

《不动产登记暂行条例》

理解与适用

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI
LIJIE YU SHIYONG

李静 · 主编

立法背景	理解释义
适用疑点	典型案例
文书范本	操作流程



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

《不动产登记暂行条例》

理解与适用

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI
LIJIE YU SHIYONG

主 编：李 静
编 委：李遐桢 王贺洋
柳 芑 高 娇



法律出版社
LAW PRESS • CHINA

图书在版编目(CIP)数据

《不动产登记暂行条例》理解与适用 / 李静编著.
—北京:法律出版社, 2015. 2
ISBN 978 - 7 - 5118 - 7554 - 9

I. ①不… II. ①李… 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(2015)第 034931 号

©法律出版社·中国

责任编辑/陶玉霞

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/固安华明印业有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/720 毫米×960 毫米 1/16
版本/2015 年 3 月第 1 版

印张/33.25 字数/540 千
印次/2015 年 3 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)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 上海公司/021-62071010/1636
北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7554 - 9

定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

长期以来,我国形成了不动产分散登记的格局。这种以管理部门确定登记机构、决定登记程序、制定登记簿册的不动产登记模式,造成了不动产登记信息碎片化,出现了登记不便、查询困难、管理混乱等一系列问题。近些年来,法律理论界和实务界不少人都提出要推动建立健全不动产统一登记制度。特别是在制定《物权法》的过程中,对不动产统一登记也做了深入研究和探讨。但囿于当时一些条件尚未完全成熟,因此《物权法》没有直接对不动产统一登记作出具体规定。《物权法》第十条规定,不动产实行统一登记,并授权行政法规对统一登记的范围、登记机构和登记办法作出规定。

整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度,是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容,也是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求。2014年11月24日,国务院总理李克强签署国务院令,12月22日正式公布《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。条例坚持统一规范、严格管理、物权稳定、简明扼要的原则,通过规范登记行为、明确登记程序、界定查询权限,整合土地、房屋、林地、草原、海域等登记职责,实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”,对于保护不动产权利人合法财产权、提高政府治理效率和水平,尤其是方便企业、方便群众,具有重要意义。

为了深刻认识和准确把握《不动产登记暂行条例》有关规定,我们从条例条文的立法背景、国外情况、名词概念、理解释义、适用疑点、典型案例、文书范本、操作流程等方面进行了综合分析解读,不是单纯的法律学理阐释,也不是简单的实践情况介绍,而是力求实现理论性和实践性的统一,做到既通俗易懂,又便于指导实践。本书作者均有知名大学法学博士学位,在民商法、行政法等方面有深厚基础,对不动产登记相关问题有持续多年的关注和研究,在本书写作过程中,作者与国土资源

部、住房城乡建设部、国务院法制办等相关部门同志就一些问题进行了深入交流讨论,努力了解相关实践情况,力争解读符合立法本意。当然,本书观点均代表本书作者意见,有疏漏不足之处,欢迎广大读者批评指正,我们将在修订时及时修改订正。

作者

2015年2月

目 录

不动产登记暂行条例

第一章 总则	(1)
第一条 立法目的	(1)
第二条 调整范围	(8)
第三条 登记种类	(22)
第四条 制度原则	(59)
第五条 登记范围	(62)
第六条 登记机构	(92)
第七条 登记管辖	(95)
第二章 不动产登记簿	(110)
第八条 不动产登记簿记载事项	(110)
第九条 不动产登记簿介质形式	(142)
第十条 不动产登记簿记载内容要求	(153)
第十一条 不动产登记员制度	(170)
第十二条 不动产登记簿保管	(184)
第十三条 不动产登记要求	(186)
第三章 登记程序	(191)
第十四条 登记申请	(191)
第十五条 代理申请和撤回申请	(204)
第十六条 申请材料	(218)
第十七条 收件办理	(260)
第十八条 登记查验	(275)

第十九条 实地查看、登记调查	(281)
第二十条 办结期限	(293)
第二十一条 登簿颁证	(298)
第二十二条 不予登记	(319)
第四章 登记信息共享与保护	(333)
第二十三条 不动产登记信息化建设	(333)
第二十四条 不动产登记信息互通互享	(343)
第二十五条 相关部门加强不动产登记信息互通互享	(350)
第二十六条 不动产登记信息的保密安全	(351)
第二十七条 不动产登记信息查询复制	(360)
第二十八条 不动产登记资料查询的限制	(373)
第五章 法律责任	(376)
第二十九条 不动产登记错误的法律责任	(376)
第三十条 不动产登记机构工作人员恶意行为法律责任	(389)
第三十一条 伪造、变造不动产权属证件及相关买卖、使用行为的法 律责任	(407)
第三十二条 违反规定泄露、利用不动产登记资料信息责任	(415)
第六章 附则	(423)
第三十三条 原有权属证书继续有效	(423)
第三十四条 不动产登记暂行条例实施细则	(430)
第三十五条 不动产登记暂行条例实施时间	(431)

相关法律法规

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(432)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(461)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(476)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(485)
林木和林地权属登记管理办法(2011.1.25 修正)	(495)
土地登记办法(2007.12.30)	(497)
房屋登记办法(2008.2.15)	(508)

不动产登记暂行条例

(2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号公布
自2015年3月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】* 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。

条文解读

本条是关于制定《不动产登记暂行条例》目的的规定。从本条规定来看,制定条例的主要目的有四个,即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。

制定本条例,是贯彻落实《物权法》第十条规定以及《国务院机构改革和职能转变方案》有关要求的重要举措。整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度,是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容,也是推进简政放权、减少多头管理、逐步实现一个窗口对外的有效举措,更是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求,对于保护不动产权利人合法财产权、提高政府治理效率和水平,尤其是方便企业、方便群众,具有重要意义。

制定统一的不动产登记条例,就是为了统一不动产的登记范围、登记机构、登

* 条文主旨为编者所加,下同。

记办法等内容。通过立法规范登记行为、明确登记程序、界定查询权限,整合登记职责,实现不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

国土资源部起草了《不动产登记条例(草案送审稿)》,报请国务院审议。国务院法制办公室在征求有关方面意见的基础上,会同国土资源部反复研究、修改,形成了《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》并于2014年8月15日向社会公开征求意见,之后经国务院批准于2014年12月22日正式公布。

现代意义上的不动产登记制度是依据物权法的原理建立起来的,而我国目前的不动产登记制度基本上是根据行政管理的原则建立起来的。^[1]长期以来,我国将登记作为行政机关所享有的行政管理职权,特别是国家公权力对交易秩序的干预,而不是一种物权变动的公示方法,从而造成登记机构与行政机关的设置与职能合一的问题。不同行政机关负责不同不动产的管理,形成多头登记的现象。

从现行法律法规的规定看,不动产登记主要由不动产所在地的县级以上人民政府的相关不动产管理部门负责。涉及登记的多达十几个部门,其中的主要部门有以下几个:

1. 土地管理部门。《土地管理法》规定,农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权。《土地登记规则》规定,县级以上地方人民政府土地管理部门主管本行政区域内的土地登记工作。《土地管理法实施条例》规定,依法改变土地所有权、使用权的,因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的,必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请,由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。《担保法》规定,以无地上定着物的土地使用权抵押的,抵押登记部门为核发土地使用权证书的土地管理部门。

2. 房产管理部门。《城市房地产管理法》规定,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。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。

[1] 孙宪忠:《物权法的实施:物权确定》(第1卷),社会科学文献出版社2013年版,第120页。

3. 农业主管部门。《农村土地承包法》规定,县级以上地方人民政府应当向承包方颁发土地承包经营权证,并登记造册,确认土地承包经营权。

4. 林业主管部门。《森林法》规定,国家所有的和集体所有的森林、林木、林地,个人所有的林木和使用的林地,由县级以上地方人民政府登记造册,发放证书,确认所有权或者使用权。《担保法》规定,以林木抵押的,抵押登记部门为县级以上林木主管部门。

5. 海洋行政主管部门。《海域使用管理法》规定,海域使用申请经依法批准后,国务院批准用海的,由国务院海洋行政主管部门登记造册,向海域使用申请人颁发海域使用权证书;地方人民政府批准用海的,由地方人民政府登记造册,向海域使用申请人颁发海域使用权证书。《海域使用权登记办法》规定,海域使用权实行分级登记。国务院批准的项目用海,由国家海洋局登记造册;县级以上地方人民政府批准的项目用海,由批准用海的地方人民政府登记造册,海洋行政主管部门负责登记的具体工作。

6. 地质矿产主管部门。《矿产资源开采登记管理办法》规定,开采下列矿产资源,由国务院地质矿产主管部门审批登记,颁发采矿许可证:(1)国家规划矿区和对国民经济具有重要价值的矿区内的矿产资源;(2)领海及中国管辖的其他海域的矿产资源;(3)外商投资开采的矿产资源;(4)本办法附录所列的矿产资源。开采石油、天然气矿产的,经国务院指定的机关审查同意后,由国务院地质矿产主管部门登记,颁发采矿许可证。

这种分散的登记体制使得登记机构职责交叉混乱,登记行为缺乏统一规范性,增加了当事人办理登记的成本,也不利于权利人合法权益有效保护。为了解决上述问题,本条例依据《物权法》等法律规定对不动产统一登记作了进一步的细化规定。

关联法规

《物权法》(2007年3月16日)

第六条 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。

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。

典型案例

王建伟与浙江省宁波市房产管理局房屋所有权登记纠纷上诉案^{〔1〕}

(2009)甬鄞行初字第34号

(2010)浙甬行终字第16号

原告:王建伟。

被告:浙江省宁波市房产管理局(以下简称“市房管局”)。

第三人:项呈祥。

第三人:郑云萍(系原告王建伟的妻子),现下落不明。

原告诉称,原告是钱湖北路69弄294号1-3层房屋的所有权人,第三人郑云萍未经授权,实施售房行为,属于无权代理。被告实施的变更登记行为违反法律规定,请求撤销被告所做变更登记的行政行为。

被告辩称,被告实施的登记行为符合法定程序,请求驳回原告诉讼请求。

浙江省宁波市鄞州区人民法院经审理查明:第三人郑云萍与原告王建伟1986年结婚,系夫妻关系。2002年8月6日,原告王建伟向宁波市雅戈尔置业有限公司购买位于钱湖北路69弄294号1-3层房屋,2003年12月29日,在被告处将上述房屋产权登记在原告王建伟名下。2008年11月,郑云萍将该房产委托南天房产出售。第三人项呈祥母亲蒋翠凤得到信息后,经中介南天房产陪同两次到现场对房屋进行了察看,于2008年12月29日经南天房产作为中介与第三人郑云萍协商签订了一份存量房屋买卖中介合同。合同约定:“出卖方为王建伟,购买方为蒋翠凤,中介方为南天房产;王建伟将位于鄞州区钟公庙街道(现为中河街道)钱湖北路69弄294号1-3层建筑面积为212.76平方米(产权证为鄞房权证钟字第A200304198号)住宅房作价345万元出卖给蒋翠凤;蒋翠凤付定金10万元,南天

〔1〕《人民法院指导案例裁判要旨汇编(行政卷)》,中国法制出版社2014年版,第218页。

房产于2009年1月15日起开始办理过户手续,蒋翠凤于同日将160万元款项提交南天房产,房屋过户受理单至蒋翠凤名下时,南天房产将160万元房款转付给王建伟,另165万元在2009年3月15日支付,剩余房款10万元待2009年4月10日交房时付清。”合同王建伟处签章由郑云萍代签了王建伟名字并在委托代理人处签名。同时,郑云萍在合同备注处注明“甲方委托代理人(郑云萍)愿意承担本合同所约定的一切法律责任和义务,并承诺产权人亲自到场办理相关的过户手续”。

签订合同后,郑云萍代原告王建伟向蒋翠凤出具了收到购房定金10万元一份收条。2009年1月15日,郑云萍带一男子称系其丈夫王建伟,并持王建伟1996年8月31日领取的身份证与第三人项呈祥的父亲项国龙到宁波市鄞州区房地产管理处交易柜台,双方填写了房地产交易、房屋所有权发证申请审批表办理房屋买卖过户登记手续。出卖方提供了产权人登记为王建伟的鄞房权证钟字第A200304198号房产证原件,双方在上述申请审批表中填写房屋成交价为280万元。被告方经审查认为双方申请材料符合法律规定,予以受理。第三人项呈祥于2009年1月15日支付第三人郑云萍160万元,由第三人郑云萍带假冒男子代签原告王建伟名字并出具收条。被告于2009年2月19日就上述房产向第三人项呈祥办理了过户登记手续。第三人项呈祥于2009年3月14日支付第三人郑云萍165万元。

后原告王建伟发现上述情况,于2009年3月26日书面告知宁波市鄞州区房地产管理处上述房产交易系违法行为,要求被告更正登记,但未被受理。原告王建伟提起行政诉讼,请求法院撤销被告为第三人项呈祥作出的位于鄞州区中河街道钱湖北路69号294号产权证号为200902217的房屋所有权登记。

浙江省宁波市鄞州区人民法院经审理认为:根据《房屋登记办法》第三十三条规定:申请房屋所有权转移登记,应当提交下列材料:(1)登记申请书;(2)申请人身份证明;(3)房屋所有权证书或者房地产权证书;(4)证明房屋所有权发生转移的材料;(5)其他必要材料。可见,申请房屋所有权转移登记,除了应当提交登记申请书、申请人身份证明、房屋所有权证书或者房地产权证书外,还需提交证明房屋所有权发生转移的材料,在本案中即为双方当事人签订的存量房屋买卖中介合同,而被告没有要求双方当事人提供,致使存量房屋买卖中介合同中的购买方为第三人项呈祥的母亲蒋翠凤,而在被告处申请转移登记的购买方为第三人项呈祥;合同中出卖价格为345万元,而双方在被告处填写房地产交易、房屋所有权发证申请审批表中的房屋价格为280万元。被告的工作确有不规范、瑕疵之处,但与被告在办

理房屋转移登记行为时能否审查出原告王建伟系假冒没有因果关系。房产登记机构的查验对象应当是《房屋登记办法》第三十三条规定的登记材料即书证,不是对自然人进行查验。被告在收到双方填写的房地产交易、房屋所有权发证申请审批表,审核办理转移变更房屋权属的产权证、双方的身份证件等登记材料时,依法履行其法定职责,尽到了合理、审慎注意义务;原告王建伟提出其没有到场,没有办理过房屋所有权转移申请登记,因被告的职责是查验房屋产权证和身份证明的真实性,没能发现出第三人郑云萍所带男子不是真正的权利人王建伟,既是被告自身职责、能力、条件所限,也是被告出于对当事人提供真实房屋产权证、身份证明等登记材料真实的合理信任,并非未尽合理、审慎注意义务。对原告王建伟在庭审中提到其办理房屋产权初始登记时使用了宁波市公安局海曙分局2001年1月31日颁发的身份证,而现在登记中使用的是宁波市公安局江东分局1996年8月31日颁发的身份证,被告存在审核不严的主张,法院认为,原告王建伟于1996年8月31日向宁波市公安局江东分局领取了身份证,后因其迁居至海曙区南雅街9弄22号207室,于2001年1月31日向宁波市公安局海曙分局又领取了身份证。根据《居民身份证法》第十一条规定,领取新身份证时,必须交回原证,但原告王建伟没有交。因《居民身份证法》没有规定领取新证后原证作废,故均是有效证件,被告对此进行审核时没有过错。

根据《物权法》第一百零六条规定,不动产善意取得需要符合以下四个条件,即无权处分、买受人善意、买受人支付了合理的对价、办理了不动产变更登记。(1)第三人郑云萍带一男子冒称其丈夫王建伟将房屋出卖给第三人,该处分行为并没有获得原告王建伟的同意,构成了善意取得制度中的无权处分。(2)第三人郑云萍将出卖房屋委托中介公司办理,第三人项呈祥之母从中介公司南天房产处得知信息,并与中介方两次实地对房屋做了察看,由南天房产作为中介,三方签订了存量房屋买卖中介合同,虽然出卖方王建伟由其妻郑云萍代签,但第三人项呈祥有理由相信郑云萍具有代理权。更何况郑云萍在合同备注处注明“甲方委托代理人(即郑云萍)愿意承担本合同所约定的一切法律责任和义务,并承诺产权人亲自到场办理相关的过户手续”,更说明了第三人项呈祥与中介公司已经尽到注意义务。在办理权属变更登记时,第三人郑云萍虽带一男子冒充其丈夫,但第三人项呈祥不知情。由于第三人郑云萍与该男子提供了真实的房产证、真实的身份证,被告在审核时也当场表示房产证和身份证明无误,这足以使第三人项呈祥对该男子就是原告王建伟

本人产生信赖,且其信赖应是合理的。故第三人项呈祥在办理变更登记时处于善意状态,符合善意取得制度中的善意要求。(3)项呈祥通过中介获得信息,与第三人郑云萍不认识,不存在恶意串通情形。房价协商确定为345万元,原告王建伟对此没有提供相反的证据,应认定此价格符合当时的市场价格。(4)被告已为第三人项呈祥办理了变更登记。因此,第三人项呈祥的行为符合善意取得制度的四项基本要求,从被告对房屋变更登记之日起,善意买受人项呈祥已经根据善意取得制度取得了房屋的所有权,而原所有人王建伟丧失了房屋所有权。综上,被告虽在办理上述争议房屋权属转移登记时没有过错,但确系原告王建伟妻子带一男子冒充原告所为,不是真正权利人原告王建伟的真实意思表示,被告的房屋转移登记结果错误,原告王建伟有权申请被告更正登记或者由被告撤销第三人项呈祥的房屋登记,收回房屋权属证书。但由于本案第三人项呈祥系善意取得,根据《房屋登记办法》第八十一条的规定,应优先保护善意第三人的利益。故此,一审法院依照最高人民法院《关于执行行政诉讼法若干问题的解释》第五十六条第(二)项之规定,判决驳回原告王建伟的诉讼请求。

王建伟不服一审判决,上诉称:(1)被上诉人市房管局核发房屋所有权证没有事实依据,一审法院不予撤销却驳回上诉人的诉讼请求错误;(2)一审法院对于项呈祥是否属于善意取得的审理和认定超越了行政诉讼的审理范围。

二审中各方当事人均未提供新的证据,二审查明的事实与一审相一致。

宁波市中级法院经审理认为,根据《房屋登记办法》第三十三条之规定,申请房屋所有权转移登记,除了应当提交登记申请书、申请人身份证明、房屋所有权证书或者房地产权证书外,还应提交证明房屋所有权发生转移的材料。本案被上诉人项呈祥是通过买卖取得房屋,所以申请登记时,被上诉人市房管局应当要求申请人提供房屋买卖合同,而被上诉人市房管局以申请人现场在房地产交易、房屋所有权发证申请审批表中填写的房屋买卖相关内容来替代房屋买卖合同,程序上有瑕疵。但房产登记机构主要是查验房屋产权证和身份证明的真实性,并查实双方申请人是否到场。在办理权属登记时,被上诉人郑云萍带了冒名王建伟的男子到场,该男子执有王建伟1996年8月31日颁发的真实且仍然有效的身份证,当场在房地产交易、房屋所有权发证申请审批表上签名,被上诉人市房管局有理由相信该男子就是上诉人王建伟。

根据《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

释》第六十一条的规定,行政审判可以对行政裁决及相关民事争议一并审理。《房屋登记办法》第八十一条和《物权法》第一百零六条对不动产善意取得作出特别规定,一审法院对被上诉人项呈祥是否属于善意取得的审理没有超越行政审判的权限,本案被上诉人项呈祥购买涉案房屋的行为系善意取得。

综上,二审法院认为,在被上诉人市房管局办理转移登记时,作为出卖方的王建伟并没有把争议房屋出卖给项呈祥的真实意思表示,被上诉人市房管局作出的房屋登记行为依法应当撤销。但根据《房屋登记办法》第八十一条的规定,应优先保护善意第三人的利益。所以,上诉人王建伟请求撤销市房管局核发鄞房权证中字第200902217号房屋所有权证的行为,没有事实和法律依据。故二审法院判决驳回上诉,维持原判。

※案例评析:本案中,王建伟是房屋的所有权人,房屋产权证登记的权利人也是王建伟。郑云萍卖房虽然未经王建伟授权,但由于郑云萍与王建伟是夫妻关系,并且提供了足够的证明材料,登记机关不可能知道王建伟并无授权的真实情况,也尽到了相应的审查义务。项呈祥购买房屋完全出于善意,符合第三人善意取得的构成要件,可以取得房屋所有权。

第二条 【调整范围】 本条例所称不动产登记,是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

本条例所称不动产,是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

条文解读

本条是关于登记内容和调整范围的规定。

一、不动产登记

(一)概念

不动产登记,也称不动产物权登记,是指国家登记机关根据登记申请人的申请,将不动产物权变动的事项记载于不动产登记簿的事实。不动产登记是物权法中的重要制度,实际上包含两层含义:一是登记与否的事实状态,二是登记的过程或程序。登记的实质在于将不动产物权设立、转移、变更等情况登录、记载于登记簿上,以备人们查阅。

（二）登记模式

世界各国的登记模式主要有以下三种：

1. 登记要件主义,是指不动产物权依法律行为的设立、转移、变更和废止等事项非经登记不得生效的立法体制。该模式为德国民法首创,并为瑞士、奥地利、匈牙利等欧洲国家以及中国台湾地区所采用。登记要件主义模式具有以下法律特征:(1)登记为物权变动的生效要件;(2)登记采实质审查主义;(3)登记具有公信力;(4)登记采用强制主义;(5)登记簿采物的编成主义;(6)登记以不动产权利的静态为主。

2. 登记对抗主义,是指不动产物权的变动,经当事人订立契约即发生效力,但非经登记,不得对抗善意第三人。该模式为法国创立,日本等国家采此模式。登记对抗主义模式具有以下法律特征:(1)登记为物权变动的对抗要件;(2)登记与不予强制;(3)登记实行形式审查主义;(4)登记无公信力;(5)登记簿采人的编成主义;(6)登记不动产物权变动状态,即不仅登记不动产物权的现在状态,而且登记物权变动事项。

3. 托伦斯登记制度,又称权利交付主义登记,是指经实质审查后用登记机关发放的权利证书确认产权以便利不动产物权转移的登记制度。采用托伦斯登记制度的国家或地区主要是英美法国家,包括澳大利亚、英国、爱尔兰、加拿大、美国部分州、菲律宾、泰国、马来西亚、南非、苏丹等。托伦斯登记制度有如下特点:(1)登记具有非强迫性,即不强制一切不动产必须向政府申请登记,登记与否,由当事人自行决定;(2)登记采取实质审查主义;(3)登记具有公信力;(4)交付权利证书;(5)登记土地上的权利负担;(6)登记人员负登记错误的损害赔偿责任;(7)登记簿采取人的编成主义,并用地籍图辅助登记簿。

我国《物权法》并没有采取绝对单一的登记要件主义或是登记对抗主义模式,而是采取了二元制的模式,即某些不动产物权依照登记要件主义模式,不登记不能引发物权变动,而某些不动产物权依照登记对抗主义模式,不登记物权变动不受影响,仅不能对抗善意第三人。

（三）登记性质

对于登记行为属于何种性质,主要有以下三种观点:

第一种观点认为,登记是民事行为,理由在于:(1)除法律特别规定外,登记活动是由当事人的申请行为引发的。当事人的申请行为不仅决定登记活动是否能够

开展,还决定着登记机关的活动范围。当事人的申请就是行使民法上的请求权,这种登记请求权属于民事权利,是民法上的请求权。换言之,登记主要是基于当事人的登记请求发生的,登记机构通常不能依职权主动实施登记行为。(2)发生物权变动法律效果的根本原因在于当事人之间的物权合意,而非登记机构的登记行为。登记机构的登记行为并未创设任何新的权利义务关系,不动产物权变动效果发生的根源在于当事人的合意。登记必须以当事人的合意为基础,这种合意显然是平等主体间的法律关系。(3)登记的效力是发生民事权利变动,即在当事人间产生民事权利义务关系。而一旦发生登记错误或当事人对登记产生争议纠纷,属于民事争议,要通过民事诉讼程序进行裁判,登记机构无权裁决。

第二种观点认为,登记是行政行为,理由在于:(1)登记机构性质上属于行政机关,其从事的登记活动是代表国家的活动,是一种行政行为。登记机构必须依照法律规定,即依法行政,既不能超越法律授权,也不能违反法律规定的职责。(2)登记机构无正当理由拒绝办理登记或者更正登记的,当事人可以就登记机构的不作为行为提起行政诉讼。(3)登记机构如违反法律法规,没有依照法定权限和程序实施登记行为,不仅要承担相应行政责任,而且可能对遭受损失的受害人承担国家赔偿责任。

第三种观点认为,登记行为同时具有民事行为和行政行为的双重属性。

应当说,登记行为确实兼具民事行为与行政行为的双重属性。但从本质上看,登记主要还是一种民事行为。

(四)登记内容

登记的内容包括不动产权利归属和其他法定事项。

物分为动产和不动产。这种区分起源于罗马法,大陆法系国家都采取了这种区分方式。不动产是指依其物理属性不能移动或者移动会严重损害其经济价值或改变其属性的财产。动产是指依其物理属性可以移动或者移动不会损害其经济价值或改变其属性的财产。以不动产为客体的物权是不动产物权,以动产为客体的物权是动产物权。对于动产物权,交付是其公示方式和权利生效要件。对于不动产物权,登记是其公示方式。因此,登记的内容限于不动产物权的归属以及其他相关的法律规定事项。动产物权一般无需登记。当然,某些特殊动产,如汽车、轮船、航空器等,法律规定也可以登记,但登记是其对抗要件。

《物权法》、《担保法》等法律并没有给出不动产明确的法律定义,本条例对不