

Budongchan Dengji Zanxing Tiaoli
Shishi Xize Shiyi

不动产登记暂行条例 实施细则释义

国土资源部不动产登记中心
(国土资源部法律事务中心) 编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

Budongchan Dengji Zanxing Tiaoli
Shishi Xize Shiyi

不动产登记暂行条例 实施细则释义

国土资源部不动产登记中心
(国土资源部法律事务中心) 编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记暂行条例实施细则释义/国土资源部不动产登记中心(国土资源部法律事务中心)编. —北京:北京大学出版社,2016.4

ISBN 978 - 7 - 301 - 26888 - 9

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(2016)第027807号

书 名 不动产登记暂行条例实施细则释义

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI SHISHI XIZE SHIYI

著作责任者 国土资源部不动产登记中心(国土资源部法律事务中心) 编

责任编辑 周 菲

标准书号 ISBN 978 - 7 - 301 - 26888 - 9

出版发行 北京大学出版社

地 址 北京市海淀区成府路205号 100871

网 址 <http://www.pup.cn>

电子信箱 law@pup.pku.edu.cn

新浪微博 @北京大学出版社 @北大出版社法律图书

电 话 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

印 刷 者 北京大学印刷厂

经 销 者 新华书店

965毫米×1300毫米 16开本 31.5印张 455千字

2016年4月第1版 2016年4月第1次印刷

定 价 59.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子信箱: fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题,请与出版部联系,电话:010-62756370

主 编：佟绍伟

副 主 编：刘燕萍 张富刚 翟国徽

编 写 人 员：（以拼音为序）

蔡卫华 常鹏翱 程 啸 侯一洁 蓝天宇

刘燕萍 刘志强 马俊科 尚晓萍 王龙江

肖 攀 谢 蓉 尹 飞 于丽娜 翟国徽

张富刚 张 颖 周嘉诺 周 玥

前言

孟子言：“无恒产而有恒心者，惟士为能。若民，则无恒产，因无恒心。”现代人类历史经验表明，世界上任何一个崛起的大国，莫不以保护产权为其首要任务，而不动产登记制度正是以保护财产权益和维护交易安全为核心功能价值的一项社会基础性制度。2007年，我国《物权法》明确了国家对不动产实行统一登记制度，由此奠定了不动产统一登记法律体系的重要基石。2013年《国务院机构改革和职能转变方案》首次提出，要把原先分散在各部门的登记职责整合由一个部门承担，并建立不动产统一登记制度，我国不动产统一登记立法工作正式全面展开。2013年底党的十八届三中全会审议通过的《关于全面深化改革若干重大问题的决定》和2014年底党的十八届四中全会审议通过的《关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》第一次全面系统地就转型发展期我国的改革与法治两大主题任务明确了基调，指明了方向，更是为我国不动产统一登记制度改革与立法工作赋予了新的时代内涵和精神实质。在此指引下，经过政府及其相关部门、学界、实务界及社会团体组织近三年的持续攻关和精诚合作，我国不动产登记法律体系建设迈出了可喜的重要一步。2015年3月1日《不动产登记暂行条例》正式实施，2016年1月1日《不动产登记暂行条例实施细则》正式颁布实施，不仅是我国现代物权法律制度建设的重要标志性事件，更对全面提升国家治理能力和治理体系现代化具有里程碑意义。

法律是治国之重器，良法是善治之前提，然而“徒法不足以自行”。随着不动产登记法律体系的初步形成，面对实践中不断涌现的大量不动产登记复杂问题，不动产登记法治工作的重心应从立法论逐步转向解释论，从“应然”问题转向“实然”问题。唯有将不动产登记法律规定从“纸面上的法律”转为“现实中的法律”，并结合实践准确理解和解读，方能真

正发挥不动产登记法律规定的规范引导作用,切实体现法律规范的生命力价值。基于这一价值判断,为更好地宣传解读不动产登记法律规定,使社会各界能够全面理解和精准把握立法原意,指导不动产登记机构顺利开展不动产登记工作,保证不动产登记法律制度的顺利实施,国土资源部不动产登记中心(国土资源部法律事务中心)组织编写了《不动产登记暂行条例实施细则释义》。

本书高度融合了集体智慧,参与本书编写的作者兼具理论与实务之长,既全程参与了《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等系列制度研究起草工作,也全面参与了我国不动产登记立法重大问题的研讨论证,对不动产登记重大理论与实务有着深入研究和深厚积淀。从内容体系和形式结构上,本书放眼于《物权法》《土地管理法》《城市房地产管理法》以及《不动产登记暂行条例》等十余部现行相关法律法规框架,聚焦不动产登记实体性和程序性立法全域,紧扣但不限于《不动产登记暂行条例实施细则》条文规定,既力求准确、通俗地解读条文的具体内涵和理解要点,也力争全面呈现条文起草背后的立法背景、深度考量和制度初衷,还对一些争议问题进行了发散讨论和延展分析,兼具历史性和现实性、系统性和前瞻性的高度统一,彰显出理论性和实务性、政策性与技术性的深度融合,力求最大限度做到原汁原味和深度全面,以飨广大读者。本书各章的撰稿人分别是:第一章(刘燕萍、张富刚、马俊科)、第二章(肖攀)、第三章(常鹏翱)、第四章(马俊科负责第一节,刘燕萍、谢蓉负责第二节,张富刚负责第三节,翟国徽负责第四节,于丽娜负责第五节,常鹏翱负责第六节,周玥负责第七节,尹飞负责第八节,程啸负责第九节)、第五章(尹飞负责第一节和第二节、程啸负责第三节和第四节)、第六章(谢蓉)、第七章(翟国徽)、第八章(张富刚、王龙江)。

本书力求准确、详尽、通俗地逐条阐释不动产登记法律规定的有关内容,以充分回应实践需求。但与纷繁复杂的登记实践相比,作者对不动产登记有关规定的理解难免存在局限或不足,恳请不动产登记理论界、实务界的广大同仁批评指正。同时,因时间紧促,本书中的一些缺点和错误在所难免,请各位读者指正。

编者

2016年4月

目 录

第一章 总则	1
第二章 不动产登记簿	11
第三章 登记程序	26
第四章 不动产权利登记	54
第一节 一般规定	54
第二节 集体土地所有权登记	67
第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记	77
第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记	92
第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权 登记	106
第六节 土地承包经营权登记	115
第七节 海域使用权登记	129
第八节 地役权登记	144
第九节 抵押权登记	164
第五章 其他登记	217
第一节 更正登记	217
第二节 异议登记	231
第三节 预告登记	244
第四节 查封登记	256

第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用	270
第七章 法律责任	287
第八章 附则	293
附 录	301
一、相关法律法规	301
二、司法解释	465
三、规范性文件	480

第一章 总则

第一条 为规范不动产登记行为,细化不动产统一登记制度,方便人民群众办理不动产登记,保护权利人合法权益,根据《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》),制定本实施细则。

【条文主旨】

本条是关于立法目的和立法依据的规定。

【立法背景】

立法目的是任何一项立法的基本要素构成。《条例》第1条同样先明确了其立法目的和立法依据,即“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”。《不动产登记暂行条例实施细则》(以下简称《细则》)作为《条例》的配套规章,其立法目的既当与《条例》一脉相承,更要体现差异性和具体化。为避免赘述,在《细则》征求意见稿中,曾考虑将其简化为“为保证不动产统一登记制度的有效实施”,但经各方面研究讨论,认为仍有必要在与《条例》保持一致的前提下,将立法目的再次重申强调,着重从不同角度对立法目的细化阐明。关于立法依据,《条例》的立法依据是《物权法》等法律,一个“等”字涵盖了《土地管理法》《城市房地产管理法》等多部法律,体现了立法思维的广域性和严谨性。在《细则》立法过程中,曾将其立法依据界定为是《物权法》等法律和《条例》。但有意见认为,《细则》是《条例》的细化,《细则》以《条例》为立法依据即可,不必重复列出《物权法》等法律。综合各方面意见,最终形成本条规定。

【理解适用】

1. 关于立法目的的理解:

首先,规范不动产登记行为,是细则立法的基本目的之一。规范的不动产登记行为,是贯彻落实中国共产党第十八届四中全会关于加快推进依法行政和依法治国大政方略的客观体现和必然要求。《细则》的制定实施,不仅是落实国务院提出的“四统一”的重要环节,也是各级不动产登记机构依法履职,高效便民、利民的重要法定依据。截至2015年年底,我国地方各级不动产登记职责机构整合工作已经全面完成,共有335个市(地、州、盟)、2789个县(市、区、旗)完成职责机构整合,占比分别达到100%和98%。不动产登记工作的组织实施主体已基本到位。新形势下,地方登记机构迫切需要更加翔实、方便操作的上位法依据,为依法开展登记实务工作提供指引。因此,细则在《条例》基础上进一步重申,把规范不动产登记行为作为其重要立法目的,进而指导各地登记机构严格依法行政,规范履职尽责,高效便民服务。

其次,细化不动产统一登记制度,是细则作为一项配套规章的应有之义。由于不动产登记制度内容庞杂,专业性强,虽《物权法》对此内容有专门章节共14条的规定,《条例》又有六章共35条对不动产登记作出规定,但上述条文大多为原则性规定,不仅难以落实到具体操作层面,而且相当一部分重要问题并未涉及,也无力面面俱到。因此,细化不动产统一登记制度,将原则性规定落到实处,进而健全我国的不动产统一登记法律制度体系,理应成为《细则》的重要责任担当。

再次,方便人民群众办理不动产登记,始终是不动产统一登记立法的根本要求。分散登记时,当事人需要到多个部门办理多个权属证明,如房屋要到建设部门办理《房屋所有权证》,宅基地要到国土资源部门办理《集体土地使用证》,承包土地要到农业部门办理《土地承包经营权证》,等等。国家加快推进不动产统一登记制度改革与实施,尽快实现统一登记的一个重要作用,就是减少办证环节,让当事人少跑路,减轻当事人负担,方便人民群众。因此,方便群众是不动产统一登记的内在要求,是我国不动产统一登记制度设计的初衷,也是贯彻不动产登记制度始终的一条重要主线。国务院总理李克强等中央领导同志多次明确强调,不

动产统一登记是简政放权、转变职能、方便群众的一项重大改革举措。《条例》同样以“方便群众申请登记”为立法目的之一。为此,将《细则》的立法目的拓展界定为“方便人民群众办理不动产登记”,更加全面具体。

最后,保护权利人合法权益,是现代物权法律制度的重要体现,更是不动产登记制度特别是《细则》的核心功能。众所周知,制定实施《物权法》的重要目的之一,就是切实保护权利人的物权,维护广大人民群众切身利益,激发人们创造财富的活力。而作为我国物权法律制度体系的重要组成部分,不动产登记制度改革的核心功能是明确不动产权利的归属和内容,并在登记簿上予以记载公示,这一点与《物权法》的出发点是完全一致的。以往分散登记实践中,由于分头管理,权属界线不清,重登、漏登、错登现象频发,引发众多矛盾和纠纷,广为诟病。为此,迫切需要以不动产统一登记制度改革与实施为契机,进一步厘清权利界线,明晰权利归属,减少权属纠纷,保护合法权益,维护交易安全。在《条例》和《细则》中连续申明“保护权利人合法权益”这一立法目的,其重要意义可见一斑。

2. 关于细则的立法依据

《细则》的立法依据比较简单明了,主要就是《条例》这一最直接依据。需要说明的是,作为一部配套规章,在立法过程中,除依据《物权法》《条例》外,还依据与不动产登记相关的《土地管理法》《城市房地产管理法》《森林法》《草原法》《农村土地承包法》《海域使用管理法》《渔业法》等法律,同时也参照了原《土地登记办法》《房屋登记办法》等部门规章中有关各类不动产权利登记的现行规定做法,在细则立法依据中无需一一赘述。

第二条 不动产登记应当依照当事人的申请进行,但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记,保持权利主体一致。

【条文主旨】

本条是关于不动产登记原则的规定。

【立法背景】

明确登记原则是不动产登记立法的基本要求。本条重点明确了依申请登记和一体登记两条基本原则。其中,依申请登记是不动产登记的基本原则之一,这已为大陆法系国家普遍实践,我国也不例外。《条例》中已有多个条文体现了不动产依申请登记原则,如第1条“……方便群众申请登记……”,第14条“因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的,应当由当事人双方共同申请……”,第15条“当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记……”。依申请登记原则之外,实践中还存在依职权登记和依嘱托登记两个例外。

一体登记原则是本次立法的一次重大突破,也是我国不动产统一登记制度改革的内在实质要求。严格贯彻落实一体登记原则,是我国各类不动产真正实现实质意义上统一登记的客观保障和根本要求。长期以来,我国一直遵循“房随地走、地随房走”的一体原则,在建设用地使用权和建筑物、构筑物所有权转让、抵押时,具有一体化的特色。即建设用地使用权转让时,该土地上的房屋等建筑物及其附属设施也随之一并转让,反之亦然。这一原则被《物权法》和《城市房地产管理法》所法定化。其中,《物权法》第146条规定:“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的,附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。”第182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。”第183条规定:“乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的,其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。”地方普遍反映,分散登记模式下,由于房屋管理和土地管理分属不同部门,时常出现房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物与其所依附的土地、海域的权利主体不一致、客体范围不对应以及土地使用权和地上建筑物分别处分引致的纠纷乱象。对此,不动产统一登记制度立法迫切需要在既有法定原则框架内,予以明确细化。实际上,为了进一步落实一体登

记原则,真正走上实质意义而非形式上的不动产统一登记,我们已通过不动产单元设计、不动产权籍调查、不动产登记簿证设计等配套制度和技术环节予以充分体现,这为实现房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物与其所依附的土地、海域一体登记提供了技术保障,亟须在《细则》中予以法定化。

【理解适用】

1. 关于依申请登记原则

虽然,我国不动产登记工作由作为行政管理部门的不不动产登记机构来负责,但其核心内容是对权利人享有的不动产权利的法律确认和保护,涉及民事主体的权利归属和权利内容变化,属于体现民事主体意思自治的私权领域,应体现“法无禁止即可为”的现代法治理念。除特殊情况外,登记机构不应干涉民事行为,不动产登记应由所涉及的民事主体来启动申请,登记机构处于服务角色。处于主动地位的是与登记事项有利害关联的民事主体,如不动产的权利人或受让人,他们为了达到所有权移转等物权变动的目的,或为了保护自己的权利,具有启动登记程序的动力和压力,由这类民事主体发起的登记启动机制就是申请,申请在此显然是登记机构依法开展工作的前提。这是规定不动产登记应当依照当事人的申请进行的法理依据所在。

申请适用于纯粹的私法领域,如民事主体依据自我意志进行的物权变动、在登记错误时通过更正登记等措施进行的补救等。这是民事主体对自己事务自我决定和处理的表现,与国家公权力无关,是最常见的登记启动机制。由此,除申请之外的登记程序的启动方式应当受到严格限制,如登记机构依职权、依嘱托进行的登记,都应有明确的法律依据方可进行,这也是党的十八届四中全会“法无授权不可为”的现代法治精神的要求和体现。

此外,由于不动产登记机构还存在依职权登记和依嘱托登记两类特殊的登记启动模式,本条以但书方式予以兼顾,明确法律、行政法规以及本《细则》另有规定的除外,以体现立法的科学性和全面性。

2. 关于一体登记原则

从宏观立法框架看,《细则》的立法结构与《条例》基本衔接一致;除

除了增加了权利登记和其他登记两部分外,同样分别包括总则、不动产登记簿、登记程序、登记资料查询保护和利用、法律责任、附则 6 个主体部分。纵览《条例》和《细则》的立法全文,统一登记原则是一条贯穿始终的重要主线,体现于各类型不动产权利的登记工作流程。其中,在总则一章规定一体登记原则,即房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当以土地、海域为基础一体登记;在登记程序一章,吸收土地登记、房屋登记等登记办法的成熟规定,对不动产登记程序的全流程进行了概括性的规定,对登记程序中可能遇到的特殊问题逐一细化,提炼了各类权利登记中可能遇到的特殊的共性问题。在后续各项不动产权利登记中,为减少自由裁量空间,增强可操作性,《细则》着重从各项不动产权利登记及各登记类型的适用及提交材料角度进行细化,并将土地、海域登记与构筑物、建筑物登记合并规定,旨在充分彰显一体登记的原则。

具体到本条第 2 款的理解,主要包括两个层面:一是要求一体登记。房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当以土地、海域为基础一体登记,建设用地使用权、海域使用权与该土地、海域范围内的房屋等建筑物、构筑物所有权应当一并办理转移登记、抵押登记、查封登记;针对实践中存在土地或者海域上的房屋等建筑物、构筑物未一并登记的,不动产权利人应当在办理转移登记或者变更登记时一并申请登记,这是一体登记原则的具体实践要求。二是权利主体要求一致。保持权利主体的一致性,是贯彻一体登记原则的根本要求。如果房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物与其所依附的土地、海域分属不同的权利主体,则根本无从实现统一登记;一旦登记也势必造成权利冲突,形成权属纠纷。我国长期的分散登记中,房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物与其所依附的土地、海域权利主体不一致,但已分别登记发证的情况并不少见,必须在今后不动产统一登记制度实施过程中逐步予以妥善解决。

第三条 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定,协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的,应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

【条文主旨】

本条是关于跨区域不动产登记的规定。

【立法背景】

针对实践中跨县级行政区域的不动产登记的管辖问题,《条例》第7条第2款作了原则性规定,明确跨县级行政区域的不动产登记,由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理;不能分别办理的,由所跨县级行政区域的不动产登记机构协商办理;协商不成的,由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。无论是协商办理,还是指定办理,都涉及两个以上行政区域,区域之间应当有充分的信息沟通,以避免重复登记。协商或指定受理跨区域不动产登记的登记机构,在登记完毕后应当将有关信息及时告知所跨区域的其他不动产登记机构。本条对共享告知的信息作出规定,是对《条例》第7条第2款的进一步细化。

【理解适用】

不动产登记以属地管辖为原则。但某一不动产跨越若干行政区域的,除非该不动产可适用特别管辖机制(如国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地以及国务院批准的项目用海、用岛),否则无法简单适用属地管辖来办理登记。对于由此产生的管辖权之争,我国登记立法采用了以下解决方案:

第一,分别管辖。相关不动产登记机构分别负责对本行政区域内的不动产进行登记。对此,《条例》第7条第2款第1句规定:“跨县级行政区域的不动产登记,由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。”这也是我国分散登记时期各类不动产登记的通行做法。如原《土地登记办法》第3条第3款规定:“跨县级行政区域使用的土地,应当报土地所跨区域各县级以上人民政府分别办理土地登记。”本次登记立法予以衔接继承。但需要注意的是,无论是分别管辖,还是协商管辖、指定管辖,每一个不动产登记的客体对象必须以一个完整的不动产登记单元为限,不能违背不动产登记单元的划定原则,随意拆分破坏不动产单元的完整性。

第二,协商管辖。一个不动产登记单元跨县级行政区域,或不动产

登记机构对不动产所在的行政区域有争议,则各登记机构无法就本行政区域内的不动产部分来设置有效的不动产登记簿,即不能适用分别管辖的,应由相关不动产登记机构协商管辖。《条例》第7条第2款第2句第1分句规定:“不能分别办理的,由所跨县级行政区域的不动产登记机构协商办理”。该规定借鉴了民事诉讼的协商管辖机制,属于我国登记管辖规范的创新。

第三,指定管辖。在分别管辖和协商管辖均不能适用的情形,由有权机关指定某一不动产登记机构管辖。对此,《条例》第7条第2款第2句第2分句规定:“协商不成的,由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理”。所跨县级行政区域的“共同的上一级人民政府不动产登记主管部门”一般为市级人民政府不动产登记主管部门,但跨县级行政区域同时跨市级行政区域的,应为省级人民政府不动产登记主管部门,即省国土资源厅;跨县级行政区域同时跨省级行政区域的,应为国务院不动产登记主管部门,即国土资源部。如某一不动产单元跨县又跨市的,应当由所跨市级行政区域的共同上级人民政府,即省级人民政府不动产登记主管部门指定办理。同时,对于由上级人民政府指定管辖的申请,应当由最先收到登记申请的登记机构提出,充分体现便民利民原则,避免让当事人多跑路再向另一登记机构另行提出申请。

此外,针对不动产的跨域特点,为了能保持不动产物理状态和法律状态的完整以及权利人或利害关系人的查询便利,《细则》还进一步明确建立了协商办理和指定办理两种情形下的信息共享机制,即要求负责办理的不动产登记机构在完成登记后,将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果及时告知跨区域的其他登记机构。具体告知的方式可以考虑采取电子数据传输、拷贝以及纸质登记结果资料复印等方式。

第四条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,由国土资源部受理并会同有关部门办理,依法向权利人核发不动产权属证书。

国务院批准的项目用海、用岛的登记,由国土资源部受理,依法向权利人核发不动产权属证书。

中央国家机关使用的国有土地等不动产登记,依照国土资源部《在

京中央国家机关用地土地登记办法》等规定办理。

【条文主旨】

本条是关于国家层面不动产登记特殊管辖的规定。

【立法背景】

国家层面不动产登记的特殊管辖,是我国当前不动产登记过渡时期登记管辖的特别规定。这主要是考虑三类国家层面的不动产登记工作由国家层面的登记机构登记办理的做法由来已久,实践基础扎实。

2013年,中央明确提出加快推进不动产统一登记制度改革与实施以来,上述三类特殊不动产的登记管辖问题也一直是国家层面不动产登记职责整合涉及的关键环节。经过沟通讨论,按照充分尊重历史和现实的原则,确定了国家层面不动产登记不打破原有的登记管辖体制。2013年,中央编办《关于整合不动产登记职责的通知》(中央编办发〔2013〕134号)明确要求,国土资源部会同国家林业局负责国务院确定的重点国有林区的森林、林木、林地的登记发证,会同国家海洋局负责国务院批准项目用海、用岛的海域使用权和无居民海岛使用权的登记发证。据此,《条例》第7条第3款规定,国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,国务院批准项目用海、用岛,中央国家机关使用的国有土地等不动产登记,由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。本条是对《条例》第7条第3款的细化。

值得指出的是,《条例》确定了属地登记原则,明确由不动产所在地的登记机构办理登记。除《条例》第7条第3款和本条确立的国家层面不动产登记的特殊规定外,这一原则应适用于其他所有类型不动产的登记管辖。各地在进行登记管辖时,不得任意突破属地管辖的原则。

【理解适用】

国家层面不动产登记主要有以下两种形态:

第一,国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,国务院批准的项目用海、用岛的登记。在当前不动产统一登记制度改革背景下,《条例》已经作出立法衔接,第7条第3款规定国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,国务院批准项目用海、用岛,由国务院国土资源主