

BUDONGCHANDENGJIJIZANKINGTIAOLI
SHIYONGWENDA

最新 不动产登记暂行条例 实用问答

根据最新不动产登记暂行条例编写

- ◆ 解读热点法律问题
- ◆ 精选相关典型案例
- ◆ 附录相关法律规定

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

BUDONGCHANDENGJIZANXINGTIAOLI
SHIYONGWENDA

最新 不动产登记暂行条例 实用问答

根据最新不动产登记暂行条例编写

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最新不动产登记暂行条例实用问答/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2015. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5983 - 9

I. ①最… II. ①中… III. ①不动产 - 产权登记 - 条例 - 中国 - 问题解答 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 306974 号

责任编辑: 朱丹颖、欧丹

封面设计: 杨泽江

最新不动产登记暂行条例实用问答

ZUIXIN BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI SHIYONG WENDA

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2015 年 1 月第 1 版

印张/ 5.75 字数/ 96 千

2015 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5983 - 9

定价: 18.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

目 录

第一部分 《不动产登记暂行条例》问答

1. 制定《不动产登记暂行条例》是否必要？	1
2. 小产权房是否会因《不动产登记暂行条例》的出 台而“转正”？	2
3. 《不动产登记暂行条例》的立法目的是什么？	2
4. 《不动产登记暂行条例》的立法依据是什么？	4
5. 什么是不动产？	5
6. 什么是不动产登记？	5
7. 要登记的不动产有哪些？	7
8. 不动产登记的类型主要有哪些？	7
9. 《不动产登记暂行条例》规定不动产登记类型有 什么意义？	7
10. 什么是不动产首次登记？	8
11. 哪些情形下需要进行变更登记？	10
12. 哪些情形下需要进行转移登记？	11
13. 哪些情形下需要进行注销登记？	11
14. 什么是更正登记？	12
15. 什么是异议登记？	13
16. 异议登记会产生哪些法律效力？	14

17. 什么是预告登记？	15
18. 预告登记会产生哪些法律效力？	16
19. 什么是查封登记？	17
20. 条例从哪几个方面建立了不动产统一登记制度？	18
21. 进行不动产登记应遵循什么原则？	19
22. 需要进行不动产登记的权利种类有哪些？	20
23. 全国不动产登记工作应由哪个部门负责指导、监 督？	22
24. 地方不动产登记工作应由哪个部门负责指导、监 督？	22
25. 不动产登记管辖的原则是什么？	23
26. 不动产登记以什么作为基本单位进行登记？	25
27. 什么是不动产登记簿？	27
28. 不动产登记簿有哪些法律效力？	27
29. 不动产登记簿应记载哪些事项？	28
30. 不动产登记簿应采用何种形式？	29
31. 不动产登记簿的记载要求有哪些？	30
32. 对进行不动产登记的工作人员的要求有哪些？	31
33. 应采取哪些安全保护措施对不动产登记簿进行保 管？	31
34. 不动产登记簿的保存期限是多久？	32
35. 不动产登记簿损毁、灭失的，应采取何种补救措 施？	33
36. 不动产登记簿在何种情形下要进行移交？	33
37. 不动产登记的步骤是什么？	33
38. 哪些情形下申请不动产登记的，需由当事人双方 共同申请？	36

39. 哪些情形下可以由单方提出不动产申请？	37
40. 申请不动产登记应提交哪些材料？	39
41. 不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开 哪些信息？	41
42. 不动产登记机构应当履行哪些职责？	42
43. 应当在多长时间内办结不动产登记手续？	43
44. 登记机构不予登记的情形有哪些？	43
45. 国家是否应建立不动产登记信息管理基础平台？	45
46. 不动产登记信息互通共享的重要意义有哪些？	46
47. 不动产登记信息共享单位及其工作人员的保密义 务是什么？	47
48. 不动产登记资料是否可以查询、复制？	49
49. 海外房产是否需登记？	50
50. 在查询不动产登记资料时，查询人应履行什么义 务？	50
51. 不动产登记错误造成损害的，应承担什么赔偿责 任？	51
52. 不动产登记机构工作人员在不动产登记工作中有 渎职行为，应承担何种法律责任？	51
53. 伪造、变造不动产权属证书或者证明以及买卖、 使用伪造、变造的不动产权属证书或者证明的， 应承担何种法律责任？	53
54. 泄露不动产登记资料、登记信息或者利用不动产 登记资料、登记信息进行不正当活动的，应承担 何种法律责任？	55
55. 《不动产登记暂行条例》施行之前的不动产权属 证书是否有效？	57

56. 农村土地承包经营权登记是否具有过渡期？	58
57. 《不动产登记暂行条例》何时开始施行？	58
58. 什么是土地登记？	59
59. 土地登记实行什么原则？	60
60. 土地以什么为单位进行登记？	61
61. 对当事人提出的土地登记申请，国土资源行政主 管部门可以作出哪些处理？	61
62. 什么是土地总登记？	62
63. 土地总登记的程序是什么？	62
64. 办理房屋登记，应遵循什么原则？	63
65. 什么是房屋基本单元？	63
66. 各类型住房以什么为基本单元进行登记？	64
67. 共有房屋的登记是否必须由共有人共同申请？	64
68. 未成人的房屋应当由谁进行申请登记？	65
69. 申请房屋登记是否可以委托代理？	66
70. 申请房屋登记是否需缴纳费用？	66
71. 房屋登记机构在查验申请登记材料时可以就哪些 内容向申请人进行询问？	66
72. 哪些房屋登记，登记机构应当实地查看？	67
73. 房产登记机构的审查期限是多久？	67
74. 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿记载不一 致的，应以哪个为准？	68
75. 房屋权属证书、登记证明破损的应当如何处理？	68
76. 房屋权属证书、登记证明遗失、灭失的应当如何 处理？	69

第二部分 案 例

1. 郑某与吴某某不动产登记纠纷上诉案	70
2. 黑龙江省牡丹江市房产管理局等与孔某某房屋登 记纠纷上诉案	74
3. 车英诉万某等遗嘱继承纠纷案	77
4. 陈某某诉南京市江宁区住房和城乡建设局不履行 房屋登记法定职责案	81
5. 石某某诉兴宁市国土资源局土地行政登记案	85
6. 沈某某不服如皋市人民政府土地行政登记案	88

附 录

不动产登记暂行条例	92
(2014 年 11 月 24 日)	
中华人民共和国物权法 (节录)	102
(2007 年 3 月 16 日)	
中央编办关于整合不动产登记职责的通知	105
(2014 年 1 月 21 日)	
土地登记办法	109
(2007 年 12 月 30 日)	
土地登记资料公开查询办法	126
(2002 年 12 月 4 日)	
房屋登记办法	130
(2008 年 2 月 15 日)	

房屋登记簿管理试行办法	155
(2008 年 5 月 6 日)	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	159
(2010 年 11 月 5 日)	
最高人民法院关于审理房屋登记行政案件中发现涉嫌	
刑事犯罪问题应如何处理的答复	163
(2008 年 9 月 23 日)	
海域使用权登记办法	165
(2006 年 10 月 13 日)	
不动产权利期限表	174

第一部分 《不动产登记暂行条例》问答

1 制定《不动产登记暂行条例》是否必要？

答：建立不动产统一登记制度、整合不动产登记职责，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，对于保护权利人合法财产权，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。

2007 年颁布实施的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）确立了不动产统一登记制度。但不动产统一登记制度未能真正建立，不动产多头管理、职能重叠、重复登记的问题，不利于对权利人合法权益的保护。因此，制定《不动产登记暂行条例》，建立不动产统一登记制度是十分必要的。其必要性在于：一是更好的保护不动产权利人合法财产权，保障不动产交易安全，维护正常的市场交易秩序；二是提高政府治理效率和水平；三是方便企业、方便群众，减轻当事人的负担。

小产权房是否会因《不动产登记暂行条例》的出台而“转正”？

答：小产权房是指在农村集体土地上建设，未缴纳土地出让金等费用，产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村政府颁发的房屋，亦称“乡产权房”。“小产权房”不是法律概念，是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。该类房没有国家发放的土地使用证和预售许可证，购房合同在国土房管局不会给予备案。所谓产权证亦不是真正合法有效的产权证。因此，小产权房是不受法律保护的。2013年11月22日，国土资源部、住房城乡建设部下发紧急通知，要求全面、正确地领会十八届三中全会关于建立城乡统一的建设用地市场等措施，严格执行土地利用总体规划和城乡建设规划，严格实行土地用途管制制度，严守耕地红线，坚决遏制在建、在售“小产权房”行为。《不动产登记暂行条例》未对小产权房作出相关规定，即小产权房不会因为《不动产登记暂行条例》的出台而“转正”。

3 《不动产登记暂行条例》的立法目的是什么？

答：立法目的，是指通过立法和法律的实施所要达到的意图和目的，立法目的一般都在法的第一条中规定，以达到开宗明义的目的。《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）第1条规定，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。

（1）整合不动产登记职责

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。不同的部门都办理不动产登记，各个部门都配备一套专门的人员、机构、场所以及设施设备，国家不仅为此相应的多支付人力物力成本，而且由于各部门之间的职能交叉，容易导致各部门之间争权夺利或者扯皮推诿，降低行政办事效率，严重影响政府的形象。因此整合不动产登记职责由一个部门承担，可以大大减少政府行政成本，提高办事效率，提高政府公信力。

（2）规范登记行为

各部门分别进行登记，登记依据、登记机构、登记簿册、登记信息平台均不统一，势必造成资源资产的浪费，交易活动不安全，公民和社会组织行使物权权利不方便等一系列问题，已不能适应社会管理和社会经济活动的要求。为此，党中央、国务院对此高度重视，大力推进改革。要求国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。并在“四统一”的基础上，形成统一规范的不动产统一登记体系，最终实现各类不动产从分散登记到统一登记的转变。

（3）方便群众申请登记

方便群众申请登记是对党的群众路线教育实践活动的贯

彻，是制定《不动产登记暂行条例》的核心目的。分散登记时，群众在办理不动产登记时非常不方便，常常为了进行一次登记而需要跑遍多个部门，花费许多时间，同时交易相对人查询登记资料也不容易，了解交易标的权利状况很困难。统一登记之后，将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担，减少办证环节，可以让当事人少跑路，大大减轻当事人负担，方便企业和群众。

（4）保护权利人合法权益

建立不动产登记制度的本质目的是确定不动产的权利归属，并在登记簿上进行记载公示，从而达到保护不动产权利的目的。以前由不同的部门管理和登记，导致各项用地之间的权属界线不清，权利归属不明确，引发众多矛盾和纠纷，甚至引发群体性事件。除此之外，由于各部门的登记方法、技术规程等不一致，很容易导致各种土地权利的重登、漏登现象的产生。特别是不同类型的土地权利面积重叠或者重复登记，造成了大量登记错误，不利于保护土地权人的权利。实行统一登记后就可以减少甚至杜绝类似的问题发生，从而理清当事人之间的不动产权利界限，减少权属纠纷，提高登记的准确性和权威性，保护权利人的合法权益。

4 《不动产登记暂行条例》的立法依据是什么？

答：《不动产登记暂行条例》的立法依据包括直接立法依据和间接立法依据。其直接的立法依据最主要的是《物权法》。其他法律如《土地管理法》、《城市房地产管理法》、

《森林法》、《草原法》对不动产登记也有所涉及，所以《不动产登记暂行条例》第1条在条文上采用“根据《中华人民共和国物权法》等法律”的表述。《条例》的间接立法依据则包括国务院公布《国务院机构改革和职能转变方案》、国务院办公厅发布《国务院办公厅关于实施〈国务院机构改革和职能转变方案〉任务分工的通知》（国办发〔2013〕22号）、中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、中央编办公布《关于整合不动产登记职责的通知》等相关文件。

5 什么是不动产？

答：《不动产登记暂行条例》第2条第2款规定，本条例所称不动产，是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。这即是对不动产的定义。不动产是与动产相对而言的，都属于“物”的范畴，两者之间的区别主要是能否人为的移动，能够移动的被称为动产，不能移动的被称为不动产。最核心的不动产类型就是土地。

6 什么是不动产登记？

答：《不动产登记暂行条例》第2条第1款规定，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。这其中包含了几层含义：

（1）登记的主体是不动产登记机构

本《条例》第6条明确规定，国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。这样规定，将登记的主体明确为国家专职部门即不动产登记机构，在国家层面，为国务院国土资源主管部门；在地方层面，为县级以上地方人民政府确定的部门。

（2）登记的客体是不动产权利归属和其他法定事项

不动产登记的重要作用就是进行物权公示，确定不动产权利的归属。因此，不动产登记的客体是不动产权利归属、变化及限制的情况。

（3）登记事项须记载于不动产登记簿

《物权法》第14条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。第16条规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。因此，不动产权利归属及变动等事项，只有记载于不动产登记簿时才发生效力。

不动产登记簿，是指记载于不动产上的权利状况并备存于不动产登记机构的不动产物权登记档案。一般认为，不动产登记簿的重要功能在于：①就权利人而言，不动产登记簿是有效的表明权利人就不动产所享有的权利的源证明文件，能够清晰地展现不动产上的权利变动状况，因此不动产登记簿具有权威性。②就第三人而言，因不动产登记簿是国家建立的档案簿册，其公信力以国家行为担保，并依此为不动产

物权变动的可信性提供保障，因此不动产登记簿具有公信力。

③对国家而言，不动产登记簿便于国家对有关不动产的监督与管理。正因为不动产登记簿具有这些功能，不动产物权的设立、变更、转让和消灭只有在记载于不动产登记簿后，才具有了公示力和排他力。

7 要登记的不动产有哪些？

答：不动产登记对象包括集体土地所有权，耕地、林地、草地等土地承包经营权，房屋等建筑物、构筑物所有权，建设用地使用权，宅基地使用权，森林、林木所有权，海域使用权，地役权以及抵押权等。

8 不动产登记的类型主要有哪些？

答：根据《不动产登记暂行条例》第3条规定，不动产登记的类型包括：不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记；其他特殊登记类型包括：更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。

9 《不动产登记暂行条例》规定不动产登记类型有什么意义？

答：对不动产登记类型的规定，对于确保不动产登记的真实与准确，维护不动产登记簿的公示力与公信力，保护广

大民事主体的不动产物权，具有重要的意义。

首先，《不动产登记暂行条例》是《物权法》的配套规定，旨在贯彻落实《物权法》和其他法律关于不动产登记的规定。但是，《物权法》属于不动产登记的实体法，而《条例》是不动产登记的程序法。不动产登记程序法关注的问题是，何种情形下、在符合哪些条件时，不动产登记机构应当按照何种程序、依据何种标准进行登记。不动产登记的类型众多，不同的登记类型，从申请人、申请材料到审核甚至颁发权属证书上都有所不同。因而，《条例》需要对不动产登记类型作出明确规定。

其次，在《不动产登记暂行条例》中对不动产登记类型做出规定，有利于实现国务院要求的不动产登记“四个统一”的目标。按照国务院的规定，不动产统一登记就是要将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担，做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。长期以来，由于登记机构不统一，我国不动产登记的类型的划分以及相应的程序就不统一，各类不动产登记中使用的概念术语存在很大的差别，如初始登记、设立登记、变更登记这几个概念，在《土地登记办法》和《房屋登记办法》中就有很大的区别。因而，《条例》对登记类型作出规定，有利于解决实践中的混乱情形，从而保护广大民事主体的不动产权益。

10 什么是不动产首次登记？

答：不动产首次登记是不动产登记的类型之一，是《不