

FANGWU DENGJI SHOUJIAN SHIWU

房屋登记

收件实务

刘守君◎著



西南交通大学出版社
[Http://press.swjtu.edu.cn](http://press.swjtu.edu.cn)



房屋登记

收件实务

刘守君◎著

FANGWU DENGJI SHOUJIAN SHIWU

西南交通大学出版社

• 成 都 •

图书在版编目 (C I P) 数据

房屋登记收件实务 / 刘守君著. —成都: 西南交通大学出版社, 2014.1 (2014.3 重印)
ISBN 978-7-5643-2825-2

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产法—研究—中国
IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 012195 号

房屋登记收件实务

刘守君 著

责任编辑	张慧敏
助理编辑	罗小红
特邀编辑	孟秀芝
封面设计	墨创文化
出版发行	西南交通大学出版社 (四川省成都市金牛区交大路 146 号)
发行部电话	028-87600564 028-87600533
邮政编码	610031
网 址	http://press.swjtu.edu.cn
印 刷	成都蜀通印务有限责任公司
成品尺寸	185 mm × 260 mm
印 张	15.75
字 数	392 千字
版 次	2014 年 1 月第 1 版
印 次	2014 年 3 月第 3 次
书 号	ISBN 978-7-5643-2825-2
定 价	35.00 元

图书如有印装质量问题 本社负责退换
版权所有 盗版必究 举报电话: 028-87600562

序

在房屋登记的程序中，收件是十分重要的环节。收件人员要在很短的时间内，根据当事人的申请和提交的登记文件，核对登记簿的记载并迅速地做出准确的判断。收件又是责任重大的工作岗位。在收件时产生的问题，在后续的审核中并不一定能够被发现。所以，在房屋登记中，收件显得十分重要。

不动产登记是一个专门的学科，它和法学有着密切的联系但又不同于法学。在一些发达国家和中国的台湾地区，大学设有专门的系，以培养不动产登记人才。自从我国住房和城乡建设部推行登记官制度以来，各地同行对业务的学习和研究已蔚成风气，也有很多好的文章和研究成果问世。但据我所知，专门针对房屋登记中收件工作进行详细论述的专著，目前尚属首例。

刘守君先生供职于四川犍为县房地产管理所。作为领导之一，他工作非常勤奋，多年来，在繁忙的工作之余笔耕不止，在《中国房地产》《房地产权产籍》等刊物上发表了多篇文章，几年前还出版了《房屋登记中的民法原理与实务》一书。他的文章，常常有独到的见解和新意。我便是因守君的文章而了解有个犍为县，我想很多的业内同仁应该也会有类似的感受。后来因为和犍为县房地产管理所的领导们打交道才知道犍为县的“犍”的读音应该为“qián”，说实话，从地理范围讲，犍为并不是一个很起眼的城市。因一个人的努力而让更多的人知道自己所在的城市，也应该算是一件值得骄傲的事。我很期待守君先生继续努力，更希望今后会有更多的好作品问世。

感谢守君先生的盛情，让我为他写两句，也算是草根推举草根吧。

金绍达

二〇一三年九月

前言

房屋登记的目的是保护权利人的合法权益，维护房地产交易秩序。房屋登记收件则是房屋登记目的实现的重要支撑。

所谓“房屋登记收件”，就是登记机构办理房屋登记时，从嘱托机关或申请人处收取的，证明嘱托或申请登记内容合法、真实、有效的书面材料。但是，房屋登记机构的登记人员该怎样收件？法律、法规、规章和政策没有作系统、全面的规定，只作了原则性和概括性的规定，且还散见于不同的法律、法规、规章和政策中，如办理因买卖房屋产生的所有权转移登记的主要收件规定在《房屋登记办法》中，而作为必收要件的契税缴纳凭证则规定在《契税暂行条例》中。从而使登记人员办理房屋登记时，容易漏收登记要件，造成收件不充分，使登记程序存在瑕疵，从而影响登记质量；也容易重复收取同类材料，不必要的收件虽然不影响登记质量，但加重了嘱托人或申请人的举证负担，不值得倡导。

在房屋登记收件中，对房屋登记收件的要求是充分、必要、合法、真实和有效。为此，笔者研读相关法律、法规、规章、政策和法学著作，将散见于法律、法规、规章和政策中关于房屋登记收件的规定进行梳理、归纳，形成了您手中的这本《房屋登记收件实务》。

本书的撰写体例：以房屋登记簿应当记载的权利或事项为章；章内，以权利或事项的设立登记、变更登记、转移登记和注销登记为节；节内，以不同原因导致的登记为目；目内，区分不同类型的申请人（或嘱托人）启动的登记类型，以清单的方式列出申请人（或嘱托人）应当提交的登记材料。同时，对怎样提交这些材料，为什么要提交这些材料，这些材料应该具备哪些内容，或予以理由阐述，或予以必要说明。理由阐述或说明的依据是法律、法规、规章和政策的规定，也有法学家们的经典论述，还有人民法院生效的判例，同时，吸收了一些地方立法中的成功经验。

在房屋登记实务中，同种或同类材料适用于不同的登记类型的情形较多，如因房屋坐落街道名称变更申请的房屋所有权变更登记、一般抵押权变更登记、最高额抵押权变更登记、在建工程抵押权变更登记、地役权变更登记中，房屋坐落街道名称变更证明是登记机构办理这些登记时的必收要件。本书撰写过程中，笔者曾经就此很纠结，将该类材料列入不同登记类型的收件清单自无可言，但若在每个登记类型中对怎样提交这类材料，为什么要提交这类材料，这类材料应该具备哪些内容，都予以理由阐述，或予以必要说明，则显得重复累赘。笔者就教于专家和登记同行，他们认为，不应当在乎重复，理由有三：一是方便读者阅读，无须去除其他章、节、目参见阐述或说明；二是读者都是成年人，成年人应当多次重复才能加深印象，才能加强理解；三是中国台湾地区的很多相关教材也有很多重复的内容。笔者采纳了这些建议，但也尽量避免过多重复，即前面章、节、目中已经详细论述过的或说明了的，在后面的章、节、目中再出现时，只作简要的阐述或说明。

非常感谢全国著名房屋登记专家金绍达老师为本书作序，祝金老师健康愉快。本书的撰写，得到了我亲爱的妻子范晓容女士的倾心相助，在此，诚表谢意。本书完稿之时，正值我 17 岁的女儿刘默涵同学迈入大学校园之际，谨以此书与之共勉，祝她大学生活愉快并学业有成。由于本人能力有限，若有不当之处，敬请专家、学者和同行们批评指正。

刘守君

二〇一三年九月

目 录

第一章 房屋登记收件概说	1
第一节 房屋登记收件的定义	1
第二节 房屋登记收件的作用	4
第三节 房屋登记收件的原则	6
第二章 所有权登记收件	12
第一节 初始登记收件	12
第二节 变更登记收件	32
第三节 转移登记收件	44
第四节 注销登记收件	88
第三章 一般抵押权登记收件	92
第一节 一般抵押权设立登记收件	92
第二节 一般抵押权变更登记收件	119
第三节 一般抵押权转移登记收件	130
第四节 一般抵押权注销登记收件	135
第四章 最高额抵押权登记收件	142
第一节 最高额抵押权设立登记收件	142
第二节 最高额抵押权变更登记收件	151
第三节 最高额抵押权转移登记收件	161
第四节 最高额抵押权确定登记收件	165
第五节 最高额抵押权注销登记收件	173
第五章 在建工程抵押权登记收件	177
第一节 在建工程抵押权设立登记收件	177
第二节 在建工程抵押权变更登记收件	185
第三节 在建工程抵押权转移登记收件	194
第四节 在建工程抵押权注销登记收件	197
第六章 地役权登记收件	202
第一节 地役权设立登记收件	203
第二节 地役权变更登记收件	204
第三节 地役权转移登记收件	205

第四节 地役权注销登记收件·····	206
第七章 预告登记收件·····	208
第一节 预购商品房预告登记收件·····	208
第二节 预购商品房抵押权预告登记收件·····	215
第三节 房屋所有权转移预告登记收件·····	222
第四节 房屋抵押权预告登记收件·····	228
第五节 因其他情形申请的预告登记收件·····	235
第八章 其他登记收件·····	236
第一节 更正登记收件·····	236
第二节 异议登记收件·····	240
第三节 异议登记注销登记收件·····	241
参考文献·····	243

第一章 房屋登记收件概说

第一节 房屋登记收件的定义

房屋登记收件,也称为房屋登记申请材料,是指申请人申请房屋登记,或嘱托人嘱托房屋登记时,依照法律、法规、规章和政策的规定,应当向登记机构提交的启动房屋登记、证明申请人身份和房屋基本情况,以及佐证申请登记的房屋权利或有关事项合法、真实、有效的书面材料。房屋登记申请材料可以由申请人委托代理人向登记机构提交。由于房屋登记以申请人申请启动为主,故本书的论述围绕申请人申请启动的房屋登记展开。

房屋登记收件的定义表明:

1. 房屋登记收件是房屋登记申请人或其代理人、嘱托人向登记机构提交的书面材料

房屋登记收件是申请人或其代理人、嘱托人向登记机构提交的书面材料。在房屋登记实务中,按《房屋登记办法》的相关规定,登记人员对申请人或其代理人作的询问笔录,登记人员查看申请登记的房屋现场形成的记录、照片等书面或影像材料,虽然对申请登记的房屋权利或有关事项的合法性、真实性、有效性具有证明作用,但这些材料是由登记机构和登记人员制作的证明自己履行法定职责的书面材料,也是证明房屋登记程序完整、充分的书面材料,应当由登记机构和登记人员负责归入相应的登记卷宗,属于登记档案的重要组成部分,但不是申请人或其代理人应当向登记机构提交的书面材料,故不属于登记收件。

申请房屋登记,是申请人对其基于法律规定或民事活动设立、变更、转让、消灭房屋权利或其他有关事项,通过申请登记机构登记并被记载在登记簿上,以得到国家保护的行爲,是一种民事法律行为。《民法通则》^①第六十三条第一款规定,公民、法人可以通过代理人实施民事法律行为。质言之,民事法律行为可以由本人实施,也可以委托他人代为实施。在房屋登记实务中,《房屋登记办法》第十五条第二款规定,委托代理人申请房屋登记的,代理人应当提交授权委托书和身份证明。据此可知,申请人委托他人申请房屋登记并提交登记材料的,登记机构应当要求代理人提交书面委托书或委托协议后,再收取申请材料(当然,委托人向代理人出具的委托书或委托协议也属于登记申请材料),并开始以后的登记活动,否则,在可能出现的行政复议或行政诉讼中,登记程序将被确认为违法。在司法实务中,陕西省铜川市中级人民法院在审理“上诉人某房地产管理所、王某因房屋登记纠纷案”时认为,“上诉人某房地产管理所作为城市房屋登记主管机关,办理上诉人王某与被上诉人魏某口头委托代理人李某申请房屋所有权转移登记中,违反原中华人民共和国建设部《城市房屋登记办法》第十五条‘委托代理人申请房屋登记的,代理人应当提交授权委托书和身份证明’之规定,在李某未提交魏某的授权委托书的情况下,为双方办理了房

^①《民法通则》全称为《中华人民共和国民法通则》,本书为叙述简练,故用简称。本书其他法律、法规、规章均按此种方法简称。

屋所有权转移登记,且受理登记与房屋实地测量、申请表格填写的时间颠倒矛盾,被诉房屋登记程序违法。”遂判决确认某房地产管理所的房屋登记违法。^①本案中,中级人民法院的认为和判决表明,登记机构没有收取委托人出具的授权委托书是导致房屋登记被撤销的主要原因之一。

我国现阶段,由于个人诚信系统尚未建立,个人诚信度普遍较低,登记人员几乎没有能力辨别委托书的真假。《物权法》第十二条第二款规定,申请登记的不动产有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料。以此为据,为了保证登记质量,确保登记收件的真实性,自然人出具的委托代理人申请房屋登记的委托书,登记机构可以要求申请人对该委托书进行公证。否则,因虚假委托书导致登记错误而产生行政复议或行政诉讼时,房屋登记不会得到复议机关或人民法院的维持。在司法实务中,某初审人民法院在“陈某不服某市建设委员会颁发房屋所有权证案”中认为,“本案中,港龙公司向市建委申请办理拱辰星园1号、2号楼1A—5号房的产权转移登记手续时,其所持授权委托书上的签名非由陈某本人所写,某市建委未经严格审查即为陈某颁发房屋所有权证,属于程序违法。”遂判决撤销了某市建委颁发给陈某的房屋所有权证。此判决得到了终审法院的维持。^②本案中,人民法院的认为和判决表明,由于用作房屋登记的委托书没有经过公证,登记人员未能识别其真假而用作登记依据,导致房屋登记被人民法院确认为程序违法,并最终撤销了登记,故此判决从一个侧面强调了对自然人出具的委托书应当予以公证的必要性。

委托代理人代为申请房屋登记的情形主要有以下几种。

(1) 合同当事人中的一方委托合同外的第三人代为申请登记,此情形形成直接代理。所谓“直接代理”,指代理人在代理权限内,以被代理人名义为意思表示,其法律效果直接归属于被代理人之代理。^③

(2) 合同当事人中的一方委托对方代为申请登记,此情形形成自己代理。所谓“自己代理”,指代理人以被代理人的名义与自己实施法律行为。^④

(3) 合同当事人均委托合同以外的第三人代为申请登记,此情形形成双方代理。所谓“双方代理”,指一个民事主体同时担任双方当事人的代理人的情形。^⑤

在代理制度中,自己代理与双方代理均是被禁止的行为。这可以看作是代理权的限制。当然,如果发生了自己代理与双方代理,也并不意味着该行为自然无效,如能得到被代理人本人或者双方当事人的同意,该代理行为也可以有效。^⑥换言之,只要是基于委托人真实意思表示产生的自己代理、双方代理,就应当有效。

委托他人代为申请房屋登记时,无论直接代理、自己代理,还是双方代理,都以委托书或委托合同的方式明确代理关系,委托人为自然人时,委托书或委托合同经过公证,表明委托是基于委托人真实意思表示,据此申请的转移登记,登记机构应当受理,经过公证的委托书可用作登记材料。

法人或其他组织委托代理人申请房屋登记时,除提交委托书或委托协议外,也同时提交法人或其他组织的身份证明,还要提交法人的法定代表人或其他组织的负责人的身份证

① 陕西省铜川市中级人民法院:“上诉人某房地产管理所、王某因房屋登记纠纷案”,<http://tczy.chinacourt.org>,访问时间:2011年11月15日。

② 程琥,侯丹华:《房屋登记》,法律出版社2009年版,第127页。

③ ④ ⑤ 梁慧星:《中国民法典草案建议稿附理由·总则编》,法律出版社2004年版,第218页、第203页、第203页。

⑥ 王利明:《民法学》,复旦大学出版社2004年版,第107页。

明等材料, 这些材料组合可以证明委托书的真实性。故法人或其他组织出具的委托代理人申请房屋登记的委托书或委托协议, 登记机构可以不要求其公证。

2. 房屋登记收件是申请人或其代理人、嘱托人按法律、法规、规章和政策的规定向登记机构提交的书面材料

《物权法》第十一条规定, “当事人申请登记, 应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料”。在房屋登记实务中, 《房屋登记办法》第十一条第一款规定, “申请房屋登记, 申请人应当向房屋所在地的房屋登记机构提出申请, 并提交申请登记材料”。《房地产登记技术规程》5.2.2 条规定, 登记申请材料包括房地产登记申请书、身份证明、房地产权利来源证明材料、房地产自然状况及登记簿记载的其他事项发生变化的证明材料等。此外, 《房屋登记办法》和《房地产登记技术规程》还对申请房屋所有权、房屋抵押权、地役权等房屋物权的设立、变更、转让和消灭登记时申请人应当向登记机构提交的材料作了专门规定, 也对申请人申请更正登记、异议登记等有关事项登记时应当提交的材料作了专门规定。据此可知, 法律、法规、规章和政策对申请人向登记机构提交房屋登记材料作规定, 既为登记机构和登记人员在登记实务中的收件行为的合法性提供了依据, 也对登记机构和登记人员的收件行为进行了规制, 即严格依法收件, 不能超越法律、法规、规章和政策的规定要求申请人提交材料, 以增加申请人的举证负担。换言之, 既明确规定了申请人申请房屋登记时应当提交什么, 不应当提交什么, 也为申请人对登记机构和登记人员不合法的收件行为提供了抗辩依据。

3. 房屋登记收件是申请人或其代理人、嘱托人提交的启动登记、证明申请人适格和房屋基本情况属实, 以及申请登记的房屋权利或有关事项合法、真实、有效的书面材料

在房屋登记实务中, 登记机构不对申请登记的房屋权利和有关事项作确认, 而是将申请人基于法律规定或民事活动设立、变更、转让、消灭房屋权利或其他有关事项依法记载在登记簿上, 在保护权利人合法利益的同时, 供与之相关的当事人查阅、知晓, 抉择是否就该房屋的权利或其他有关事项产生交易。因此, 申请人向登记机构提交的材料, 需要解决五个问题: 一是启动房屋登记程序; 二是申请登记由谁实施, 即申请人或其代理人是否适格; 三是申请登记的房屋的基本状况怎样; 四是申请登记的房屋权利或其他有关事项属于谁; 五是申请登记的设立、变更、转让和消灭的房屋权利或其他有关事项是否合法、真实、有效。据此可知, 房屋登记收件收取的是与登记簿上记载的权利主体、权利客体、权利内容或其他有关事项紧密相关的书面材料, 以保证登记簿上记载的内容合法、真实、有效, 与之无关的材料则无须收取。

在现行体制下, 房屋登记机构也是各地的房地产行政主管部门, 房屋登记只是其诸多职能中最重要的部分, 与房屋登记相近的职能有商品房预售合同备案、城市房屋租赁合同登记备案等, 申请这些合同备案时, 也要按规定提交相应的材料, 但这些材料证明的内容不在房屋登记簿上作记载, 故办理这些业务收取的材料不是房屋登记收件。按《房屋登记办法》的规定, 依法在登记簿上记载的权利有房屋所有权、一般抵押权、最高额抵押权和地役权等, 还有与房屋权利紧密相关的预告登记、更正登记、异议登记和查封登记等有关事项, 办理这些业务收取的材料才属于房屋登记收件。

第二节 房屋登记收件的作用

《物权法》第十六条规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。依此规定，具体到房屋，房屋权利或其他有关事项属于谁？这些权利或事项包括哪些内容？均以房屋登记簿的记载为准。房屋登记簿的记载，是登记机构依照法定程序，将申请人申请登记并满足登记要求的房屋权利或其他有关事项记载在登记簿上的行为。因此，登记机构须在力所能及的范围内保证记载在登记簿上的房屋权利或其他有关事项的合法、真实、有效，为此，房屋登记收件具有重要作用。

一、实现保护相关当事人合法权益的登记目的

《物权法》第一条规定，国家制定物权法的主要目的是明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权。在房屋登记实务中，《房屋登记办法》第一条规定，房屋登记的主要目的是维护房地产交易安全，保护权利人的合法权益。笔者综合法律和规章的规定认为，保护权利人的合法权益是房屋登记最主要的目的。

要切实保护权利人的合法权益，须保证记载在登记簿上的房屋权利或其他有关事项的合法、真实、有效。在房屋登记实务中，登记机构为了确保登记簿上记载的房屋权利或其他有关事项的合法、真实、有效，须对登记申请人是否适格，登记申请行为是否合法，申请登记的房屋权利或其他有关事项有无权利来源证明或其他相关证据支撑，是否具有法律效力等作出审核、判定。由于申请人提交的房屋登记材料，形成于房屋登记申请和房屋权利或其他有关事项设立、变更、转让和消灭的过程中，能够真实地反映房屋登记申请和房屋权利或其他有关事项设立、变更、转让和消灭的情况。因此在登记人员的审查过程中，申请人提交的材料具有相应的证明作用，登记人员在判定申请人适格，申请行为合法，申请登记的房屋权利或其他有关事项的设立、变更、转让和消灭合法、真实、有效后，才能将相应的房屋权利或其他有关事项记载在登记簿上，权利人的合法权益才能得到法律的保护，从而实现登记目的。同时，充分发挥登记簿的公信力作用，为查阅登记簿的相关当事人提供安全、可靠的信息，为其交易抉择提供值得信赖的依据。

二、维护登记程序，确保登记的合法、合理

房屋权属登记行为是一种行政确认行为，是一种可诉的行政行为。^①质言之，登记机构准予房屋登记是一种行政确认行为，属于行政决定之一。《房地产管理法》第七条和《房屋登记办法》第三条规定，房屋登记由建设行政主管部门负责。质言之，房屋登记行为是行政行为。无论从理论上和法律规范上看，还是从房屋登记实务上看，房屋登记是行政行为，房屋登记程序则属于行政程序。

行政程序，是指国家行政机关在行使行政权力、实施行政管理和服务活动过程中所遵

^① 王达：《房屋所有权、抵押权登记行政诉讼理论与实务》，知识产权出版社2006年版，第1页。

循的方式、步骤、顺序、时限以及当事人参与行政活动程序的一种制度。^①据此可知,房屋登记也须遵循一定的方式、步骤、顺序、时限等。在法律规范上,《物权法》第十二条规定了不动产权属登记程序,即“登记机构应当履行下列职责:(一)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;(二)就有关登记事项询问申请人;(三)如实、及时登记有关事项;(四)法律、行政法规规定的其他职责。申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。”在房屋登记实务中,《房屋登记办法》第七条规定,办理房屋登记,一般依照下列程序进行:①申请;②受理;③审核;④记载于登记簿;⑤发证。该办法第十一条第一款规定,申请房屋登记,申请人应当向房屋所在地的房屋登记机构提出申请,并提交申请登记材料。概言之,法律和规章明确规定了登记机构实施既是行政管理行为又是行政服务行为的房屋登记时应当遵循的步骤和顺序,此步骤和顺序中的第一步就是申请人应当向登记机构提交登记材料,登记机构须收取并查验这些材料。登记机构是否充分履行了该职责,登记收取的材料会客观、公正地予以证明。

行政程序是行政决定合法有效成立的要件之一,关系到行政决定的合法性和合理性^②。申言之,如前所述,房屋登记是行政决定中的行政确认行为,如果登记机构没有充分履行法定职责,登记收取的材料不齐全、不充分,在可能出现的行政复议或行政诉讼中,准予登记的行政决定因程序违法,有被复议机关或人民法院撤销的可能,给登记工作造成负面影响。

三、证明对与错,为明确责任的归属提供依据

《物权法》第二十一条规定,当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。在房屋登记实务中,《房屋登记办法》第九十二条规定,申请人提交错误、虚假的材料申请房屋登记,给他人造成损害的,应当承担相应的法律责任。房屋登记机构及其工作人员违反本办法规定办理房屋登记,给他人造成损害的,由房屋登记机构承担相应的法律责任。在司法实务中,《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》(法释〔2010〕15号)第十二条规定,申请人提供虚假材料办理房屋登记,给原告造成损害,房屋登记机构未尽合理审慎职责的,应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任。概言之,法律、规章和司法实务均表明:不当登记损害他人权益的,过错方将承担赔偿责任。参与房屋登记的,是申请人和登记机构,谁对谁错,登记机构收取的登记材料会做出客观、有效的证明。如果申请人提交的登记材料错误、虚假,而登记机构在力所能及的范围内不能辨别此错误、虚假情况,则错在申请人,由其承担责任,反之,登记机构承担责任。在司法实务中,四川省成都市中级人民法院在“张某诉某房产管理局房屋行政登记及行政赔偿一案”中认为,“第三人苏某作为申请人,应对所提交申请材料的真实性负责。但其提供的部分材料虚假,造成了被上诉人对该房屋转移登记不实,其责任和后果理应由第三人苏某承担。被上诉人尽到了审查义务,不具有违法行使职权的行为,不应承担赔偿责任。上诉人提起的行政赔偿请求缺乏法律依据。”遂作出判决:维持初审人民法院确认被告的房屋登

① 王连昌,马怀德:《行政法学》,中国政法大学出版社2002年版,第212页。

② 叶必丰:《行政法学》,武汉大学出版社2003年版,第207页。

记行为违法，驳回原告行政赔偿诉讼请求的判决。^①本案中，人民法院的判决和认为表明，由于登记机构收取的登记材料，证明了申请人苏某在登记活动中提交虚假登记材料获取房屋登记的“错误”，且登记机构在力所能及的范围内尽到了必要的注意义务，在侵害他人利益的后果发生后，人民法院判决申请人苏某承担了相应的法律责任。重庆市第五中级人民法院在审理“上诉人吴某诉被告上诉人某国土资源和房屋管理局房屋行政登记一案”时认为，“根据《房屋登记办法》第二十条第一款规定，‘登记申请符合下列条件的，房屋登记机构应当予以登记，将申请登记事项记载于房屋登记簿’，其第（一）项规定‘申请人与依法提交的材料记载的主体一致’，申请人与依法提交的材料记载的主体是否一致是某房管局在决定是否予以登记时，依法应当履行的审查义务。”本案中，上诉人向某房管局提交的公证书、房地产权属登记申请书、房地产转让合同等材料中当事人的签名皆是“阮甲”，与登记簿登记内容以及申请人提交的产权人户口证明、房屋权属证上记载的产权人姓名“阮乙”明显不相一致。在此情况下，某房管局向上诉人颁发房屋权属证显然未尽审慎审查义务。遂作出判决：维持初审时撤销某房管局房屋登记的判决。^②本案中，人民法院的认为和判决表明，被撤销的房屋登记系因登记机构未尽审慎审查义务，即没有尽到力所能及的审核义务所致，登记机构应当承担由此产生的责任。

第三节 房屋登记收件的原则

在房屋登记实务中，登记收件具有实现登记目的，维护登记程序，证明房屋登记当事人对与错的作用，那么，房屋登记收件自身就应该具有正义的信服力。换言之，房屋登记收件应当具有证明力，即对登记申请人适格，房屋基本情况属实，申请登记的房屋权利或其他有关事项的合法、真实和有效具有充分的证明作用。故无论房屋登记收件如何繁杂，也须遵循一定的原则。

一、合法性、真实性、有效性原则

《房屋登记办法》第十一条第三款规定，申请人应当对申请登记材料的合法性、真实性、有效性负责。因此，合法性、真实性、有效性是房屋登记收件应当遵循的三个原则。

（一）合法性

合法性，主要是指申请人向登记机构提交的申请材料的制作主体合法、内容合法和形式合法。

1. 主体合法

主体合法，是指制作登记申请材料的主体符合法律、法规、规章和政策的规定。法律、

^① 四川省成都市中级人民法院：“张某诉某房产管理局房屋行政登记及行政赔偿一案”，<http://www.cdfy.chinacourt.org>，访问时间：2011年3月7日。

^② 重庆市第五中级人民法院：“上诉人吴某诉被告上诉人某国土资源和房屋管理局房屋行政登记一案”，<http://cqfy.chinacourt.org>，访问时间：2011年4月7日。

法规、规章和政策规定的材料制作主体包括自然人、法人和其他组织。但是,如前所述,房屋登记收取的材料繁杂,材料合法的制作主体应当视具体材料确定,如用作初始登记材料的建设工程规划许可证的制作主体是房屋所在地的规划行政主管部门或省级人民政府确定的镇人民政府;某人委托他人代为申请房屋登记的委托书的制作主体是该自然人;申请抵押权设立登记时,申请人提交的抵押合同的制作主体是抵押权人和抵押人等。

2. 内容合法

内容合法,是指申请人向登记机构提交的登记材料载明的内容符合法律、法规、规章和政策的规定,如申请书载明的申请登记的权利或其他有关事项,须是《房屋登记办法》规定的由登记机构在登记簿上作记载的权利或事项;房屋测绘报告载明的建筑面积须是按《房产测量规范》规定的计算标准计算所得的建筑面积;用作抵押权设立登记材料的主债权合同反映的须是合法的债权等。

3. 形式合法

形式合法,是指申请人向登记机构提交的材料要符合法定形式,如房屋买卖合同公证书上,公证机构和公证人员的印鉴须齐全;有限责任公司的股东会同意房屋转让的决定上有参会股东的签名等。

只有合法的房屋登记收件才能用作房屋登记的依据,不合法的房屋登记收件会使记载在登记簿上的登记在可能出现的行政复议或行政诉讼中被撤销。在司法实务中,河南省某人民法院在“周某为房屋登记行政管理一案”中认为,“第三人周某在申请办证时虽向房产登记机构提交了某县某街道某社区居民委员会出具的房产产权和土地使用权证明,但该证明不是法律赋予行使职权的相关部门出具的房屋权属来源和土地使用权证明。某街道某社区居民委员会不具有行使对房地产确权的职权。被告以某街道某社区居民委员会出具的房屋产权和土地使用权证明为房屋产权来源,给第三人周某颁发的31775号房屋所有权证,属主要证据不足,不予支持。”遂判决撤销了被告某房管局给周某颁发的房屋所有权证。此判决得到了终审法院河南省南阳市中级人民法院的维持。^①本案中,人民法院的认为和判决表明,登记收取的房屋权源证明,是社区居民委员会超出其职责范围出具的,即房屋权源证明的制作主体不合法,使该证明不具有合法性,导致了房屋登记被人民法院撤销。

(二) 真实性

真实性,是指申请人向登记机构提交的登记材料,形成于房屋登记申请和申请登记的房屋权利或其他有关事项设立、变更、转移和消灭的过程中,客观、真实地反映当时的情况,即登记材料反映的情况须与实际情况一致,如房屋测绘报告标明的界址与房屋实体是否一致;申请人提交的身份证复印件与原件是否一致;委托代理人代办房屋登记的委托书是否由委托人出具等。房屋登记收件的真实性,对登记的成立与否起着关键性的作用。在司法实务中,广东省广州市中级人民法院在审理“上诉人某国土资源和房屋管理局因梁某等诉其房屋登记一案”中认为,“本案中,原审第三人梁某持相关材料向上诉人申请涉案某区某路某街×号房屋的继承登记,而梁某持有作为房地产权属来源证明的(2003)穗证内经字第×号《公证书》被广州市某公证处证实是虚假的。依据上述法规的规定,梁某取得

^① 河南省南阳市中级人民法院:“周某为房屋登记行政管理一案”,<http://www.fzxx.cn>,访问时间:2010年11月28日。

的粤房地证字第 C5786526 号《房地产权证》依法应予撤销。”遂判决撤销了某国土资源和房屋管理局为梁某办理的继承转移登记。^①本案中，人民法院的认为和判决表明，由于用作登记依据的公证书不真实，使房屋登记不合法而被人民法院撤销。

（三）有效性

有效性，是指申请人向登记机构提交的登记材料具有法律、法规、规章和政策规定的效力。申言之，登记收件的有效性，一是登记收取的材料具有合法性和真实性。二是登记收取的材料是否已经生效或失效，如申请人提交的身份证是否超过有效期；委托办理转移登记的委托书是否有有效期限；房屋初始登记中申请人提交的确认所有权归属的初审判决书是否依法生效等。三是登记收取的材料与申请登记的权利或事项具有相关性。所谓相关性，是指登记收取的材料与申请登记的权利或事项具有内在的联系，能对申请登记的权利或事项的合法、真实和有效起到证明作用，如增加配偶为共有人时，申请人提交的婚姻状况证明因与申请登记的事项具有相关性而有效；申请房屋买卖产生的转移登记时，提交房屋赠与合同作登记材料，则与申请登记的权利发生转移的原因没有相关性而无效等。房屋登记收件的有效性对房屋登记的成立与否也起到重要的支撑作用。在司法实务中，终审法院河南省商丘市中级人民法院在审理“上诉人王某诉被上诉人某房地产管理局房屋行政登记一案”时认为，“被上诉人某房管局据以颁证的根据是某市人民法院（1998）某民初字第 462 号和 463 号民事调解书，而该两份民事调解书与本案涉诉房屋无关。被上诉人某房管局以该两份民事调解书为根据，将该房屋过户登记在某信用社名下证据不足。”遂作出判决：撤销一审法院维持房屋登记的判决，^②即撤销了某房管局的房屋登记。本案中，人民法院的认为和判决表明，登记机构收取与申请登记的房屋权利无关的材料，致使房屋登记行为因证据不足而不被人民法院维持。

二、必要性、充分性原则

（一）必要性

必要性，是指申请人根据申请的房屋登记类型，向登记机构提交的支撑欲记载在登记簿上的房屋权利或其他有关事项依法成立的必不可少的材料，如办理基于商品房买卖产生的转移登记，商品房买卖合同是必不可少的材料，申请人向登记机构提交商品房买卖合同即具有必要性。在一些城市，办理买卖商品房产生的转移登记时，申请人应按登记机构的要求，在提交商品房买卖合同的同时，也要提交商品房购房款发票，笔者认为，商品房买卖合同是买方设立房屋所有权的基础法律关系，更是买方取得房屋所有权的权源证明。申请人再提交购房款发票的目的也是证明房屋由其出资购买取得，“谁投资谁所有”，房屋所有权应当转移给购房人所有，证明作用在本质上与提交的商品房买卖合同相同。换言之，在申请人已经向登记机构提交了商品房买卖合同后，登记机构还要求申请人提交购房款发

① 广东省广州市中级人民法院：“上诉人某国土资源和房屋管理局因梁某等诉其房屋登记一案”，<http://www.gzcourt.org.cn>，访问时间：2011 年 4 月 2 日。

② 河南省商丘市中级人民法院：“上诉人王某诉被上诉人某房地产管理局房屋行政登记一案”，<http://www.110.com>，访问时间：2011 年 3 月 20 日。

票就没有必要。

（二）充分性

充分性，是指申请人按照法律、法规、规章和政策的规定，根据申请的房屋登记类型，向登记机构齐全、完整地提交支撑欲记载在登记簿上的房屋权利或其他有关事项依法成立的材料。但是，在房屋登记实务中，由于房屋登记类型和需要在房屋登记簿上记载的权利、事项多样，涉及的法律关系复杂，在某些具体的登记类型中，登记机构该收取哪些材料，才能做到登记材料的收取充分、完整？法律、法规、规章和政策没有明确、具体、系统地例举，只作了原则性的规定。如按《房屋登记办法》第三十三条规定，办理因买卖产生的房屋所有权转移登记，申请人应当向登记机构提交登记申请书、申请人身份证明、房屋所有权证、房屋买卖合同。但按法律、法规的规定，即使申请人按《房屋登记办法》第三十三条规定全部提交了这些材料，也没有完整、齐全地提交基于买卖产生的转移登记所需材料，即登记机构不能充分收取因买卖产生的转移登记材料。《房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当取得土地使用权证书。该法第四十条规定，以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当持有有批准权的人民政府准予办理出让手续或准予维持划拨状态的批文。在房屋登记实务中，《房屋登记办法》第八条规定，办理房屋登记，遵循房屋所有权与房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。《契税法》第十一条规定，契税法完税凭证是办理因交易产生的房屋权属变更的依据。概言之，出卖房屋占用范围内的建设用地使用权证明和契税法完税凭证，也是登记机构办理因买卖产生的房屋转移登记时必须收取的材料，换言之，申请人按《房屋登记办法》第三十三条规定提交申请材料的同时，还须提交该房屋占用范围内的建设用地使用权证明和契税法完税凭证，才能充分提交因买卖产生的房屋转移登记材料。

如前所述，申请房屋登记，申请人若只按《房屋登记办法》的规定提交登记材料，往往不能满足登记要求，换言之，登记机构不能履行充分收取登记材料的职责。因此，该办法第九条规定，“房屋登记机构应当依照法律、法规和本办法规定，确定申请房屋登记需要提交的材料，并将申请登记材料目录公示”。质言之，《房屋登记办法》授权具体负责登记工作的登记机构，根据具体的房屋登记类型，将散见于法律、法规、规章和政策中规定的办理房屋登记应当收取的材料予以归纳、梳理，经公示后作为办理登记时收件的依据。

但是，有些登记人员为了保险起见，以确保登记工作的安全，认为登记材料的收取多多益善，不仔细查阅相关法律、法规、规章和政策的规定，要求申请人重复提交一些内容相同或相近的材料，加重了申请人的举证负担，如抵押登记中，收取自然人的身份证明时，既要求申请人提交身份证复印件，也要求申请人提交户口簿复印件。还有些登记人员从简化程序，方便申请人的立场出发，随意地省略一些必须收取的材料，使登记程序存在瑕疵，如初始登记中，只收取建设工程规划许可证、房屋已经竣工的证明等要件，不收取建设用地使用权证明。这些都没有遵守法律、法规、规章和政策关于房屋登记收件的规定，从而在不同程度上影响了房屋登记的效率和质量，甚至影响到房屋登记的成立与否，都是不可取的。

申请材料不充分，直接影响到登记的成立与否。在司法实务中，河南省某人民法院在“原告谭甲不服被告某房产管理局为第三人谭乙颁发房产证一案”中认为，“被告为第三人颁发房产证的具体行政行为，属房屋产权登记行为，该房产原属原告与第三人父亲丙的房