

REAL ESTATE REGISTRATION

不动产登记 疑难问题精解

张富刚◎主编

翟国徽 谢蓉◎副主编

以问题解答“实用性”为导向，紧扣现行制度精神，汲取不动产登记实践中的成熟通行做法和有效实操经验。理论性和实务性相融合，现实性和前瞻性相统一，贴近基层，服务实践。



法律出版社
LAW PRESS CHINA

不动产登记 疑难问题精解

张富刚◎主编

翟国徽 谢蓉◎副主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记疑难问题精解 / 张富刚主编. —北京:
法律出版社, 2017. 3

ISBN 978 - 7 - 5197 - 0726 - 2

I. ①不... II. ①张... III. ①不动产—产权登记—研
究—中国 IV. ①D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 062328 号

不动产登记疑难问题精解
BUDONGCHAN DENGJI YINAN WENTI JINGJIE

张富刚 主 编
翟国徽 副主编
谢 蓉

策划编辑 似 玉
责任编辑 似 玉
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 中煤(北京)印务有限公司
责任校对 晁明慧
责任印制 张建伟

编辑统筹 法研工作室
开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 23.25
字数 300 千
版本 2017 年 4 月第 1 版
印次 2017 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/ www. lawpress. com. cn

投稿邮箱/ liuwenke0467@ sina. com

举报维权邮箱/ jbwq@ lawpress. com. cn

销售热线/010 - 63939792

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400 - 660 - 6393

第一法律书店/010 - 63939781/9782

西安分公司/029 - 85330678

重庆分公司/023 - 67453036

上海分公司/021 - 62071639/1636

深圳分公司/0755 - 83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 0726 - 2

定价: 58.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

《不动产登记疑难问题精解》

编写委员会

主 编 张富刚

副 主 编 翟国徽 谢 蓉

编写人员 (以姓氏笔画为序)

王月红 王先军 王慎言

古云亮 李 飞 吴凯轩

张富刚 谢 蓉 翟国徽

前言

不动产统一登记制度作为一项基础性制度,是切实保护公民合法财产权益、维护市场交易安全的重大举措,对建立健全我国社会主义市场经济体制,提高国家治理能力和治理体系现代化具有重大意义。自 2013 年《国务院机构改革和职能转变方案》正式启动不动产统一登记制度改革以来,国土资源部深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,在地方各级党委政府和相关部门的通力协作下,基本实现了登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”。截至目前,除西藏部分县以外的全国所有地区均已实施不动产登记“发新停旧”工作,不动产统一登记制度已在基层全面落地,不动产统一登记工作取得重大进展。

不动产统一登记工作在我国尚属于一项新生事物。制度构建与落地实施仅是重大改革进程的第一步,如何确保这一新生制度长期规范有序地运行才是关键和难点所在。自 2015 年 3 月 1 日不动产统一登记制度在江苏徐州破冰启程至今,我国不动产统一登记工作摸索前行两年有余,各级不动产登记机构在地方党委政府的大力支持下,积极创新,勇于担当,主动作为,在不动产统一登

记实践中纷纷形成了诸多行之有效、特色鲜明的典型模式、做法,为我国不动产统一登记制度的后续创新发展注入了巨大活力。与此同时,问题与成效交织共存,阻力与障碍叠加放大,已成为地方普遍现象,且态势愈加严重。尤其在长期分散登记中,因相关管理环节不规范、不完善、不到位等导致的登记发证难题层出不穷,备受舆论和社会热议,在一定程度上制约着不动产登记工作的健康有序推进,甚至引发误解误读,亟须破题。根据2017年全国国土资源工作会议关于全面加强不动产权益保护的要求以及不动产登记工作总体安排,国土资源部将抓好不动产登记制度完善和登记规范化作为今年的一项重点工作任务。为充分契合这一现实要求,依法妥善解决登记实践中遇到的疑难问题,指导各级不动产登记机构有序做好各项实务工作,国土资源部不动产登记中心有关人员在长期全程参与完成《不动产登记暂行条例》(以下简称《暂行条例》)、《不动产登记暂行条例实施细则》(以下简称《实施细则》)、《不动产登记操作规范(试行)》(以下简称《操作规范(试行)》)等不动产登记立法支撑工作的基础上,进一步立足本职,主动作为,通过组织开展多层次的深度调研,组织理论与实务专家深入研讨交流等,最终编写形成了《不动产登记疑难问题精解》一书。

本书的面世凝聚了众多专业人士的心血,是一项集体智慧的结晶,参与本书编写的作者兼具理论与实务之长,编写人员既有全程参与《暂行条例》《实施细则》《操作规范(试行)》立法执笔起草者,也有北京、天津、青岛、深圳、成都等地方登记实务部门经验丰富的业务骨干,他们多年来致力于不动产统一登记制度理论研究,一直深度参与国家和地方立法工作,并长期作为国家层面不动产登记业务培训的主要师资代表,赴各地开展业务培训交流,在理论探索、实务操作及问题解答等方面积累了丰富的经验。

本书的编写耗时一年有余。本成果酝酿的出发点是基于我们长期组织或参与各级不动产登记业务培训交流的日常工作实际,陆续收集梳理了500余个涉及理论、政策、技术以及工作组织等方面的不动产登记疑难问题,在此基础上,我们编写组通过研讨分析,进一步归纳提炼,最终精选出80余个关注度高、共性强的重点问题,然后逐一分工落实。其间,我们历经了近10次基层调研、20余次会议研讨、10余次文稿修改,不断反复推敲,最终成稿。在撰写过程中,

我们始终坚持以问题解答“实用性”为导向,坚持“尊重历史、依法依规、兼顾实践、便民利民、维护权益”的基本原则,在对问题进行深入理论解构的基础上,既紧扣《物权法》《暂行条例》及《实施细则》《操作规范(试行)》等现行制度精神,也最大程度上尊重并汲取不动产登记实践中的成熟通行做法和有效实操经验,兼具了理论性和实务性的融合,体现了现实性和前瞻性的统一,最大限度做到贴近基层,服务实践。

在本书编写过程中,为确保成果的严谨、准确和权威,我们特邀请原中国土地勘测规划院院长、教授级高级工程师程烨和北京大学法学院教授常鹏翱两位业界权威对书稿予以审阅指导,他们提出了很多宝贵意见和建议,在此表示衷心感谢!此外,中国地质大学研究生南锡康,中国人民大学研究生韩文静,中央财经大学研究生杨慧、胡宇航等在问题梳理和后期修改等方面也做了大量工作,付出了辛勤劳动,在此也一并表示感谢!

最后需要说明的是,虽然本书尽可能地力求准确、详尽、通俗地阐释各类问题涉及的相关法条内容,但与纷繁复杂的不动产登记实践相比,本书作者对不动产登记有关规定的理解难免存在局限或不足,对一些长期存在争议的问题也难以给出定论,仅供不动产登记理论界、实务界的广大同人参考和批评指正。因时间紧促,本书中的一些缺点和错误在所难免,请广大读者指正。

编者

2017年3月30日

目 录

前 言 / 001

第一章 综合性问题

1. 如何准确把握不动产登记工作的功能定位? / 003
2. 如何妥善处理登记与交易的关系? / 007
3. 不动产登记机构应如何正确履行法定职责? / 012
4. 新时期, 地方各级不动产登记机构应如何做好不动产登记资料移交工作? / 015
5. 不动产登记特殊过渡阶段, 各相关部门应如何正确履行不动产权属纠纷调处职责? / 020
6. 如何正确理解不动产登记相关法律政策的适用问题? / 026
7. 如何处理好开发区、新区或园区的不动产登记管辖问题? / 030

8. 原来各相关部门的不动产登记人员划转到不动产登记机构之后,应如何做好衔接管理? / 033
9. 如何准确理解国土资源行政主管部门、不动产登记机构与不动产登记中心之间的区别与关联,设计好不动产登记业务办理的审核权限与流程? / 037

第二章 不动产单元划分和权籍调查

10. 不动产登记单元应如何设定? / 043
11. 不动产登记实务中应如何进行土地面积分摊? / 048
12. 合并或分割不动产应如何办理登记? / 052
13. 一个不动产单元同时跨两个地籍区或地籍子区的情况下,应如何进行不动产单元编码? / 055
14. 不动产登记职责整合后,房屋测绘工作应如何组织实施? / 058
15. 如何正确理解与适用房屋和国土部门的不同测绘技术标准? / 063
16. 如何正确把握实地查看、调查等登记审核手段与不动产权籍调查的关系? / 066
17. 房屋等建筑物、构筑物跨占两宗或多宗土地时,不动产单元如何设定,编码如何编制? 如何办理登记? / 069
18. 关于建筑区划内地下商场、车库、地下室等特定空间的登记应如何办理? / 073
19. 地下人防停车位(库)如何办理登记? / 077

第三章 登记程序

20. 当事人提交不动产登记申请时,是否应该提交交易确认单、交易告知书以及不动产交易网签合同? / 083

21. 不动产登记的申请主体主要包括哪些? / 086
22. 监护人代为申请的, 哪些材料属于被监护人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料? 登记机构应如何审核这些监护关系证明材料? / 090
23. 当事人是否可以通过网上申请方式提出不动产登记申请? / 094
24. 离婚协议书已经明确约定双方不动产权利归属的, 当事人可否持离婚协议书进行不动产登记的单方申请? / 097
25. 夫妻双方在婚姻存续期间购买的不动产, 不动产交易合同上的签名是夫妻中的一方, 在登记时是否需要夫妻双方共同申请? / 100
26. 人民法院、仲裁委员会等的生效法律文书中已明确原买卖合同无效或证明当事人以隐瞒真实情况、提交虚假材料等非法手段取得房屋登记的, 不动产登记机构是否可以凭此依法进行更正登记? / 104
27. 购房人从房地产开发企业购买房屋, 商品房转移登记是否可以由购房人单方申请? / 108
28. 实务中, 如何正确适用依嘱托登记的相关规定? / 111
29. 当事人以信息公开方式申请查询复制不动产登记资料的, 不动产登记机构是否受理? / 113
30. 对于只有房屋所有权证、无土地使用权证的不动产, 人民法院发出协执, 要求给申请执行人直接办理转移登记的, 登记机构应如何处理? / 116
31. 开发企业对土地申请办理首次登记后, 房屋竣工后对该房屋的登记应当办理首次登记还是变更登记, 是否需要先行注销原国有建设用地使用权? / 119
32. 关于土地和房屋用途不一致的情况下, 不动产登记机构应如何处理登记? / 121
33. 对于综合用途的土地, 登记机构应如何准确填写记载土地用途及使用权期限? / 124

34. 房改房的权利人因取得不动产时骗取登记，现被审批部门撤销房改资格，原产权单位要求登记机构撤销该行为并申请更正登记，登记机构应如何处理？ / 126
35. 当事人处分共有不动产的，登记机构应如何处理？ / 128
36. 申请人在申请不动产登记时，提供我国港澳台地区或外国的司法文书和公证文书，登记机构应如何处理？ / 135
37. 不动产登记机构如何正确履行登记审核职责？ / 139
38. 国有建设用地上的房屋，在办理首次登记时，是否需要提交施工许可证、建设工程规划许可证以及消防、环保、人防等材料？ / 143
39. 《暂行条例》要求一次性告知申请人应补正的全部内容，但是登记机构在受理后的审核过程中能否再次要求补正补齐其他相关材料？ / 148
40. 因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，不动产登记机构应如何处理？ / 150
41. 开发商申请国有建设用地上的商品房首次登记时，可否不颁发不动产权证书或颁发集成版不动产权证书？ / 156
42. 《实施细则》第 17 条规定公告期 15 个工作日，期满无异议或异议不成立方可登记，但第 22 条第 2 款对灭失声明 15 个工作日后，没有规定“无异议或异议不成立”，是否不须征询异议也可补发？ / 157

第四章 不动产权利登记

43. 连续登记原则在实践中的具体表现有哪些？ / 163
44. 以出让方式取得国有建设用地上的房屋已全部出售，但一直未办理房屋所有权证，现业主申请办理不动产权证书时，开发商不予配合或找不到的，登记机构应如何处理？ / 166

45. 国有划拨建设用地上的房屋依法办理房屋所有权证但未办理土地证，或房屋所有权证和土地证都有，但房屋所有权发生多次转移后一直未办理土地变更登记的，现业主申请不动产转移登记，如何处理？ / 169
46. 土地批准用途与房屋规划用途不一致，应如何处理转移登记或抵押登记？ / 172
47. 因历史上房地产开发中用地、规划或建设等手续不完善尚未办理不动产首次登记，现当事人申请办理不动产登记的，不动产登记机构应如何处理？ / 176
48. 分期开发建设的商品房小区，小区道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等业主共有部分是否可以由开发商分期申请登记？ / 178
49. 土地综合利用背景下，一宗土地上存在商业、住宅等多种用途、不同使用期限的情形，不动产登记机构应如何处理登记？ / 182
50. 划拨用地上的房屋能否抵押？ 应如何处理登记？ / 186
51. 土地尚未办理登记的情况下，权利人持房屋所有权证申请办理抵押登记，是否需要先换发不动产权证后再做抵押登记？ / 190
52. 针对设施农用地上建造的建筑物、构筑物提出登记申请的，登记机构能否办理并发放不动产权证？ / 192
53. 针对“一户多宅”、面积超占、混合用途等情况，登记机构应如何处理不动产登记？ / 196
54. 农村“村改居”后，原房管部门已经为居民住房颁发了房屋所有权证，但土地尚未登记发证，现房屋所有权人申请办理不动产登记手续，应如何处理？ / 200
55. 办理宅基地使用权及房屋所有权首次登记时，因乡村规划不完善、权属来源资料不齐全等原因，农民无法提供登记申请的必备材料的，登记机构应如何处理？ / 202

56. 宅基地使用权人应如何界定？ 登记为户还是家庭成员？ / 207
57. 如何处理和应对长期分散登记导致的林权和土地等各类不动产重复登记发证的问题？ / 211
58. 申请人凭原先颁发的水域滩涂养殖证换发不动产权证的，登记机构应如何处理？ / 215
59. 同一承包地块上既有林木，又有草地，应如何进行登记发证？ / 217
60. 在海域使用权登记实践中，海域使用权的审批交易管理部门和不动产登记部门如何实现高效衔接？ / 219
61. 通过设定地役权的方式使用土地建造的建筑物、构筑物，如电信信号基站、电网基站、广告牌等，能否颁发不动产权属证书？ / 222
62. 登记实务中，抵押权人的主体资格有什么限制？ / 224
63. 哪些财产不能作为抵押物设立抵押权？ / 227
64. 在建建筑物抵押登记时，如何划定不动产登记单元？ / 231
65. 登记实务办理中，建设用地使用权抵押登记与在建建筑物抵押登记应如何做好衔接？ / 235
66. 登记机构在办理在建工程抵押登记工作中，如何准确把握在建工程抵押的抵押权人主体范围、抵押人主体范围和贷款资金用途问题？ / 238
67. 在土地上存在在建建筑物（可能合法或违法）的情况下，登记机构可否仅办理建设用地使用权抵押权登记？ / 242
68. 因地上建筑物、构筑物不符合规划条件，只办理了建设用地使用权抵押登记，待规划手续补办后，地上建筑物、构筑物是否随之一并抵押？ / 245
69. 不动产超额抵押的，不动产登记机构是否需要审查？ / 248
70. 如何正确理解《实施细则》中的“预购商品房抵押登记”的性质？ / 250

- 71. 抵押双方因担保范围的变更申请抵押权的变更登记, 登记簿中没有“担保范围”的记载项目, 登记机构应如何处理? / 253
- 72. 最高额抵押债权数额确定后, 转为一般抵押权, 抵押双方申请债权确定登记并同时申请主债权数额变更, 但现登记中没有抵押权确定登记这一登记类型, 应如何处理? / 257
- 73. 债权人转让部分债权, 当事人若约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的, 登记机构应如何处理? / 260
- 74. 不动产登记机构在办理抵押登记时, 是否应当记载抵押期限? / 263

第五章 其他登记

- 75. 利害关系人申请更正登记时, 是否必须提交登记簿记载权利人同意更正的证明材料? / 269
- 76. 办理不动产登记依据的合同被生效法律文书撤销或公证文书被公证机构撤销, 登记机构能否依申请人申请办理更正登记? / 271
- 77. 登记机构在异议登记办理中, 如何准确把握利害关系人的范围? / 274
- 78. 在不动产存在权属争议的情况下, 登记机构应如何处理? / 278
- 79. 商品房预售, 开发商不按约定配合办理预告登记, 能否单方申请? 在非预售情况下, 如当事人之间进行房屋买卖或抵押, 并约定办理预告登记, 一方当事人不予配合的, 能否单方申请? / 280
- 80. 预告登记期间, 预告权利人死亡的, 应如何处理后续的本登记? / 283
- 81. 依人民法院等国家有权机关嘱托办理查封登记后, 若查封期限届满后无续封, 登记机构如何处理查封登记注销业务? / 286
- 82. 在登记与交易职责分设的地区, 法院嘱托登记机构办理不动产预查封登记时, 应如何处理? / 289
- 83. 已被预告登记的不动产是否能查封? 宗地之上有部分预购商品房办理预告登记, 能否协助查封开发企业整宗地使用权? / 291

第六章 不动产登记资料的查询、保护和管理

- 84. 如何准确理解不动产登记查询制度中的利害关系人？ / 297
- 85. 当事人能否通过互联网而无须到登记办事大厅直接查询、复制不动产登记资料？ / 301

第七章 法律责任

- 86. 不动产登记机构在风险防范方面应注意哪些事项？ / 307
- 87. 不动产登记发生错误给当事人造成损失，登记机构承担民事赔偿责任还是行政赔偿责任？ / 312
- 88. 登记机构因登记错误承担赔偿责任的，承担的是过错责任还是无过错责任？ / 315

附录一 不动产登记暂行条例 / 320

附录二 不动产登记暂行条例实施细则 / 327

综合性问题

问题

◆ 第一章

