

刘守君 © 编著

房屋登记中的 民法原理与实务

FANGWU DENGJI ZHONG DE
MINFA YUANLI
YU SHIWU

本书作者结合自己多年的房屋登记实践经验，以民法体系为线索，通过介绍法律法规、分析学说理论和剖析具体案例的方式，全面系统地阐述了房屋登记中的民法原理与实务，既有严谨的理论评析，又有生动的案例讲解，对于实践工作和理论研究都具有较大的参考意义。

知识产权出版社

刘守君 © 编著

0922.181.4

27

房屋登记中的 民法原理与实务

FANGWU DENGJI ZHONG DE
MINFA YUANLI
YU SHIWU



知识产权出版社

内容提要

本书作者结合自己多年的房屋登记实践经验,以民法体系为线索,通过介绍法律法规、分析学说理论和剖析具体案例的方式,全面系统地阐述了房屋登记中的民法原理与实务,既有严谨的理论评析,又有生动的案例讲解,对于理论研究和实践工作都具有较大的参考意义。

读者对象:房屋登记相关当事人,从事房屋登记的实务工作者。

责任编辑:汤腊冬

责任校对:董志英

文字编辑:徐施峰

责任出版:卢运霞

图书在版编目(CIP)数据

房屋登记中的民法原理与实务/刘守君编著. —北京:知识产权出版社,2010.1

ISBN 978-7-80247-565-6

I. 房… II. 刘… III. ①城市房地产管理法—研究—中国②民法—研究—中国 IV. D992.181.4 D923.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 184104 号

房屋登记中的民法原理与实务

刘守君 编著

出版发行:知识产权出版社

社址:北京市海淀区马甸南村1号

邮编:100088

网址:<http://www.ipph.cn>

邮箱:bjb@cnipr.com

发行电话:010-82000860 转 8101/8102

传真:010-82005070/82000893

责编电话:010-82000860 转 8108

责编邮箱:tangladong@cnipr.com

印刷:知识产权出版社电子制印中心

经销:新华书店及相关销售网点

开本:880mm×1230mm 1/32

印张:9.625

版次:2010年1月第1版

印次:2010年1月第1次印刷

字数:176千字

定价:25.00元

ISBN 978-7-80247-565-6/D·878(2703)

出版权专有 侵权必究

如有印装质量问题,本社负责调换。

前 言

房屋登记，是指国家法定的登记机关，依照法定程序，将申请人申请登记的房屋权利和其他事项记载在登记簿上的行为。质言之，房屋登记不是对房屋权利和其他事项的确认，而是将申请人基于民事活动产生的房屋权利和其他事项依法记载在登记簿上，在保护权利人自己合法利益的同时，供与之相关的当事人查阅、知晓，抉择是否就该房屋的权利或其他事项产生交易。

在房屋登记实务中，登记机关和登记人员虽然不确认房屋权利或其他事项，但须保证记载在登记簿上的权利和其他事项的合法性。因此，登记机关须对申请人依照法律规定提交的登记材料进行审核、判定，如用于房屋所有权转移登记的买卖合同是否已经生效，申请房屋抵押权设立登记的申请人是否适格，共有房屋的分割协议是否符合相关法律规定等。

要对申请人提交的产生于民事活动的申请材料进行正确的判定，登记人员须熟悉相关的民法原理和制度。为此，笔者结合自己 16 年的房屋登记经验，对与房屋登记相关的民法原理和制度进行了归集和阐释：首先就民



法原理和制度进行论述，其次列出法律条文相印证，最后举案例予以说明。笔者在本书的体例安排上依从民法典草案的体例。

在阐释中，笔者采用法学家的经典论述，以保证阐释的准确；力求语言通俗易懂，让人读起来不费力；注重说理、法律条文、案例间的相互关联，使人理解起来不费劲；也注意了民法原理阐释与房屋登记程序相结合，理论与实务相融。笔者此举，一是让从事房屋登记的同志在极短的时间内熟悉与业务相关的民法原理和制度以适应工作的需要，也让从事房屋登记工作的老同志温故而知新，有所裨益；二是作抛砖引玉之用，希望看到更多更好的与房屋登记实务相关的民法著作出现；三是希望得到专家和同行们的指正。

在本书写作过程中，得到了我亲爱的妻子范晓容女士的倾心相助；修改中得到了四川省犍为县人民法院执行局李洋局长和四川省升力律师事务所沈武华律师的支持，在此，一并致谢。

刘守君

2009年8月，犍为

主要法律规范性文件缩略语

1. 《中华人民共和国民法通则》——《民法通则》
2. 《中华人民共和国物权法》——《物权法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》——《房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》——《土地管理法》
5. 《中华人民共和国合同法》——《合同法》
6. 《中华人民共和国公司法》——《公司法》
7. 《中华人民共和国合伙企业法》——《合伙企业法》
8. 《中华人民共和国个人独资企业法》——《个人独资企业法》
9. 《中华人民共和国继承法》——《继承法》
10. 《中华人民共和国婚姻法》——《婚姻法》
11. 《中华人民共和国担保法》——《担保法》
12. 《中华人民共和国民事诉讼法》——《民事诉讼法》
13. 《中华人民共和国公证法》——《公证法》
14. 《中华人民共和国拍卖法》——《拍卖法》
15. 《中华人民共和国仲裁法》——《仲裁法》
16. 《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）》——《民法通则》司法解释

17. 《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》——《担保法》司法解释

18. 《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》——《继承法》司法解释

C 目 录

CONTENTS

第一章 民事法律关系/1

第一节 民事法律关系/3

第二节 民事权利/13

第三节 民事义务/20

第四节 民事责任/22

第二章 民事主体/25

第一节 民事主体/27

第二节 民事权利能力/30

第三节 民事行为能力/38

第四节 民事责任能力/44

第三章 法律行为和代理/47

第一节 法律行为/49

第二节 代 理/69



第四章 物权/77

第一节 物权概说/79

第二节 所有权/92

第三节 共有/103

第四节 用益物权/115

第五节 担保物权/123

第五章 民法上的时间/135

第一节 期限/137

第二节 时效/145

第六章 债权/155

第一节 债/157

第二节 债的发生和履行/170

第三节 债的转移和终止/177

第七章 合同/181

第一节 合同的概念和特征/183

第二节 合同的成立和生效/187

第三节 合同的分类/194

第四节 合同的内容/199

第八章 继承/203

第一节 继承权/205

第二节 法定继承/217

第三节 遗嘱继承/222

第四节 遗赠和遗赠扶养协议/224

第九章 善意取得制度/227

第一节 善意取得制度简述/229

第二节 房屋登记中的善意取得/233

第三节 登记机关应注意的事项/236

第四节 公告程序的启用/239

第十章 公证制度/241

第一节 公证的概念/243

第二节 公证的作用/246

第三节 证书的办理和生效/250

第四节 公证争议的解决/252

第五节 公证的法律责任/252

第十一章 拍卖制度/255

第一节 拍卖的概念/257

第二节 拍卖的当事人/258

第三节 拍卖的程序/260

第十二章 仲裁制度/265

第一节 仲裁的概念/267

第二节 仲裁的特点/269

第三节 仲裁的程序/271

第四节 仲裁的补救/274

第五节 因仲裁而产生的房屋登记程序/274



第十三章 几种司法文书/277

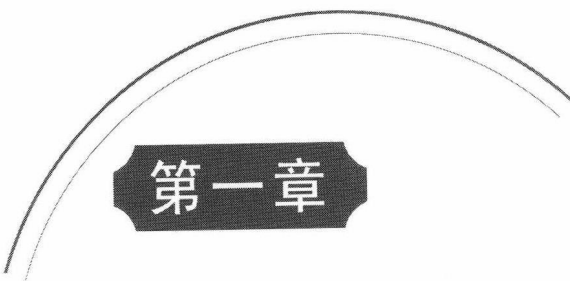
第一节 民事调解书/279

第二节 民事判决书/282

第三节 民事裁定书/286

第四节 协助执行通知书/291

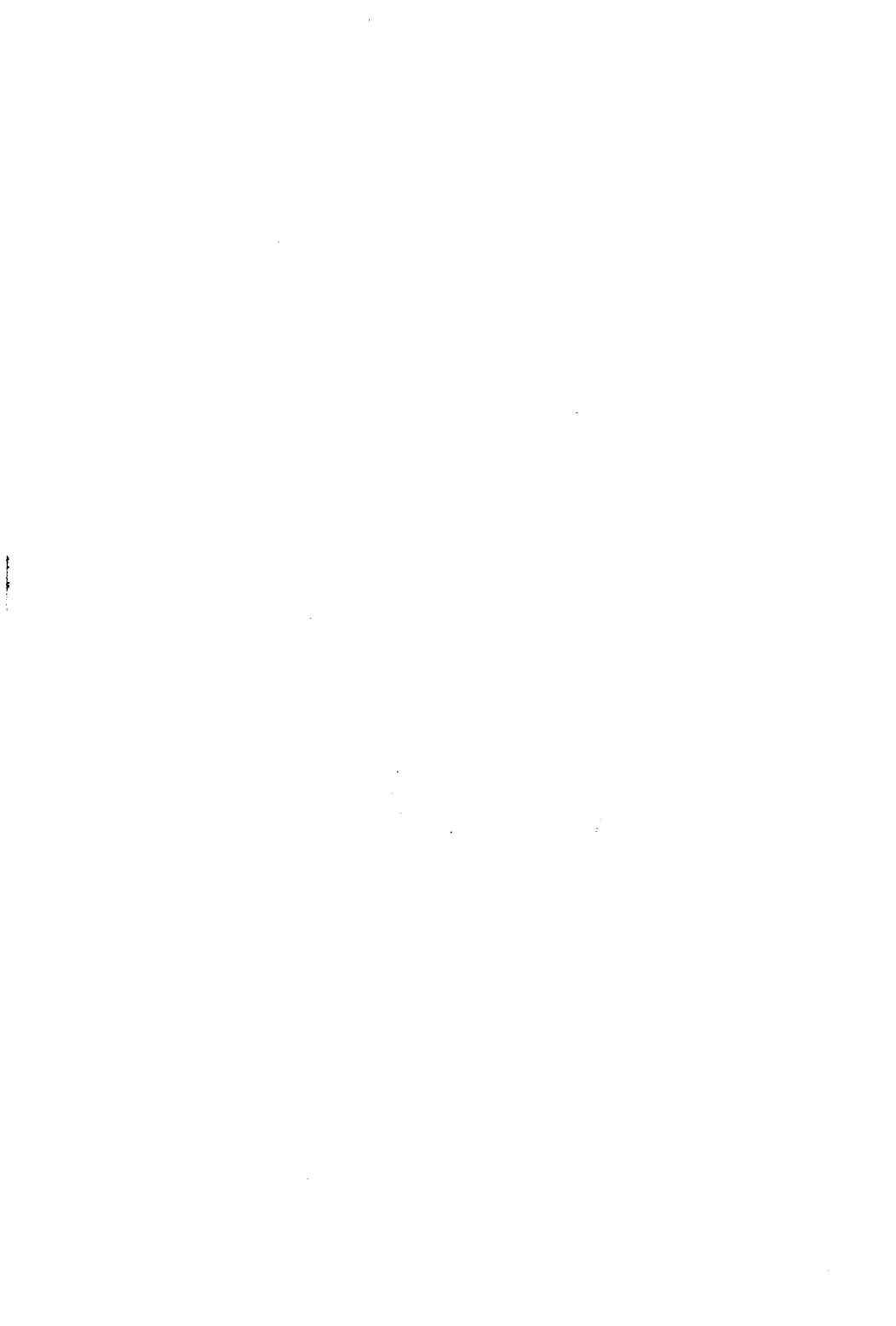
参考文献/293



第一章

民事法律关系





第一节 民事法律关系

一、民事法律关系的概念

民事法律关系，是平等主体之间发生的、符合民事法律规范的、以权利义务为内容的社会关系，是民法对平等主体的人身关系和财产关系加以调整的结果。^① 根据《民法通则》第5章的规定，房屋权利属于财产权，因此，与房屋权利登记相关的买卖、赠与、抵押等法律关系主要是财产法律关系。

财产法律关系是指因财产的流转所形成的、满足民事主体财产利益需要的民事法律关系。^② 在因房屋权利登记而建立的民事法律关系中，作为民事主体最基本民事权利之一的房屋所有权，更是一项具体的、重要的财产权，因此，因房屋所有权的设立和流转（转让、赠与、抵押等）所形成的民事法律关系，目的是满足权利人对

① 彭万林：《民法学》，中国政法大学出版社2002年版，第55页。

② 王国征：《中国民法原理》，山东人民出版社2004年版，第21页。



房屋所有权或由其产生的其他财产权利的需要，是民事法律关系中财产法律关系的具体体现，主要有房屋买卖关系、赠与关系、继承关系、抵押关系等。房屋权利登记，实质上就是登记机关通过法定的行政程序，依法运用行政权力，对这些法律关系进行确认，使平等主体中的一方取得的房屋所有权、抵押权等权利合法、有效，从而得到国家法律的保护。

调整，是指运用民法的基本原则和各项具体规定，对现实生活中发生的属于民法调整范围的各种财产关系和人身关系，分别予以确认、保护、限制，旨在保障民事主体的合法权益，建立和维护竞争公平、统一的经济生活秩序及和睦、健康、亲情的家庭生活秩序。^①房屋所有权的转让使受让人取得转让人原有的房屋所有权，受让人寻求对自己受让取得的房屋所有权有效的保护方式就是签订房屋买卖合同，建立房屋买卖关系，买方和卖方就房屋所有权的出让和受让予以确认，明确各自的权利和义务，使所有权的转移公平、有序。

《房地产管理法》第60条规定：“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”

《物权法》第9条规定：“不动产物权的设立、变更、

① 梁慧星：《中国民法典草案建议稿附理由·总则编》，法律出版社2004年版，第7页。

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。”

受让人须向房屋权利登记机关申请权利登记，通过政府的行政确认，设立属于自己的所有权，使自己的合法权益得到充分保障。例如，张三从李四处购得住房一间，张三和李四须订立房屋买卖合同，在合同中张三就受让李四的房屋所有权、李四就将房屋所有权出让给张三予以确认，以此为中心的房屋买卖关系建立后，张三取得了事实上的房屋所有权，即法律意义上的债权；但张三和李四还必须向房屋权利登记机关申请过户，办理转移登记并被核准后，将受让房屋所有权的情况记载在登记簿上，才能获得所购房屋法律意义上的所有权，即物权，其权利才能得到法律的充分保护。房屋所有权的赠与亦如此。因房屋所有权而产生的抵押权，也是抵押当事人签订抵押合同、建立合法的抵押关系后，申请政府房屋权利登记机关登记确认，并将抵押情况记载在登记簿上，以告知利害关系人，同时限制所有权人对所有权的充分行使，如抵押权存续期间所有权人不能随意买卖房屋，以保障抵押权人的合法权益。

《物权法》第191条第2款规定：“抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”



二、民事法律关系的特征

(1) 民事法律关系是平等的主体之间的关系。所谓平等，主要是指参加民事活动的当事人，无论是自然人还是法人，无论其所有制性质如何，无论其经济实力强弱，其在法律上的地位一律平等，任何一方不得把自己的意思强加给对方，同时法律也为双方提供平等的法律保护。^① 依法定继承程序分配房屋所有权份额的继承关系中，各继承人无论年龄大小、社会地位高低、经济实力强弱，均享有平等均分的权利；若其中有恃强欺弱、侵占他人应继承的所有权份额的，将要承担停止侵占、返还财产、赔偿损失等侵权的法律后果；因侵占行为取得的所有权自然不能被登记机关核准转移登记，即使采用欺诈手段被核准了转移登记，在被查实后，也会被登记机关注销登记或被法院判决撤销登记。在商品房销售中，处于强势地位的开发商与处于弱势地位的购房户之间签订购房合同时，如果开发商利用其强势地位，违背购房人的意愿，采用欺诈或胁迫的手段，与购房人订立“霸王条款”，则该条款无效；如果该条款影响整个合同效力，当事人起诉

^① 梁慧星：《中国民法典草案建议稿附理由·总则编》，法律出版社2004年版，第9页。