

中国政法大学终身教授**江平**作序并倾力推荐

中华人民共和国国土资源部咨询专家李显冬组织编写

# 不动产登记暂行条例实施细则 实务指南与典型案例

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI SHI SHI XI ZE SHI WU ZHI NAN YU DIAN XING AN LI

介绍立法背景 / 解答疑难问题 / 指引实务操作 / 精选真案实例

李显冬 达世亮◎编著

## ▶ 专业权威 ◀

条例及其实施细则起草团队咨询专家组织编写

## ▶ 逐条解读 ◀

围绕实施细则108条规定从立法背景到实务运用逐一解析

## ▶ 以案释法 ◀

精选现实案例和生活实例生动解析条文规定和疑难问题

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 不动产登记暂行条例实施细则 实务指南与典型案例

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI SHI SHI XI ZE SHI WU ZHI NAN YU DIAN XING AN LI

李显冬 达世亮◎编著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记暂行条例实施细则实务指南与典型案例 /  
李显冬, 达世亮编著. —北京: 中国法制出版社,  
2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 7286 - 9

I. ①不… II. ①李…②达… III. ①不动产 - 产权  
登记 - 条例 - 法律解释 - 中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 041391 号

策划编辑 陈 兴 (cx\_legal@163.com)

封面设计 李 宁

---

## 不动产登记暂行条例实施细则实务指南与典型案例

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI SHISHI XIZE SHIWU ZHINAN YU DIANXING ANLI

编著/李显冬, 达世亮

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米×1030 毫米 16

版次/2016 年 3 月第 1 版

印张/30.25 字数/375 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7286 - 9

定价: 78.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66010405

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

# 序

显冬师从我三十余年，一直在民商法领域耕耘，在物权、矿业权方面成果丰硕，一直密切关注着理论和实践中的前沿问题，尤其是多次受国土资源部的委托开展课题研究，为实务部门解决了不少理论难题。

《不动产登记暂行条例》（以下简称“条例”）及《不动产登记暂行条例实施细则》（以下简称“实施细则”）的出台是近年来重大的法治事件之一。不动产统一登记是我国物权领域的重大的制度变革。不动产统一登记不但关乎每一个寻常百姓的切身利益，而且民众在抑制房价、改革税制、惩治腐败等方面对其还寄予厚望。多年以来，我一直在为权利而呐喊。但是，我们有哪些权利呢？我们怎么来确认这些权利呢？这是我们首要解决的问题，也是必须要明确的问题。

不动产登记就是对不动产权的一种确认。虽然不动产的权利人有国家、集体，但不动产登记的更重大的意义在于对私人不动产权利的确认。通过确认，就会给公权力划定一个边界。只要没有法律的授权，只要不符合法定的程序，公权力就不能对私人的不动产进行戕害。这次《不动产登记暂行条例实施细则》的亮点，就是从具体操作层面实现了不动产登记的“统一”。条例及其实施细则明确要求建立全国统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。这种设计一定意义上而言是具有颠覆性的，是对以往不动产登记登记格局的革命性变革，它必将会对破除部门利益、地方利益产生巨大的影响。

在写作上，显冬的这本书最大的特点就是“以案说法”，即针对不动产登记实务中的诸多疑难问题做重点解析，并遴选了大量的现实案例或生活实例，寓深刻的法理于典型案例当中，深入浅出，既具有一定的理论深度，又

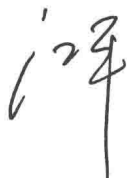
尽量将法言法语生活化，做到通俗易懂、贴近百姓，力求让普罗大众也能看得懂、记得住。对此，我深表赞同。十八届四中全会提出实现司法公正的目标，但过去的公正是抽象的、笼统的，而现在讲的正义是落实到个案中的具体正义，其目标就是让每一位公民都能在具体的案例中感受到公平正义。为了实现这一目标，我在中国影响性诉讼评选十周年论坛上也提过，我们就应当强调案例研究的价值。每一个案例凝聚的智慧、经验、规则都很重要，案例在法律人心里应当具有非常重要的地位。世界各国都非常重视诉讼案件的具体案例，有的研究案例审判，有的研究规则，有的上升为法律，案例和医学诊断的病例都是一门科学。

“依法治国”作为党确立的治理国家的基本方略，自一九九九年入宪以来，十七年过去了，实践证明，要建设法治国家，必须要依靠全民的法治观念的提升。但是，值得我们反思的是，改革开放三十多年了，普法也普了那么多年了，为什么法治的观念早已完全深入人心，但一到实践之时又会遇到问题呢？

毋庸置疑，我们应当让我们的法律从庙堂之上走向民间，法律是法学家的法，更是大众的法。学者们在研究理论、阐释学问的同时，也要让自己的著作更多地接地气，更多地贴近普通百姓，让我们的法学著作既有阳春白雪，又有下里巴人。这样，就可以让人们都了解法律、熟悉法律、敬畏法律、遵守法律，才能普遍地提高全民的法治意识，最终建设出法治国家。

“有恒产者方有恒心”，不动产登记关涉千家万户的财产权益。希望显冬和他学生达世亮的这本书能够帮助读者了解我国的不动产登记制度，能够调动人民群众完善统一不动产登记的积极性，为不动产登记领域的继续深化改革作出贡献。

是为序。



2016 年新春

# 目 录

## Contents

序..... 江平/1

### 不动产登记暂行条例实施细则

第一章 总 则 .....	1
第一条 【立法目的及依据】 .....	1
媒体报道 关于深圳市实施不动产统一登记的公告 .....	5
媒体报道 “北京空置房屋 381.2 万户” 引热议 房产空置率 有多高? .....	7
第二条 【申请原则与一体登记原则】 .....	9
典型案例 悬在土地上的房子 .....	11
第三条 【跨区域不动产的登记管辖】 .....	13
媒体报道 广州中心六区可跨区办理房屋交易登记业务 .....	14
第四条 【国家级不动产的登记管辖】 .....	16
媒体报道 国家海洋局向国土资源部移交国务院批准项目用 海用岛数据 .....	17
第二章 不动产登记簿 .....	19
第五条 【不动产单元】 .....	19
典型案例 成某与刘某、付某、成某某等土地承包经营权纠 纷案 .....	21
第六条 【不动产登记簿的编成】 .....	23

相关文件	国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行） 的通知 .....	24
<b>第七条</b>	<b>【不动产登记簿的保存】</b> .....	26
媒体报道	皇锐软件：不动产登记信息系统 .....	27
<b>第八条</b>	<b>【不动产登记工作人员】</b> .....	29
典型案例	梁某渊与通州房地产公司异议登记不当损害责任纠 纷上诉案 .....	31
<b>第三章</b>	<b>登记程序</b> .....	34
<b>第九条</b>	<b>【登记申请材料的一般要求】</b> .....	34
典型案例	房产证名字登记错误起诉房管局要求更正 .....	36
<b>第十条</b>	<b>【共有不动产的登记申请】</b> .....	37
典型案例	熊某诉佳年华置地有限责任公司房屋买卖合同纠 纷案 .....	40
<b>第十一条</b>	<b>【登记申请的法定代理】</b> .....	42
典型案例	监护人有权处理被监护人的财产吗？ .....	44
<b>第十二条</b>	<b>【登记申请的委托代理】</b> .....	45
典型案例	梁某某与姚 A、姚 B 抵押权纠纷上诉案 .....	47
<b>第十三条</b>	<b>【登记申请的撤回】</b> .....	49
典型案例	邓某诉某市房地产管理局撤销房屋登记案 .....	51
<b>第十四条</b>	<b>【因继承、遗赠申请的登记】</b> .....	53
典型案例	陈某华诉 M 市某区住房和城乡建设局不履行房屋 登记法定职责案案 .....	57
<b>第十五条</b>	<b>【登记申请材料的审查】</b> .....	61
<b>第十六条</b>	<b>【实地查看】</b> .....	61
典型案例	张某立与县人民政府及第三人张三土地行政登记 纠纷案 .....	64
媒体报道	合肥将实行房屋登记实地查看制度——能有效预 防商品房“一女二嫁” .....	67

相关文件	梧州市房地产交易中心房屋登记实地查看情况记录表	69
第十七条	【需公告的登记情形】	70
第十八条	【登记公告的内容】	70
典型案例	谭某安诉县房产管理局房产登记纠纷案	72
典型案例	胡某诉市房产管理局登记案	74
第十九条	【依嘱托的登记】	76
典型案例	某医药有限公司与县人民政府土地登记纠纷上诉案	78
第二十条	【不动产权属证书或登记证明的发放】	80
第二十一条	【共有不动产登记】	81
典型案例	李某安诉张某英返还原物纠纷案	83
典型案例	许某与邱某某共有物分割纠纷案	85
第二十二条	【权属证书的换发、补发】	89
第二十三条	【权属证书的收回、作废】	89
典型案例	包某某与杭州市房产管理局不履行补发房屋权属证书纠纷上诉案	92
<b>第四章</b>	<b>不动产权利登记</b>	<b>96</b>
第一节	一般规定	96
第二十四条	【不动产首次登记】	96
第二十五条	【未登记的不动产】	96
典型案例	邓某与王某等房屋登记纠纷上诉案	99
典型案例	樊某妮与市政府等房屋登记纠纷上诉案	104
第二十六条	【变更登记】	108
典型案例	市房地产开发有限公司与市房产管理局不履行房屋变更登记行政职责纠纷上诉案	111
第二十七条	【不动产转移登记】	114
典型案例	王某不服市住房和城乡建设局房屋行政登记案	118
第二十八条	【注销登记】	120
典型案例	陈某全等诉市城乡规划建设局登记行政决定案	121



第二节 集体土地所有权登记 .....	123
第二十九条 【集体土地所有权首次登记的申请人】 .....	123
第三十条 【集体土地所有权首次登记所需材料】 .....	123
典型案例 郑某侨与市人民政府集体土地所有权发证纠纷 上诉案 .....	126
第三十一条 【集体土地所有权转移登记所需材料】 .....	131
典型案例 陈某某诉李某某互换承包地恢复原状纠纷案 .....	134
第三十二条 【集体土地所有权变更、注销登记所需材料】 .....	136
典型案例 肖某等与市国土资源局土地注销登记纠纷上诉案 .....	138
第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记 .....	141
第三十三条 【国有建设用地使用权首次登记所需材料】 .....	141
第三十四条 【国有建设用地使用权首次登记所需材料】 .....	141
典型案例 刘 A、刘 B 与县人民政府土地行政登记纠纷案 .....	145
典型案例 市某金属制品厂与市人民政府土地行政登记 纠纷上诉案 .....	147
第三十五条 【国有建设用地上房屋所有权首次登记所需 材料】 .....	151
典型案例 谢某某等人滥用职权、伪造国家机关印章案 .....	152
第三十六条 【建筑物区分所有权共有部分一体登记原则】 .....	155
典型案例 赖某松与刘某等相邻及业主共有权纠纷上诉案 .....	157
第三十七条 【国有建设用地上房地产变更登记所需材料】 .....	160
典型案例 某某物业管理有限公司诉某某县银海花园住宅小区 业主委员会等房屋行政登记纠纷案 .....	162
第三十八条 【国有建设用地上房地产转移登记应提交的材料】 .....	164
第三十九条 【特定空间及码头、油库等其他建筑物所有权的 登记】 .....	165
典型案例 北京市某建设委员会与孙某某不履行法定职责纠纷 上诉案 .....	167

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记 .....	170
第四十条 【宅基地使用权及房屋所有权首次登记】 .....	170
第四十一条 【宅基地使用权及房屋所有权首次登记所需材料】 .....	170
典型案例 郑某某与市住房和城乡建设局房屋行政登记纠纷 上诉案 .....	172
第四十二条 【宅基地使用权及房屋所有权转移登记所需材料】 .....	175
第四十三条 【集体土地上建筑物区分所有权登记】 .....	175
典型案例 丁某诉徐某等城镇居民购买农民住宅合同被认定 无效判令返还案 .....	176
第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记 .....	179
第四十四条 【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权 登记】 .....	179
第四十五条 【首次登记所需材料】 .....	179
第四十六条 【变更登记、转移登记、注销登记所需材料】 .....	180
典型案例 某市南海区大沥镇六联村南村第二股份合作经济 社与某市人民政府颁发集体土地使用证纠纷上诉案 .....	182
典型案例 县朝阳远宏电力金具有限公司诉县人民政府登记 纠纷案 .....	186
第六节 土地承包经营权登记 .....	189
第四十七条 【土地承包经营权登记的范围】 .....	189
典型案例 王某全与王某建土地经营权纠纷上诉案 .....	191
第四十八条 【土地承包经营权首次登记及登记申请人】 .....	193
典型案例 李三等与李四等核发土地承包经营权证纠纷上 诉案 .....	195
第四十九条 【土地承包经营权变更登记的情形】 .....	198
典型案例 施某某与县人民政府履行法定职责纠纷上诉案 .....	200

第五十条	【土地承包经营权转移登记的情形】	202
典型案例	李××诉李某某继承权纠纷案	207
第五十一条	【土地承包经营权注销登记的情形】	210
第五十二条	【国有农用地登记】	210
第五十三条	【国有林地使用权登记】	210
典型案例	周某某不服市人民政府注销土地承包经营权证决定被驳回案	213
第七节	海域使用权登记	217
第五十四条	【海域使用权首次登记】	217
第五十五条	【海域使用权首次登记所需材料】	217
典型案例	何某等诉某糖业有限公司海域渔业污染损害赔偿纠纷案	219
第五十六条	【海域使用权变更登记的情形】	223
典型案例	某贸易有限公司与区发展计划与经济局海洋资源行政确认纠纷上诉案	225
第五十七条	【海域使用权转移登记的情形】	228
第五十八条	【海域使用权转移登记所需材料】	229
典型案例	于某某与大于屯村民委员会合同纠纷上诉案	230
第五十九条	【海域使用权注销登记所需材料】	234
典型案例	某房地产公司诉市海洋局等行政登记案	235
第八节	地役权登记	238
第六十条	【地役权首次登记所需材料】	238
典型案例	某省某律师事务所诉被告该省某房地产开发有限公司物权保护纠纷案	239
第六十一条	【地役权变更登记所需材料】	241
第六十二条	【地役权转移登记所需材料】	242
典型案例	孙某与向某等地役权纠纷上诉案	243
第六十三条	【地役权注销登记】	246

第六十四条	【地役权注销登记管辖】	247
典型案例	李大等与彭某等地役权纠纷上诉案	248
第九节	抵押权登记	253
第六十五条	【可抵押的不动产类型】	253
第六十六条	【抵押登记申请材料及抵押合同的形式】	253
典型案例	原告冯某立诉被告雷某杰民间借贷纠纷案	257
第六十七条	【抵押权的登记顺位与变更登记】	259
第六十八条	【抵押权变更登记的情形】	259
典型案例	上海某集团国际贸易有限公司与章某等实现担保 物权纠纷案	261
第六十九条	【一般抵押权的转移登记】	266
典型案例	夏某某与市住房保障和房产管理局等房屋行政登 记纠纷上诉案	268
第七十条	【一般抵押权的注销登记】	271
典型案例	某某县农村信用合作联社诉喻某某等抵押权纠纷案	272
第七十一条	【最高额抵押权的首次登记】	276
典型案例	某村镇银行有限责任公司诉顾某某等借款合同纠 纷案	278
第七十二条	【最高额抵押权的变更登记】	281
典型案例	上海市甲进出口有限公司诉安徽乙服装有限责任 公司等委托合同纠纷案	283
第七十三条	【最高额抵押权的转移登记】	286
典型案例	某某银行股份有限公司北京分行诉中国某某集团 有限公司等借款合同纠纷案	287
第七十四条	【最高额抵押权的转移登记】	292
典型案例	谢某诉温州银行股份有限公司××行债权转让合 同纠纷案	293
第七十五条	【在建建筑物抵押权首次登记】	296

第七十六条	【在建建筑物抵押权登记所需材料】	297
典型案例	程某某、黄某某诉市房产管理局在建工程抵押登记行政行为案	301
第七十七条	【在建建筑物抵押权的变更、转移、注销登记】	304
典型案例	某县住房保障和城乡规划建设局等诉张某某等在建工程抵押行政登记案	306
第七十八条	【预购商品房抵押登记及转为抵押权首次登记】	309
典型案例	中国某银行股份有限公司上海某支行诉上海某某房地产有限公司、陈某某保证合同纠纷案	310
<b>第五章</b>	<b>其他登记</b>	<b>316</b>
第一节	更正登记	316
第七十九条	【不动产更正登记】	316
第八十条	【不动产更正登记申请的处理】	316
第八十一条	【不动产登记机构发现登记错误的处理】	316
典型案例	某某市住房和城乡建设委员会与蔡某某等房屋行政登记纠纷上诉案	320
第二节	异议登记	323
第八十二条	【不动产异议登记及其申请所需材料】	323
第八十三条	【不动产异议登记受理及失效】	324
第八十四条	【不动产异议登记的效力】	324
典型案例	杜一等诉王大等异议登记不当损害责任纠纷案	328
第三节	预告登记	331
第八十五条	【不动产预告登记的情形及其效力】	331
典型案例	甲银行股份有限公司分行诉王某等借款合同纠纷案	334
第八十六条	【预购商品房预告登记及不动产转移预告登记】	336
第八十七条	【不动产转移预告登记所需材料】	337
典型案例	房屋预售登记备案不具备物权公示效力	338
第八十八条	【抵押预告登记及预告登记的注销】	341

第八十九条 【可申请注销预告登记的情形】 .....	342
典型案例 某市甲电器公司诉乙银行扬中支行预告登记抵押 权确权纠纷案 .....	344
第四节 查封登记 .....	346
第九十条 【查封登记所需材料】 .....	346
第九十一条 【轮候查封登记规则】 .....	347
典型案例 龚大等与市人民政府房屋登记纠纷上诉案 .....	349
第九十二条 【查封登记的注销】 .....	354
第九十三条 【其他国家有权机关的查封登记】 .....	354
典型案例 唐某与叶某等民间借贷纠纷执行案 .....	355
第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用 .....	359
第九十四条 【不动产登记资料的管理、保护与归档】 .....	359
典型案例 黄某某诉市国土资源局履行土地信息公开法定职 责纠纷案 .....	360
第九十五条 【不动产登记的信息化建设】 .....	362
第九十六条 【信息互联共享机制】 .....	363
典型案例 王某与市房产管理局房屋行政登记案 .....	364
第九十七条 【不动产登记资料查询主体、查询要求】 .....	367
第九十八条 【申请查询、复制不动产登记资料所需材料】 .....	368
典型案例 何欢诉某市某区规划和土地管理局房屋登记纠纷案 .....	370
第九十九条 【不予查询的情形】 .....	373
典型案例 涂某与武汉市武昌区住房保障和房屋管理局房屋 登记局政府信息公开纠纷上诉案 .....	374
第一百条 【提供查询的时限】 .....	377
第一百零一条 【提供查询的场所】 .....	377
第一百零二条 【查询结果证明】 .....	377
典型案例 顾某与某市住房和城乡建设局履行房屋登记信息 公开法定职责案 .....	379

<b>第七章 法律责任</b> .....	382
<b>第一百零三条 【不动产登记机构工作人员的公法责任】</b> .....	382
典型案例 邓某某滥用职权案 .....	386
<b>第一百零四条 【当事人的法律责任】</b> .....	389
典型案例 陈甲等诉县住建局房屋行政赔偿纠纷案 .....	391
典型案例 王刚诉某市区房管局房屋登记案 .....	394
<b>第八章 附 则</b> .....	399
<b>第一百零五条 【过渡性规则】</b> .....	399
<b>第一百零六条 【不动产信托登记】</b> .....	399
<b>第一百零七条 【军队不动产登记】</b> .....	399
典型案例 宁波市某集团股份有限公司与市住建委登记上 诉案 .....	401
<b>第一百零八条 【生效时间】</b> .....	404
典型案例 法律都是没有溯及力的吗？有特殊规定的应该 除外 .....	406
 <b>附 录</b>	
<b>中华人民共和国物权法（节录）</b> .....	408
（2007年3月16日）	
<b>最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的     解释（一）</b> .....	413
（2016年2月22日）	
<b>不动产登记暂行条例</b> .....	415
（2014年11月24日）	
<b>不动产登记暂行条例实施细则</b> .....	419
（2016年1月1日）	
<b>土地登记办法（节录）</b> .....	436
（2007年12月30日）	

房屋登记办法（节录） .....	440
（2008年2月15日）	
中华人民共和国土地管理法（节录） .....	447
（2004年8月28日）	
中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） .....	448
（2014年7月29日）	
中华人民共和国民事诉讼法（节录） .....	448
（2012年8月31日）	
中华人民共和国民法通则（节录） .....	448
（2009年8月27日）	
中华人民共和国城乡规划法（节录） .....	449
（2015年4月24日）	
中华人民共和国城市房地产管理法（节录） .....	450
（2009年8月27日）	
中华人民共和国农村土地承包法（节录） .....	450
（2009年8月27日）	
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法（节录） .....	451
（2003年11月14日）	
中华人民共和国海域使用管理法（节录） .....	452
（2001年10月27日）	
中华人民共和国担保法（节录） .....	453
（1995年6月30日）	
中华人民共和国合同法（节录） .....	453
（1999年3月15日）	
中华人民共和国公务员法（节录） .....	453
（2005年4月27日）	
中华人民共和国刑法（节录） .....	454
（2015年8月29日）	



中华人民共和国治安管理处罚法（节录） .....	454
（2012年10月26日）	
中华人民共和国侵权责任法（节录） .....	455
（2009年12月26日）	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律 若干问题的解释（节录） .....	455
（2009年5月14日）	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定（节录） .....	456
（2010年11月5日）	
最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产 的规定（节录） .....	456
（2004年11月4日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的 解释（一）（节录） .....	457
（1999年12月19日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国公司法》若干问题的 规定（一）（节录） .....	457
（2014年2月17日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的 解释（节录） .....	457
（2000年12月8日）	
中华人民共和国森林法实施条例（节录） .....	458
（2016年2月6日）	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（节录） .....	458
（1990年5月19日）	
海域使用权登记办法（节录） .....	459
（2006年10月13日）	
城市房地产抵押管理办法（节录） .....	460
（2001年8月15日）	