

诉讼关键法条与典型实例系列

SU SONG GUAN JIAN FA TIAO YU DIAN XING SHI LI XI LIE

房屋登记买卖征收

诉讼关键法条 与典型实例

案由解释 阐明案件法律关系性质

关键法条 提炼纠纷解决核心依据

典型实例 提供真实司法案例参考

实用脚注 权威解答实务疑难问题

关联附录 争议解决高效助力工具

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

诉讼关键法条与典型实例系列

SU SONG GUAN JIAN FA TIAO YU DIAN XING SHI LI XI LIE

房屋登记买卖征收

诉讼关键法条 与典型实例

罗施福 / 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋登记买卖征收诉讼关键法条与典型实例 / 中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 5
(诉讼关键法条与典型实例)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2820 - 0

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产业 - 民事诉讼 - 法律解释 - 中国②房地产业 - 民事诉讼 - 案例 - 中国
IV. ①D925. 105

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 073072 号

策划编辑: 谢玲玉

封面设计: 周黎明

房屋登记买卖征收诉讼关键法条与典型实例

FANGWU DENGJI MAIMAI ZHENGSHOU SUSONG GUANJIAN FATIAO YU
DIANXING SHILI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 8 月第 1 版

印张/8.125 字数/174 千

2011 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2820 - 0

定价: 22.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66066324

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编辑说明

当我们面临法律纠纷准备起诉或应诉时，除收集证据外，最重要的一项工作就是查找支持自己的诉讼请求和主张的法律依据。但法律法规纷繁复杂，对于非专业人士来说，如何迅速、准确地查找到所需的法律规定，并非易事。我们编写这套《诉讼关键法条与典型实例》丛书，目的正在于帮助读者高效地解决这一难题。本丛书具有非常鲜明的特色，针对性、实用性强。

1. 丛书分册的设置和内容主要以最高人民法院2011年最新修订公布的《民事案件案由^①规定》为基础，并对案由进行再分类，力求细化纠纷类型，便于读者“按图索骥”。个别分册根据实践需要，融合了民事案件案由规定和行政案件的案由规定。

2. 打破常用法规编排方式，根据案由拆分主体法，每个案由下只收录有密切关联性的重点条文，真正提供该类纠纷解决的核心法律依据。

3. 采用脚注形式帮助读者理解法条内容，解答实务中的疑难问题。所有脚注均有可靠的来源与出处，权威、准确。

4. 独创的表格式案例编排方式，将案例分解为关键词、出处、问题点、裁判规则四个要素，简洁明了，重点突出，便于读者参考。

5. 根据分册内容，附录诉讼文书、赔偿计算标准与公式、案件处

^① 案由是案件名称的重要组成部分，反映案件所涉及的民事法律关系的性质，是将诉讼争议所包含的法律关系进行的概括，是人民法院进行案件管理的重要手段。

目 录

房屋登记纠纷

一、不服房屋登记管理部门登记行为的纠纷	(1)
1. 房屋登记的范围	(1)
2. 房屋登记机构和职责	(5)
3. 房屋登记纠纷受案范围	(9)
4. 房屋登记程序	(12)
5. 房屋登记簿的内容和效力	(17)
二、异议登记不当损害责任纠纷	(19)
三、虚假登记损害责任纠纷	(24)
四、所有权确认纠纷	(29)
五、共有纠纷	(34)
1. 共有权确认纠纷	(34)
2. 共有物分割纠纷	(41)
3. 共有人优先购买权纠纷	(47)

房屋买卖纠纷

一、商品房预约合同纠纷	(51)
二、商品房预售合同纠纷	(57)
三、商品房销售合同纠纷	(66)

四、商品房委托代理销售合同纠纷·····	(84)
五、经济适用房转让合同纠纷·····	(94)
六、农村房屋买卖合同纠纷·····	(100)
七、房地产咨询合同纠纷·····	(108)
八、房地产价格评估合同纠纷·····	(110)

房屋征收与补偿纠纷

一、不服城市规划管理纠纷·····	(114)
二、不服房屋征收管理纠纷·····	(124)
三、房屋征收与补偿合同纠纷·····	(129)

相关规定

法 律

中华人民共和国物权法·····	(137)
(2007年3月16日)	
中华人民共和国城市房地产管理法·····	(170)
(2009年8月27日)	

行政法规

国有土地上房屋征收与补偿条例·····	(182)
(2011年1月21日)	

部门规章及文件

房屋登记办法·····	(189)
(2008年2月15日)	
城市商品房预售管理办法·····	(209)
(2004年7月20日)	

商品房销售管理办法	(212)
(2001 年 4 月 4 日)	
房地产经纪管理办法	(221)
(2011 年 1 月 20 日)	
国有土地上房屋征收评估办法	(229)
(2011 年 6 月 3 日)	

司法解释

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	(236)
(2010 年 11 月 5 日)	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具 体适用法律若干问题的解释	(239)
(2009 年 5 月 14 日)	
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	(243)
(2003 年 4 月 28 日)	
民事案件案由规定 (节录)	(248)
(2011 年 2 月 18 日)	
最高人民法院关于规范行政案件案由的通知 (节录)	(250)
(2004 年 1 月 14 日)	

附 录

民事诉讼流程示意图	(251)
行政诉讼流程示意图	(252)

房屋登记纠纷

一、不服房屋登记管理部门登记行为的纠纷

案由解释

房屋登记，是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为，即将房屋的基本状况、房屋权利现状、权利变动情况及其他相关事项记载在房屋登记簿上。原《城市房屋权属登记管理办法》将房屋登记界定为行政确权行为，现行《房屋登记办法》将之界定为不动产物权变动的公示方式，但并没有否定房屋登记行为就不是一种行政行为。^①房屋登记机构，是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。对于房屋登记管理部门作出的登记行为有异议的，即为不服房屋登记管理部门登记行为的纠纷，可以向有管辖权的法院提起行政诉讼。

1. 房屋登记的范围

案由解释

根据《房屋登记办法》的规定，房屋登记的范围包括国有土地范

^① 参见杨临萍：“房屋登记司法解释中的为民宗旨”，载《行政执法与行政审判》（2010年第6集），中国法制出版社2011年版，第38页。

围内的房屋登记和集体土地范围内的房屋登记，具体包括房屋所有权登记、抵押权登记、地役权登记三类权利登记，以及异议登记、更正登记、预告登记三类辅助登记。

关键法条

中华人民共和国物权法

第九条 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。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

第十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

中华人民共和国城市房地产管理法

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

房屋登记办法

第二条 本办法所称房屋登记，是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

第三十条 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）建设用地使用权证明；
- （四）建设工程符合规划的证明；
- （五）房屋已竣工的证明；
- （六）房屋测绘报告；
- （七）其他必要材料。

第三十一条 房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时，应当对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋一并申请登记，由房屋登记机构在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书。

第三十二条 发生下列情形之一的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权转移登记：

- （一）买卖；
- （二）互换；
- （三）赠与；
- （四）继承、受遗赠；

- (五) 房屋分割、合并，导致所有权发生转移的；
- (六) 以房屋出资入股；
- (七) 法人或者其他组织分立、合并，导致房屋所有权发生转移的；
- (八) 法律、法规规定的其他情形。

第四十二条 以房屋设定抵押的，当事人应当申请抵押权登记。

第五十条 以房屋设定最高额抵押的，当事人应当申请最高额抵押权设立登记。

第六十二条 在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

第六十三条 在房屋上设立地役权的，当事人可以申请地役权设立登记。

第六十八条 预告登记后，未经预告登记的权利人书面同意，处分该房屋申请登记的，房屋登记机构应当不予办理。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行相应的房屋登记之日起三个月内，当事人申请房屋登记的，房屋登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第七十五条 房屋登记机构发现房屋登记簿的记载错误，不涉及房屋权利归属和内容的，应当书面通知有关权利人在规定期限内办理更正登记；当事人无正当理由逾期不办理更正登记的，房屋登记机构可以依据申请登记材料或者有效的法律文件对房屋登记簿的记载予以更正，并书面通知当事人。

对于涉及房屋权利归属和内容的房屋登记簿的记载错误，房屋登记机构应当书面通知有关权利人在规定期限内办理更正登记；办理更正登记期间，权利人因处分其房屋权利申请登记的，房屋登记机构应当暂缓办理。

第八十四条 办理村民住房所有权初始登记、农村集体经济组织

所有房屋所有权初始登记,房屋登记机构受理登记申请后,应当将申请登记事项在房屋所在地农村集体经济组织内进行公告。经公告无异议或者异议不成立的,方可予以登记。

第八十七条 申请农村村民住房所有权转移登记,受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的,除法律、法规另有规定外,房屋登记机构应当不予办理。

2. 房屋登记机构和职责

案由解释

《物权法》第10条规定:“不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。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。”构建不动产统一登记制度,涉及我国较大的行政管理体制改革,在目前没有形成统一登记制度,且没有否定《城市房地产管理法》规定的情况下,建设部依据物权法和《城市房地产管理法》制定了《房屋登记办法》,该办法规定了我国目前房屋登记监督管理体制。第一层级国务院建设主管部门负责指导、监督全国的房屋登记工作。国家一级的房屋登记主管机构是国务院住房和城乡建设主管部门,其指导监督的职责是制定房屋登记审核人员持证上岗制度,制定房屋登记簿的内容和管理规范,统一制定房屋权属证书及登记证明式样并统一监制等方面的内容。第二层级省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门负责指导、监督本行政区域内的房屋登记工作。其职责主要是指导登记机构正确执行法律法规规章等法律规范,结合本地实际情况制定房屋登记实施细则,监督登记机构及其工作人员的登记工作,对登记机构及其工作人员房屋登记中的违法行为依法给予相应处分。第三层级是房屋登记,由房屋所在地的房屋登记机构办理。具体的房屋登记机构,实践中不

尽一致：有的地方直接由县（市）房地产行政主管部门作为登记机构负责房屋登记工作；有的是房产管理部门负责本行政区域内城市房屋权属登记管理工作，具体委托所属房屋权属登记机构办理，这些均属房屋登记机构。

关键法条

中华人民共和国物权法

第十条 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

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。

第十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- （一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- （二）就有关登记事项询问申请人；
- （三）如实、及时登记有关事项；
- （四）法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十三条 登记机构不得有下列行为：

- （一）要求对不动产进行评估；
- （二）以年检等名义进行重复登记；
- （三）超出登记职责范围的其他行为。

第二十二条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

中华人民共和国城市房地产管理法

第六十三条 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

房屋登记办法

第四条 房屋登记，由房屋所在地的房屋登记机构办理。

本办法所称房屋登记机构，是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

第五条 房屋登记机构应当建立本行政区域内统一的房屋登记簿。

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，由房屋登记机构管理。

第八十一条 司法机关、行政机关、仲裁委员会发生法律效力的文件证明当事人以隐瞒真实情况、提交虚假材料等非法手段获取房屋登记的，房屋登记机构可以撤销原房屋登记，收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废，但房屋权利为他人善意取得的除外。

典型实例

孙某与董某房屋行政登记纠纷上诉案

关键词	房屋登记机构审核义务 善意取得
出 处	（2011）驻法行终字第 54 号
问题点	2002 年 10 月董某继承丈夫遗产得到私有房产一套，并办理了房产所有权证。2004 年 3 月董某去台湾打工，该争议房产由其外甥女管理。2007 年 6 月孙某通过别人介绍与董某的外甥女婿方某签订一份房地产买卖合同书，约定将争议房产卖给孙某，同年 8 月 27 日孙某向该市住房管理中心提出办证申请，同时提交了与董某签订的房地产买卖契约，该市住房管理中心于 2007 年 10 月 8 日为其颁发了房产所有权证。2010 年 5 月董某得知该房产已被

问题点	过户给孙某，遂于2010年6月23日向法院提起行政诉讼。另查明，根据董某的申请，法院委托司法鉴定中心对该市住房管理中心提交的董某与孙某签订的《房地产买卖合同》进行鉴定，鉴定结果为房地产买卖契约中董某的签名和指印不是董某本人的签名和指纹。 一审法院认为，孙某与董某签订的房地产买卖合同（向房产部门递交的），不是董某本人签名和指印。孙某与董某的外甥女婿方某签订的另外一份房地产买卖合同书（未向房产部门递交双方自己保存的），是在未经董某授权的情况下签订的，且董某也未有追认。该市住房管理中心在审查双方当事人提交的证明材料时，未严格审查和核对董某的身份情况，且办证时本人也未亲自到场或委托他人代理，故认定该市住房管理中心向孙某颁发了房屋权属证书的行为违法，判决撤销该市住房管理中心于2007年10月8日为孙某颁发的房产所有权证。支持董某的诉讼请求。孙某不服，提起上诉。认为诉争的房产系其善意、有偿取得，已取得的所有权应受到保护。 在此种情形下，该房地产买卖合同是否有效？房管中心颁发房产所有权证的行为是否合法有效？
裁判规则	本案争议的房产，原房屋所有权人是董某，从该市住房管理中心提供的为孙某办理的登记材料看，孙某申请办理房屋转移登记时，提供了董某的房屋所有权证和身份证、房地产买卖合同。董某的房屋所有权证和身份证经房产管理部门审核是真实的，虽孙某与董某签订的房地产买卖合同通过司法鉴定，证明不是董某本人签名和指印，该市住房管理中心房产登记行为存在未尽到合理审核职责。但上诉人孙某是经他人介绍，在对方提供董某房屋所有权证和身份证后，并按当时市场价格支付房款后，通过购买取得的房屋。且董某认可是自己将房产所有权证和身份证交给其外甥女，而上诉人孙某在购买争议房屋之前，与董某的外甥女和外甥女婿方某并不认识，不存在恶意串通的情形。一审法院判决撤销孙某的房屋所有权证不当，应确认驻马店市房产管理局为孙某颁发房产所有权证行为违法。对孙某的上诉理由予以支持。

3. 房屋登记纠纷受案范围

案由解释

《物权法》及《房屋登记办法》关于房屋登记的规定涉及两类行为，一是房屋登记行为，二是相关行政行为，包括是否准予查询、复制登记资料以及撤销登记、收缴权属证书等行为。《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》第1条明确了这两类行为的可诉性。

关于预告登记的可诉性。第一，预告登记是行政确认，属于行政行为之一。预告登记确认了申请人的请求权和对抗效力，所谓请求权是将来实现房屋权利变动的请求权。所谓对抗效力是指对后来发生的与该项请求权内容相同的不动产物权的处分行为，具有对抗的效力。第二，虽然预告登记是中间性登记，但其转化为本登记在法律上是可期待的，损害第三人利益的情形也是可能出现的。因此，按照《行政诉讼法》第二条规定，预告登记应当纳入行政诉讼受案范围。

关于异议登记可诉性。第一，异议登记是具体行政行为。异议登记的目的是为解决民事争议提供便利，但提供便利是有条件的，房屋登记机构必须按照法定要件审查，而审查就可能失误或者滥用职权。因此就有监督尤其是司法监督的必要。第二，登记对物权人的利益有影响。异议登记击破原房屋登记公信力，从而限制物权行使，效果相当于对财产的行政强制。第三，异议登记限制房屋权利的时间可能超过15天，一旦异议人起诉，则异议期随之顺延，直至生效判决作出才有定论。第四，异议登记是房屋登记机构基于独立判断作出的行为，法院受理民事诉讼并不意味着司法确认了该登记的效力，故异议登记并不为司法行为所吸收。因此，异议登记也应当纳入行政诉讼受案范围。^①

^① 参见杨临萍：“房屋登记司法解释中的为民宗旨”，载《行政执法与行政审判》（2010年第6集），中国法制出版社2010年版，第39、40页。

《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》还规定了房屋登记案件不予受理的情形和不影响登记行为可诉性的三种情形。

关键法条

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定

第一条 公民、法人或者其他组织对房屋登记机构的房屋登记行为以及查询、复制登记资料等事项相关的行政行为或者相应的不作为不服，提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理。

第二条 房屋登记机构根据人民法院、仲裁委员会的法律文书或者有权机关的协助执行通知书以及人民政府的征收决定办理的房屋登记行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理，但公民、法人或者其他组织认为登记与有关文书内容不一致的除外。

房屋登记机构作出未改变登记内容的换发、补发权属证书、登记证明或者更新登记簿的行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理。

房屋登记机构在行政诉讼法施行前作出的房屋登记行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理。

第三条 公民、法人或者其他组织对房屋登记行为不服提起行政诉讼的，不受下列情形的影响：

- (一) 房屋灭失；
- (二) 房屋登记行为已被登记机构改变；
- (三) 生效法律文书将房屋权属证书、房屋登记簿或者房屋登记证明作为定案证据采用。

第四条 房屋登记机构为债务人办理房屋转移登记，债权人不服提起诉讼，符合下列情形之一的，人民法院应当依法受理：

- (一) 以房屋为标的物的债权已办理预告登记的；
- (二) 债权人为抵押权人且房屋转让未经其同意的；