

BUDONGCHAN DENGJI FALU ZHIDUYAOLUN

不动产登记法律制度要论

武立宏 著

李显冬 审定



中国政法大学出版社

BUDONGCHAN DENGJI FALU ZHI

不动产登记法律制度要论

武立宏 著

李显冬 审定



中国政法大学出版社

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（C I P）数据

不动产登记法律制度要论/武立宏著. —北京：中国政法大学出版社，
2015. 1
ISBN 978-7-5620-5881-6

I. ①不… II. ①武… III. ①不动产—登记制度—研究—中国 IV.
①D923. 24

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第019041号

出 版 者	中国政法大学出版社
地 址	北京市海淀区西土城路 25 号
邮寄地址	北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088
网 址	http://www.cuplpress.com (网络实名：中国政法大学出版社)
电 话	010-58908285 (总编室) 58908334 (邮购部)
承 印	固安华明印业有限公司
开 本	880mm × 1230mm 1/32
印 张	10.5
字 数	280 千字
版 次	2015 年 1 月第 1 版
印 次	2015 年 1 月第 1 次印刷
定 价	32.00 元



序

不动产统一登记制度早在 2007 年颁布实施的《物权法》中就已经确立。在《物权法》实施之前由中国法学会组织召开的一次物权法立法问题研讨会上，我曾提出，在《物权法》颁布实施后应尽快制定相关配套制度，其中就包括不动产登记法。但是这项立法一直进展缓慢，直到最近才颁布了国务院制定的《不动产登记暂行条例》。应当说，尽管它不是一部法律，只是一部行政法规，但是能够制定出来并颁布实施已实属不易，而且它对于统一不动产登记的机构、簿册、依据和信息平台以及保护权利人合法财产权、提高政府治理效率、方便群众，都具有重要意义。

《不动产登记暂行条例》虽然颁布实施了，但是对不动产登记法治理理论的探索远未结束。我欣喜地看到国内这方面的研究已有不少成果，武立宏的这本《不动产登记法律制度要论》就是最新研究成果之一。立宏是我的学生显冬的第一位博士后。我和他见面不多，但是据显冬介绍，立宏博士后无论是过去在政府部门工作，还是后来到企业做法务，都始终对中国的法治建设保持极大的热情，对学术研究保持浓厚的兴趣。为奖掖后学，在立宏博士后这本专著即将出版之际，我欣然为其作序。

我这么多年来都一直在为私权呐喊。不动产登记制度中就有很多私权因素，但同时也不乏公权力的作用。因此要全面把握不动产登记法律制度，既需要深厚的民法学基础，又需要较强的公法学背景。立宏博士后在站期间主要跟随李显冬老师研究民商法，而他在博士期间主要跟随李林老师研究宪法与行政法，所以立宏同志研究不动产登记

法律制度具备了较好的公、私法知识储备和研究能力。这一点在他的最新研究成果《不动产登记法律制度要论》一书里有所展现。例如，他在书中谈到不动产权时，既运用了大量传统民法物权的理论，也谈到了作为公民财产权的宪法基本权利理论；在论证不动产登记机构赔偿责任时，既运用了行政赔偿、国家赔偿等公法理论，也运用了侵权损害赔偿等民法原理。

立宏博士后研究不动产登记法律制度还有一个独特的条件，就是他的理论与实践能够较好地结合起来。他不但具备较为深厚的法学理论基础，而且在地方政府从事过行政执法，在中央企业从事过多年的法务工作，对包括房屋、土地、矿产资源在内的不动产登记实务比较熟悉，因此他的研究理论较好地关照了不动产登记实务中的问题，例如他在书中提到的不动产登记法律制度的完善、不动产登记簿的编制、不动产登记信息的公开等，都较好地体现了这一点。

立宏博士后在这本书里，不仅对“不动产登记的属性如何”、“不动产登记机构的审查是实质审查还是形式审查”、“不动产登记机构登记错误赔偿责任是国家赔偿还是民事赔偿”、“我国不动产登记法律制度如何完善”等专业学术问题进行了深入探讨和剖析，还对不动产登记的一些基本问题，如“什么是不动产”、“不动产变动为什么要登记，如果不登记会怎样”、“不动产如何登记”等做了深入浅出的讲解，可谓概念明晰、结构合理、阐述透彻、理论深度把握得当。

因此，本书既适合学者同行研究参考之用，也可以作为从事不动产登记实务人员的培训教材，是一本看得懂，记得住，用得上的理论研究作品。

是为序。



2015年1月于北京恭和苑

目 录

序	I
引 言	1
第一章 不动产登记的基本理论	4
第一节 不动产登记概述	4
一、不动产物权变动概述	4
二、不动产登记的含义与特征	12
三、不动产登记法概述	17
第二节 不动产登记的属性、意义与制度演进	19
一、不动产登记的属性	19
二、不动产登记的意义与功能	22
三、不动产登记的制度演进	24
四、我国不动产登记法律制度的进一步完善	26
第三节 世界主要的不动产登记制度模式及其类型	29
一、现代各国的不动产登记制度	29
二、不动产登记的类型	31
第四节 不动产登记的法律效力	42
一、不动产物权变动的法律效力的理论	42
二、不动产登记的权利推定效力	45
三、不动产登记的物权公示效力	46

四、不动产登记的警示效力	46
第五节 不动产登记的基本原则	46
一、申请原则	47
二、连续登记原则	47
三、先登记原则	47
四、便民原则	49
五、以实质审查为主、形式审查为辅原则	50
第二章 不动产登记机构	52
第一节 不动产登记机构的设置	52
一、比较法视野中的不动产登记机构设置模式	52
二、我国统一不动产登记机构的设置	55
第二节 不动产登记机构的职权和职责	66
一、不动产登记机构的职权	66
二、不动产登记机构的职责	66
第三节 不动产登记的管辖以及专业化机制	68
一、属地管辖原则	68
二、跨区域管辖、协议管辖和指定管辖	71
三、不动产登记人员	72
第三章 不动产登记簿	80
第一节 不动产登记簿概述	80
一、不动产登记簿的定义、特征与地位	80
二、不动产登记簿的范围	84
三、不动产登记簿的编制	86
四、不动产登记簿的记载	88
五、不动产登记簿和权利证书	93

六、不动产登记簿与房地产登记档案	95
第二节 不动产登记单元	96
一、物权特定化原则与不动产登记单元	96
二、不动产登记单元的概念与性质	97
三、土地、房屋、海域登记单元的确定	100
第三节 我国不动产登记簿的种类	101
一、土地登记簿	101
二、房屋登记簿	102
三、林权登记档案	104
四、海域使用权登记册	104
五、水域滩涂养殖权登记簿	104
第四节 不动产登记簿的内容与形式	105
一、不动产登记簿的内容	105
二、不动产登记簿的样式	108
三、不动产登记簿的电子化	110
四、不动产登记簿的保存与重建	111
第五节 不动产登记簿的效力	114
一、不动产登记簿的推定力	114
二、不动产登记簿的公信力	117
三、不动产登记中的善意取得制度	120
第四章 不动产登记的一般程序	123
第一节 不动产登记程序概述	123
一、不动产登记程序的构成要素	123
二、不动产登记程序的价值分析	125
第二节 不动产登记的启动程序	129
一、不动产登记申请的含义与性质	129

二、不动产登记申请的形式、生效与撤回	132
三、不动产登记申请的方式与法律效力	135
四、依申请登记的具体类型概要	141
五、嘱托登记与依职权登记	152
第三节 不动产登记申请的受理与审查程序	156
一、不动产登记申请的受理	156
二、不动产登记机构的审查	159
三、不动产登记审查的后果	166
第四节 不动产登记的决定程序	169
一、不动产登记做出决定的时限和决定形态	169
二、登记日的确定	171
三、不动产权属证书	172
第五章 不动产登记的特殊程序与类型	175
第一节 不动产预告登记	175
一、不动产预告登记的概念与效力	175
二、不动产预告登记的构成要件	183
三、不动产预告登记的消灭	186
第二节 不动产更正登记与异议登记	189
一、不动产更正登记	189
二、不动产异议登记	194
第三节 不动产查封登记	200
一、不动产查封登记的概念与法律效力	200
二、不动产查封登记的具体内容	202
三、不动产的轮候查封	204
四、不动产查封登记的注销	209
五、不动产预查封登记	210

第六章 不动产登记信息的共享与保护	213
第一节 我国不动产登记信息管理基础平台的构建	213
一、构建不动产登记信息管理基础平台	213
二、不动产登记信息的全国联网与共享	218
第二节 不动产登记信息的公开	220
一、应当公开的不动产登记信息范围	220
二、不动产登记信息公开的立法模式	222
三、有权查询不动产登记信息的主体	227
第三节 不动产登记信息的法律保护	229
一、不动产登记机构、信息共享单位及其人员的保密 义务	230
二、查询复制主体的合法使用与保密义务	231
第七章 不动产登记中的赔偿责任	233
第一节 概述	233
一、不动产登记赔偿责任的内涵与外延	233
二、对我国《物权法》第 21 条的理解	235
第二节 不动产登记机构的赔偿责任	241
一、不动产登记机构赔偿责任的法律性质	241
二、不动产登记机构赔偿责任的构成要件	251
三、不动产登记机构赔偿责任的归责原则	255
四、不动产登记机构与登记申请人的责任形态	262
第三节 不动产登记机构赔偿责任的承担	267
一、不动产登记错误赔偿责任的范围	267
二、不动产登记机构的追偿权	272
三、不动产登记机构赔偿数额的确定	273
四、比较法视野下的不动产登记机构赔偿金额模式	274

五、确定我国不动产登记机构赔偿金的来源	276
六、完善不动产登记相关赔偿制度	277
附 录	280
一、中华人民共和国物权法	280
二、不动产登记暂行条例	313
主要参考文献	321
后 记	325

引 言

我国古代《孟子·滕文公上》里有一句话：“民之为道也，有恒产者有恒心，无恒产者无恒心”。这句话用现代语言来解释就是，财产权是公民基本权利之一，而公民对不动产享有的物权又是公民财产权的核心内容。从公民的角度而言，不动产物权对于公民行使其他基本权利以及实现其在国家和社会中的安身立命，均具有基础性作用。但是现代公民（也包括法人和其他组织）通过辛辛苦苦的努力所创造的财富、取得的财产，特别是土地、房屋等不动产，如何能够以法律的方式获得他人的承认、安全地交易并不被他人非法干预，就需要一种具有公信力的机构加以公开宣示和表彰，而不能仅靠公民自说自话、“占山为王”，或交易双方“你知我知，他人不知”。这种具有公信力的机构对公民不动产及其变动加以公开宣示和表彰的活动，即可称为不动产登记。换言之，不动产登记在现代国家和社会中最根本的意义在于，它是表彰不动产物权及其变动状况的法定公示方法和维护不动产秩序与交易安全的最有效措施。

同时不可否认，不动产登记也是现代国家治理体系中的一项重要手段，对于行政管理、课征税赋乃至反腐败贪，都具有重要意义。多年来，我国过于重视不动产登记的行政管理职能，造成了登记机构与行政机关的设置与职能合一，多个行政机关负责对不同的不动产进行行政管理，并由此形成了分散登记的现象。据统计，在《不动产登记暂行条例》颁布实施以前，我国执行不动产登记的部门至少有6个，住房和城乡建设部门负责城市房屋所有权登记；国土资源部门负责集体土地所有权、国有土地使用权、集体建设用地使用

权和宅基地使用权登记；农业部门负责耕地、草地承包经营权登记；林业部门负责林地所有权和使用权的登记；渔业部门负责水面、滩涂的养殖使用权的登记；海洋部门负责海域、无居民海岛使用权的登记。这种“多头管理，分散登记”，非常不利于有关交易当事人查阅登记，很难给交易当事人提供全面的信息。例如，当事人要查阅某公司的工厂是否已经实行抵押，需要到土地管理局查阅土地是否抵押，到房屋管理部门查阅房屋是否抵押，到工商部门查阅设备是否抵押，到公安部门查阅车辆是否设定抵押，等等。这就给当事人查阅登记情况造成了极大的不便。另一方面，分散的登记，也给有关当事人进行登记造成极大不便。此外，分散的登记制度还容易造成房、地分别抵押和房产重复抵押的现象。因此，在中央层面，由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，实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”，很有必要。我国全国人大审议通过并于2007年颁布实施的《物权法》以及国务院最新颁布实施的《不动产登记暂行条例》，构成了我国统一不动产登记的法律和行政法规依据。

研究不动产登记法律制度，掌握《物权法》及《不动产登记暂行条例》关于不动产登记的规定，正确理解物权变动法理，处理好《不动产登记暂行条例》、《物权法》与《民法通则》、《担保法》以及最高法院的相关司法解释的衔接问题，对于搞好涉及不动产案件的纠纷解决及执行，进而保障交易安全，维护交易秩序，都具有重要意义。

目前国内关于不动产登记法律制度的研究成果较多。本书在借鉴这些研究成果的基础上，结合最新颁布的《不动产登记暂行条例》以及作者的法律实践经验和理论思考，从不动产物权的变动入手，以不动产变动的公示公信原则为主线，用七章分别对不动产登记的基本理论、不动产登记机构、不动产登记簿、不动产登记的一般程序与类型、不动产登记的特殊程序与类型、不动产登记信息的共享与保护、不动产登记中的赔偿责任等不动产登记法律制度中的重要

内容，进行了全面介绍和精要分析，同时对我国不动产登记法律制度的完善提出了作者的建议。在本书最后，为方便读者查阅相关法律法规或结合我国现行法律法规的规定来阅读本书，我们将《物权法》、《不动产登记暂行条例》作为附录，供学习参考。

由于作者水平有限，书中疏漏或不当之处在所难免，尚祈读者批评指正。

第一章 不动产登记的基本理论

第一节 不动产登记概述

一、不动产物权变动概述

(一) 不动产与不动产物权变动

1. 什么是“不动产”。不动产和动产都是物权的重要客体。自罗马法以来,将“物”划分为动产和不动产的做法一直沿袭至今,为大多数大陆法系国家立法所接受,甚至可以说“动产与不动产,是近现代民法对物的最重要的区分”。〔1〕我国《物权法》第2条规定:“本法所称的物包括不动产和动产。”但是什么是不动产、什么是动产?我国《物权法》没有做进一步的明确规定;《民法通则》也没有关于不动产与动产划分及定义的规定〔2〕;《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。”

通常意义上的“不动产”一般是指土地和土地上的定着物。我国立法中关于不动产和动产的划分与定义,较早出现在1995年实施的《担保法》中。该法在附则部分(第92条)规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。本法所称动产是指不

〔1〕 梁慧星、陈华彬:《物权法》(第5版),法律出版社2010年版,第43页。

〔2〕 崔欣:“我国现行不动产权登记制度的梳理及立法建议”,载《黑龙江省政法管理干部学院学报》2010年第12期。

动产以外的物。”可见,《担保法》首先对不动产进行列举式界定,然后采取排除法对动产予以界定。最高人民法院的司法解释《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见(试行)》第186条规定:“土地、附着于土地的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”按照传统民法理论,不动产和动产的划分标准是:物是否能够移动以及移动后是否改变其性质、损害其价值。因此,我们认为,土地、房屋等地上定着物、矿藏、水流、海域都属于法律意义上的“不动产”。〔1〕

什么是“土地”?法律意义上的“土地”应当如何界定?一般认为,自然状态下的土地是指,处于地球表面人类日常生产、生活活动所及的三维空间之内的,由土壤、沙砾、岩石、矿物、水、空气、生物等七种物质构成的,处于不同地貌、地势、地物、地质、水文及相关的气候状态的自然综合体。〔2〕法律意义上的土地是指,依某一特定的官方标识在不动产登记簿上被加以说明的地球表面的特定空间。传统民法认为,土地中的沙、土或岩石,为土地的构成部分,在未分离成为独立物之前,不得成为物权的客体。土地的出产物,与土地尚未分离的,为该不动产的一部分,不得为物权的客体。但在用益物权特别是准用益物权中,譬如矿业权,业已突破了这种约束。〔3〕

另外,在我国,法律意义上的土地通常是指宗地,即“土地权属界线封闭的地块或空间”(《土地登记办法》第5条第1款)。根据我国《土地管理法》第4条的有关规定,土地按用途可划分为农用地、建设用地和未利用地。农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是

〔1〕 参见崔建远:《物权法》(第2版),中国人民大学出版社2011年版,第29页。

〔2〕 参见周诚:《土地经济学原理》,商务印书馆2003年版,第5页。

〔3〕 参见李显冬主编:《矿业权法律实务问题及应对策略》,中国法制出版社2012年版,第21页;另见崔建远、晓坤:“论矿业权的客体”,载《法学》1998年2期。

指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

土地附着物，即地上定着物，是指依据社会交易观念，通过持续附着于土地之上（地上、地下以及地表）而实现其经济目的的有体物，包括建筑物、构筑物及其附属设施以及其他土地附着物。^{〔1〕}

建筑物，是指人工建造的供人们进行生产生活等活动的房屋等场所，如住宅、厂房等；构筑物是指在土地上建造的，人们一般不直接在里面进行生产和生活的工程建筑，包括桥梁、隧道、涵洞等。在我国，按照《城市房地产管理法》第2条的规定，土地上的建筑物和构筑物统称为“房屋”。其他的土地附着物（地上定着物），主要是指人工种植在土地上的树木、农作物等。^{〔2〕}

《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第23条第2款规定，其所称建筑物，是指供人们在其内生产、生活和其他活动的房屋或者场所，具体为《固定资产分类与代码》中代码前两位为“02”的房屋；其所称的构筑物，是指人们不在其内生产、生活的人工建造物，具体为《固定资产分类与代码》中代码前两位为“03”的构筑物；所称其他土地附着物，是指矿产资源及土地上生长的植物。

2. 什么是“不动产物权变动”。不动产物权变动，是指不动产物权基于双方法律行为以及其他法律事实而设立、变更、转让和消灭。我国《物权法》第9条规定：“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。”简单地说，物权变动即所有权以及其他物权的设立、变更和消灭，都被称之为物权变动。比如，继承死者的房屋以

〔1〕 参见程啸：《不动产登记法研究》，法律出版社2011年版，第90页。

〔2〕 根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第52条的规定，以农作物等地上定着物设定抵押的，属于不动产抵押。