. 伊曼纽尔:《财产法》, 影印本, 中信出版社 2003 年版, 第 409 页。

[32] Jesse Dukeminier & James E. Krier, *Property*, Fifth Edition, Aspen Publishers, 2002, p. 685.

财产登记的勤勉的调查将会毫无用处,因为普通法将所有权给了第一购买人,即使他从未登记他的转让书。因为这个缘故,每一个州都以成文的登记法取代了普通法的优先权规则。^[33]当然,这并不是说普通法“时间在先,权利优先”规则被根本废除了,在不涉及登记法的财产权益的争议中,该规则依然适用。^[34]

美国的不动产登记法在其功能上并不是要强制每一个转让书只有经过登记才有效,毋宁说,一个经登记的转让书的效力是对世的,因为登记对任何人都构成了对其内容的推定知情,而未登记的转让文书也不总是无效的,而是仅仅相对一定的人无效。^[35]美国的登记是契书登记,因而,登记并不解决出让人和受让人之间的权利变动问题,其权利变动的模式是登记对抗主义。“登记并不构成买受人财产权利的基础”。^[36]

(一) 竞赛型登记法下的优先权

竞赛型登记法,顾名思义,优先权的取得在于竞赛,谁先跑入登记办公室,谁的转让文书先登记,谁的权利就优先。登记在先是唯一的决定性因素。因而,即使是第二个购买人实际知道第一个转让,只要他登记在先,他也能取得所有权并对抗第一个转让。当事人之间的权利移转通常也只能经登记才有效。竞赛型登记法在目前只存在于美国的三个州:路易斯安那州、北卡罗来纳州和特拉华州。^[37]在这三个州之间,登记法的优先权规则也不尽一致。路易斯安那州和特拉华州的登记法不要求次购买人必须支付价值,即是说次购买人可以是一个受赠人,而北卡罗来纳州则将受赠人排除在外。^[38]其他的州则在某些特定类型的转让中采用这一竞赛型方式,比如,俄亥俄州的抵押转让采用的就是一个纯粹的竞赛型登记制度。^[39]

竞赛型登记法的优先权仅取决于登记在先的形式标准,而不建立在当事人对先前转让是否知情这种难以证明的标准之上,因而相对于通知型和竞赛—通知型登记法而言更易于操作。^[40]同时,由于受让人有失去土地权益的潜在危险而大大激励了人们去及时登记他们的土地转让文书。但不无遗憾的是,纯粹的竞赛型登记法却产生了诸多不能令人满意的结果。例如,所有权人 O 将土地转让给 A, A 未登记转让, B 知道 A 的转让未登记,于是 B 说服 O 将同一土地转让给自己, B 进行了登记。依据纯粹的竞赛型登记法, B 将胜诉,取得所有权。对于这一结果,法院并不满意,许多州拒绝竞赛型登记法,因为 B 已经知道 A 的土地权益,因而处于避免这一问题的更好的位置。B 的财产取得,说好听是不公平,说不好听就是欺诈。^[41]

(二) 通知型登记法下的优先权

由于竞赛型登记法击破了衡平法上的知情学说,因而遭到一些法院的尖锐批评,法院通过对竞赛型登记法的司法解释发展出了通知型登记法。^[42]目前,美国将近有一半的州实行这一类型的登记法。该法的优先权规则是:不知情的次购买人对于先前未登记的转让具有优先权,即使次购买人也没有登记自己的转让。第一个未登记的转让由于不知情的次购买人的优先权而无效。至于知情时间的判断,只要

[33] [美]罗杰·H. 伯恩哈特,安·M. 伯克哈特:《不动产》第4版,影印本,法律出版社2004年版,第327页。

[34] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法:规则、政策和实践》第3版,影印本,中信出版社2003年版,第904页。

[35] [美]罗杰·H. 伯恩哈特,安·M. 伯克哈特:《不动产》第4版,影印本,法律出版社2004年版,第327页。

[36] [美]彼得·哈伊:《美国法律概论》第2版,沈宗灵译,北京大学出版社1997年版,第88页。

[37] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》,影印本,中信出版社2003年版,第517页。另有著作认为仅有两个州:路易斯安那州和北卡罗来纳州。参见 Jesse Dukeminier & James E. Krier, *Property*, Fifth Edition, Aspen Publishers, 2002, p. 685。[美]巴洛·伯克,约瑟夫·A. 斯诺:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第407页。

[38] [美]罗宾·保罗·马洛伊,詹姆斯·查尔斯·史密斯:《不动产交易法:难点、案例、资料》第2版,影印本,中信出版社2003年版,第371页。

[39] [美]罗宾·保罗·马洛伊,詹姆斯·查尔斯·史密斯:《不动产交易法:难点、案例、资料》第2版,影印本,中信出版社2003年版,第371页。

[40] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》,影印本,中信出版社2003年版,第517页。

[41] [美]巴洛·伯克,约瑟夫·A. 斯诺:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第408页。

[42] Jesse Dukeminier & James E. Krier, *Property*, Fifth Edition, Aspen Publishers, 2002, p. 685.

在次购买人取得转让之时不知情即可。即是说,次购买人须在成为受让人之前是善意的,善意状态判断的时点是接受转让之时。比如,所有权人 O 将土地转让给 A, A 未登记转让书。O 又将同一土地售于 B, B 对 A 的转让不知情。然后 A 登记了自己的转让,而后 B 才登记了转让。假如依据竞赛型登记法, A 将取得优先权,因为 A 的登记在先。但在通知型登记法下,因为 B 在接受转让之时是不知情的善意购买人,因而 B 取得优先权。尽管 A 在 B 之前进行了登记,但这一在先登记却不能产生推定知情的效力,因而并不能改变 B 的善意的状态, B 对 A 来说是不可战胜的。B 不必急着通过登记来战胜 A, 但是只要 B 还没有登记自己的转让, B 将会处于 A 一样的危险境地, 为防止 B 之后的善意购买人的优先权, B 同样需要尽快登记自己的转让。在这一意义上, 该类型的登记法仍然提供了激励人们登记自己的转让的机制。

相对竞赛型登记法而言, 通知型登记法有着矫正允许知情的次购买人仅仅依据登记在先就可以获得优先权的不公平的缺点。该法阻断了次购买人经由登记在先而欺诈性地抢夺财产的可能性。针对不讲道德的购买人而言, 该类型的登记法固然保护了无辜的购买人, 但同时却是以降低土地所有权的清晰明确性为代价的。换言之, 通知型登记法降低了法律的可预测性, 因为优先权仅仅取决于当事人主观心态意义上的知情的事实而判定, 而这一主观心态不可能从登记文书的表面记录中辨别出来。而且, 该法也增加了土地所有权调查的复杂性, 因为优先权被赋予了第一个不知情的购买人, 即便是他的登记在后。^[43]

(三) 竞赛—通知型登记法下的优先权

竞赛—通知型登记法融合了竞赛型法和通知型法的特征, 试图在竞赛型法的可预测性和仅保护对先前转让不知情的购买人的公平性之间进行折中。依据该法, 次购买人要取得相对于先前未登记的转让的优先权的要件有两个: 一是不知道先前的转让; 二是在先前的转让登记之前进行登记。竞赛—通知型法改变了纯粹竞赛型法的优先权规则, 次善意购买人的优先权不但需要登记在先, 而且必须是对先前的转让不知情。这样, 该法就解决了在竞赛型法下那个知道先前转让并不公平的利用其地位的不讲道德的次购买人的问题。^[44] 同时, 该法通过要求善意购买人必须先行登记, 从而缓和了与通知型法相关的土地所有权的调查问题。^[45]

一般而言, 次善意购买人是否知情的时间的判断基准是其取得所有权的时间, 因此, 购买人在其取得所有权之后知道了先前的转让将仍被认为是善意购买人, 能够取得优先权。^[46] 但是, 在竞赛—通知型登记法下, 善意的要求具有双重性, 购买人不但在接受转让书时必须善意, 而且在登记转让书时也必须善意的。^[47]

例如, 1 月, O 将土地转让给 A, A 未登记也未占有土地; 2 月, O 又将土地转让给 B, B 是善意购买人, 3 月, B 知道了 A 的权益, 4 月, B 在 A 之前登记了转让书; 5 月, A 才登记了他的转让书并实施占有。依据该法, B 在 2 月时是善意购买人, 但在 3 月时因知道了 A 的权益而失去了善意的地位。B 并不能通过竞赛取得优先权, 在整个登记过程中 B 都必须是善意的。登记法的根本目的旨在设置一定的标准来决定两个连续的受让人之间谁的权利排在第一位。按照普通法的逻辑, O 不能转让其先前已经转让的权利, 因而登记法首先假定无辜的购买人 A 取得权利, 除非受让人 B 在转让时无辜, 且在登记时也是无辜的。如果仅仅要求第二取得人在取得权利时无辜, 却允许他因拥有更快的汽车或脚步更快而将更早的取得人用肘推出, 从而获胜, 这将与该法所要求的“无辜的受让人”的基本哲理相违背。^[48]

[43] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》,影印本,中信出版社 2003 年版,第 518 页。

[44] [美]巴洛·伯克,约瑟夫·A. 斯诺:《财产法》,影印本,中信出版社 2003 年版,第 409 页。

[45] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》,影印本,中信出版社 2003 年版,第 519 页。

[46] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法导论》,影印本,中信出版社 2003 年版,第 519 页。

[47] John H. Scheid, *Down Labyrinthine Way: A Record Acts Guide for First Year Law Student*, 80 *U. Det. Mercy. L. Rev.* 91 (2002).

[48] John H. Scheid, *Down Labyrinthine Way: A Record Acts Guide for First Year Law Student*, 80 *U. Det. Mercy. L. Rev.* 91 (2002).

(四) 时间宽展型登记法下的优先权

在此三种登记法之外,美国有些州还曾实行过时间宽展型登记法,旨在赋予第一个受让人在一定时间内享有优先权,而不论其是否登记。但如果受让人在这段时间的最后期日仍然没有登记他的转让,则他将丧失登记法所提供的这种特殊保护。这一类型的登记法往往与其他类型的登记法如通知型登记法、竞赛—通知型登记法相结合,比如特拉华州登记法规定:任何转让书在交付后的15天内未进行登记的,将不能对抗支付价款的次购买人,除非他知道这一转让。^[49] 这个规定意味着受让人在接受转让书后有15天的时间去办理登记,在此期间,受让人享有对抗任何次购买人的优先权。但如果他在15天内未能进行登记,优先权将按照通知型法的规则来决定,即次购买人如若不知情则取得优先权。该类型的登记法在早先时代,由于人们去登记办公室办理登记路途艰难、颇费时日,因而受到人们欢迎,然而在信息和交通都高度发达的当今社会,显然是已经过时了。^[50] 曾经采取这一类型登记法的州现在也都已经废除了这种法律。^[51]

五 结 语

优先权规则是美国财产法中的一项特色制度,旨在解决两个连续的受让人之间的权利冲突问题。该规则对于解决不动产二重让与行为具有重要价值。优先权规则和知情原理共同构筑了美国财产法保护交易第三人的一般原理。在次购买人是善意的、支付价值的和不知情时,次购买人的所有权可以对抗先前未登记的所有权。不动产所有权尽管不需经登记即可经由转让书的交付而由受让人取得,但登记对于交易人的权利取得依然重要,因为,只要自己的转让书未经登记,就有可能被后来的善意购买人取得权利。在此意义上,登记对抗模式仍然提供了鼓励人们积极登记的激励机制。

[Abstract] In U. S. property law, the failure to record a deed does not defeat the passage of title, but recording statutes have provided for the basic principle of protecting the safety of transaction, and established the rule of priority which aims at resolving conflicts of rights between two successive grantees from the same owner. The purchaser protected by recording statutes must buy in good faith, for a valuable consideration and without notice of a prior unrecorded claim.

(责任编辑:冉 昊)

[49] 目前,特拉华州登记法的类型是通知型登记法。参见 John H. Scheid, *Down Labyrinthine Way: A Record Acts Guide for First Year Law Student*, 80 *U. Det. Mercy. L. Rev.* 91(2002)。

[50] [美]罗杰·H. 伯恩哈特,安·M. 伯克哈特:《不动产》第4版,影印本,法律出版社2004年版,第330页。

[51] [美]史蒂文·L. 伊曼纽尔:《财产法》,影印本,中信出版社2003年版,第430页。