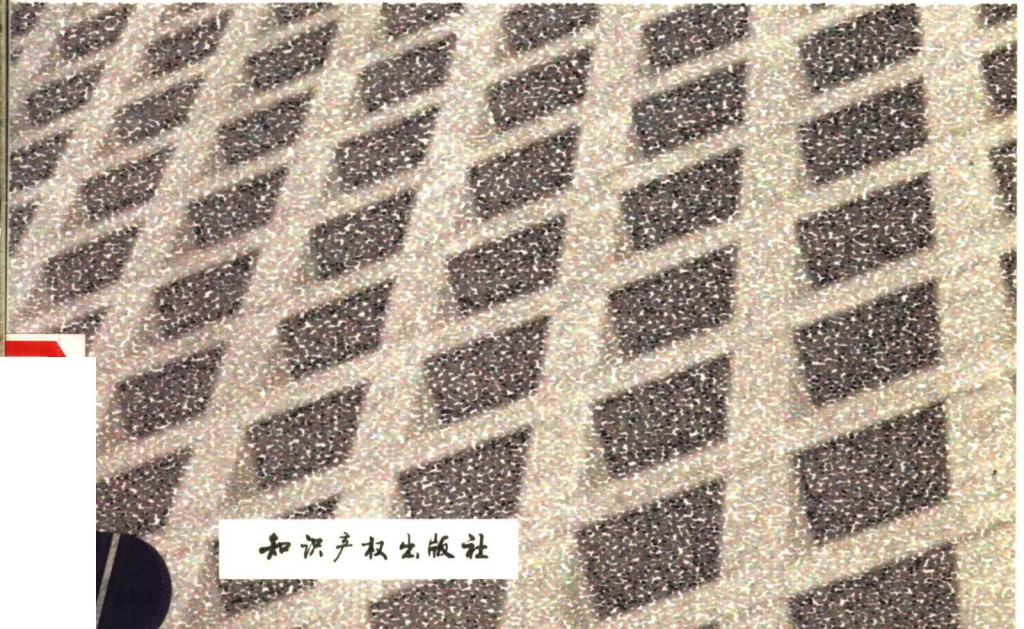


FANGWU
SUOYOUQUAN
DIYIQUAN
DENGJI
XINGZHENG
SUSONG
LILUN
YU
SHIWU

房屋所有权、抵押权登记 行政诉讼理论与实务

■ 王达 编著



知识产权出版社

房屋所有权、抵押权登记 行政诉讼理论与实务

王达 编著

知识产权出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋所有权、抵押权登记行政诉讼理论与实务/王达编著.

—北京:知识产权出版社, 2006.1

ISBN 7-80198-363-7

I. 房… II. 王… III. ①房屋—所有权—行政诉讼—中国

②房屋—抵押—行政诉讼—中国 IV. R923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 132684 号

内容提要

近年来,有关房屋所有权登记、房地产抵押登记的行政诉讼案件大量增加,这类案件往往涉及重大权利义务,对当事人具有重大的影响。

本书试图从人民法院对权属登记的合法性审查的角度,来分析、阐述、审视房地产权属管理实践中存在的诸多问题,并对典型案例进行剖析,使读者能够全面系统地了解房地产权属管理的有关法律知识,尤其对房地产开发公司、房地产管理部门、金融机构、担保公司、法官、律师、商品房购买者、房产继承人等具有直接的指导作用。

房屋所有权、抵押权登记行政诉讼理论与实务

王达 编著

责任编辑:汤腊冬

责任校对:韩秀天

特约编辑:王淑敏

责任出版:杨宝林

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.cnipr.com>

邮箱: tanglad@126.com

发行电话: 010-82000893 82000860 转 8101

传真: 010-82000893

责编电话: 010-82000889 82000860 转 8108

传真: 010-8200089

印刷: 北京中兴印刷有限公司

经销: 新华书店及相关销售网点

开本: 850mm×1168mm 1/32

印张: 12

版次: 2006年1月第一版

印次: 2006年1月第一次印刷

字数: 320千字

印数: 1~6000册

ISBN 7-80198-363-7/D·371

定价: 25.00元

如有印装质量问题,本社负责调换。

前 言

我国现阶段，行政诉讼出现了新趋势：具有重复管理的工商、税务、公安等行政诉讼案件数量减少，而具有一次性管理的土地确权、土地征用、房屋所有权登记、房地产抵押登记、拆迁类的案件大量增加。房屋所有权登记、房地产抵押登记类案件往往涉及重大权利义务，如柳州就发生了1000万美元借款的重复抵押登记案。房屋权属登记，是指房屋行政主管部门代表政府对房屋所有权和居住权^①以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记，并依法确认房屋权属关系的行为。房屋权属登记行为究竟是民事行为还是行政行为，学术界历来就有争论，有人从民法的角度分析，认为这类登记行为并非出于行政管理的目的，应该属于民事行为；有人认为这类登记行为是一种准行政行为；更多的人则认为这类登记是一种行政行为，但究竟属于行政行为中的许可行为还是确认行为又存在较大分歧。笔者认为房屋权属登记行为是一种行政确认行为，非经确认不能对抗善意第三人，其行为是一种可诉的具体行政行为。房屋权属登记基于民事行为、行政行为或者司法行为，无论基于哪种行为，都是对产权归属关系的行政确认。因此，将权属登记视为民法调整的领域是大错特错，它实际上是行政法发展到今天的重要课题之一。按照正当程序原则，仅仅通过民事诉讼对主合同和从合同的效力的有效性进行审查不足以否定抵押登记行政行为的合法性。

① 全国人大常委会公布的《中华人民共和国物权法（草案）》（征求意见稿）第十五章规定了居住权：居住权人对他人享有所有权的住房及其设施享有占有、使用的权利。

房地产权属登记涉及房地产开发、商品房买卖、贷款等民事法律行为,也涉及权属登记等具体行政行为,一些民事行为通过行政行为确认而产生羁束力。在审判实践中民事审判直接认定房地产抵押合同无效,其必然造成司法权对行政权的不尊重,虽然司法权优于行政权,但是,必须遵循正当程序原则,已经进行房地产抵押登记就推定抵押有效,如果想否定抵押登记的效力,就必须通过行政复议和行政审判来撤销抵押登记行为,而不能通过民事审判直接否定行政行为。本书试图从人民法院对权属登记的合法性审查的角度,来分析、阐述、审视房地产权属管理实际中存在的诸多问题,并对典型案例进行剖析,使读者能够全面系统地掌握房地产权属管理的法律知识,尤其对房地产开发公司、房地产管理部门、金融机构、担保公司、人民法院、律师、商品房购买者、房产继承人等具有直接的指导作用。作为权属登记的主管部门,建设部已经通过许多案例认识到权属登记的重要性及存在的诸多问题,并通过调研、举办培训班等方式来提高权属登记执法水平,有关部门和人员也已经充分认识到其重要性,都在积极提高相关法律水平,只是至今没有权属登记司法审查的专业书籍,已有的书籍,要么是从民法的角度阐述,要么是单纯的行政法视角,没有将民事法律和行政法律有机结合的专业书籍。

本书试图从对房地产权属登记的行政审判角度来说明和研究一些问题。本书的出版要特别感谢常州房地产管理局的金绍达老师的支持和帮助。衷心希望能给法律同仁一点启发。由于作者水平所限,书中必然存在诸多纰漏,望广大读者批评和关怀。

作者

2005年11月

目 录

第一章 房屋权属登记行政行为概述	(1)
第一节 房屋权属登记行政行为的概念	(1)
一、房屋权属登记行政行为的提出.....	(1)
二、房屋权属登记行政行为的特点.....	(4)
三、房屋权属登记行政行为的法律效力.....	(6)
四、房屋权属登记行政行为的作用.....	(9)
第二节 房屋权属登记行政行为的种类	(13)
一、依照登记的对象进行划分.....	(13)
二、对房屋权属登记行政行为的划分.....	(14)
第三节 房屋权属登记行政行为的构成要件	(16)
一、房屋权属登记行政行为的构成要件.....	(16)
二、房屋权属登记行政行为的生效要件.....	(18)
第二章 对房屋权属登记行政行为的合法性审查	(23)
第一节 概 述	(23)
一、房屋权属登记行政行为合法性审查的范围.....	(23)
二、对房屋权属登记行政行为合法性审查的标准.....	(26)
第二节 对权属登记行为认定事实的主要证据是否 充分的审查	(30)
一、行政诉讼证据概述.....	(30)
二、对证据合法性、真实性、相关性的判断.....	(36)
三、对相关证据的审查判断.....	(44)
四、主要证据不足的认定.....	(49)
第三节 对房屋权属登记行政程序是否合法的审查	(52)

一、房屋权属登记行政程序概述	(52)
二、行政程序合法性原则	(56)
三、行政程序合理性原则	(58)
四、公开、公正原则	(62)
五、行政参与原则	(66)
六、效率原则	(69)
第四节 对适用法律规范是否正确的审查	(72)
一、影响行政相对人权利义务的具体行政行为 是否符合法律、法规规定	(73)
二、行政机关的行为是否符合约束行政机关行 为的各层级法律规范	(79)
三、房屋权属登记中法律冲突及对策	(80)
第五节 对房屋权属登记法定职责的审查	(86)
一、是否存在超越职权	(86)
二、是否滥用职权	(91)
三、是否存在不履行法定职责	(96)
第六节 房屋权属登记行政诉讼起诉期限问题	(100)
第三章 对权属登记行政侵权赔偿责任的审查	(105)
第一节 对房屋权属登记行政侵权赔偿责任的审查	(106)
一、房屋权属登记行政侵权赔偿责任的概念及其 特征	(106)
二、房屋权属登记行政侵权赔偿责任的构成要件	(108)
第二节 损害后果的审查	(112)
第三节 因果关系的审查	(114)
一、因果关系理论概述	(115)
二、房屋权属登记行政侵权赔偿中因果关系的审查	(118)
第四节 责任种类的判断	(122)
一、错误登记行为与民事行为共同导致相对人 损害的司法实践	(123)

二、权属登记侵权中行政赔偿与民事赔偿的划分·····	(124)
三、房屋权属登记行政侵权赔偿责任种类的判断·····	(126)
第五节 审理权属登记行政侵权赔偿案件的程序·····	(129)
一、权属登记行政侵权赔偿程序概述·····	(129)
二、单独提出权属登记行政侵权赔偿的程序·····	(130)
三、一并提出行政赔偿请求的程序·····	(134)
四、权属登记行政侵权赔偿诉讼程序·····	(134)
第四章 权属登记效力的否定与民事审判的关系·····	(139)
第一节 司法权与行政权之关系·····	(139)
第二节 正当程序原则·····	(143)
一、正当程序的一般含义·····	(143)
二、权属登记司法审查的正当程序原则·····	(144)
三、普通债权人对房地产登记行为的行政诉讼 起诉权·····	(147)
第三节 抵押登记效力审查中的误区·····	(151)
一、概述·····	(151)
二、抵押权实现的条件·····	(152)
三、房屋权属登记行政行为对抵押权实现的影响·····	(153)
四、抵押登记效力审查中的误区·····	(155)
第四节 合同效力判断与权属登记的关系·····	(164)
一、合同效力及合同效力判断·····	(164)
二、合同效力判断与房屋权属登记的关系·····	(167)
第五章 权属登记的信赖与金融风险的防范·····	(179)
第一节 信赖保护原则·····	(179)
一、信赖保护原则的基本内容·····	(180)
二、房屋权属登记中确立行政信赖保护原则的 理论依据·····	(182)
三、行政信赖保护原则在权属登记中的适用·····	(184)
第二节 保障交易安全原则·····	(186)

一、商事活动中保障交易安全原则的基本制度·····	(187)
二、房屋权属登记的公示公信效力·····	(188)
三、房屋权属登记机关在维护交易安全中的作用·····	(190)
四、房屋权属登记机关对交易安全的保障措施·····	(191)
第三节 权属登记的实质审查与金融风险的化解·····	(195)
一、实质审查与金融安全关系概述·····	(195)
二、权属登记实质审查的必要性·····	(197)
三、公证前置审查对完善不动产登记实质审查的 作用·····	(198)
四、权属登记的实质审查与房屋金融风险的化解·····	(202)
第四节 抵押贷款应当注意的问题·····	(206)
一、由于抵押效力缺陷产生的风险·····	(207)
二、房屋抵押贷款中出现的问题·····	(208)
三、其他应注意的问题·····	(213)
四、登记机关防范和化解抵押贷款风险的职责 措施·····	(221)
第六章 权属登记若干问题 ·····	(222)
第一节 房屋权属证书中“房屋用途”与拆迁 补偿的关系·····	(222)
一、房屋用途的概念、性质和房屋用途的认定·····	(224)
二、拆迁补偿取决于房屋评估·····	(227)
第二节 夫妻共有房产的登记·····	(245)
一、夫妻共有房产登记的现状和司法实践中存在的 问题·····	(245)
二、完善夫妻共有房产登记制度的建议·····	(250)
第三节 已经设定抵押的房产是否可以转让·····	(252)
一、《担保法》对于抵押物转让的规定 ·····	(252)
二、对在房屋设立抵押权后处分房屋是否有效的 相关规定和实践困惑·····	(254)

第四节 在建工程抵押登记的法律问题·····	(257)
一、在建房屋抵押的两个基本理论问题·····	(257)
二、在建房屋抵押登记行为效力的认定及其登记 机关的确定·····	(259)
三、在建房屋抵押预告登记的法律后果·····	(261)
四、在建房屋的抵押登记增加了房屋权属登记 机关的风险·····	(263)
第五节 划拨土地上房屋抵押登记的法律问题·····	(264)
一、划拨土地的概念和性质·····	(264)
二、法律规定的划拨土地上的房产抵押登记的条件·····	(265)
三、划拨土地抵押登记在实践中存在的问题·····	(267)
第六节 对“按揭”与“转按揭”的法律思考·····	(271)
一、按揭·····	(271)
二、按揭的程序·····	(272)
三、转按揭·····	(276)
第七节 房屋他项权证书的法律效能·····	(279)
一、房屋他项权的概念·····	(279)
二、房屋他项权证书的法律效能·····	(280)
三、产权登记簿上的他物权登记与他项权利证书 之间的矛盾·····	(282)
第八节 规划许可与产权登记的关系·····	(284)
一、规划许可的概念·····	(284)
二、产权登记的概念·····	(286)
三、规划许可与产权登记的关系·····	(287)
第九节 未成年人的房产产权处分·····	(290)
第十节 与物业管理有关的权属登记·····	(292)
一、物业管理用房的权属·····	(292)
二、停车场(库)、自行车棚(房)的权属·····	(293)
三、物业公司的诉权·····	(293)

第七章 典型案例	(295)
案例一 从 870 万元行政赔偿案所想到的信赖 利益保护.....	(295)
案例二 房产证被撤销的抵押是否有效.....	(302)
案例三 未进行实质审查而颁发的房产证应予以撤销.....	(312)
案例四 违法颁发产权证造成当事人直接损失的应予 赔偿.....	(313)
案例五 房地产管理机关可以注销错误的产权 登记行为.....	(314)
案例六 存在民事权益争议尚未依法解决而颁发的 房产证应予撤销.....	(315)
案例七 依法颁发的房产证应予撤销.....	(321)
案例八 骗取的产权证应予撤销.....	(322)
附 录 相关法律、规章及司法解释	(331)
中华人民共和国行政诉讼法.....	(331)
中华人民共和国城市房地产管理法.....	(341)
城市房屋权属登记管理办法.....	(350)
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.....	(356)
最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误 的注销抵押登记行为问题的批复.....	(373)
最高人民法院关于行政机关根据法院的协助执行 通知书实施的行政行为是否属于人民法院行 政诉讼受案范围的批复.....	(373)

第一章 房屋权属登记行政行为概述

第一节 房屋权属登记行政行为的概念

一、房屋权属登记行政行为的提出

房屋权属登记,是指房屋行政主管部门代表政府对房屋所有权和居住权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记,并依法确认房屋权归属关系的行为。房屋权属登记行为究竟是民事行为还是行政行为,学术界历来就有争论,有人从民法的角度分析,认为这类登记行为并非出于行政管理的目的,应该属于民事行为;有人认为这类登记行为是一种准行政行为;更多的人则认为这类登记是一种行政行为,但究竟属于行政行为中的许可行为还是确认行为又存在较大分歧。笔者认为房屋权属登记行为是一种行政确认行为,非经确认不能对抗善意第三人,其行为是一种可诉的具体行政行为。房屋权属登记基于民事行为、行政行为或者司法行为,无论基于哪种行为,都是对产权归属关系的行政确认。房屋权属登记分为:(1)总登记;(2)初始登记;(3)转移登记;(4)变更登记;(5)他项权利登记(权利负担);(6)注销登记(依申请和依职权)。房屋权属登记是房屋物权公示的法定方式,不进行登记就不能对抗善意第三人。例如,开发商将某房屋以41万元的市场价格出售给刘某,在刘某尚未取得产权证的情况下,开发商又以42万元的价格卖给了张某,张某购买房屋时并不知道该房屋已经卖给刘某,依照法定程序取得了城市房屋所有权证书,张某因此就具有对抗刘某的权利。国家实行房屋登记制度,目的在于保障权利人的合法权益,维护房屋交易秩序。房屋权利证书是权利人依法享

有房屋物权的法律凭证，房屋权利的登记发证是房屋物权的公示方法。根据公信原则，凡经过房屋主管部门核准房屋登记并颁发房屋权利证书的，均应公信该房屋权利证书记名的权利人拥有该权利证书所记载的房屋权利，依法拥有对该项房屋占有、使用、收益、处分、设置抵押等各项权利。同时，房屋权属登记亦是国家房屋登记行政管理机关根据申请或依职权作出的一种具体行政行为，体现了国家行政权力对房屋物权关系的合理干预，属于行政确认行为，可以通过登记推定房屋权利种类和权利人，因此，房屋登记的正确与否会对房屋交易当事人的权益产生极其重大的影响。

房屋权属登记行为之所以是一种行政行为，是因为房屋权属登记行为体现了行政机关代表国家对房屋物权关系的干预。国家通过《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）等法律，规定了房屋权属登记的条件、方法、内容，并要求房屋所有权人进行房屋权属登记。国家通过行政干预依法保护权利人的合法权益，体现了浓重的行政干预色彩。首先，房屋权属登记行为是房屋管理机关作为行政机关应申请人的申请作出的行为，是行政主体实施的行为。其次，该登记行为是为了实现行政管理目的而进行，体现了国家管理房屋事务的行政目的。虽然表面看来该登记直接影响的是民事主体间的权利义务关系，并不主要涉及行政管理的内容，但在登记过程中所体现出的依然是一种管理者与相对人的关系。国家通过登记制度维护房屋交易的秩序。再次，房屋权属登记行政行为具有行政单方性。登记机关对申请人的申请进行全面审查，只要符合法律、法规的规定，就可单方面决定准予登记并颁发权利证书。单方性是行政行为的一个重要法律特征，而房屋权属登记行为是行政机关一方的单方面意思表示，申请人只能进行权利登记申请，登记与否的决定权在于行政机关。

将房屋权属登记行为定位在行政行为之后，我们可以再进一步对其性质进行界定，即其究竟是行政确认行为还是行政许可行为。行政确认一般是指行政主体对行政相对人的法律地位、法律关系或

有关法律事实进行甄别,给予确定、认定、证明或否定并予以宣告的具体行政行为。它包括行政登记、鉴证、认定和证明等形式。其中,行政登记确认是指特定的行政主体根据相对人的申请,对法律、法规规定必须予以登记注册的事项予以登记,从而依法确认相对人某种法律地位、权利义务及其他法律事实、法律关系的存在、变更或消灭的一种具体行政行为。行政许可是指在法律一般禁止的情况下,行政主体根据行政相对人的申请,通过颁发许可证或执照等形式,依法赋予特定的行政相对人从事某种活动或实施某种行为的权利或资格的行政行为。通过概念的比较和阐述,笔者认为房屋权属登记行为作为一种具体行政行为,并非赋予权利资格的行政许可行为,而是一种行政确认行为。具体理由如下:

首先,房屋权属登记行政行为是对房屋权属的法律关系的确认,是对权利所有人合法拥有权利的真实性的证明。而行政确认正是对行政相对人的法律地位和义务的确定或否定。行政确认行为的直接对象是那些与行政相对人的法律地位和权利义务紧密相关的特定法律事实或法律关系。但行政许可指的却是一种解禁授权行为,是对没有权利的人赋予权利,房屋权属登记行为与此明显不符。

其次,在房屋权属登记过程中,房屋登记主管部门通过向权利申请人颁发房屋证书证明其是合法权利拥有人,这一行为再次体现了行政确认行为的特点,因为行政确认行为的法律后果是行政相对人获得了某一物的真实性、合法性并且能够在实践中对抗善意第三人的有效证明,登记部门颁发的权利证书正是证明申请人权利并予以对抗善意第三人的一种凭证,而行政许可的内容是申请人能够从事某种活动或者实施某种行为的权利或者资格。

在明晰了房屋权属登记行政行为乃行政确认行为的性质之后,我们可以总结出房屋权属登记行政行为的概念。房屋权属登记行政行为指作为行政主体的房屋行政管理部门代表政府对房屋所有权和居住权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记,并依法确认房屋权归属关系的具体行政行为。

二、房屋权属登记行政行为的特点

房屋权属登记行政行为作为特殊的行政确认行为具备如下特点：

第一，房屋权属登记行政行为是一项必须由房屋行政管理机关行使的行政行为。也就是说只有具有法律规定的管理权限的房屋行政管理机关，根据法定条件，依照法定程序，才能行使这种房屋权属登记的行政行为，其他单位和个人在没有法律授权的情况下，无权对房屋权属进行登记确认。《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）规定以企业生产设施、设备作为抵押物进行担保由工商行政管理机关进行登记，有些地方工商行政管理机关根据该规定，随意扩大权限将企业的厂房、办公楼等不动产作为生产设施、设备作为抵押物进行担保，进行抵押登记。这实际上是一种超越职权行为，其直接目的在于收取登记费。在实践中，这种做法是非常可怕的，常常会造成重复抵押，必然导致因为工商行政管理部门的抵押登记行为无效而使得抵押权人的抵押权丧失，丧失抵押权的民事主体基于信赖保护原则继而提起行政赔偿诉讼。

第二，房屋权属登记行政行为是国家行政权的一部分，体现了一定的强制性。作为行政相对人，申请人必须要向行政机关申请登记，否则其房屋的相关权利便得不到法律的有效保护。行政主体的确认权不是源于当事人的自愿委托而是直接来源于国家行政管理权。《城市房屋产权产籍管理暂行办法》第18条、第19条规定：凡未按照本办法申请并办理房屋产权登记的，其房屋产权的取得、转移、变更和他项权利的设定，均为无效。违反本办法有关规定的，县级以上人民政府行政主管部门可以根据情节给予行政处罚。可见行政机关对房屋权属登记行政行为的行政管理具有明显的干预性。虽然如此，这种强制性不能滥用，主要通过当事人自觉认识到登记取得对抗力对其物权保护的重要性。我们认为，房屋所有权登记应当允许当事人自愿不申请登记。《城市房屋权属登记管理办法》

第29条规定,权利人(申请人)逾期申请房屋权属登记的,登记机关可以按照规定登记费的3倍以下收取登记费。这一条款违背了民事权利自愿性原则,属于无效条款。在实践中,如果当事人就该问题提出异议,房屋管理部门应当慎重对待;人民法院应当不参照该条款。然而,土地使用权的登记具有强制性,如《土地登记规则》第69条规定,凡不按规定如期申请变更土地登记的,除按违法占地处理外,视情节轻重报经县级以上人民政府批准,注销土地登记和土地证书。

第三,房屋权属登记行政行为是一项要式行政行为。房屋权属登记必须以书面形式作出,否则,将难以产生预期的法律效力。房屋权属登记机关对权利人申请登记的权利,按程序登记完毕后,由地方人民政府颁发统一格式的房屋权利证书。《城市房屋权属登记管理办法》第34条规定,房屋所有权证、房屋共有权证、房屋他项权证的式样由国务院建设行政主管部门统一监制,市、县房屋行政主管部门颁发。

第四,房屋权属登记行政行为是羁束性行政行为。房屋权属登记行政行为是对房屋所有权、居住权和抵押权、典权等他项权的确认与宣告,是根据客观事实和法律规定决定的,所以作为一种确认行为,必须严格按照法律规定和有关规范进行。羁束裁量,即“依法行政”,是行政法治的当然含义,意味着行政机关行使权力必须由法律授权,并惟一依据法律。这是由公权力性质所决定的,一切权力都有滥用和腐败的可能,只有用法律来规制它才能预防和减少滥用与腐败的发生。而自由裁量,即行使主体积极主动,依据法律或法律原则,根据自己的判断,以最好的方式实现法律目的,取得最佳效果的“人治方式”。^①对于两种行为在理论上是有明确区别的。但是在实践中,二者又不是绝对的,羁束裁量通常也存在一定的自由裁量成分,法律、法规不可能对行政行为在所有情况下的所

^① 王名扬著:《美国行政法》,中国法制出版社1995版,第546页。

有行为都作出详细、具体、明确的规定，因此在实践中只要有行政执法人员的参与就可能出现需要自由裁量的事项。因此，将羁束性作为房屋权属登记行政行为的一个特点，是为了突出房屋权属登记行政行为必须要按照法律、法规严格进行，并不代表在实际过程中没有自由裁量行为的出现，不应该认为在房屋权属登记行政行为中不存在自由裁量行为。

三、房屋权属登记行政行为的法律效力

房屋权属登记行为既然是一种行政行为，那么当然应该具备行政行为的效力。因此，其效力包括公信力、确定力、拘束力和执行力。

（一）公信力

作为民法领域物权登记制度的一个效力，在房屋权属登记行政行为领域，公信力应是行政行为的公定力在房屋权属登记行政行为中的一个具体体现。公定力是指行政行为一经成立，不论是否合法，对任何人都具有被推定为合法、有效而要求所有机关、组织或个人予以尊重的法律效力。其内涵包括：其一，这种效力发生在行政行为作出之后，而且行政行为一经作出即具有这种效力；其二，它是一种对世的效力，即对任何人都具有约束力；其三，这种约束力是一种法律上的推定，而非其真正的效力，其是否具备实质意义上的法律约束力还必须由有权机关审查后作出决定，但在未被否定之前，任何人仍需要予以尊重。房屋权属登记行政行为作为行政行为的一种，当然应该具备公定力。这种公定力具体体现为房屋权属登记行为应该产生公信力，即指一旦当事人变更物权时，依据法律的规定进行了公示，则即使依公示方法表现出来的物权不存在或存在瑕疵，但对于信赖该物权的存在并已从事了物权交易的人，法律仍然承认其具有与真实的物权存在相同的法律效果，以保护交易安全。目前在我国对于房屋权属登记的公信力并没有明确予以规定，但是，《城市房屋权属登记管理办法》第37条规定：“因登记机关