

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》

《不动产登记暂行条例实施细则》

适用问答

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI
BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI SHI SHI XI ZE
SHI YONG WEN DA

李显冬 王梦茹◎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

▶ 通俗易懂 ◀

以凝练的语言回答了不动产登记中的常见问题

▶ 指引操作 ◀

为不动产登记的实务操作提供指引

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

《不动产登记暂行条例》 《不动产登记暂行条例实施细则》 适用问答

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI
BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI SHI SHI XI ZE
SHI YONG WEN DA

李显冬 王梦茹 © 编著

图书在版编目 (CIP) 数据

《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》适用问答 / 李显冬, 王梦茹编著. —北京: 中国法制出版社, 2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 7289 - 0

I. ①不… II. ①李…②王… III. ①不动产 - 产权
登记 - 条例 - 中国 - 问题解答 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 041412 号

责任编辑 陈兴 (cx_legal@163.com)

封面设计 李 宁

《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》适用问答

《BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI》《BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI
SHISHI XIZE》SHIYONG WENDA

编著/李显冬, 王梦茹

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 毫米×1000 毫米 16

版次/2016 年 4 月第 1 版

印张/19.5 字数/238 千

2016 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7289 - 0

定价: 56.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.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

法治问题可能有两种概念，一是指狭义的政治国家的法治，一是指广义的涉及市场和社会的法治。依法治国作为我国的基本治国方略，不仅包括如何建设法治国家——其中既涵盖如何构建一个法治社会，也包含如何建设一个法治政府；同时还离不开如何建立一个法治市场的问题。而法治市场经济的实现，其不仅仅必须符合市场经济的规律亦即私法规范；同时，也需要维护市场秩序，其本质上还是需要以国家强制力为后盾。市场秩序的实现离不开政府以公权来维护市场的稳定，毋庸置疑，只有加强秩序才能使市场机制更为健全。

不动产登记既是个法律问题，更是个民生问题。不动产登记制度与行政权力密切相关，我国《物权法》对不动产登记做了原则规定，但无法对行政权力如何行使制定详细的规则。实体权利的内容无疑属于私权体系，但如果从行政权力行使的角度看，要想对行政权力加以制约和监督，则只有将私权的保护作为限制公权力滥用的“篱笆墙”。这自然也就需要在《物权法》原则的指导下，使不动产登记制度更为明确，以利于在保障私权的同时，制约和监督行政权力。

《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》的出台在遵循《物权法》原则的基础之上，从机构设置、程序设计到簿册登录均在具体操作层面实现了国家不动产登记制度的统一。同时，《条例》及《实施细则》明确了要建立全国统一的不动产登记信息管理基础平台，这种设计在一定意义上而言，显而易见是对以往计划经济下不动产

登记制度格局的革命性变革，它必将会对破除部门割据，平衡地方的利益，产生巨大的影响。

任何法律的学习和研究都应侧重于解决实际问题，无论法官、检察官、律师，还是法学教授，法律人的本职都得依法办事，即虔诚而保守地遵循法律条文，不逾其矩而努力严谨地将法律条文诠释得更为周密易懂。法律人在研究法学理论、阐释法律条文时，需要在使法学理论自洽的同时，能深入浅出地释明法律规则。这样，才可以让更多人听得懂法律、记得住法律，在生活中用得上这些法律，最终普遍提高全民的法治意识，建设起法治国家。

显冬师从我三十余年来，在民商法领域耕耘不辍，对物权、矿业权相关问题研究成果丰硕，同时密切关注着理论和实践中的前沿问题，为国土资源部门解决了不少理论和实践难题。

在本书的编撰中，显冬带领其弟子王梦茹，针对不动产登记中的一些实务问题以通俗易懂的笔风予以回应，系统梳理了在不动产登记当中，登记机构工作人员或申请登记的老百姓需要了解的有关不动产登记程序以及可能存在的法律困惑，旨在体现其实用性。

不动产登记关乎千家万户的财产权益，希望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其贡献。

是为序。



2016年3月

目 录

Contents

- 一、什么是不动产登记? 1
 - (一) 登记的主体是不动产登记机构 / 1
 - (二) 登记的内容是不动产权利归属和其他法定事项 / 1
 - (三) 登记事项记载于不动产登记簿具有物权变动之法律效力 / 2
- 二、不动产物权登簿的意义是什么? 2
 - (一) 登记事项自记载于不动产登记簿时登记即告完成 / 3
 - (二) 不动产登记簿由不动产登记机构予以保管 / 3
- 三、为什么要对不动产进行登记? 3
 - (一) 设立不动产登记制度旨在使物权变动得以“公示公信” / 3
 - (二) 我国不动产权利变动的一般原则采“债权形式主义” / 4
 - (三) 凡经公示产生公信力的物权登记即具有对抗第三人的效力 / 4
- 四、不动产登记是强制性的吗? 5
 - (一) 不动产登记一般遵循“依申请登记原则” / 5
 - (二) 不动产登记申请在登记程序中存在重要意义 / 6
 - (三) 登记中适用“申请原则”的例外情形 / 6
- 五、不动产登记行为是行政行为吗? 其是否可诉? 8
 - (一) 不动产登记制度是一系列具体不动产登记行为的概括总称 / 8
 - (二) 不动产登记行为类型化是判断登记行为性质的基础 / 8
 - (三) 具体登记行为的性质及可诉性分析 / 9

- 六、不动产登记需要遵循哪些基本原则？** 11
- (一) 不动产登记中的依申请原则 / 11
 - (二) 不动产登记中的先登记原则 / 11
 - (三) 不动产登记的法定语言文字登记原则 / 12
 - (四) 不动产登记的登记法定原则 / 12
 - (五) 不动产登记的一物一权原则 / 13
- 七、什么是不动产单元？确立不动产单元的意义是什么？** 14
- (一) 不动产登记单元是不动产统一登记的基本单位 / 14
 - (二) 不动产单元的确定依“物权特定”原则 / 14
 - (三) 确定不动产单元的具体方法 / 14
- 八、不动产统一登记是否意味着“不动产单元”也要统一？** 15
- (一) “房随地走，地随房走”有赖于统一登记予以保障 / 15
 - (二) 统一登记并不意味着土地及其建筑物或构筑物作为整体的登记单位 / 15
- 九、统一登记对不动产登记原则作了哪些完善？** 16
- (一) 改变了房地分离的登记体制 / 16
 - (二) 明晰不动产登记原则 / 16
 - (三) 打破城乡二元的房屋登记体制 / 17
- 十、哪些不动产权利属于登记的范围？** 17
- (一) 登记的前提是物权必须具有独立性与确定性 / 17
 - (二) 法律法规对可以进行登记的不动产权利有明确规定 / 18
 - (三) 可以纳入不动产登记的权利类型需法定 / 19
 - (四) 可以纳入不动产登记的权利是以物权为主的权利群 / 20
- 十一、哪些不动产权利类型可以进行不动产登记？** 21
- (一) 首次登记 / 21
 - (二) 变更登记 / 22
 - (三) 转移登记 / 22

(四) 注销登记 / 23	
(五) 更正登记 / 23	
(六) 异议登记 / 24	
(七) 预告登记 / 24	
(八) 查封登记 / 24	
十二、《不动产权证书》到底有什么用处？	25
(一) 《不动产权证书》是不动产权利得到法律保护的证明 / 25	
(二) 发证是不动产登记的一个重要环节 / 25	
十三、《不动产权证书》上为什么有使用期限？	26
十四、不动产权证书与不动产登记簿两者间有何区别？	27
(一) 不动产登记簿实质上即国家建立的不动产登记结果簿册 / 27	
(二) 不动产权属证书是权利主体所持有的权利证明文件 / 27	
(三) 不动产权属证书是权利的证明形式 / 27	
十五、不动产登记应当去哪里办理？	28
(一) 不动产登记功能决定了不动产登记的属地原则 / 28	
(二) 我国法律依属地原则确定不动产登记机关 / 30	
(三) 我国不动产登记不实行级别管辖 / 31	
十六、依申请来进行不动产登记需要携带哪些材料？在提交 申请材料时又需要注意哪些问题？	33
(一) 法律法规对申请材料有具体规定 / 33	
(二) 当事人应当保证提交材料的真实性 / 34	
十七、不动产登记申请材料都有哪些具体的要求？	34
(一) 申请人提交的申请材料须具备真实性、合法性、有效性 / 34	
(二) 法律法规对申请人提交的材料有具体要求 / 34	
十八、买卖双方可否共同委托同一人去申请不动产登记？	35
(一) 买卖双方委托同一人申请登记是民事法律关系外另一	

行政行为故不受民事法律关系不得双方代理的限制 / 35

(二) 共同委托行政登记自是一种民法上的共同委托行为 / 37

十九、代为申请不动产登记可以采用哪些方式? 38

(一) 受托人代为申请 / 38

(二) 监护人代为申请 / 38

二十、不动产登记的申请材料交给不动产登记机构之后,当事人

能否撤回申请? 39

(一) 申请人撤回登记申请同样尊重“意思自治”而依其申请 / 39

(二) 撤回登记申请须把握撤回的时间 / 40

(三) 申请人撤回申请须采用书面形式 / 40

(四) 撤回不动产登记申请亦须遵循法定程序 / 40

(五) 依申请人意思撤回不动产登记申请的例外 / 41

(六) 撤回不动产登记申请的具体程序 / 41

二十一、如何申请登记资料查询? 42

(一) 登记资料查询的适用情形 / 42

(二) 不动产登记资料查询条件 / 42

(三) 查询不动产登记需要提交的申请材料 / 43

(四) 不动产登记机构受理并出具查询结果 / 43

二十二、哪些主体可以查询不动产登记资料? 43

(一) 《物权法》对不动产登记资料的查询主体有所限制 / 44

(二) 不动产登记资料的含义范围采广义概念 / 44

(三) 利害关系人查询资料目的及理由之说明 / 46

二十三、一些法定情形之下不动产登记机构是否必须履行实地

查看的法律义务? 47

(一) 不动产权登记公示原则要求不动产登记信息具有真实性 / 47

(二) 实地查看是行政确权的必要手段之一 / 47

- (三) 不动产登记可以实地查看的情形法律有明确的规定 / 48
- (四) 法定列举的实地查看是否是不动产登记机构必须履行的义务 / 49
- (五) 其他可以进行实地查看的情形 / 50
- (六) 实地察看时的具体程序性要求 / 51

二十四、不动产登记公告适用的具体情形有哪些? 51

- (一) 不动产登记公告的具体类型 / 52
- (二) 公告内容 / 53
- (三) 公告的相关程序 / 53

二十五、哪些情形之下可以由单方提出不动产登记申请? 54

- (一) 尚未登记的不动产首次申请登记 / 54
- (二) 继承、接受遗赠取得不动产权 / 55
- (三) 人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府有权机关做出的生效决定等导致设立、变更、转让、消灭不动产权利 / 55
- (四) 权利人放弃不动产权利申请注销登记 / 55
- (五) 利害关系人申请异议登记 / 55
- (六) 不涉及不动产权利归属的变更登记 / 55
- (七) 不涉及权利归属的更正登记 / 56
- (八) 预售人未按约定与预购人申请预购商品房预告登记, 预购人申请预告登记 / 56
- (九) 在不动产权利证书遗失或者破损的情形之下申请补发、换发不动产权证书或者登记证明 / 56

二十六、公证在不动产登记中扮演什么角色? 56

- (一) 不动产公证具有保障不动产登记真实性的作用 / 57
- (二) 公证并非继承包括遗赠时申请不动产登记的法定必经程序 / 58

- 二十七、不动产登记涉及继承公证，其公证的内容需要涉及哪些方面才能保证登记的合法真实？…………… 60
- 二十八、哪些申请材料的内容要经过公证或核查确认才能登记？…………… 61
- (一) 因继承、受遗赠取得不动产的 / 61
 - (二) 自然人处分不动产时委托他人申请登记的 / 61
 - (三) 以无民事行为能力人或限制民事行为能力人父母以外监护人身份处分不动产的身份证明 / 62
 - (四) 不经公证需经核查的事项 / 63
- 二十九、境外地区出具的公证材料的认证和转递应当去哪些部门？… 63
- (一) 港澳地区的公证材料的认证 / 64
 - (二) 我国台湾地区的公证材料的认证 / 64
 - (三) 外国的公证材料的认证 / 65
- 三十、个体工商户可以作为不动产登记的主体吗？其是以自然人的身份还是以非法人组织的身份？…………… 65
- 三十一、自然人申请不动产登记需提交哪些身份证明材料？…………… 66
- 三十二、如果申请人的名称或证件等发生变更，之后办理该不动产的新登记，如何证明权利人的一致性？…………… 67
- 三十三、“生效”的法律文书的具体含义是什么？…………… 68
- 三十四、无民事行为能力人或限制民事行为能力人作为不动产登记权利人如何进行不动产登记申请？…………… 69
- 三十五、什么是预告登记，预告登记的意义是什么？…………… 70
- 三十六、哪些情形下可以对不动产登记合并办理？…………… 72
- (一) 预购商品房的预告登记与预购商品房抵押预告登记 / 72
 - (二) 预购商品房预告登记与预购商品房抵押登记 / 72
 - (三) 预购商品房转移登记与预购商品房抵押预告登记转抵押登记或预购商品房转移登记与预购商品房抵押登记转商

- 品房抵押权登记 / 72
- (四) 建筑物所有权首次登记与在建建筑物抵押登记转建筑物抵押登记 / 73
- (五) 不动产转移、变更登记致使地役权转移、变更的 / 73
- 三十七、不动产登记证书或登记证明丢失或污损, 该怎么办? …… 74**
- (一) 换发不动产权证书的条件及程序 / 74
- (二) 补发不动产权证书的条件及程序 / 75
- 三十八、不动产登记簿该如何保存以防范损毁、丢失等意外风险? … 75**
- (一) 黑客攻击 / 76
- (二) 数据篡改 / 76
- (三) 电子签名的安全可靠性和 / 76
- (四) 德国电子登记值得借鉴的经验 / 77
- 三十九、不动产登记簿要永久保存吗? …… 77**
- (一) 不动产登记簿永久保存是保障物权交易安全的必然要求 / 78
- (二) “永久保存”即没有期限 / 78
- 四十、不动产登记簿如何重建与移交? …… 79**
- (一) 不动产登记簿的具体形式和编制体例有其重要意义 / 79
- (二) 我国不动产登记采物的编成主义 / 80
- (三) 因行政区划变化或登记机构职能调整移交登记簿依属地原则 / 80
- 四十一、为什么要进行不动产登记资料的异地备份? …… 81**
- (一) 不动产登记电子档案异地备份的必要性 / 81
- (二) 不动产登记电子档案异地备份的技术条件 / 81
- (三) 不动产电子档案异地备份工作的不断发展 / 82
- 四十二、申请不动产登记时, 登记机构的工作人员需要询问并告知申请人哪些相关登记事项? …… 83**

- (一) 申请登记的材料是否真实 / 83
- (二) 申请登记的不动产上是否存在按份共有人 / 83
- (三) 不动产登记申请人是否知道不动产存在异议登记 / 84

四十三、什么是异议登记，异议登记有什么意义？ 84

- (一) 异议登记的特点 / 84
- (二) 申请异议登记的材料审核及其程序 / 86

四十四、不动产登记错误造成损失如何予以赔偿？ 87

- (一) 不动产登记错误具体指哪些情况 / 88
- (二) 不动产登记错误赔偿以违法性为构成要件 / 88
- (三) 不动产登记错误赔偿以弥补实际损失为原则 / 88
- (四) 对国外不动产错误赔偿基金制度的借鉴 / 89

四十五、嘱托登记中，不动产登记机构是否需要审查嘱托登记的申请文件？ 90

- (一) 嘱托登记的具体类型 / 90
- (二) 不动产登记机构依嘱托登记不对申请材料进行实体审查 / 90

四十六、不动产登记行为的法律属性究竟应如何认定？ 93

- (一) 不动产登记行为的法律属性是基础理论问题 / 93
- (二) 应正确地认识到我国不动产登记法律属性的复合性 / 94

四十七、房屋登记到底如何收费？ 96

- (一) 房屋登记费以不动产单元为单位收取 / 96
- (二) 利用宅基地建设的住房进行登记并不收取房屋登记费 / 96
- (三) 减半收费的登记须由法律明文规定 / 96
- (四) 不收取房屋登记费亦需法律规定 / 96
- (五) 工本费如数收取 / 96
- (六) 经营服务性收费由价格主管部门制定 / 97

四十八、不动产登记申请受理的法定条件究竟都有哪些？哪**些情形下将可能不被受理？** 97

- (一) 不动产登记被受理作为行政行为有其法定条件 / 97
- (二) 不动产申请登记材料不符合受理要求须依程序处理 / 99

四十九、哪些情形下，不动产登记机构对登记申请人的申请**可不予登记？** 100

- (一) 不动产登记机构对受理的不动产申请资料不予登记的具体情形 / 100
- (二) 受理不动产登记申请后应依法进行查验和审查 / 100
- (三) 核查后应作出准予或不予登记的明确意见并明确相关依据 / 101

五十、哪些情形下，不动产权利只登簿，不颁发不动产权证书或**登记证明？** 103

- (一) 对建筑物区分所有权共有部分的登记 / 103
- (二) 预告登记和查封登记等限制登记 / 104
- (三) 开发建设单位申请房屋所有权首次登记时已预售并办理备案或预告登记的商品房或查封登记 / 104

五十一、共有的不动产申请登记的，所有的共有人都需要共同来**申请吗？是否可以分别持证？** 105

- (一) 由全体共有人共同申请是共有不动产登记的首要原则 / 105
- (二) 例外情况下可以由部分共有人分别申请 / 105
- (三) 共有的不动产可以分别持证只是工本费自负 / 106

五十二、农村集体土地如何分类申请登记？ 106

- (一) 我国土地所有权实行城乡二元公有结构 / 106
- (二) 农村集体土地所有权的分级分类登记 / 106
- (三) 农村集体土地所有权申请登记的主体 / 108
- (四) 农村集体土地所有权申请登记应提供的材料 / 108

五十三、“村改居”和“小产权房”可否进行不动产登记？ 109

(一) 国家始终严禁城镇居民在农村购置宅基地建房 / 109

(二) 严格禁止通过土地登记将违法违规用地合法化 / 109

五十四、超面积的宅基地如何确权发证? 110

(一) 农村宅基地使用权管理中存在的问题积重难返 / 110

(二) 超面积农村宅基地采分阶段的确权登记办法 / 111

(三) 非法占用宅基地要负的法律责任和与时俱进 / 112

五十五、农村地籍调查工作该如何开展和完善? 113

(一) 地籍调查首先要求权属合法 / 114

(二) 地籍调查的程序要求严格 / 114

(三) 宗地地籍调查应采解析法实测界址点坐标并计算宗地面积 / 115

(四) 农村不动产权籍调查需要进一步完善 / 115

五十六、不动产登记机构如何对申请集体土地所有权的登记材料进行审查? 116

(一) 集体土地所有权登记的不同类型均要提供相应申请材料 / 116

(二) 集体土地所有权申请材料有其审查规则 / 118

五十七、海域使用权及建筑物、构筑物所有权如何申请不动产首次登记? 120

(一) 申请主体 / 120

(二) 申请材料 / 120

(三) 审核规则 / 120

五十八、集体土地物权的转让登记如何进行? 122

(一) 土地用益物权的变动法律有严格程序性限制 / 122

(二) 集体土地互换或调整的等法律明文规定的方可登记 / 122

五十九、如何申请国有建设用地使用权首次登记? 123

(一) 国有建设用地使用权的类型 / 123

(二) 国有建设用地使用权申请登记应当提供的材料 / 124

- (三) 对国有建设用地使用权申请材料的审核 / 125
- 六十、不动产登记机构对国有土地使用权转让如何审查? 126**
 - (一) 无论划拨还是出让的国有土地使用权流转均须变更登记 / 126
 - (二) 登记部门无需对是否具备转让条件进行实质性审查 / 127
- 六十一、国有建设用地使用权的变更登记申请如何进行? 129**
 - (一) 国有建设用地使用权变更登记的事由 / 129
 - (二) 国有建设用地权利人申请变更登记提交的材料 / 130
 - (三) 国有建设用地使用权申请变更登记的审核规则 / 131
- 六十二、如何申请国有建设用地使用权转移登记? 132**
 - (一) 国有建设用地使用权转移登记的事由 / 133
 - (二) 国有建设用地使用权转移登记所需要提交的材料 / 133
- 六十三、集体建设用地如何办理转移登记? 134**
 - (一) 集体土地所有权与集体建设用地不动产登记程序有区别 / 134
 - (二) 集体建设用地使用权转移登记的原因 / 135
 - (三) 集体建设用地使用权及房屋所有权转移要提交的证明材料 / 135
- 六十四、土地承包经营权和国有农用地使用权如何进行不动产首次登记? 136**
 - (一) 土地承包经营权与国有农用地使用权的范围 / 136
 - (二) 申请首次登记的主体 / 137
 - (三) 需要提交的申请材料 / 137
- 六十五、权利主体在哪些情形下会丧失承包经营权资格? 138**
 - (一) 土地承包经营权的提前收回和交回 / 138
 - (二) 土地承包经营权的期限届满 / 139
 - (三) 承包地被征收 / 139
 - (四) 承包地使用价值丧失 / 139
 - (五) 土地承包经营权的其他消灭原因 / 140

- 六十六、如何申请地役权的首次登记、转移登记和变更登记? 140
- (一) 地役权的首次登记 / 141
 - (二) 地役权的转移登记和变更登记 / 141
- 六十七、在“房地一体主义”模式下建设用地使用权和房屋所有权分别抵押的合同效力如何予以认定? 143
- (一) 房地产抵押的三种主要类型 / 143
 - (二) “房地一体”原则下“房”与“地”分别抵押时的效力认定 / 144
- 六十八、哪些不动产权利可以进行不动产抵押登记? 146
- (一) 可以办理不动产抵押登记的不动产 / 146
 - (二) 法律规定不可以办理抵押登记的不动产 / 146
 - (三) 办理不动产抵押时所需要提交的材料 / 147
 - (四) 在审核不动产登记抵押的材料时应当注意的问题 / 147
- 六十九、哪些情形下可以申请最高额抵押权确定登记? 148
- (一) 最高额抵押权的确定登记 / 149
 - (二) 最高额抵押权的变更登记 / 149
- 七十、如何办理抵押权的转移登记? 150
- (一) 申请抵押权转移登记需要提交的申请材料 / 151
 - (二) 最高额抵押权随同部分债权转让的特殊申请 / 151
- 七十一、如何办理依申请的更正登记? 151
- (一) 更正登记仍坚持依申请登记的原则 / 151
 - (二) 依申请更正登记的主体范围 / 152
 - (三) 申请更正登记的内容范围 / 153
 - (四) 申请更正登记有范围上的限制 / 153
 - (五) 更正登记需要提交的申请材料 / 154