

第四版



不动产登记暂行条例

注解与配套

BUDONGCHANDENGJIZANXINGTIAOLI
ZHUJIE YU PEITAO

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

不动产登记暂行条例 注解与配套

第四版

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注解与配套 / 国务院法制办公室编. —4 版. —北京: 中国法制出版社, 2017. 4

(法律注解与配套丛书; 51)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 8424 - 4

I. ①不… II. ①国… 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 064403 号

策划编辑: 袁笋冰

责任编辑: 徐 冉

封面设计: 杨泽江

不动产登记暂行条例注解与配套

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI ZHUJIE YU PEITAO

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/850 毫米 × 1168 毫米 32 开

版次/2017 年 6 月第 4 版

印张/ 9.125 字数/ 189 千

2017 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8424 - 4

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66075800

邮购部电话: 010 - 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和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

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的法律图书。为了帮助读者准确理解与适用法律，我社于2008年9月推出“法律注解与配套丛书”，深受广大读者的认同与喜爱，此后推出的第二、三版也持续热销。为了更好地服务读者，及时反映国家最新立法动态及法律文件的多次清理结果，我社决定推出“法律注解与配套丛书”（第四版）。

本丛书具有以下特点：

1. 由相关领域的具有丰富实践经验和学术素养的法律专业人士撰写适用导引，对相关法律领域作提纲挈领的说明，重点提示立法动态及适用重点、难点。
2. 对于主体法中的重点法条及专业术语进行注解，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。
3. 根据司法实践提炼疑难问题，由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。
4. 在主体法律文件之后择要收录与其实施相关的配套规定，便于读者查找、应用。

此外，为了凸显丛书简约、实用的特色，分册根据需要附上实用图表、办事流程等，方便读者查阅使用。

真诚希望本丛书的出版能给您在法律的应用上带来帮助和便利，同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

中国法制出版社

2017年6月

适用导引

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，并对《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。

目 录

适用导引	1
------------	---

不动产登记暂行条例

第一章 总 则

第一条 【立法目的及依据】	1
第二条 【不动产登记及不动产的概念】	2
第三条 【不动产登记类型】	2
第四条 【登记原则】	3
第五条 【不动产登记权利种类】	4
第六条 【不动产登记机构】	6
第七条 【登记管辖】	6

第二章 不动产登记簿

第八条 【不动产登记簿】	7
1. 不动产登记簿有哪些法律效力?	9
2. 什么是不动产权籍调查?	10
第九条 【不动产登记簿的介质】	10
第十条 【不动产登记要求】	11
3. 不动产登记簿的记载要求有哪些?	11
第十一条 【不动产登记人员】	12
第十二条 【不动产登记簿的保管】	12

第十三条 【不动产登记簿的保存和移交】 13

第三章 登记程序

第十四条 【登记申请】 14

4. 如何处理继承、受遗赠的不动产登记? 15

5. 一并申请的情形有哪些? 16

6. 异议登记需要提交的申请材料包括哪些? 17

7. 异议登记的审查要点有哪些? 17

8. 更正登记需要提交的申请材料包括哪些? 17

9. 更正登记的审查要点有哪些? 18

10. 哪些情形当事人可申请注销预告登记? 18

11. 登记的一般程序有哪些? 18

第十五条 【现场申请和登记申请撤回】 19

12. 如何撤回申请? 20

第十六条 【申请材料】 20

13. 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? 21

14. 申请材料应符合什么格式? 21

第十七条 【受理】 22

15. 不动产登记机构受理的条件有哪些? 23

第十八条 【查验】 23

16. 如何查验身份证明? 24

17. 查验申请材料形式应注意什么? 25

第十九条 【实地查看和调查】 25

18. 实地查看的适用情形和查看内容是什么? 26

第二十条 【登记期限】 27

第二十一条 【登簿和发证】 27

19. 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?	28
20. 不动产权证书和不动产登记证明如何换发、补发、注销?	28
21. 哪种情形,登记事项只记载于不动产登记簿,不核发不动产权证书或者不动产登记证明?	28
第二十二条 【不予登记】	29
22. 不动产登记机构不予登记并书面通知申请人哪些内容?	29

第四章 登记信息共享与保护

第二十三条 【不动产登记信息管理基础平台】	30
第二十四条 【登记信息实时互通共享】	31
第二十五条 【登记信息互通共享】	31
第二十六条 【保密义务】	31
第二十七条 【登记资料查询、复制】	32
23. 哪些情形可以依法查询不动产登记资料?	33
24. 符合哪些条件,不动产登记机构应当予以查询或复制不动产登记资料?	33
第二十八条 【不得滥用登记资料】	33

第五章 法律责任

第二十九条 【登记错误赔偿责任】	34
第三十条 【渎职行为的法律责任】	34
第三十一条 【伪造变造证书证明法律责任】	35
第三十二条 【泄露登记信息法律责任】	36
25. 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?	36

第六章 附 则

第三十三条	【过渡期】	37
第三十四条	【制定实施细则】	37
第三十五条	【施行日期】	37

配套法规

不动产登记暂行条例实施细则	38
(2016 年 1 月 1 日)	
不动产登记操作规范(试行)	65
(2016 年 5 月 30 日)	
中华人民共和国土地管理法	177
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	195
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	205
(2009 年 8 月 27 日)	
土地登记办法	216
(2007 年 12 月 30 日)	
土地登记资料公开查询办法	230
(2002 年 12 月 4 日)	
国土资源部关于规范土地登记的意见	232
(2012 年 9 月 6 日)	
在京中央国家机关用地土地登记办法	236
(2000 年 10 月 23 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	240
(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	242
(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	256
(2014 年 11 月 20 日)	
房屋登记办法	259
(2008 年 2 月 15 日)	

不动产登记暂行条例

(2014 年 11 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 656 号公布 自 2015 年 3 月 1 日起施行)

目 录

第一章	总 则
第二章	不动产登记簿
第三章	登记程序
第四章	登记信息共享与保护
第五章	法律责任
第六章	附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的及依据】* 为整合不动产登记职责，规范登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律，制定本条例。

注解

登记的本质目的是确定不动产的权利归属，并在登记簿上进行记载公示，从而达到保护不动产物权的目的。很多人把不动产登记作为遏制腐败或者限制房价的主要工具。但是，我们应当准确认识到整合不动产登记职责，

* 条文主旨为编者所加，全书同。

规范登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益，才是不动产登记暂行条例起草的直接目的。虽然随着不动产登记制度的完善，特别是登记信息的准确，可能会对遏制腐败，稳定房价带来一定的影响，但是这些并不是不动产登记的直接目的。

配套

《物权法》第9条；《土地登记办法》第1条；《房屋登记办法》第1条

第二条 【不动产登记及不动产的概念】 本条例所称不动产登记，是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

本条例所称不动产，是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

注解

不动产一般指不可移动的物或者财产，但是我国法律只有《担保法》对不动产的含义进行了界定。其第92条规定：“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。本法所称动产是指不动产以外的物”。另外，1988年公布的《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）》表述为“土地、附着于土地的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产”。

配套

《物权法》第10条、第14条、第16条；《担保法》第92条；《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）》第186条

第三条 【不动产登记类型】 不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等，适用本条例。

注解

对不动产登记类型的规定，对于确保不动产登记的真实与准确，维护不动产登记簿的公示力与公信力，保护广大民事主体的不动产权，具有重要

的意义。

首先,《不动产登记暂行条例》是《物权法》的配套规定,旨在贯彻落实《物权法》和其他法律关于不动产登记的规定。但是,《物权法》属于不动产登记的实体法,而《条例》是不动产登记的程序法。不动产登记程序法关注的问题是,何种情形下、在符合哪些条件时,不动产登记机构应当按照何种程序、依据何种标准进行登记。不动产登记的类型众多,不同的登记类型,从申请人、申请材料到审核甚至颁发权属证书上都有所不同。因而,《条例》需要对不动产登记类型作出明确规定。

其次,在《不动产登记暂行条例》中对不动产登记类型做出规定,有利于实现国务院要求的不动产登记“四个统一”的目标。按照国务院的规定,不动产统一登记就是要将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担,做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

配套

《土地登记办法》第38条、第58条、第60条;《物权法》第19条、第20条;《房屋登记办法》第75条、第78条;《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》

第四条 【登记原则】 国家实行不动产统一登记制度。

不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

注解

本条中稳定连续原则主要体现在以下方面:一是从保障不动产权利的角度出发,要求建立不动产统一登记制度后,不影响权利人行使权利。其中本条第3款“不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响”的规定就是稳定连续原则的具体体现。同时,《条例》第33条也规定:“本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效”。这也是稳定连续原则的具体体现。二是从行政管理角度出发,保持行政管理的稳定性。国家建立不动产统一登记制度,整