

梁慧星:《物权法》基本条文讲解 / 杨立新:中国《物权法》的出台背景与规定的物权体系及重点规则 / 尹田:《物权法》的得与失 / 崔建远:论建筑物区分所有权中的共有部分 / 孙宪忠:中国《物权法》的科学性与制度创新 / 王利明:我国物权法制定对民法典编纂的启示 / 张新宝:物权保护的几个主要问题 / 陈华彬:业主的建筑物区分所有权:学者草案的立场与中国《物权法》的规定

物权法名家讲座

Elite Lectures
of Property Law



中国社会科学出版社

D923.24/36

2008



物权法名家讲座

Elite Lectures
of Property Law

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法名家讲座/孙宪忠等著. —北京: 中国社会科学出版社,
2008. 4

ISBN 978-7-5004-6812-7

I. 物… II. 孙… III. 物权法—研究—中国 IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 032510 号

责任编辑 王 苗
责任校对 王有学
封面设计 久品轩
版式设计 郑以京

出版发行 中国社会科学出版社

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010—84029450 (邮购)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印刷装订 三河君旺印刷厂

版 次 2008 年 4 月第 1 版

印 次 2008 年 4 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16

印 张 14.25

插 页 2

字 数 178 千字

定 价 28.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社发行部联系调换
版权所有 侵权必究

目 录

· 梁慧星 ·	
《物权法》基本条文讲解	1
· 杨立新 ·	
中国《物权法》的出台背景与规定的物权体系及重点规则	50
· 尹 田 ·	
《物权法》的得与失	85
· 崔建远 ·	
论建筑物区分所有权中的共有部分	113
· 孙宪忠 ·	
中国《物权法》的科学性与制度创新	130
· 王利明 ·	
我国物权法制定对民法典编纂的启示	153
· 张新宝 ·	
物权保护的几个主要问题	172
· 陈华彬 ·	
业主的建筑物区分所有权:学者草案的立场与中国《物权法》 的规定	202

《物权法》基本条文讲解

梁慧星*

第二条第二款【物的定义】

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法既然叫物权法，就不能不涉及“物”的定义。民法上关于物的定义，有广义和狭义之别。广义的物，包括有体物、财产权利和无形财产。罗马法以及法国法系各国立法，均采物的广义概念。狭义的物，仅指“有体物”，亦即有形财产。为德国、日本和我国台湾地区民法等采用。我国民法理论一直采用“有体物”概念。所谓“有体物”，指具有形体、占据空间并能够为人感知的物。首先是客观存在的物，具有形体并占据空间，有固体、液体和气体的区别。其次，因人身为自然人人格之载体，受法律绝对保护，不得成为法律上的客体，故人的身体以及人体的任何组成部分均不是物。但是被捐赠的血液、器官和脱离人身的毛发除外。再次，必须是人力能够控制、有必要控制的有体物。人力所无法控制的物，如日月星辰，不属于民法上的物，任何人不得对其主张民事权利。

* 梁慧星，中国社会科学院学部委员，中国社会科学院法学研究所研究员。

本法第二条第二款规定：“本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照规定。”虽然未使用“有体物”概念，因不动产和动产属于“有体物”的分类，可知本法所称物，是指“有体物”。鉴于科学技术的发展、建筑物高层化及海洋养殖业的发展，本法将“海域”、“无线电频谱”及地上、地下“空间”均纳入“物”概念之内。这就是第四十五条关于“海域”归属的规定、第四十九条关于“无线电频谱资源”归属的规定、第一百三十六条关于在地上和地下“空间”设立建设用地使用权的规定。“无线电频谱”是看不见的，“空间”也是看不见的，不符合有体物的概念，属于物权客体“有体物”的例外规定。但“海域”有所不同，“海域”是看得见的，与有体物概念并不抵触。

按照《中国军事通信百科全书无线电管理分册》（2005年），所谓无线电频谱（radio spectrum），是指无线电波的全部频率范围。电磁场产生的波在空间以不同的频率传播，这些频率的集合，称为电磁频谱。电磁频谱中，适合无线电通信用的频率范围（9KHz—3000GHz），称为无线电频谱。无线电频谱资源虽然是人类共享的自然资源，但对于一个主权国家而言，它是属于国家所有的、稀缺的、有重要意义的战略资源和经济发展资源，它的开发利用关系到国民经济和社会可持续发展，还涉及国家主权和安全。《中华人民共和国无线电管理条例》（1993年）第四条规定：“无线电频谱资源属国家所有。国家对无线电频谱实行统一规划、合理开发、科学管理、有偿使用的原则。”物权法第五十条规定“无线电频谱资源属于国家所有”，为国家对无线电频谱资源的统一规划、合理开发、有偿使用和科学管理，提供了法律根据。

作为物权客体的“空间”，分为“地上空间”和“地下空间”。按照《城市地下空间开发利用管理规定》（建设部1997年10月27日发布，2001年11月20日修正），所谓“城市地下空间，是指城

市规划区内地表以下的空间”。城市地下空间的开发利用，应贯彻统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则，坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合。国务院建设行政主管部门负责全国城市地下空间的开发利用管理工作。省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内城市地下空间的开发利用管理工作。直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门和城市规划行政主管部门按照职责分工，负责本行政区域内城市地下空间的开发利用管理工作。许多大城市都在制定有关地下空间开发利用的法规。其中，《上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定》已于2006年9月1日施行。物权法将空间纳入物权客体的范围，明文规定可以在地上或者地下“空间”设立建设用地使用权（第一百三十六条），就为城市地下空间的开发利用、依法管理提供了法律根据。

按照《海域使用管理法》（2001年10月27日通过，2002年1月1日施行）第二条的规定，“海域”是指“内水、领海的水面、水体、海床和底土”。在法律传统中，民法只规定土地而不规定海域，海域属于公法规定的对象。所谓“土地”是指陆地，陆地上的水面如湖泊、水库、河流亦属于土地。“土地”与“海域”的分界线，称为“海岸线”。一般地图上的“海岸线”是指海水涨潮的“平均高潮线”，麦克特航海用图上的“海岸线”则是指海水退潮的“最低低潮线”。“最高高潮线”以下、“最低低潮线”以上的亦海亦陆的特殊地带，称为“滩涂”。鉴于“滩涂”属于“土地”的一部分，且本法第四十八条另就“滩涂”设有明文规定，因此“土地”与“海域”的区分，应以海水退潮“最低低潮线”为准，最低低潮线以上为“土地”，最低低潮线以下为“海域”。物权法第四十六条明确规定“海域属于国家所有”，为加强海域使用管理，维护国家海域所有权和海域使用权人的合法权益，促进海域的合理开发和可持续利用，提供了法律根据。

物分为不动产和动产。不动产和动产的划分，是物的最基本、最重要的划分。这种划分对民事权利尤其对物权制度具有决定性的意义。法律关于不动产物权和动产物权适用不同的公示原则，采用不同的公示方法。不动产物权的变动，以登记为公示方法，动产物权的变动，以占有交付为公示方法。不动产物权种类齐备，仅不动产上可以设立用益物权，动产上不能设立用益物权，动产物权只有所有权和质权。所以，不动产和动产的区分，对物权立法具有重要意义。

按照各立法例，一般是先界定不动产的范围，不动产之外均属于动产。不动产，指土地及其定着物。所谓“定着物”，指固定在土地上、不可移动之物，如房屋等建筑物、堤坝、桥梁、轨道、城墙等构筑物，及生长在土地上的树木、农作物等。凡不动产之外的物，如船舶、飞行器、车辆、家用电器、生活用品等，均属于动产。物权法虽然未明文规定不动产和动产的定义，亦应作同样的解释。

关于不动产概念，还有一个重要问题：土地和建筑物，究竟是一个不动产或者两个不动产？按照德国民法，土地和建筑物，是一个不动产，建筑物属于土地的构成部分，建筑物不是一个独立的不动产。按照日本民法，土地和建筑物，是两个不动产，即土地是一个不动产，土地上的建筑物，是另一个不动产。如果土地和建筑物是一个不动产，则只办理一个登记即土地登记，其登记比较简单，不发生土地与建筑物分别属于不同权利人（所有权人、抵押权人）的问题。如果土地和建筑物是两个不动产，就需要办理两个登记（土地登记和建筑物登记），且会发生土地与建筑物分别属于不同权利人（所有权人、抵押权人）的问题。而土地与建筑物分别属于不同的权利人，将导致法律关系的复杂化。我国改革开放以来的立法和实践，是将土地和地上建筑物作为两个不动产，办理两个登记，

并以所谓“房随地走、地随房走”原则，尽量避免发生土地与其地上建筑物分别属于不同权利人的情形。物权法贯彻“房随地走、地随房走”原则的条文，有第一百四十二条、第一百四十六条、第一百四十七条、第一百八十二条、第一百八十三条、第二百零条、第二百零一条。例如，第一百八十二条规定：“以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。”“抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。”因此，于建立统一不动产登记制度和登记机构之后，仍应沿用两个登记，即土地登记和建筑物登记。

应当注意的是，虽然物权法颁布之前的立法和实践就已经规定了“房随地走、地随房走”原则，但因执行方面的原因，有的地方仍有“房地分离”的现象存在。例如，有的人民法院适用清产还债程序仅拍卖债务人的建筑物，其土地使用权被地方政府收回另行出让他人，造成房地分离。应当按照“房随地走、地随房走”原则，由双方当事人协商解决，或者是建设用地使用权人支付房屋价款取得房屋所有权，或者是房屋所有权人支付土地转让费取得建设用地使用权。协商不成的，可以诉请人民法院依法判决。再如，建设用地使用权多层次转让的情形，因未依法办理过户登记而造成房地分离，应当通过补办过户登记而使最后受让人获得建设用地使用权，以消除“房地分离”，实现房地归一。

第五条【物权法定原则】

物权的种类和内容，由法律规定。

物权法第五条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”这就是物权法定原则。物权法定原则的含义是，物权的种类及各类物权的内容，必须由法律明文规定，不允许当事人自由创设物权和改变

物权的内容。我们很容易想到一个问题，物权法与合同法，同属于民法的财产法，为什么物权法要实行物权法定原则，而合同法却实行合同自由原则？

合同法为什么不规定“合同法定”原则，而是规定合同自由原则呢？因为合同上的权利属于债权，债权是相对权，不具有排他性，只在合同当事人之间有效，对当事人以外的人无效。因此，当事人之间的合同，原则上不会损害国家、社会和他人的利益。现实生活中的绝大多数合同，也的确对国家利益、社会公共利益、他人利益没有什么损害。既然如此，就完全可以实行合同自由原则，允许当事人自由创设合同类型、改变合同的内容，甚至可以把两、三种合同内容结合在一起，搞一个很复杂的新合同。万一有人滥用合同自由，损害国家、社会和他人的利益怎么办？只需预先设一个例外规则：合同内容违反法律强制性规定的无效，合同内容损害社会公共利益的无效，这就够了。合同法不搞什么“合同法定”，而是实行合同自由原则，就是出于这样的政策考量。

物权法不规定“物权自由”，而规定物权法定原则，其理由何在？第一项理由，按照物权法第二条关于物权定义的规定，物权不仅是“直接支配”的权利，而且有“排除他人干涉”的效力，连国家的公权力都不能随意干涉。“直接支配性”，加上“排他性”，实质上就是一种“独占”的权利。谁享有某项物权，谁就把某项财产给“独占”了。鉴于物权是对现存有形财产的“独占权”，如果允许当事人自由创设物权，当事人今天发明一种新的物权，把某种财产独占了，明天再发明一种新的物权，再把别的财产独占了，社会生活必然陷于混乱！这就是为什么要规定“物权法定原则”的第一项理由。

还有一项理由，物权是市场交易的前提和结果。市场交易就是物权与物权的交易。马克思主义政治经济学教科书上举的例子，用

两柄斧头和五只羊交换。羊是什么？就是物权。斧头是什么？也是物权。现实中是用商品房、机动车、家用电器与货币交换，商品房、机动车、家用电器、货币等等，也都是物权。合同法第一百三十条规定：“买卖合同是出卖人移转标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。”说的就是所有权与所有权的交易，就是物权与物权的交易。既然物权是市场交易的前提和结果，是市场交易得以进行的前提条件，作为市场交易的前提条件的物权种类和物权内容，就一定要统一化、标准化。就跟我们日常生活中的通用产品一样。通用产品的标准化、统一化，方便了市场交易。同理，既然物权是市场交易的前提，什么叫所有权，所有权的内容、效力及有无期限，什么叫抵押权，抵押权的内容、效力及如何行使，就一定要由法律明确规定，实现各类物权的统一化、标准化，不允许任何人发明新的物权和改变物权的内容。

物权法定原则所说的“法律”，是严格限定的，仅指全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会制定的“法律”，不包括国务院制定的行政法规，当然更不包括地方性法规和部门规章。为什么不允许行政机关、地方政府规定物权的种类和内容呢？因为我们是一个统一的国家，一个统一的大市场。如果你这个地方的所有权和另一个地方的所有权不同，你这个部门的抵押权与另一个部门的抵押权不同，必然会影响市场交易，影响国内大市场的统一。所以说，基于保障市场交易顺利进行和建立全国统一的大市场的法律政策理由，必须实行“物权法定原则”，必须由“法律”规定物权的种类和内容。这与银行法实行“货币法定原则”和票据法、证券法等实行“有价证券法定原则”，是出于同样的政策考量。

物权法规定“物权法定原则”，还有一项理由，就是要否定我国法律所未规定的、任何外国法律上的物权类型，以维护我国的国家主权和法律制度。如果不实行物权法定原则，而实行所谓“物权

自由原则”，则在中国境内活动的外商、外资、外企和外国律师，就必然会在他们所参与的经济活动中，采用他们自己熟悉的本国法律上的物权类型，必将对我国的法律制度和国家主权造成冲击和损害！可见物权法定原则的重要功能，在于否定我国法律未规定的、任何外国法律上的物权类型，以维护中国的国家主权和中国的法律制度。

以上是对规定物权法定原则理由的说明，下面就此原则的理解，即其含义加以说明。其实物权法定原则的意思，主要不是“正面”而是“反面”，它“反面”的意思就是：当事人自己创设的物权无效；当事人变更物权内容的约定无效。

这里说的“无效”，就是不具有物权的效力。你去买商品房，你就享有房屋所有权，假设某个开发商在合同上规定这个房屋所有权只管20年，合同上如果有这句话，这句话无效。按照物权法，所有权是没有期限的权利，只要这个特定物（房屋）不消灭，我的所有权就不消灭。开发商搞个20年期限，对所有权的內容作了变更，按照物权法定原则，物权的內容不能变更，现在你变更了，你这个变更內容无效。你要发明一个物权行不行呢？也不行。由此可见，物权法定原则的意义，实际上就是排除当事人的意思自治，就是排除当事人创设、变更物权的自由，与合同法刚好相反。

现在的一个问题是，当事人如果真搞了一个物权、发明了一种物权，怎么办？当事人如果发明一种物权，当然按照物权法定原则，它不具有物权的效力，我们说无效，是说法律不承认它是物权。但是，如果当事人搞出来这个权利，虽然不具有物权的效力，它可不可以发生别的效力？比如说，可不可以发生合同法上的效力呢？这是可能的。

现举例子来说明。例如，我们改革开放过程中的公房出售，有的单位卖公房时规定，这个公房卖给你以后，你将来要调走，不能

卖给他人，你只能卖给原单位，由单位收回。有的单位规定，如果买房的职工将来要调走，要出卖房子，原单位有“优先购买权”。这个“优先购买权”究竟有没有物权的效力呢？我们假设真的有个职工调走时悄悄把房子卖给别人了。原单位发现了，向法院起诉，请求保护它的“优先购买权”，要求人民法院认定被告转卖房屋的合同无效，并把房屋所有权收回来卖给它，它愿意支付同样的代价。如果它这样起诉，就是把这个“优先购买权”当作物权来对待，要求法院保护它的“优先购买权”。我们的法官审查这个案件，按照物权法定原则，我们的物权法上没有规定所谓“优先购买权”，因此当事人在合同当中约定的“优先购买权”违反了物权法定原则，不具有物权的效力。于是作出判决，驳回原告的诉讼请求。为什么要驳回原告的诉讼请求呢？因为原告约定的“优先购买权”违反了物权法定原则，不具有物权的效力。既然不具有物权的效力，法院当然不能认定人家的买卖合同无效，不能强行拿回来卖给你。

但是，如果原单位换一个理由起诉，它要求法院追究被告人的违约责任。我们卖公房的时候，双方当事人真实的意思表示写得很清楚，你不得转卖他人，你要出售先问原单位买不买，原单位享有优先购买权，这是我们双方真实的意思表示，因此我要求法院追究被告人的违约责任。它以追究被告违约责任起诉，法官审查后觉得，按照合同法，这个合同当中的约定是不是真实的意思表示呢？是真实的意思表示。既然是真实的意思表示，那就是有效的，你被告一方就有义务先问原单位买不买，被告现在未履行这个义务，悄悄地卖给了他人，被告就构成违约，因此法院按照合同法判决被告承担违约责任。为什么说原单位要求追究违约责任，法院就可能支持它，因为是双方真实的意思表示，按照合同法的规定真实的意思表示的合同有效。这个原单位的“优先购买权”，虽然不具有物权的效力，但它是合同上的一个条款，合同上约定的一个义务，既然

约定了就要履行，你现在违反了，就构成违约，按照合同法追究违约责任，这是可以的。可见，违反了物权法定原则，创设的物权不具有物权的效力，并不等于不具有所有的效力。如果符合其他法律规定，例如符合合同法的规定，可以产生合同法上的效力。

与此有关的是合同法第二百三十条规定的承租人优先购买权。该条规定，在租赁合同存续期间，如果承租人转让租赁物，承租人有优先购买权。这个“优先购买权”究竟属于什么性质的权利，法院究竟怎样对待它，就取决于物权法是否规定“优先购买权”。如果物权法规定了“优先购买权”，则合同法第二百三十条规定的“承租人的优先购买权”，就是一种物权，就当然具有物权的效力；如果物权法不规定“优先购买权”，则合同法第二百三十条规定的“承租人优先购买权”，就不是物权，就当然没有物权的效力，只有债权的效力。

值得注意的是，物权法没有规定“优先购买权”，表明物权法不承认作为一种物权类型的“优先购买权”。实际上，人民法院在合同法实施之前和合同法实施后的一段时间，曾经将“承租人优先购买权”当作“物权”对待，这就是1988年最高人民法院关于贯彻执行民法通则的解释文件第一百一十八条：“出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”一些法院裁判这类案件，如果出租人把房子卖给别人时，没有预先告知承租人，法院将根据承租人的请求，判决出租人与买受人之间的买卖合同无效，然后把房子收回来，强行卖给这个承租人。这样判决的根据，就是最高法院的这个解释。

因为物权法没有规定所谓“优先购买权”，最高人民法院关于承租人优先购买权的解释，当然丧失其效力。合同法上规定的“承租人优先购买权”，当然只具有合同法上的效力，不具有物权的效力。

出租人违反合同法关于承租人优先购买权的规定把房子卖给别人，承租人向法院起诉，法院只能根据合同法去保护他，亦即只能追究出租人的违约责任，不能判决出租人与买受人之间的买卖合同无效，而把房子收回来强行卖给承租人。

须特别注意的是，合同法第二百六十四条规定的“承揽人留置权”，和合同法第二百八十六条规定的“承包人优先受偿权”（即承包人法定抵押权），属于特别法规定的留置权和抵押权，当然具有物权的效力，此与承租人优先购买权不同。

第六条【物权公示原则】

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

这是关于物权公示原则的规定。所谓“公示”，就是“公开表示”，即物权这种权利的存在、权利的变动，必须以某种方式“公开表示”出来，让他人能够了解。这就叫物权公示原则。

物权法之所以规定物权公示原则，首先是因为物权是市场交易的前提和结果，物权的状态和变动，关系到交易对方的重大利益。例如张三有一套房子要出卖，对于打算购买的李四来说，必须要弄清楚张三是不是这套房屋的所有权人，还要弄清楚这套房屋上面是否存在银行的抵押权。如果没有弄清楚就签订买卖合同并支付房款，可能使买受人李四遭受重大损失。所以，从交易对方来说，他一定要事先了解这个财产的物权状况，谁是所有权人，上面有没有抵押权，有没有别人的利益，有没有什么负担。物权法规定物权公示原则，就是要方便打算交易的对方了解财产的物权状况，避免遭受不测损害，维护市场交易的安全。

物权法规定物权公示原则，与法院执法也有关系。例如原告申请对被告的某项财产采取保全措施，或者债权人申请强制执行债务

人的某项财产，法院是不是马上就派执行法官去查封、扣押并予以拍卖呢？法院一定要弄清楚该项财产的物权状况，其所有权是否属于债务人，是否还有共有人，其上是否存在银行的抵押权，等等。因为事先没有弄清楚，而查封、扣押、拍卖了别人的财产，受害人到处申诉、上访的实例并不少见。其结果损害了人民法院的权威，使我们的法院陷于尴尬境地。可见物权的状况，包括所有权人是谁，是独有的还是共有的，上面有没有抵押权这些问题，对人民法院执法非常重要。因此，物权法必须规定物权公示原则。本条规定，不动产物权以“登记”为公示方法；动产物权以“交付”为公示方法。至于“登记”的效力及“交付”的效力，将在第二章设专条规定（第九条、第二十三条）。

第九条【登记生效主义】

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。

物权法规定物权公示原则，对动产和不动产规定了不同的公示方法。动产物权以交付为公示方法，不动产物权以登记为公示方法。本条规定，对不动产物权的公示实行“登记生效主义”。所谓“登记生效主义”，就是必须登记、非登记不可，未经登记，不发生法律效力。例如，张三的房子卖给李四，虽然付了钱交了房，只要没到登记机构办理“产权过户”登记，房屋所有权就不转移，张三还是该房屋的所有权人，而李四不是所有权人。李四虽然占有了房屋，因为没有办理“产权过户”登记，就还没有得到房屋的所有权。这种情形，如果张三的债权人申请执行这套房屋，法院查明登记簿上该房屋的所有权人还是张三，就会予以查封、扣押、拍卖，其结果使李四遭受损失，与法院无关。可见“登记生效主义”非常严格。

物权法关于不动产物权，之所以采取“登记生效主义”，首先是因为实行“登记生效主义”，可以是物权状态以不动产登记簿的记载为准，非常明确，有利于交易对方和执法机关查明物权状态，有利于建立不动产物权秩序和保障市场交易的安全。其次，我国自改革开放以来的登记实践，一直实行“登记生效主义”，并未发生什么弊端，不应当轻率变更。

须说明的是，根据第九条的规定，采取“登记生效主义”是原则，另有其“例外”，即条文末句“法律另有规定的除外”。这是指第一百二十七条关于土地承包经营权和第一百五十八条关于地役权，作为例外，实行“登记对抗主义”。所谓“登记对抗主义”，相对而言，要宽松得多，虽然要求以“登记”作为公示方法，但不是必须登记、非登记不可，当事人可以自己决定登记或者不登记，换言之是“自愿登记”。如果当事人不登记，也可以取得物权，但是这个物权的效力较低，不能对抗“善意第三人”。万一别人的权利是登记了的，你的这个权利就要消失。因为土地承包经营权和地役权，不进入市场交易，也不发生诉讼保全和强制执行等问题，实行“登记对抗主义”，不至于损害他人的利益，不至于损害市场交易安全。

第十二条【登记机构的职责】

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。