

2017年
增补

北京市法学会不动产法研究会副会长

条例及实施细则的主要起草人 程啸、尹飞、常鹏翱 合力打造

不动产领域的青年翘楚

不动产登记暂行条例 及其实施细则的 理解与适用 (第二版)

程啸 尹飞 常鹏翱◇著

◎详解立法要旨

◎阐释疑点难点

◎指导实务操作

◎介绍关联知识

RESEARCH ON THE REGULATION AND RULE
OF
REAL PROPERTY REGISTRATION

新增《不动产登记操作规范（试行）》



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

不动产登记暂行条例 及其实施细则的 理解与适用

(第二版)

RESEARCH ON THE REGULATION AND RULE
OF
REAL PROPERTY REGISTRATION

程啸 尹飞 常鹏翱◇著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记暂行条例及其实施细则的理解与适用 /
程啸,尹飞,常鹏翱著. —2 版. —北京:法律出版社,
2017.4

ISBN 978 - 7 - 5197 - 0776 - 7

I. ①不… II. ①程…②尹…③常… III. ①不动产
—产权登记—条例—法律解释—中国②不动产—产权登记
—条例—法律适用—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 075062 号

不动产登记暂行条例及其实施细则的理解与适用
(第二版)

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI JIQI
SHISHI XIZE DE LIJIE YU SHIYONG
(DI ER BAN)

程啸 尹飞 常鹏翱 著

策划编辑 谢清平
责任编辑 谢清平
装帧设计 汪奇峰

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 固安华明印业有限公司
责任印制 张建伟

编辑统筹 社项目运营中心
开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 41
字数 580 千
版本 2017 年 4 月第 2 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/ info@lawpress.com.cn
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 - 0776 - 7
(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

定价:138.00 元

法律法规简全称对照表

简 称	全 称
《民法通则》	《中华人民共和国民法通则》
《物权法》	《中华人民共和国物权法》
《合同法》	《中华人民共和国合同法》
《担保法》	《中华人民共和国担保法》
《农村土地承包法》	《中华人民共和国农村土地承包法》
《城市房地产管理法》	《中华人民共和国城市房地产管理法》
《土地管理法》	《中华人民共和国土地管理法》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《企业破产法》	《中华人民共和国企业破产法》
《担保法解释》	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》
《合同法解释(一)》	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》
《合同法解释(二)》	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》
《商品房买卖合同解释》	《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》
《条例》	《不动产登记暂行条例》
《细则》	《不动产登记暂行条例实施细则》
《民法通则意见》	《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》
《继承法意见》	《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国继承法〉若干问题的意见》
《房屋登记案件规定》	《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》
《物权法解释(一)》	《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)》
《操作规范》	《不动产登记操作规范(试行)》

增补版前言

本书自2016年3月出版以来,深受实务界与理论界的欢迎。不到十个月的时间内销售逾万册,许多读者在阅读本书后还纷纷来函来电与作者交流探讨相关的疑难问题,使本书的各位作者在备感荣幸的同时,也意识到在不动产登记法领域继续进行深入研究的巨大责任。

自《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》颁行以来,我国不动产统一登记制度的建立和完善又取得了重大进步,除了全国绝大部分地方已经实现了不动产登记机构的统一与登记职责的整合之外,国家有关部门又陆续颁布了不动产登记方面的一些重要规范,例如,国土资源部于2016年5月30日颁布的《不动产登记操作规范(试行)》,进一步细化明确了不动产登记的基本原则、程序和各类不动产登记的申请主体、提交材料、审查要点等内容,规范了登记资料管理和相关文书格式,为不动产登记的真实、准确和完整提供了更好的规范和指引。国家发展改革委和财政部则先后就不动产登记收费问题发出了两个通知,即《财政部、国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(财税[2016]79号)、《国家发展改革委、财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》(发改价格规[2016]2559号)。这两个文件对于不动产登记的收费标准和相关问题作出了规定,更有利于实现不动产统一登记旨在便民利民的初衷。除此之外,《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)》(法释[2016]5号)也于2016年3月1日起施行,该司法解释总共22个条文,直接涉及的就有13个条文,分别对不动产登记纠纷中行政诉讼与民事诉讼的关系、不动产登记簿的推定力、异议登记的法律效力、预告登记限制处分的范围及预告登记的消灭、能够直接导致不动产物权变动的法律文书的范围、善意取得的构成要件等问题作出了详细的规定。此外,一些地方也陆续颁布了本地的不动产登记方面的地方性法规和规范,如天津市颁布的《天津市不动产登记条例》、北京市规划和国土资源委员会颁布的《北京市不动产登记工作规范(试行)》《北京市继承(受遗赠)不动产登记工作程

序(试行)》等。

鉴于上述国家层面颁布的规范和司法解释对于不动产登记工作的重要性,加之本书各位作者在过去的一年中对于不动产物权和登记制度有了更深的认识并取得了若干新研究成果,故责任编辑谢清平女士约请各位作者对本书进行了增补,即主要结合最近一年颁布的上述新规定和司法解释对本书相关章节的内容进行了增补和完善,形成了一个增补版,以飨读者。

本书各位作者深知,不动产登记法理论的研究是没有止境的,而实务中产生的各种新问题和新情况也层出不穷,我们所进行的研究和取得的一些成果只是沧海一粟耳!但是,倘若这些研究成果能够对我国不动产统一登记制度的完善起到些许贡献的话,则本书各位作者将十分欣慰!

最后,非常感谢法律出版社谢清平编辑为本书初版及增订版所付出的辛劳!

2017年2月22日于北京

前 言

不动产登记,是不动产登记机构依据当事人的申请、有关国家机关的嘱托或依照法定的职权,将不动产的自然状况、权利状况及其他依法应当登记的事项记载于不动产登记簿,予以公示的活动。长期以来,我国的土地、房屋、林地、草地和海域等不动产分别由不同的登记机构依据不同的登记程序进行登记,各种不动产的登记簿册及登记信息也不统一。不仅如此,在广大农村地区,还有大量的土地、房屋等不动产根本没有登记。这种状况既不利于保护不动产权利人的财产权利,也增加了人民群众的负担,降低了交易的效率,有害于交易安全,不符合社会主义市场经济的需要。市场经济是由无数的交易组成的,作为交易前提的产权必须清晰明确,同时交易的过程也要求既有效率又安全。唯其如此,交易才能繁荣,市场经济才能发展。对于不动产交易而言,通过统一的不动产登记清晰地确定不动产上的各类权利内容及其归属,可以提高不动产交易的效率,维护不动产交易的安全。为了完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系,更好地保护不动产权利人的财产权,提高政府治理效率和水平,必须实行统一的不动产登记。

2007年3月16日颁布的《中华人民共和国物权法》第10条第2款规定:“国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”由于登记机构的统一涉及多个行政管理部门权责的整合,难度很大,因此在很长一段时间内我国都未能建立不动产的统一登记制度。正当许多人对我国不动产统一登记立法的热情已逐渐消退的时候,好消息传来,2013年3月15日第十二届全国人民代表大会第一次会议审议通过的《国务院机构改革和职能转变方案》提出,要把“加强基础性制度建设”作为转变国务院机构职能,加快形成权界清晰、分工合理、权责一致、运转高效、法治保障的国务院机构职能体系的重要举措,不动产统一登记制度正是基础性制度建设的任务之一。同年3月26日,国务院办公厅发布的《关于实施〈国务院机构改革和职能转变方案〉的通知》要求:由中央编办负责,在2013年4月底前完成房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责整

合;由国土资源部、住房城乡建设部会同法制办、税务总局等有关部门负责,在2014年6月前出台不动产登记条例并实施不动产统一登记制度。

2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,该决定在“加快生态文明制度建设”部分提出,要通过“对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记,形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。”十八届三中全会的决定颁布八天后,即2013年11月20日,李克强总理主持召开的国务院常务会议决定: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,要求各地在中央统一监督指导下,结合本地实际,将不动产登记职责统一到一个部门,做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。此外,国务院还要求建立不动产登记信息管理基础平台,实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享,消除“信息孤岛”。同时,推动建立不动产登记信息依法公开查询系统,保证不动产交易安全,保护群众的合法权益。自此,我国不动产统一登记进程进入了快车道。

2014年11月24日,李克强总理签发了国务院第656号令,颁布了《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。《条例》的颁行在我国不动产统一登记的历史进程中具有里程碑的意义,它对于规范和指导我国的不动产统一登记具有极为重要的作用。

2015年6月29日,国土资源部第3次部务会议审议通过《不动产登记暂行条例实施细则》,2016年1月1日国土资源部令第63号公布了该细则,自2016年1月1日起实施。作为我国不动产登记工作的最高主管机关,国土资源部正在大力推进不动产统一登记的制度建设,《不动产登记操作指南》《不动产登记资料查询管理办法》《不动产登记员管理办法》等诸多规章和标准也正在抓紧起草当中。

建立和实施不动产统一登记制度是一项重大的改革任务和系统工程,权界清晰、分工合理、权责一致、运转高效、法治保障、方便企业和群众的不动产登记体系,对于保障不动产交易安全,保护不动产权利人的合法财产权,夯实社会主义市场经济基础具有重要作用。此外,统一的不动产登记制度可以为建立健全社会诚信体系和国家自然资源资产管理体制创造条件,为提高国家治理体系和治理能力现代化提供基础支撑。

我们有幸参与、见证了我国不动产统一登记制度建设的伟大历史进程,并为能够以所知所学为这一伟大事业贡献微薄之力而深感荣幸!为了能够更好地推进不

不动产登记理论研究,为我国不动产统一登记制度的建立和实施提供智力支持,我们一起撰写了本书。全书共分四编、二十章,对《条例》和《细则》进行了逐条阐释,系统全面地论述了不动产登记法的基本原理、规则、制度及实践中的疑点、难点。希望本书对于广大不动产登记机构工作人员、法官、律师和其他人员学习掌握并正确适用《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》有所助益。尽管我们尽到了最大的努力,但书中的缺漏谬误之处在所难免,尚祈读者批评指正!

本书由程啸、尹飞、常鹏翱合力撰写完成,写作分工如下:

程啸撰写本书的第1章第1、2、4、5节,第2、3、4、5、6、10、14、17、18章;

尹飞撰写本书的第1章第3节,第13、15、16、19章;

常鹏翱撰写本书的第7、8、9、11、12、20章。

目 录

第一编 总 则

第一章 不动产登记的基本原理	(3)
第一节 不动产登记的立法目的与法律渊源	(3)
一、立法目的	(3)
二、法律渊源	(11)
第二节 不动产登记的概念	(13)
一、不动产的概念	(13)
二、不动产登记的概念	(15)
第三节 不动产登记的类型	(17)
一、《条例》关于登记类型的规定	(17)
二、《条例》《细则》《操作规范》对登记类型的基本分类	(23)
三、登记类型的法定分类之一——不动产权利登记	(23)
四、登记类型的法定分类之二——其他登记	(30)
五、学理上的登记分类	(33)
疑难问题	
1. 关于首次登记类型的细分	(38)
2. 关于变更登记与转移登记的区分	(39)
第四节 不动产登记的基本原则	(40)
一、依申请原则	(41)
二、一体登记原则	(47)
三、连续登记原则	(51)
疑难问题	
1. 实体法上确立房地、房海权利主体一致原则的意义	(56)

2. 违法建筑与连续登记原则	(57)
第五节 不动产登记能力	(59)
一、不动产登记能力的含义	(59)
二、具有登记能力的不动产权利	(60)
疑难问题	
1. 不动产登记能力与物权法定原则	(62)
2. 不动产租赁权的登记问题	(62)
第二章 不动产登记机构及人员	(64)
第一节 不动产登记机构与监督管理机关	(64)
一、不动产登记机构的含义与统一	(64)
二、不动产登记机构的职责	(68)
三、不动产登记监督管理机关	(68)
疑难问题	
1. 不动产登记与交易管理的衔接	(69)
2. 房屋交易管理部门的网签备案等交易管理措施与不动产登记程 序的协调	(71)
3. 不动产登记资料与交易档案资料的保管问题	(72)
第二节 不动产登记的管辖	(72)
一、属地管辖原则	(73)
二、跨行政区域不动产的登记管辖	(74)
三、特殊不动产登记的管辖	(75)
第三节 不动产登记人员	(77)
一、不动产登记工作人员应当具备相应的专业知识和业务能力	(77)
二、我国应当建立不动产登记员制度	(78)
三、《细则》建立的不动产登记员制度	(81)
第三章 不动产登记簿	(83)
第一节 不动产单元	(83)
一、不动产单元的含义	(84)
二、不动产单元的要件	(85)

三、不动产单元具有唯一编码	(86)
四、不动产单元的具体确定方法	(87)
第二节 不动产登记簿的编制	(89)
一、不动产登记簿的概念	(89)
二、不动产登记簿的编制方法	(90)
三、不动产登记簿的统一	(92)
四、不动产登记簿的记载原则	(93)
五、不动产登记簿内容的结构	(94)
第三节 不动产登记簿的形式	(97)
一、不动产登记簿的两种形式	(97)
二、电子介质登记簿的备份	(98)
三、电子介质登记簿的转化形式	(98)
第四节 不动产登记簿的管理与保存	(99)
一、非依法定程序任何人不得修改登记簿	(100)
二、不动产登记簿的保管与重建	(100)
三、不动产登记簿的移交	(101)
四、不动产登记簿的安全防护措施	(101)
五、不得将不动产登记簿携带出登记机构	(102)
疑难问题	
1. 不动产登记资料的依法销毁问题	(102)
2. 不动产登记资料与房产交易管理资料的保管问题	(103)
第四章 不动产登记资料的查询、保护和利用	(105)
第一节 不动产登记信息的共享	(105)
一、不动产登记信息互通共享的意义	(105)
二、不动产登记信息管理基础平台	(106)
三、不动产登记信息与其他信息的互通共享	(107)
第二节 不动产登记资料的利用与保护	(110)
一、不动产登记资料的含义	(112)
二、不动产登记资料与档案的关系	(113)
三、不动产登记资料查询与复制的基本原则	(114)

四、查询、复制登记资料的主体	(116)
五、查询、复制不动产登记资料的程序	(119)

疑难问题

1. 不动产登记信息查询与政府信息公开的区别	(121)
2. 不动产登记信息查询与房产交易管理资料的查询	(121)

第五章 不动产登记程序 (123)

第一节 申请 (123)

一、不动产一般登记程序的含义	(125)
二、不动产一般登记程序的内容	(125)
三、不动产登记申请的概念与性质	(127)
四、不动产登记以共同申请为原则	(128)
五、不动产登记的申请主体	(131)
六、不动产登记的申请材料	(138)
七、登记申请的撤回	(147)

疑难问题

1. 如何判断监护人是“为被监护人的利益”而处分被监护人的财产?	(148)
2. 如何判断不动产究竟是单独所有还是夫妻共同共有?	(150)
第二节 受理	(152)
一、受理的意义	(153)
二、决定是否受理时登记机构的审查	(153)
三、登记机构作出受理与不受理的决定	(156)
第三节 审核	(157)
一、不动产登记机构的审核职责概述	(159)
二、登记机构的查验	(159)
三、实地查看	(163)
四、调查与公告	(165)
五、登记时限	(166)
第四节 登簿	(168)
一、登簿的意义	(168)

二、登簿的要求	(169)
三、登簿时间点的确定	(170)
四、不予登记的情形	(170)
第五节 依嘱托登记	(173)
一、依嘱托登记的含义	(174)
二、依嘱托登记与依申请登记的区别	(174)
三、享有嘱托权的机关	(176)
第六节 不动产权属证书与登记证明	(178)
一、不动产权属证书和证明的概念	(179)
二、不动产权属证书与登记证明的统一	(180)
三、不动产权属证书与登记证明的适用范围	(181)
四、不动产权属证书与登记证明的印制与盖章	(182)
五、只记载于登记簿而不颁发权属证书的情形	(182)
六、不动产权属证书或登记证明的补发、换发与作废	(182)

第二编 不动产权利登记

第六章 一般规定	(187)
第一节 首次登记	(187)
一、首次登记的概念与类型	(187)
二、当事人申请的首次登记的适用范围	(190)
三、政府组织的首次登记的适用范围	(191)
第二节 变更登记	(195)
一、变更登记的含义	(195)
二、变更登记与更正登记的区别	(196)
三、变更登记的类型	(197)
四、变更登记的适用范围	(198)
疑难问题	
1. 土地的分割、合并与变更登记	(202)
2. 房屋的分割、合并与变更登记	(203)
第三节 转移登记	(204)

一、不动产权利转移的含义和类型	(205)
二、转移登记的适用范围	(206)
第四节 注销登记	(211)
一、注销登记的含义	(212)
二、注销登记适用的情形	(212)
三、需要经过他物权人或预告登记权利人同意的注销登记	(213)
第七章 集体土地所有权登记	(215)
第一节 概述	(215)
一、集体土地所有权概述	(215)
二、集体土地所有权登记概述	(217)
第二节 集体土地所有权登记的申请人	(219)
第三节 集体土地所有权首次登记的申请材料	(221)
第四节 集体土地所有权转移登记的申请材料	(222)
第五节 集体土地所有权变更、注销登记的申请材料	(223)
第八章 国有建设用地使用权及房屋所有权登记	(225)
第一节 概述	(225)
一、国有建设用地使用权概述	(225)
二、国有建设用地使用权及房屋所有权登记概述	(227)
第二节 国有建设用地使用权的首次登记	(228)
一、划拨国有建设用地使用权的首次登记	(228)
二、出让国有建设用地使用权的首次登记	(229)
三、租赁国有建设用地使用权的首次登记	(230)
四、作价出资或入股国有建设用地使用权的首次登记	(231)
五、授权经营国有建设用地使用权的首次登记	(231)
第三节 国有建设用地使用权的变更登记	(232)
一、适用情形	(232)
二、申请主体	(232)
三、申请材料	(232)
第四节 国有建设用地使用权的转移登记	(233)

一、适用情形	(233)
二、申请方式	(233)
三、申请材料	(234)
第五节 国有建设用地使用权的注销登记	(234)
一、适用情形	(234)
二、申请主体	(235)
三、申请材料	(235)
第六节 国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记	(235)
一、国有建设用地上房屋所有权的首次登记	(236)
二、业主共有部分所有权的首次登记	(236)
疑难问题	
1. 申请材料应因地制宜地调整	(236)
2. 共有部分首次登记	(238)
3. 建筑物区分所有权对应的建设用地使用权份额登记	(238)
第七节 国有建设用地使用权及房屋所有权的变更登记	(239)
第八节 国有建设用地使用权及房屋所有权的转移登记	(241)
疑难问题	
1. 抵押房屋所有权的移转登记	(242)
2. 共有房屋所有权的移转登记	(242)
3. 预售项目转移登记备案	(243)
4. 住宅用地使用权到期后建设用地使用权和建筑物所有权的移转 登记	(244)
第九章 宅基地使用权及房屋所有权登记	(245)
第一节 概述	(245)
一、宅基地使用权概述	(245)
二、宅基地使用权及房屋使用权登记概述	(248)
第二节 宅基地使用权及房屋所有权的首次登记	(250)
疑难问题	
1. 本集体成员申请宅基地使用权的首次登记	(250)
2. 没有土地权属来源材料的宅基地确权登记程序	(252)

3. 因集中迁建申请宅基地使用权的首次登记	(253)
4. 非农业户口居民申请宅基地使用权的首次登记	(253)
第三节 宅基地使用权及房屋所有权转移登记	(254)
第四节 宅基地使用权的变更登记与注销登记	(255)
 第十章 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记	(256)
第一节 概述	(256)
第二节 集体建设用地及建筑物、构筑物的登记	(258)
一、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的首次登记	(258)
二、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的变更登记	(262)
三、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的转移登记	(262)
四、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的注销登记	(263)
 第十一章 土地承包经营权登记	(265)
第一节 概述	(265)
一、土地承包经营权概述	(265)
二、土地承包经营权登记概述	(273)
第二节 土地承包经营权的首次登记	(276)
一、之前的法律经验	(276)
二、《细则》的首次登记规范	(278)
第三节 土地承包经营权的变更登记	(280)
第四节 土地承包经营权的转移登记	(282)
一、转移登记的事由	(282)
二、转移登记的申请材料	(283)
第五节 土地承包经营权的注销登记	(284)
第六节 国有农用地使用权登记	(285)
 第十二章 海域使用权登记	(287)
第一节 概述	(287)
一、海域使用权概述	(287)
二、海域使用权登记概述	(290)