

物权及房产纠纷实务

张书占 张涛 孙中启◎编著



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

013033440

D923. 25
35

物权及房产纠纷实务

WUQUAN JI FANGCHAN JIUFEN SHIWU

张书占 张 涛 孙中启◎编著



D923.25
35

西南交通大学出版社
· 成 都 ·



北航

C1639863

0130380810

图书在版编目 (C I P) 数据

物权及房产纠纷实务 / 张书占, 张涛, 孙中启编著.
—成都: 西南交通大学出版社, 2013.3
ISBN 978-7-5643-2198-7

I. ①物… II. ①张… ②张… ③孙… III. ①物权—
经济纠纷—案例—中国②房屋纠纷—民事纠纷—案例—中
国 IV. ①D923.25②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 030909 号

物权及房产纠纷实务

张书占 张涛 孙中启 编著

责任编辑	邹蕊
特邀编辑	顾飞
封面设计	原谋书装
出版发行	西南交通大学出版社 (成都二环路北一段 111 号)
发行部电话	028-87600564 028-87600533
邮政编码	610031
网 址	http://press.swjtu.edu.cn
印 刷	四川川印印刷有限公司
成品尺寸	170 mm × 240 mm
印 张	20.5
字 数	362 千字
版 次	2013 年 3 月第 1 版
印 次	2013 年 3 月第 1 次
书 号	ISBN 978-7-5643-2198-7
定 价	58.00 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 言

物权和房产在我们的生活中占有很重要的分量。我们都很珍惜自己的权利，但是在交往、交易、流动都很频繁的当下，矛盾和纠纷不仅是不可避免的，而且会日益增多和复杂化。有些纠纷可以通过自行和解、第三人调解解决，那些和解不成、调解不了的纠纷，则只有通过诉讼来解决了。无论是和解、调解还是诉讼，都需要准则和依据，这就需要了解相关的制度性规定。知道法定的制度是怎样规范的，是纠纷解决的第一步。口服了，还需要心服，才能够真正地“案结事了”，才不会以后再生“幺蛾子”，这就需要了解规范背后的理念和机制，也就是说，需要理论的阐释和解读。张书占主任律师的这本新作，恰恰能够同时满足读者以上两方面的需要，所以是做了一件求真务实的大好事。闻听他要我作序，第一感觉是我自己才疏学浅资历绵薄，惶恐力有不逮有负盛情，第二感觉是对如此利国利民促进法治建设的好事，一定要搭把手极力促成。

跟张书占主任律师结识于一次河南省律师协会行政法律专业委员会的年会上，以后在各种研讨会上相遇，彼此确认对方都是爱读书、爱思考、靠专业知识吃饭的“学术派律师”，于是惺惺相惜，交流日多。正如他自己所言，张律师没有咄咄逼人之势，没有高谈阔论之态，有的是平静之中的敏锐，平实之下的坚韧，这是高层次律师展示出的别样风采。我想，会有不少人欣赏此种类型的律师。

诚挚地希望张律师的这本新作能够助益读者解决其遭遇到的纠纷难题，也希望这本书在我们国家法治建设的航程中发挥重要作用。

河南省社会科学院研究员 祁雪瑞

二〇一三年二月二十五日

前 言

《中华人民共和国物权法》(简称《物权法》)自 2007 年 10 月 1 日起施行已经 5 年了。在这部重要的法律实施 5 周年之际由我写这本纠纷实务的书籍,我感到分外高兴。

我的名字叫“书占”,不少好友开玩笑,叫我“占书”,可能因为我爱书如命,惜书如玉。在西北政法大学读本科的时候,我最喜欢的地方就是学校图书馆。有一次,我的班级辅导老师段兵笑着对我说:“书占,你是不是要把天下的书占完啊?”因为是老师开学生的玩笑,我的印象非常深刻。还有一次是大学临毕业的时候,睡在我上铺的兄弟叫朱志,素喜金石篆刻,他给我们宿舍每个舍友刻了一枚印章,姓名都是全的,唯有我的印章只有两个字“书占”。我当时不太满意,问他为什么不把我的姓刻上,他笑笑说:“我是特意给你这样刻的,这枚印章,从右往左念,是‘书占’,从左往右念是‘占书’,‘书占占书’,是希望你工作后还能不断读书。”这枚印章伴随我 20 余年了,至今放在我的书案上,一买新书,就盖上这枚印章,每每盖上印章,我就受到一次鼓舞。读书,是我生命中不可或缺的一部分。每天睡觉前,总要读几眼书,睡觉才会安稳。

写作,于我好像也是一种天分。记得上小学二年级时候的一个下午,也不知什么起因,男班长带领全班男同学,追逐女班长带领的全班女同学,嬉戏打闹,并跑到校外的田野里。老师上课,发现教室竟然空无一人,报告班主任后,被赶回教室,责令每一位同学写一篇检查。班主任是一位年轻的教语文的女教师,看完我写的检查后,竟然乐了,说我的检查写得非常好,并作为范文在全班宣读,要求每位同学按照我写的检查的格式,重新写一遍。初中、高中,我的作文常常被语文老师画满了小圈圈,作为范文在班上宣读。高中的时候,我写的一篇散文《我爱山里的红杏花》,被语文老师送到郑州市教育局去参评,还得了二等奖,老师说我写的作文有大家风范,对我鼓励很大。上大学时,青春的激扬,天之骄子的骄傲,使我的写作潜能大爆发,读书心得、诗歌、散文、小说,在日记中妙笔生花,并主编了手写月报《法八七五》,同时,我的思想体系也逐渐形成。

我作为 1987 年登封市的文科状元,报考大学志愿时,报了法律院校,缘于我家卷入过两场民事官司,其中一个主要原因就是请不起律师又不懂如何

取证而输了官司。我是抱着匡扶正义的理想报考西北政法大学的。

但我最终没有成为理想中的法官，而是进入司法局，后又成为一名律师，专门从事律师工作。在从事律师工作过程中，我非常注重法学理论基础知识的积累，喜欢写一些学术论文。但开始时很不成熟，有时拿着一篇自己还满意的论文，找前辈讨教，有几次反遭冷遇和讥笑。但我喜欢，所以没有放弃。后来论文写作逐渐成熟起来，也先后在国家级刊物上发表过六、七篇，再后来，我担任了郑州市律师协会行政法专业委员会的主任，更加注重理论方面的造诣，2006年主编了一本论文集，又与他人合编了几本论文集。进入河南省律师协会行政法律专业委员会后，每年的论文评比都是一等奖，这是对我的肯定，也是对我的鼓励。

不过，在一般人的印象中，律师出书，有点不务正业的感觉。我的一个熟悉的同行，先在大学当老师，后来放弃教师职务专职从事律师工作。一次，他当着众人对我说：“律师，分‘关系派’和‘学术派’，你老弟属于‘学术派’，我是属于‘关系派’。”的确，他出来做律师时间不长，但挣的钱比我多，但因长期喝酒、熬夜打牌，身体的一个脏器被摘除了。有几次，我遇到几个案件承办人对我说：“你与别的律师不一样，温文尔雅，敦厚诚实。”还有的说：“你真的是律师吗？有点不像。”我想，可能在有些人的印象中，律师就像美国人形容的那样，是“鲨鱼”，巧言令色，唯利是图。但我想，中国的律师不应该也不会是这样的。还有一次，我出差到外地，约我大学的一位女同学吃午饭，饭后闲聊，她突然问我：“同学们都说，你这些年干得不错，又开办了律师事务所，是不是与法官之间有什么默契？”我理解她的意思。现实中，有些律师确实通过非正当手段来承揽业务。我说：“我真的没有，我打赢的案件主要靠我深厚的理论基础和扎实的诉讼技巧。我的案件的来源，也是靠委托人的口碑宣传。”她有些敬佩，也有些疑惑。但我真的认为，律师应该有独立的人格，应该有尊严地活着。但要想独立地、有尊严地执业，就不要参加“关系派”，而要加入“学术派”。

年轻的时候，我有一个梦想，希望把自己的思想传播得很远很远。我收过很多学徒，把我的办案技能毫不保留地教授给他们。我也希望出书，把自己的思想记录下来，留给后人，教给更多的人。我的朋友给了我这个出书的机会，我由衷地感谢！

为了写《物权及房产纠纷实务》这本书，我推掉了很多案件，失去了很多陪伴家人的时间，牺牲了不少假期和星期天，几乎每天早出晚归，沉浸在书的海洋中。疲劳了用香烟解乏，头脑发木了，伏案小憩一会儿。总是希望给读者更多更全面的知识，也希望这本书早一天面世。

写书之初，与我所在的河南舒展律师事务所几位资深律师探讨，按照《物权法》的规范体例为基础，以案例分析为主线，以办案总结为落脚点，呈现给读者。为了赶时间，五名律师分工各写一部分。但写作过程中，发现两个问题：一是单纯以《物权法》的规范体例为基础，到后来成了对条文的理解与适用；二是各个律师文风不同，放到一起像杂拌糖，达不到协调一致的效果。因此，改变写作计划：一是以最高人民法院《民事案件案由规定》（法〔2011〕42号）中第三部分“物权纠纷”和第四部分“合同、无因管理、不当得利纠纷”中关于房产的81、82、83、97（2）的案由为基本体例，参考《物权法》规范体例，以案例分析为主线，以办案总结为落脚点；二是由我和张涛、孙中启律师共同编著，以我写的文章为基础，以张涛、孙中启律师的文章为补充。

本书主要参考了三本著作：第一是由中国法制出版社出版的由王胜明主编，全国人大常委会法制工作委员会民法室编著的《中华人民共和国物权法解读》。这本书因为来自全国人大常委会的立法机构的缘故，其著述的重心是立法背景，以其得天独厚地掌握的立法背景为依据对条文进行解读。第二是由人民法院出版社出版的由黄松有主编，最高人民法院物权法研究小组编著的《中华人民共和国物权法条文理解与适用》。这本书作者因为是最高人民法院的司法机构的缘故，其著述的重心是审判实践中应注意的问题，以其享有司法解释权的优势对条文的理解与适用作出阐述。第三是由中国法制出版社出版的《物权法办案手册》。这本书实质上是对物权法及相关的法律法规、司法解释的编纂，其优势是法律规范比较全面。

根据律师职业的特点，我在写这本书时，重心是办案总结，放在法律延伸部分。以不同的案由为基础，对不同的权利行使中出现的问题通过典型案例分析的方式给出指导意见，指导权利人如何行使诉讼权利更为有利。这也是这本书区别于上述三本书的特色和亮点。

如果说上述三本书是给法律工作者看的话，那么，我写的这本书主要是给当事人或者称为权利人看的，当然对法律工作者办案也会起到参考作用。

需要特别说明的是，在编著本书时，“物权篇”部分大量参考了“中国法院网”中的案例，“找法网”中关于《民事案件案由规定》中的观点；在《房产篇》部分，参考了《马海涛诉李玉兰“小产权房”房屋买卖纠纷》、《房屋买卖纠纷案例——私自买卖“小产权”房屋签了合同也无效》、《小产权房房屋买卖合同的纠纷》、《代理销售的法律风险》、《从一宗房屋包销案看包销合同的法律效力》（作者：钟锋）、《如何正确区分房地产包销合同和代理销售合同》、《房地产开发商如何应对商品房销售代理合同中存在的几点风险》、《包销合同中房产开发企业的法律风险规避》、《房产开发企业如何规避包销合同



风险》(作者:江苏华海中天律师事务所杜义)、《浅谈楼市淡季销售代理的利弊》、《房地产中介纠纷的法律剖析及处理对策》(作者:广西海巍实业有限公司郑汉平)、《商品房买卖合同解释解读》、《西安仲裁委员会 2006 年商品房买卖合同纠纷案件盘点发布》、《对一起房屋买卖合同纠纷案件的分析和思考》、《房屋买卖合同纠纷常见类型》、《房屋买卖合同纠纷案件办案手记》。由于各种原因,恕不对其作者及出处一一列明。但我在此对他们表示崇高的敬意和诚挚的感谢,感谢他们为推动和深化我国民法法制建设做出的贡献。

本书分上篇和下篇。上篇为物权篇,下篇为房产篇。按说房产权本身属于物权的一种,但正因为房产权是物权中最重要的一种,那么,在写这本书时,把其与物权并列,正是突出其重要性。在物权篇中引用的案例,也尽可能引用房产纠纷的案例,以保证全书的协调性。

上篇物权篇以物权法规范体例分为总则、所有权、用益物权、担保物权、占有五部分,每一部分的内容以《民事案件案由规定》中列明的案由内容为限,在每一部分的所有案由前加上概述,使读者对该部分内容的概貌有一个总的了解,便于理解后面的分案由。

下篇房产篇以房产从产生、使用到灭失这一自然发展规律为次序,分为房产开发、房产转让、房产使用、房产灭失四部分。同样地,每一部分的内容以《民事案件案由规定》中列明的案由内容为限,在第一、第二部分的所有案由前加上概述,使读者对该部分内容的概貌有一个总的了解,便于理解后面的分案由。第三、第四部分内容相对单一,没有加概述。

本书共 67 篇文章,即 67 个案由,包括三级案由和四级案由。其中有的是同一类的案由,在法律适用上没有实质的差别,就归并到一类案由中,但也注明并体现出来,如质权纠纷中票据质权、股权质押、应收账款质权都属于权利质权,其法律适用基本相同,因此归并到权利质权纠纷案由中。

每一篇文章基本以“如何行使…权之诉?”为标题,正文结构由基本概念、案例简述、案例分析、法律链接、法律延伸五部分组成。基本概念部分主要介绍某项权利的概念和特征。案例简述部分以判例中法院认定的事实部分为主,不足以说明的,引用原告诉称或被告辩称。案例分析部分以判例中法院认为的说理分析为主,有的一审和二审分析不一致的,以二审分析为准。法律链接主要对处理该类纠纷所可能适用的法律法规、司法解释予以搜集列明,而不以文章中引用的案例适用的法律为限,这就为处理该类纠纷搜罗法律条文提供了极大方便。法律延伸主要是处理该类案件的办案总结,是经验、教训的总结,为以后处理该类案件指明方向,而不是相关知识的简单罗列。

需要说明的是,这本书没有列物业服务合同纠纷,主要考虑到,物权法是

以物上请求权为主诉，物业服务合同纠纷被列为服务合同纠纷案由中，虽然其纠纷发生可能以物权为基础，但其实质是以合同请求权为主诉，因此没有罗列。

需要特别说明的是，本书共约 36 万字，由我提出写作的基本思路和篇章编排。在篇幅和篇章的写作分配上，由我写上篇物权篇的总则、所有权、用益物权、担保物权中的抵押权部分，下篇房产篇的房产转让部分，共 50 篇，约 26 万字；由张涛律师写上篇物权篇的担保物权中的质权部分，下篇房产篇的房产开发部分共 9 篇，约 6 万字；由孙中启律师写上篇物权篇的所有权中的共有部分、占有部分，下篇房产篇的房产使用和房产灭失部分共 8 篇，约 4 万字。最后，由我作总纂和通稿、定稿，前言和后记也由我书写。案例所用的人名均为化名，请勿对号入座。

由于时间紧，加之水平有限，纰漏之处在所难免，衷心希望广大读者批评指正。

河南舒展律师事务所主任 **张书占**

二〇一三年二月二十七日 于郑州

目 录

上篇 物 权

第一章 总 则	3
一、如何处理不动产登记诉讼纠纷?	3
二、如何行使异议登记不当损害赔偿之诉?	8
三、如何行使虚假登记损害赔偿之诉?	11
四、如何行使物权保护之物权确认之诉?	16
五、如何行使物权保护之返还原物之诉?	19
六、如何行使物权保护之排除妨害之诉?	20
七、如何行使物权保护之消除危险之诉?	22
八、如何行使物权保护之修理、重作、更换之诉?	23
九、如何行使物权保护之恢复原状之诉?	26
十、如何行使物权保护之财产损害赔偿之诉?	29
第二章 所有权	31
一、如何处理侵害集体经济组织成员权益纠纷?	31
二、如何行使建筑物区分所有权之诉?	35
三、如何行使业主专有权之诉?	38
四、如何行使业主共有权之诉?	43
五、如何行使车库、车位纠纷之诉?	45
六、如何行使业主撤销权之诉?	48
七、如何行使业主知情权之诉?	52
八、如何行使所有权之遗失物返还之诉?	57
九、如何行使所有权之漂流物、埋藏物、隐藏物返还之诉?	59
十、如何行使所有权之相邻用水、排水之诉?	61
十一、如何行使所有权之相邻通行之诉?	64
十二、如何行使所有权之相邻土地、建筑物利用之诉?	66



十三、如何行使所有权之相邻通风、采光、日照之诉？	69
十四、如何行使所有权之相邻污染侵害之诉？	72
十五、如何行使所有权之相邻损害防免之诉？	74
十六、如何行使共有权确认之诉？	76
十七、如何行使共有物分割之诉？	79
十八、如何行使共有人优先购买权之诉？	84
第三章 用益物权	88
一、如何行使用益物权之海域使用权之诉？	89
二、如何行使用益物权之探矿权之诉？	93
三、如何行使用益物权之采矿权之诉？	96
四、如何行使用益物权之取水权之诉？	100
五、如何行使用益物权之养殖权之诉？	102
六、如何行使用益物权之捕捞权之诉？	104
七、如何行使用益物权之土地承包经营权之诉？	107
八、如何行使用益物权之建设用地使用权之诉？	114
九、如何行使用益物权之宅基地使用权之诉？	121
十、如何行使用益物权之地役权之诉？	126
第四章 担保物权	131
一、如何处理抵押权纠纷？	131
二、如何行使建筑物和其他土地附着物抵押权之诉？	146
三、如何行使在建建筑物抵押权之诉？	154
四、如何行使建设用地使用权抵押权之诉？	158
五、如何行使土地承包经营权抵押权之诉？	164
六、如何行使动产抵押权之诉？	168
七、如何行使在建船舶、航空器抵押权之诉？	171
八、如何行使动产浮动抵押之诉？	177
九、如何行使最高额抵押权之诉？	180
十、如何处理质权纠纷？	186
十一、如何行使动产质权之诉？	196
十二、如何行使转质权之诉？	203
十三、如何行使最高额质权之诉？	205
十四、如何行使权利质权之诉？	209
十五、如何行使留置权之诉？	218

第五章 占有	224
一、如何行使占有物返还之诉?	225
二、如何行使占有排除妨害之诉?	229
三、如何行使占有物损害赔偿之诉?	231

下 篇 房 产

第六章 房产开发	237
一、如何行使委托代建合同之诉?	238
二、如何行使合资、合作开发房地产合同之诉?	247
三、如何行使房地产项目转让合同之诉?	257
第七章 房产转让	263
一、如何行使商品房预约合同之诉?	264
二、如何行使商品房预售合同之诉?	268
三、如何行使商品房销售合同之诉?	273
四、如何行使商品房委托代理销售合同之诉?	279
五、如何行使经济适用房转让合同之诉?	286
六、如何行使农村房屋买卖合同之诉?	289
第八章 房产使用	293
如何行使房屋租赁合同之诉?	293
第九章 房产灭失	300
如何行使房屋征收安置补偿合同之诉?	300
后 记	311
河南舒展律师事务所简介	313

上篇 物 权



第一章 总 则



知识引导

物权保护概述

物权的保护是指通过法律规定的方法和程序，对物权人的物权进行保护。对物权的保护不仅仅是民法的内容，也是宪法、刑法、行政法的重要内容。

民法对物权的保护，根据保护方法的不同，分为物权的保护方法和债权的保护方法。其中物权的保护方法是指物上请求权，而债权的保护方法则是指通过侵权损害赔偿的方法来保护物权。

首先，物权法列举了物权保护的六种方式：确认权利；返还原物；恢复原状；排除妨害；消除危险；损害赔偿。这六种方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用；物权法并规定，侵害物权，除要承担民事责任外，还将视具体情形，承担行政责任或刑事责任。

此外，物权法还规定，物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解等途径解决，也可以仲裁或依法向人民法院提起诉讼。值得注意的是，现行民法通则规定，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为二年，如果超过这一时效，则受害者无法通过诉讼讨回公道。如果受害者提起的诉讼是要求侵权者排除妨害或者消除危险的话，则不适用诉讼时效，随时都可向法院提起诉讼。

一、如何处理不动产登记诉讼纠纷？

【基本概念】

不动产登记指经权利人申请，国家专职部门将有关申请人的不动产权属事项记载于不动产登记簿的活动。它能使不动产权变动得以确认并为交

易安全提供法律保障，是不动产管理的重要手段和现代不动产制度的基础。《物权法》第九条第一款规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”并设专节对不动产登记作了规定，提出了要求，但无论是登记机关在实际操作的过程中，还是人民法院在对登记行为进行司法审查的过程中仍存在许多问题。笔者针对司法在不动产登记方面存在的问题，对加强司法保护进行了探讨，结合下列案例谈谈如何处理不动产登记诉讼纠纷。

【案例简述】

被告乙系原告甲之叔父，2005年年初，被告乙因其在某某街有一套某某公司平房要拆迁，可以得到一套回迁楼房，但因乙在某某公司已经分到过楼房，某某公司为照顾老职工，允许乙为其子女或其他亲属购买回迁房，故乙想为原告购买，但原告表示无力购买，后被告丙的姥姥向乙打听为丙母子买房（当时丙母亲已离婚），乙即将原告身份证复印件、户口本复印件（当时原告户口落在乙之户上）及从街道开局的原告无业、未婚证明等交与丙姥姥及母亲，以原告名义在2005年3月15日与某某公司劳动服务公司签订了购房合同书，购买某某街家属楼356栋3单元3号、79.73平方米住宅楼房一套，全部购房款50309.63元由丙姥姥及母亲缴纳，票据由其持有，该房建成后丙与其母亲入住至今。该房在2009年12月27日以原告名义登记办理了产权证书，2010年2月3日又以原告名义与丙订立一份《房地产买卖合同》，并持此于2010年底将产权过户至丙名下。后因原告申请购买经济适用房时发现自己名下有房导致无资格购买，于2011年将某某市房地产管理局、某某有色金属公司生活服务公司诉至法院要求撤销虚假登记，恢复购买经济适用房的资格；二被告赔偿原告经济损失50000元。法院作出（2011）某民二初字第91号民事判决书判决某某市房地产管理局恢复原告甲经济适用房的购房资格，驳回原告其他诉讼请求。现原告以本案诉至法院，提出前述诉讼请求，庭审中，因二被告不愿调解，故未调解。

【案例分析】

法院认为：首先，原告丧失购买经济适用房的资格系某某市房产管理局未尽审慎审查义务造成，该事实已由生效判决认定，并由该局予以恢复，二被告在此过程中并无过错；其次，原告即使有购买经济适用房的资格，在当

年并不一定购得一套经济适用房并即时入住，有资格与实际购买不动产没有必然联系，又因原告系无力购买才将购房权利让与被告丙，原告对两被告的购房行为是明知的，因此，原告起诉的损失未实际发生，二被告没有侵犯原告的财产权利，故对原告的诉讼请求不予支持。综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)，第六十四条之规定，判决如下：驳回原告甲对被告乙、丙的诉讼请求。

【法律链接】

1. 不动产登记行政诉讼法律依据

(1)《中华人民共和国行政诉讼法》(以下简称《行政诉讼法》)第11条。

(2)《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》。

第一条第一款 公民、法人或者其他组织对具有国家行政职权的机关和组织及其工作人员的行政行为不服，依法提起诉讼的，属于人民法院行政诉讼的受案范围。

(3)《最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》。

第五条 法律规定由行政机关最终裁决的具体行政行为，被作出最终裁决的行政机关确认违法，赔偿请求人以赔偿义务机关应当赔偿而不予赔偿或逾期不予赔偿或者对赔偿数额有异议提起行政赔偿诉讼，人民法院应依法受理。

(4)《最高人民法院关于审理不动产登记案件若干问题的规定》第一、四、五条。

2. 处理虚假登记损害责任纠纷的法律依据

依据主要包括：《物权法》第二十一条：“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。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。”《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)第六十一、六十二条，《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第七十六条，《房屋登记办法》第九十二条，《中华人民共和国民事诉讼法通则》(以下简称《民法通则》)第一百二十一条，《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的意见(试行)》第一百五十二条，《最高人民法院关于审理不动产登记案件若干问题的规定》第十二条、第十三条的规定。