

|天
Borderless
|下

法学新青年

不动 产 登记法研究

| 第 2 版 |

程 啸 —— 著

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

不 动 产 登记法研究

| 第 2 版 |

程 啸——著

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记法研究 / 程啸著. -- 2 版. -- 北京 :
法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2799 - 4

I. ①不… II. ①程… III. ①不动产—登记制度—研
究—中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 242840 号

不动产登记法研究(第二版)
BUDONGCHAN DENGJIFA YANJIU
(DI-ER BAN)

程 啸 著

策划编辑 屈 瑶
责任编辑 屈 瑶
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
责任校对 郭艳萍
责任印制 陶 松

编辑统筹 学术·对外出版分社
开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 59.5
字数 864 千
版本 2018 年 11 月第 2 版
印次 2018 年 11 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/010-83938336

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/010-83938334/8335 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 - 2799 - 4

定价:168.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第二版序言

本书第一版于2011年8月印行,迄今已逾七年。在这七年时间里,我国陆续颁布了《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》《不动产单元设定与代码编制规则》《不动产登记资料查询暂行办法》等法规规章和文件,逐步实现了不动产的统一登记并不断地加以完善。

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。科学完善的不动产登记体系,对于保障不动产交易安全,维护不动产权利人的合法权益,夯实社会主义市场经济基础具有重要作用,也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了条件,为推进国家治理体系和治理能力现代化提供了基础支撑。

笔者有幸全程参与了《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》《不动产登记资料查询暂行办法》等法规规章的起草与论证,以所知所学为我国不动产统一登记制度建立和完善贡献了微薄之力。正是通过参与起草上述重要法规和规章,笔者对于不动产登记法的理论与实践有了更深刻的认识,并先后就不动产登记法的若干重要问题发表了数十篇论文与文章,为本书第二版的完成打下了较为扎实的基础。在《不动产登记暂行条例实施细则》出台之后,笔者还与尹飞教授、常鹏翱教授两位好友合作

撰写了《不动产登记暂行条例及其实施细则的理解与适用》一书,对条例和细则逐条予以阐释,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。该书于2016年和2017年先后推出两版,每版均销售数万册,在实务界产生了巨大的影响。在撰写《不动产登记暂行条例及其实施细则的理解与适用》一书的过程中,笔者对预告登记、异议登记和查封登记等一些重要的不动产登记制度有了更为深刻的认识,这些内容也被纳入了本书第二版。

值本书出版之际,笔者衷心感谢以下给予支持和帮助的师友:中国人民大学常务副校长王利明教授,中央财经大学法学院院长尹飞教授,北京大学法学院常鹏翱教授,自然资源部不动产登记局(地籍司)冷宏志局长(司长)、杨祝辉处长、姜武汉处长,住房和城乡建设部房地产司杨佳燕副司长、法规司王策处长,自然资源部不动产登记中心何平主任、刘燕萍处长、石珩处长、张富刚副处长,最高人民法院民一庭原法官姜强博士,北京市高级人民法院民一庭单国钧庭长、史德海副庭长、邹治副庭长,北京市高级人民法院执行局雷运龙副局长,北京市第三中级人民法院辛尚民副院长,北京市怀柔区人民法院朱春涛院长,中国房地产研究会房地产产权产籍和测量委员会赵鑫明秘书长,北京市规划和国土资源管理委员会登记处李红艳处长、魏曼副处长,北京市不动产登记事务中心詹奕主任、彭文晖副主任,上海申浩律师事务所杨松林律师,成都市房屋产权交易中心冯骏主任,河北省定州市不动产登记中心王静主任、赵常学副所长。

我指导的博士研究生阮神裕、龙松熊以及硕士研究生石倍童、吴倩云、樊竞合、谢灵玉、刘昂、李虹奕、孙思佳、江颖杰、裴瑶、何超杰、周子琪、汪兴昊、白云飞、王瑞、罗茜、辛冠男、闫焕琦等同学帮助校对了书稿,在此一并表示衷心的感谢!

最后,虽然笔者在修订本书的过程中尽了最大的努力,但书中的缺漏谬误之处仍在所难免,尚祈读者批评指正!

程 啸

2018年11月1日于清华园

缩略语

一、法律、法规、规章

- 1.《宪法》=《中华人民共和国宪法》
- 2.《民法通则》=《中华人民共和国民法通则》
- 3.《民法总则》=《中华人民共和国民法总则》
- 4.《合同法》=《中华人民共和国合同法》
- 5.《担保法》=《中华人民共和国担保法》
- 6.《物权法》=《中华人民共和国物权法》
- 7.《侵权责任法》=《中华人民共和国侵权责任法》
- 8.《农村土地承包法》=《中华人民共和国农村土地承包法》
- 9.《城市房地产管理法》=《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 10.《土地管理法》=《中华人民共和国土地管理法》
- 11.《城乡规划法》=《中华人民共和国城乡规划法》
- 12.《婚姻法》=《中华人民共和国婚姻法》
- 13.《继承法》=《中华人民共和国继承法》
- 14.《国家赔偿法》=《中华人民共和国国家赔偿法》
- 15.《建筑法》=《中华人民共和国建筑法》
- 16.《公司法》=《中华人民共和国公司法》
- 17.《合伙企业法》=《中华人民共和国合伙企业

业法》

18.《民事诉讼法》=《中华人民共和国民事诉讼法》

19.《行政诉讼法》=《中华人民共和国行政诉讼法》

20.《土地管理法实施条例》=《中华人民共和国土地管理法实施条例》

21.《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》=《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》

二、司法解释

1.《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)》

2.《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》

3.《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)》

4.《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)》

5.《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)》

6.《建筑区分所有权解释》=《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》

7.《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》

8.《婚姻法解释(一)》=《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》

9.《婚姻法解释(二)》=《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》

10.《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》

11.《行政诉讼法解释》=《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》

12.《行政赔偿案件规定》=《最高人民法院关于审理行政赔偿

案件若干问题的规定》

13.《执行规定》=《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》

14.《查扣冻规定》=《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

15.《拍卖变卖规定》=《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

16.《协助执行问题通知》=《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》

17.《民事诉讼法解释》=《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

18.《执行异议和复议案件规定》=《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》

简 目

第二版序言	1
-------	---

缩略语	1
-----	---

第一编 不动产登记基础理论

第一章 不动产物权变动与登记	3
第二章 不动产登记概述	58
第三章 不动产登记法概述	93
第四章 不动产登记的客体	134
第五章 不动产登记机构	160

第二编 不动产登记簿

第六章 不动产登记簿概述	199
第七章 不动产登记簿的内容与形式	215
第八章 不动产登记簿的推定力	264
第九章 不动产登记簿的公信力	293
第十章 不动产登记资料的查询、保护与利用	354

第三编 依申请登记的一般程序

第十一章 不动产登记的申请	383
第十二章 不动产登记的受理	423
第十三章 不动产登记的审查	435
第十四章 不动产登记的完成	458

第四编 权利登记

第十五章 不动产所有权登记	477
第十六章 国有建设用地使用权及房屋所有权登记	493
第十七章 宅基地使用权及房屋所有权登记	542
第十八章 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记	555
第十九章 土地承包经营权登记	564
第二十章 海域使用权登记	577
第二十一章 地役权登记	584
第二十二章 抵押权登记	593

第五编 其他登记

第二十三章 更正登记	721
第二十四章 异议登记	752
第二十五章 预告登记	778
第二十六章 查封登记	853

第六编 不动产登记赔偿责任

第二十七章 概述	881
第二十八章 不动产登记机构的赔偿责任	893
主要参考文献	918
后记	924
法条索引	926

详 目

第二版序言	1
缩略语	1
一、法律、法规、规章	1
二、司法解释	2
第一编 不动产登记基础理论	
第一章 不动产物权变动与登记	3
第一节 不动产物权变动概述	3
一、不动产物权变动的涵义	3
二、不动产物权变动的类型	5
第二节 基于法律行为的不动产物权变动	7
一、物权的公示与公信原则	7
二、不动产登记的转让效力与对抗效力	10
三、两类特殊的不动产物权变动与不动产登记的效力	20
第三节 非基于法律行为的不动产物权变动	21
一、概述	21
二、生效法律文书导致的不动产物权变动	24
三、征收导致的不动产物权变动	48
四、继承、受遗赠导致的不动产物权变动	53
五、事实行为导致的不动产物权变动	56
第二章 不动产登记概述	58
第一节 不动产登记的涵义与功能	58
一、不动产登记的概念	58
二、不动产登记的特征	60

三、不动产登记的功能	62
第二节 不动产登记的类型	65
一、权利登记与其他登记	65
二、依申请登记、依嘱托登记与依职权登记	75
三、主登记与附记登记	79
四、本登记与预备登记	81
五、设权登记、对抗登记与宣示登记	81
第三节 不动产登记的性质	82
一、行政行为说	83
二、民事行为说	86
三、双重属性说	87
四、本书的观点	88
第三章 不动产登记法概述	93
第一节 不动产登记法的概念、类型与法律渊源	93
一、不动产登记法的概念与类型	93
二、我国不动产登记的法律渊源	95
第二节 不动产登记法的立法目的与体系结构	96
一、不动产登记法的立法目的	96
二、不动产登记法的体系结构	105
第三节 不动产登记法的基本原则	106
一、概述	106
二、合法原则	108
三、依申请原则	109
四、形式合意原则	117
五、在先原则	119
六、一体登记原则	128
第四章 不动产登记的客体	134
第一节 不动产的概念与范围	134
一、物的涵义	134
二、动产与不动产的区分及意义	136
三、土地和地上定着物的关系	139

四、我国法上不动产的类型	140
第二节 不动产单元	145
一、不动产单元的意义	145
二、不动产单元的要件	147
三、确定不动产单元的方法	149
第三节 不动产登记能力	150
一、不动产登记能力的意义	150
二、我国法上具有登记能力的权利的确定	152
三、我国法上具有登记能力的不动产权利的类型	155
四、我国法上不具有登记能力的权利和事项	157
 第五章 不动产登记机构	 160
第一节 不动产登记机构的设置	160
一、比较法上的不动产登记机构	160
二、我国的不动产登记机构	165
第二节 不动产登记的管辖	172
一、属地管辖原则	172
二、跨行政区域不动产的登记管辖	173
三、特殊不动产登记的管辖	174
第三节 不动产登记机构的职责	176
一、不动产登记机构应当履行的职责	176
二、不动产登记机构不得实施的行为	180
第四节 不动产登记员制度	181
一、不动产登记员制度的立法例	181
二、建立我国不动产登记员制度的意义	184
三、我国不动产登记员制度的建立	188

第二编 不动产登记簿

第六章 不动产登记簿概述	199
第一节 不动产登记簿的概念、特征与功能	199
一、不动产登记簿的概念	199
二、不动产登记簿的特征	200

三、不动产登记簿的功能	203
第二节 不动产登记簿的类型与编制方法	204
一、不动产登记簿的类型	204
二、不动产登记簿的编制方法	210
第七章 不动产登记簿的内容与形式	215
第一节 不动产登记簿的内容	215
一、不动产登记簿内容的确定标准	215
二、不动产登记簿的具体内容	218
三、我国不动产登记簿的内容	229
第二节 不动产登记簿的形式	257
一、纸质登记簿	257
二、电子登记簿	257
三、电子登记簿的纸质转化	259
第三节 不动产登记簿的管理与保存	259
一、非依法定程序任何人不得修改登记簿	259
二、不动产登记簿的保管与重建	260
三、不动产登记簿的移交	260
四、不动产登记簿的安全防护措施	261
五、不得将不动产登记簿携带出登记机构	262
第八章 不动产登记簿的推定力	264
第一节 涵义、类型与意义	264
一、不动产登记簿推定力的涵义	264
二、不动产登记簿推定力的类型	270
三、不动产登记簿推定力的产生原因	271
四、不动产登记簿的推定力与占有的权利推定规则	275
第二节 不动产登记簿推定力的法律效果	278
一、《物权法》第16条第1款属于证明责任规范	278
二、不动产登记簿推定力的推翻	280
第三节 不动产登记簿推定力的适用范围	284
一、不动产登记簿推定力适用的主体	284
二、不动产登记簿的推定力与夫妻财产共有制	286

三、不动产登记簿推定力适用的客体	289
第九章 不动产登记簿的公信力	293
第一节 不动产登记簿的公信力与动产的善意取得	293
一、我国现行法未区分不动产登记簿的公信力与动产的善意取得	293
二、德国法上登记簿公信力与动产善意取得的区分	295
三、我国法应当区分不动产登记簿的公信力与动产的善意取得	303
第二节 登记簿的权利事项错误与不动产善意取得的适用	311
一、不动产登记簿的权利事项错误与非权利事项错误	313
二、权利事项错误是不动产善意取得制度的适用前提	316
三、不动产登记簿上权利事项错误是认定善意的基础	325
四、小结	334
第三节 不动产善意取得的构成要件	334
一、取得人应依交易行为取得不动产权	335
二、受让人须为善意	340
三、以合理的价格转让	346
四、依法应当登记的已经登记、无须登记的已经交付	351
第十章 不动产登记资料的查询、保护与利用	354
第一节 不动产登记资料的概念与类型	354
一、不动产登记资料的涵义	354
二、不动产登记资料与档案的关系	356
三、不动产登记资料的保存期限	357
第二节 不动产登记信息的互通共享	358
一、不动产登记信息互通共享的意义	358
二、不动产登记信息管理基础平台	359
三、不动产登记信息与其他信息的互通共享	360
第三节 不动产登记资料的查询	363
一、不动产登记资料的公开模式	363
二、查询不动产登记资料应遵循的原则	368
三、政府信息公开与不动产登记资料的查询	371

四、不动产登记资料的查询主体	372
五、不动产登记资料的查询程序	377

第三编 依申请登记的一般程序

第十一章 不动产登记的申请	383
第一节 概述	383
一、依申请登记的一般程序	383
二、不动产登记申请的性质	385
三、不动产登记申请权与不动产登记请求权	387
第二节 不动产登记申请的类型	388
一、共同申请与单方申请	388
二、自行申请与代为申请	392
三、共有不动产的登记申请	400
四、到场申请	403
五、申请的撤回	403
第三节 登记申请人	405
一、自然人	405
二、法人	407
三、非法人组织	411
第四节 不动产登记的申请材料	415
一、申请材料的立法模式	415
二、申请材料的具体类型	416
三、申请材料的形式要求	419
四、因继承或受遗赠而取得不动产申请登记时无须公证	420
五、对申请材料真实性的保证	422
第十二章 不动产登记的受理	423
第一节 概述	423
一、受理的意义	423
二、受理环节登记机构的审查	424
第二节 登记机构的审查与决定	425
一、受理环节需要审查的事项	425

二、登记机构作出受理与否的决定	428
第三节 不动产登记的费用	428
一、概述	428
二、不动产登记费	430
三、不动产权属证书工本费	434
 第十三章 不动产登记的审查	 435
第一节 概述	435
一、不动产登记机构审查职责的涵义与特征	435
二、比较法上不动产登记机构的审查职责	436
第二节 关于不动产登记机构审查职责的争论	440
一、《物权法》颁布前的不同观点	440
二、对《物权法》第 12 条的不同理解	443
三、本书的观点	445
第三节 现行法对不动产登记机构审查职责的规定	449
一、不动产登记机构的查验	450
二、实地查看	454
三、调查与公告	456
 第十四章 不动产登记的完成	 458
第一节 登簿与不予登记	458
一、登簿	458
二、不予登记	460
三、登记时限	464
第二节 登记日	465
一、登记日的意义	465
二、登记日的确定	466
第三节 不动产权属证书与证明	468
一、不动产权属证书和证明的概念	468
二、不动产权属证书与登记证明的统一	469
三、不动产权属证书与登记证明的适用范围	471
四、不动产权属证书与登记证明的印制与盖章	472
五、不动产权属证书或登记证明补发、换发与作废	473