

法律法规新解读·全新升级第四版

24

不动产登记暂行条例

新解读

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI

权威规范文本
全新法条注释

生动以案说法
贴近日常纠纷

法规检索便捷
实用法律工具

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规新解读
全新升级第四版

不动产登记暂行条例

新解读



BUDONGCHANDENGJI ZANXING TIAOLI

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新解读 / 中国法制出版社编. —4 版.
—北京: 中国法制出版社, 2017.3

(法律法规新解读丛书; 24)

ISBN 978-7-5093-7905-9

I. ①不… II. ①中… 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 (2017) 第 029640 号

策划编辑 徐 冉

责任编辑 徐 冉

封面设计 李 宁

不动产登记暂行条例新解读

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI XINJIEDU

编者 / 中国法制出版社

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

版次 / 2017 年 4 月第 4 版

印张 / 15.75 字数 / 548 千

2017 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7905-9

定价: 38.00 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: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66075800

邮购部电话: 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)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
设区的市、自治州的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和设区的市、自治州的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。设区的市、自治州人民政府制定的地方政府规章限于城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区、中国人民武装警察部队	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令，在其权限范围内制定军事规章。
最高人民法院、最高人民检察院	司法解释。

注：1. 法的效力等级：宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规>本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

2. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，历经三版，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法律作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

独家打造五重法律价值：

1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【条文解读】形式进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的基础上，结合实际全新撰写，简单明了、通俗易懂，并根据百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，以【应用】形式，提炼归纳出问题点，邀请学者、律师作出解答。

3. 以案说法生动形象

丛书专设【以案说法】板块，生动形象展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。各分册更是加入权威司法部门的裁判案例，指导实践更准确、更有力。

4. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，帮助读者全方位理解相关规定内容。

5. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读友反馈意见、建议。

中国法制出版社

2017年3月

《不动产登记暂行条例》 法律适用提示

建立不动产统一登记制度，是经济社会发展的必然要求，是加强和创新社会管理的重要手段，是贯彻落实《物权法》关于建立不动产统一登记制度的重要举措，是规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人合法权益的重要保障，也是国际上的通行做法。

随着中国经济社会的快速发展，原有的不动产分散登记体制，已不能适应社会管理和社会经济活动的要求，分散登记产生的直接问题是，资源资产利用效益和社会管理效率低，交易活动不安全，公民和社会组织行使物权权利不方便等。2007年颁布实施的《物权法》确立了不动产统一登记制度。但是，由于机构体制等原因，不动产统一登记制度未能真正建立，不动产多头管理、职能重叠、重复登记的问题依然存在，不利于权利人合法权益的保护。党中央、国务院对此高度重视，大力推进改革。2013年3月，《国务院机构改革和职能转变方案》明确要求“减少部门职责交叉和分散。最大限度地整合分散在国务院不同部门相同或相似的职责，理顺部门职责关系”，其中就包括整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责由一个部门承担。同年11月，国务院第31次常务会议明确，由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。中央编办下发的《关于整合不动产登记职责的通知》，明确了职责整合的路径和方向。建立和实施不动产统一登记制度的目的是按照完善制度、方便群众、统筹兼顾、平稳实施的原则，在基本实现登记机构、登记依据、登记簿册和信息平台“四统一”的基础上，加快形成权界清晰、分工合理、权责一

致、运转高效、法治保障的不动产统一登记体系，最终实现各类不动产从分散登记到统一登记的转变，彻底转变政府职能，保障不动产交易安全，保护不动产权利人的合法财产权。

《条例》的基本框架：

《条例》共六章，三十五条。

第一章“总则”，共七条，对《条例》的立法目的及依据、不动产登记及不动产的概念、不动产登记的类型、不动产登记的原则、需要进行登记的不动产权利种类、不动产登记机构以及不动产登记管辖进行了规定。

第二章“不动产登记簿”，共六条，对不动产登记单元及不动产登记簿应当记载的事项、不动产登记簿的介质、不动产登记簿记载要求、不动产登记工作人员要求、不动产登记簿保管要求、不动产登记簿永久保存及移交等进行了规定。

第三章“登记程序”，共九条，对不动产登记申请情形，现场登记、代理登记和撤回登记申请，登记申请应提交的材料及材料目录、范本公示，不动产登记机构初步审查，登记机构查验，登记机构实地查看和调查等审查职责，登记机构审查期限，完成登记，不予登记的情形等内容进行了规定。

第四章“登记信息共享与保护”，共六条，对不动产登记信息管理基础平台建设、不动产登记信息互通共享、各部门加强有关信息互通共享、工作人员保密义务，登记资料查询、复制，查询主体对登记信息不得随意泄露等内容进行了规定。

第五章“法律责任”，共四条，对不动产登记错误造成损害应承担赔偿责任，不动产登记机构工作人员在不动产登记工作中渎职行为应承担法律责任，伪造、变造不动产权属证书或者证明以及买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书或者证明应承担法律责任，泄露不动产登记资料、登记信息或者利用不动产登记资料、登记信

息进行不正当活动应承担法律责任等进行了规定。

第六章“附则”，共三条，对以往证书是否有效以及农村土地承包经营权登记过渡期，授权国务院国土资源主管部门会同有关部门制定实施细则，《条例》生效日期等进行了规定。

《条例》的主要内容：

（一）关于登记机构。按照《国务院机构改革和职能转变方案》关于整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记职责的要求，以及中央编办《关于整合不动产登记职责的通知》中明确国土资源部指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记、海域登记等不动产登记工作的职责的有关规定，《条例》明确国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作，并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。

（二）关于登记簿册。不动产登记簿是物权归属和内容的根据，严格规范登记簿的管理有利于保护不动产权利人的合法权益。《条例》规定，登记机构应当设置统一的登记簿，载明不动产自然状况、权属状况等相关事项，并对登记簿的介质形式、登记机构的保管保存义务等进行明确。同时，为妥善处理好不动产统一登记过程中新证和老证之间的关系，《条例》特别强调，《条例》施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的登记簿继续有效。

（三）关于登记程序。为贯彻落实党中央、国务院关于简政放权，在服务中实施管理、在管理中实现服务的要求，本着简化程序、方便群众的原则，《条例》规定，一是充分尊重申请人的意愿，允许申请人在特定情形下可以单方提出登记申请，在登记机构登记前还可以自愿撤回登记申请。二是要求登记机构公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息，为申请人提供便利。三是规范受理，要求登记机构收到申请材料进行初步审查；申请人可以当场更正错误的，当场受理；登记机构未一次性告知申请人需要补正内容的，

视为符合受理条件。四是登记机构能够通过互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。

（四）关于登记信息共享与保护。统一不动产登记信息平台是不动产统一登记工作的重要内容，为加强登记信息共享与保护，《条例》专设一章作出规定，一是要求国务院国土资源主管部门牵头建立统一的不动产登记信息管理基础平台，各级登记机构的信息要纳入统一基础平台，实现信息实时共享。二是国土资源、公安、民政等有关部门要加强不动产登记有关信息互通共享。三是明确权利人、利害关系人、有关国家机关有权依法查询、复制不动产登记资料。四是对查询获得的不动产登记信息、资料的使用进行规范。

法律要点	法 条	页 码
不动产登记类型	《不动产登记暂行条例》第 3 条	第 5 页
不动产登记权利种类	《不动产登记暂行条例》第 5 条	第 7 页
现场申请和登记申请撤回	《不动产登记暂行条例》第 15 条	第 20 页
登记期限	《不动产登记暂行条例》第 20 条	第 25 页
不予登记	《不动产登记暂行条例》第 22 条	第 27 页
登记资料查询、复制	《不动产登记暂行条例》第 27 条	第 31 页
不得滥用登记资料	《不动产登记暂行条例》第 28 条	第 32 页
登记错误赔偿责任	《不动产登记暂行条例》第 29 条	第 33 页

不动产登记暂行条例解读与应用

第一章 总 则	003
第一条 立法目的及依据.....	003
第二条 不动产登记及不动产的概念.....	004
第三条 不动产登记类型.....	005
第四条 登记原则.....	006
第五条 不动产登记权利种类.....	007
第六条 不动产登记机构.....	009
第七条 登记管辖.....	010
第二章 不动产登记簿	011
第八条 不动产登记簿.....	011
1. 不动产登记簿有哪些法律效力?	012
第九条 不动产登记簿的介质.....	014
第十条 不动产登记要求.....	014
2. 不动产登记簿的记载要求有哪些?	015
第十一条 不动产登记人员.....	015
第十二条 不动产登记簿的保管.....	016
第十三条 不动产登记簿的保存和移交.....	017

第三章 登记程序	018
第十四条 登记申请	018
第十五条 现场申请和登记申请撤回	020
3. 共同申请登记的撤回是否需申请登记的当事人双方共同提出?	020
第十六条 申请材料	021
4. 本《条例》对申请登记提交材料的要求中提到的“其他材料”是否需要公示?	021
第十七条 受理	022
第十八条 查验	023
第十九条 实地查看和调查	024
第二十条 登记期限	025
第二十一条 登簿和发证	026
5. 为何需要向登记申请人发放相应的不动产权属证书或者登记证 明呢?	026
第二十二条 不予登记	027
第四章 登记信息共享与保护	028
第二十三条 不动产登记信息管理基础平台	028
第二十四条 登记信息实时互通共享	029
第二十五条 登记信息互通共享	030
第二十六条 保密义务	030
第二十七条 登记资料查询、复制	031
第二十八条 不得滥用登记资料	032
第五章 法律责任	033
第二十九条 登记错误赔偿责任	033
第三十条 渎职行为的法律责任	034
第三十一条 伪造变造证书证明法律责任	035
第三十二条 泄露登记信息法律责任	035
6. 是不是所有泄露不动产登记资料或者登记信息的都构成犯罪?	036

第六章 附 则.....	037
第三十三条 过渡期.....	037
第三十四条 制定实施细则.....	037
第三十五条 施行日期.....	038

关联法规归类解读与应用

不动产登记暂行条例实施细则.....	041
(2016年1月1日)	
1. 实际工作中“房地一体”原则会发挥怎样的作用?	042
2. 不动产的行政管理由什么部门负责?	044
3. 确定不动产单元界线的作用?	045
4. 制定不动产登记簿证样板的作用?	046
5. 如何理解“复印件应当与原件保持一致”?	048
6. 买房时委托开发商办房产证, 开发商迟迟没办下来, 应当如何 处理?	050
7. 夫妻共同所有的不动产在进行不动产登记时只登记了夫或妻一方, 后另一方申请在登记簿上“添名”时, 应当进行变更登记还是更正 登记?	060
8. 房屋登记机构自动办理注销登记是否存在法律风险?	062
9. 遇到小区业主私占公共道路、绿地等行为, 如何处理?	066
10. 采登记对抗主义的地役权登记有何积极作用?	075
11. 债权人如需以抵押权作为债权履行的法律保障, 最妥当的做法 是什么?	078
12. 什么情况下可以进行不动产预告登记?	086
中华人民共和国物权法.....	093
(2007年3月16日)	
1. 预告登记与一般的不动产登记有什么区别?	105
2. 如何行使“物权请求权”?	111
3. 如何认定业主的身份?	121

4. 业主能否单独转让其建筑的专有部分所有权?	122
5. 动产善意取得的注意事项?	135
6. 善意取得需具备什么条件?	135
7. 主物和从物的关系	137
中华人民共和国担保法	177
(1995年6月30日)	
中华人民共和国土地管理法	189
(2004年8月28日)	
1. 哪些土地属于国家所有?	191
2. 国有土地依法确定给单位或个人使用的方式有哪些?	192
3. 土地登记的效力体现在哪些方面?	195
4. 依法登记的土地所有权和使用权受到侵害时, 法律提供了哪些 救济途径或保护措施?	195
5. 哪些案件不能作为土地权属争议案件受理?	197
6. 当事人协商解决土地权属争议时应注意哪些问题?	197
7. 土地调查的内容包括哪些?	200
8. 对于土地统计违法行为将如何处罚?	201
9. 基本农田是不是在任何情况下都不得被占用或被征用?	203
10. 法律对开发未利用土地作了哪些要求?	205
11. 什么是征地方案, 有何规定?	209
12. 什么是土地补偿登记?	209
13. 什么是土地原用途? 什么是按土地原用途给予补偿?	210
14. 什么是地上物补偿费?	211
15. 有关市、县人民政府土地行政主管部门应当如何履行其征地补 偿安置公告职责以及听取意见的职责?	211
16. 若因某些重大的、不可抗拒的原因确需改变土地建设用途的, 应履行怎样的审批程序?	214
17. 临时用地包括哪些情形?	215
18. 收回国有土地使用权包括哪些法定事由?	216
19. 什么是“一户一宅”制度?	217
中华人民共和国农村土地承包法	222
(2009年8月27日)	

中华人民共和国草原法	231
(2013 年 6 月 29 日)	
中华人民共和国渔业法	242
(2013 年 12 月 28 日)	
中华人民共和国水土保持法	250
(2010 年 12 月 25 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	259
(2009 年 8 月 27 日)	
1. 如何理解“公共利益”?	260
2. 怎样进行土地用途的变更?	265
3. 预售商品房是否可以转让和设定抵押?	276
4. 哪些房屋不得出租?	281
5. 隔断间、厨房、阳台、卫生间地下室是否可以出租供人居住?	281
6. 如何签订房屋租赁合同?	282
7. 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记, 应提交什么材料?	286
8. 怎样办理房地产抵押登记?	286
中华人民共和国民事诉讼法	289
(2012 年 8 月 31 日)	
中华人民共和国行政诉讼法	330
(2014 年 11 月 1 日)	
土地登记办法	346
(2007 年 12 月 30 日)	
土地登记资料公开查询办法	358
(2002 年 12 月 4 日)	
国土资源部关于规范土地登记的意见	360
(2012 年 9 月 6 日)	
在京中央国家机关用地土地登记办法	363
(2000 年 10 月 23 日)	
国土资源部关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发 证工作的通知	366
(2013 年 9 月 3 日)	

国土资源部办公厅关于开展农村集体土地所有权确权登记发证国家 级抽查工作的通知.....	370
（2013年8月26日）	
农村集体土地所有权确权登记发证成果检查验收办法.....	372
（2012年11月18日）	
农村土地承包经营权确权登记颁证档案管理办法.....	386
（2014年11月20日）	
土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定.....	389
（2015年7月6日）	
土地登记代理人职业资格考试实施办法.....	393
（2015年7月6日）	
房屋登记办法.....	394
（2008年2月15日）	
中华人民共和国渔业法实施细则.....	411
（1987年10月20日）	
中华人民共和国水土保持法实施条例.....	418
（2011年1月8日）	
中华人民共和国土地增值税暂行条例.....	422
（2011年1月8日）	
中华人民共和国契税暂行条例.....	424
（1997年7月7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.....	426
（1990年5月19日）	
违反土地管理规定行为处分办法.....	432
（2008年5月9日）	
国土资源行政复议规定.....	437
（2009年11月14日）	
国土资源信访规定.....	444
（2006年1月4日）	
国土资源听证规定.....	453
（2004年1月9日）	

最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和 国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知（节录）.....	459
（2004年2月10日）	
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）.....	460
（2016年2月22日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释.....	463
（2015年4月22日）	
 权威指导案例.....	470
一、董用权诉海南省三亚市人民政府土地权属处理决定案.....	470
二、姚某某诉扬中市人民政府土地权属处理决定上诉案.....	472
三、洪雪英等四人诉浙江省慈溪市人民政府土地行政登记案.....	477
四、联成公司诉海南省三亚市人民政府土地使用权变更登记案.....	480
五、石某某诉兴宁市国土资源局土地行政登记案.....	482
六、沈某某不服如皋市人民政府土地行政登记案.....	484