

杨立新 / 主编

中华人民共和国
民法典
释义与案例评注

2
—
物权编

条文释义 · 案例评注

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国民法典案例评注丛书

中华人民共和国民法典释义与案例评注

物权编

编著 杨立新 阙梓冰 姜福晓 牛文静 范佳慧

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

中华人民共和国民法典释义与案例评注·物权编/杨立新主编.—北京：中国法制出版社，2020

ISBN 978-7-5216-1090-1

I.①中... II.①杨... III.①物权法-法律解释-中国②物权法-案例-中国 IV.①D923.05

中国版本图书馆CIP数据核字（2020）第080220号

策划编辑 谢雯 责任编辑 谢雯 孙静 封面设计 杨泽江

中华人民共和国民法典释义与案例评注·物权编

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO MINFADIAN SHIYI YU
ANLI PINGZHU ·WUQUANBIAN

主编/杨立新

经销/新华书店

印刷/

开本/730毫米×1030毫米 16开 印张/43.25 字数/581千

版次/2020年6月第1版 2020年6月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-1090-1 定价：156.00元

北京西单横二条2号

邮政编码100031

传真：010-66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：010-66070046

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：010-66033288

（如有印装质量问题，请与本社印务部联系调换。电话：010-66032926）

“中华人民共和国民法典释义与案例评注丛书”编委会

编委会 主任：杨立新

编委会副主任：焦清扬 阙梓冰 李付雷 扈艳

蒋晓华 和丽军 王毅纯 李怡雯

编委会 成员：（按拼音排序）

蔡颖雯 杜泽夏 范佳慧 姜福晓

李轶 牛文静 苏烨 王琦

王艺璇 吴万军 叶翔 于晓

丛书 统稿：杨立新 李怡雯

文前辅文

本书系教育部人文社会科学重点研究基地重大项目“中华人民共和国民法典评注”（18JJD820001）的研究成果。

前言

《中华人民共和国民法典》的诞生，标志着我国进入民事立法法典化的历史时期。从1949年开始，我国的民事立法经历了非法典化时期和类法典化时期，开启了法典化的进程。2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议审议通过了《中华人民共和国民法典》，标志着我国正式进入民法的法典化时代。

《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）作为新中国成立以来第一部以“法典”命名的法律，是法治思想和法治观念不断发展的结果。改革开放以来，民事主体和民事权利的地位提升，民法之于国家、民族、个体的重要作用也为众人所认识，立法机关也提高了对民事立法的重视程度。尤其是近年来，伴随着依法治国理念的不断深入，民法法典化才得以成为现实。

《民法典》是我们中国自己的民法典，是新时代“中国特色”的法治表达。不论是立法体例还是具体内容，都具有中国自己的鲜明特色。可以看到，我国《民法典》包含了我国民事法律关系调整的全部范围和基本规则，是一本具有中国特色的百科全书。

《民法典》的颁布标志着中国民事立法已经展开全新的一页。在这样一个新时期，民法学研究的重大任务是如何准确理解和适用民法典，让民法典在社会生活中发挥更为充分的调整作用。但是，《民法典》的内容博大精深，规则极其复杂，没有经过系统良好的研究和训练，难以掌握其精髓，无法准确适用其规则，以保护民事主体的民事权利、人的

尊严，维护正常的民事生活秩序。

本人研究民法已有四十年，有幸参加了民法典编纂的全过程，对民法典各编条文的内涵有比较透彻的理解，在学习和理解上，算是先行了一步。在《民法典》颁布之际，我和我的研究团队对《民法典》开展深入研究，编撰了这套《中华人民共和国民法典释义与案例评注丛书》，通过条文释义和案例评注的方式，阐释民法典各个条文的深刻含义，有助于读者理解民法典的条文，掌握适用的要求，全面掌握民法典的要点。

本套丛书按照《民法典》的编纂体例分为七册，分别是总则编、物权编、合同编、人格权编、婚姻家庭编、继承编及侵权责任编。在内容方面，本套丛书对《民法典》的每一个条文进行阐释。每一条的阐释分为两部分：一是条文解读，通过理论上的探讨，揭示条文的深刻内涵；二是案例评注，通过选取与特定条文直接相关的案例，解读民法典条文的精神。应当说明的是，《民法典》刚刚通过，很多新规则并无直接适用的典型案例，只能援引已经发生的、适用原来的民法单行法裁判的案例，即用旧案阐释新法，因而恳请热心读者理解。

《民法典》博大精深，作者对民法典的理解也在深入之中。同时，编纂这样一部庞大的丛书，主编、副主编以及作者都有经验欠缺、理论准备不足、对条文理解不深等不尽人意之处。如在阐释和说明中存在不当之处，盼读者批评指正，提出宝贵意见。

中国人民大学民商事法律科学研究中心研究员

中国人民大学法学院教授、博士生导师

杨立新

2020年6月26日

凡例

为行文方便，本书中法律法规和部分规范性文件使用简称，具体如下：

1.本书中的法律法规使用简称，例如，《中华人民共和国物权法》简称为《物权法》，《中华人民共和国担保法》简称为《担保法》，等等。

2.本书中多次出现的法律文件及相关司法解释简称如下：

文件名简称	发文号	文件名全称
《宪法》	全国人民代表大会公告第1号	《中华人民共和国宪法》
《民法总则》	中华人民共和国主席令第66号	《中华人民共和国民法总则》
《民法通则》	中华人民共和国主席令第18号	《中华人民共和国民法通则》
《物权法》	中华人民共和国主席令第62号	《中华人民共和国物权法》
《合同法》	中华人民共和国主席令第15号	《中华人民共和国合同法》
《担保法》	中华人民共和国主席令第50号	《中华人民共和国担保法》
《民事诉讼法》	中华人民共和国主席令第71号	《中华人民共和国民事诉讼法》
《侵权责任法》	中华人民共和国主席令第21号	《中华人民共和国侵权责任法》
《继承法》	中华人民共和国主席令第24号	《中华人民共和国继承法》
《土地管理法》	中华人民共和国主席令第32号	《中华人民共和国土地管理法》

文件名简称	发文号	文件名全称
《行政诉讼法》	中华人民共和国主席令第 71 号	《中华人民共和国行政诉讼法》
《人民防空法》	中华人民共和国主席令第 18 号	《中华人民共和国人民防空法》
《城市房地产管理法》	中华人民共和国主席令第 32 号	《中华人民共和国城市房地产管理法》
《涉外民事关系法律适用法》	中华人民共和国主席令第 36 号	《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》
《渔业法》	中华人民共和国主席令第 8 号	《中华人民共和国渔业法》
《森林法》	中华人民共和国主席令第 39 号	《中华人民共和国森林法》
《野生动物保护法》	中华人民共和国主席令第 16 号	《中华人民共和国野生动物保护法》
《企业国有资产法》	中华人民共和国主席令第 5 号	《中华人民共和国企业国有资产法》
《票据法》	中华人民共和国主席令第 22 号	《中华人民共和国票据法》
《农村土地承包法》	中华人民共和国主席令第 17 号	《中华人民共和国农村土地承包法》
《文物保护法》	中华人民共和国主席令第 81 号	《中华人民共和国文物保护法》
《劳动合同法》	中华人民共和国主席令第 73 号	《中华人民共和国劳动合同法》
《劳动法》	中华人民共和国主席令第 24 号	《中华人民共和国劳动法》
《矿产资源法》	中华人民共和国主席令第 18 号	《中华人民共和国矿产资源法》
《环境保护法》	中华人民共和国主席令第 9 号	《中华人民共和国环境保护法》
《海商法》	中华人民共和国主席令第 64 号	《中华人民共和国海商法》

文件名简称	发文号	文件名全称
《海岛保护法》	中华人民共和国主席令第 22 号	《中华人民共和国海岛保护法》
《国家赔偿法》	中华人民共和国主席令第 68 号	《中华人民共和国国家赔偿法》
《公司法》	中华人民共和国主席令第 15 号	《中华人民共和国公司法》
《道路交通安全法》	中华人民共和国主席令第 47 号	《中华人民共和国道路交通安全法》
《村民委员会组织法》	中华人民共和国主席令第 21 号	《中华人民共和国村民委员会组织法》
《政府信息公开条例》	中华人民共和国国务院令第 711 号	《中华人民共和国政府信息公开条例》
《土地管理法实施条例》	中华人民共和国国务院令第 653 号	《中华人民共和国土地管理法实施条例》
《电信条例》	中华人民共和国国务院令第 666 号	《中华人民共和国电信条例》
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	中华人民共和国国务院令第 55 号	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
《城镇集体所有制企业条例》	中华人民共和国国务院令第 666 号	《中华人民共和国城镇集体所有制企业条例》
《物权法司法解释（一）》	法释〔2016〕5 号	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》
《民诉法司法解释》	法释〔2015〕5 号	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》
《合同法司法解释（二）》	法释〔2009〕5 号	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》
《担保法司法解释》	法释〔2000〕44 号	《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》
《建筑物区分所有权司法解释》	法释〔2009〕7 号	《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》

文件名简称	发文号	文件名全称
《查封、扣押、冻结规定》	法释〔2004〕15号	《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》
《执行异议和复议规定》	法释〔2015〕10号	《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》
《民诉证据规定》	法释〔2019〕19号	《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》
《民通意见》	法（办）发〔1988〕6号	《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）》
《行诉若干解释》	法释〔2000〕8号	《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》
《行诉适用解释》	法释〔2015〕9号	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》

- [第一分编 通则](#)
 - [第一章 一般规定](#)
 - [第二章 物权的设立、变更、转让和消灭](#)
 - [第一节 不动产登记](#)
 - [第二节 动产交付](#)
 - [第三节 其他规定](#)
 - [第三章 物权的保护](#)
- [第二分编 所有权](#)
 - [第四章 一般规定](#)
 - [第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权](#)
 - [第六章 业主的建筑物区分所有权](#)
 - [第七章 相邻关系](#)
 - [第八章 共有](#)
 - [第九章 所有权取得的特别规定](#)
- [第三分编 用益物权](#)
 - [第十章 一般规定](#)
 - [第十一章 土地承包经营权](#)
 - [第十二章 建设用地使用权](#)
 - [第十三章 宅基地使用权](#)
 - [第十四章 居住权](#)
 - [第十五章 地役权](#)
- [第四分编 担保物权](#)
 - [第十六章 一般规定](#)
 - [第十七章 抵押权](#)
 - [第一节 一般抵押权](#)
 - [第二节 最高额抵押权](#)

- [第十八章 质权](#)
 - [第一节 动产质权](#)
 - [第二节 权利质权](#)
- [第十九章 留置权](#)
- [第五分编 占有](#)
 - [第二十章 占有](#)

第一分编 通则

第一章 一般规定

第二百零五条 本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。

【条文释义】

本条是对物权编调整范围的规定。

物权法律关系，是因对物的归属和利用在民事主体之间产生的权利义务关系。这一定义的关键点是：1.物，是物权法律关系的客体，在社会生活中代表的是财富。对物的支配的权利义务关系，就是物权编调整的范围。2.归属，是在物权法律关系中，确定特定的物归属于特定的民事主体的关系。在物权体系中，它表现为所有权即自物权，是最典型的物权，包括单独所有权、共有权、建筑物区分所有权。3.利用，是在物权法律关系中，民事主体利用他人的物为自己创造利益的关系，在物权体系中是他物权，包括用益物权和担保物权。用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权；担保物权包括抵押权、质权和留置权等。

所有权、用益物权和担保物权以及占有，构成我国的物权体系，这些物权法律关系是物权编的调整范围。

【案例评注】

某勘测设计研究院宜昌设计院诉黄某所有权确认纠纷案^[1]

基本案情

2002年3月，黄某购买其工作单位某勘测设计研究院宜昌设计院出售的房改房一套。黄某购房时，宜昌设计院是某勘测设计研究院的下属机构，执行该院《向职工出售公有住房实施细则》，黄某按该实施细则的相关规定，享受了价格优惠。2002年6月27日，宜昌设计院领取了该房屋的房屋所有权证。2002年6月19日，黄某向宜昌设计院申请工作调动，并保证在办理住房及其他手续时严格按照该勘测设计研究院有关文件精神执行。2002年8月27日，黄某已将住房钥匙交还宜昌设计院。此时，黄某不知道房屋所有权证已经办理在其名下，并已由宜昌设计院领取的情况。黄某调出三个月后又调回宜昌设计院工作，至2004年期间，黄某按无房户在宜昌设计院领取了住房货币补贴。2013年，黄某向宜昌市房地产管理局办理挂失手续，并重新办理了房屋所有权证。2014年4月27日，黄某张贴公开信，要求宜昌设计院停止安排人员入住，并将已入住的人员搬离。次日，宜昌设计院通知黄某，五日内办理产权名称变更。

宜昌设计院提起诉讼，请求判令：房屋所有权归宜昌设计院所有，并办理产权变更手续。

法院判决

《物权法》第二条第一款规定：“因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。”法院认为，黄某系宜昌设计院的员工，于2002年以成本价购得单位房改房，其基于职工的身份向宜昌设计院购房的行为不是平等主体之间的法律关系。但黄某购房后即依法取得对该房的占有、

使用、收益和依照法律规定处分的权利。黄某因工作调动，客观上不在该房内居住，将该房钥匙交给宜昌设计院，收回房款，上述行为应视为黄某对该房的处分行为，属于平等主体间的民事关系。

据此，法院依照《物权法》第二条第一款、第十五条、第十七条，《合同法》第十条第一款、第三十七条、第四十四条第一款、第五十二条、第五十四条、第五十五条、第六十条，《合同法司法解释（二）》第十四条，《民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项之规定，判决房屋所有权归宜昌设计院所有，黄某协助办理产权变更手续。

专家点评

此案涉及民法典物权编第205条的规定，民法典物权编第205条沿袭了原《物权法》第2条第1款的规定。

本案中，黄某在购房后取得房屋所有权，后又因工作调动，客观上不在该房内居住，黄某遂将该房钥匙交给宜昌设计院，对于交钥匙的行为是否属于对房屋的处分二者有不同的认识，遂产生纠纷。本案中，案涉两方虽然一方是自然人一方是事业单位，但宜昌设计院与黄某对案涉房屋的所有权归属产生纠纷，属于民事纠纷，二者属于平等主体，对应的法律关系是确定特定的物归属于特定的民事主体的关系，因此，法院根据原《物权法》第2条第1款，适用原《物权法》对上述问题作出了相应判决。

第二百零六条 国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发

展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

【条文释义】

本条是关于我国的社会主义基本经济制度的规定。与原《物权法》第3条的规定相比，完善了我国的社会主义基本经济制度的内容。

我国是社会主义国家，国家基本经济制度的表现是：第一，坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，公有制为主体并不意味着排斥其他多种所有制经济形式的发展，而是鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，只有公有制经济和非公有制经济相互促进，共同发展，才能够推动国家经济的发展。第二，坚持和完善按劳分配为主体、多种分配方式并存，以按劳分配为主体，也不排斥其他分配方式并存，不同的分配方式并存成为基本的分配方式体系，能够调动劳动者的积极性，共同建设国家。第三，坚持和完善社会主义市场经济体制，而不是搞计划经济，向计划经济倒退。

在这一国家基本经济制度下实行市场经济。市场经济提出的最大要求是市场经济主体的平等性。在我国的市场经济中，民法典保障所有的市场经济主体都有平等的法律地位，都享有平等的发展权利。

【案例评注】

刘某南诉刘某盛物权保护纠纷案^[2]

基本案情

1993年，刘某南在福建省龙海市海澄镇某村某社建设房屋一幢，1996年7月30日取得龙集建（1996）字第××号集体建设用地使用证。该房屋四至情况为，东：刘某明厝；西：巷至刘某中厝；南：村道；北：空地至曾某万、刘某盛厝，用地面积为74.90平方米（长17.10米×宽4.38米），其中建筑占地面积为68.32平方米。该房屋的埕位于房屋北面，面积为6.58平方米（74.90平方米-68.32平方米），即：长1.50米×宽4.38米。2008年，刘某盛未经刘某南同意，擅自在刘某南的埕上搭建围栏和雨棚，并放置物品，侵占了刘某南的埕，双方因此发生纠纷。

法院判决

法院认为，刘某盛未经刘某南同意，擅自在刘某南依法取得的埕上搭建围栏和雨棚，并放置物品，其行为已侵犯了刘某南的合法权益，刘某南请求刘某盛返还，具有事实和法律依据，依法应予支持。故依照《土地管理法》第十三条，《物权法》第四条、第三十四条和《民诉证据规定》第二条的规定，判决被告刘某盛将原告刘某南名下的位于龙海市海澄镇某村某社房屋北面的埕返还给原告刘某南，并清理该埕上的物品（包括构建物和建筑物）。

专家点评

此案涉及民法典物权编第206条的规定。民法典物权编第206条沿袭了原《物权法》第3条的规定。

本条规定，国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。除了保护公有制经济外，私有财产同样应得到保护。

第205条和第206条被称为平等保护原则。在概念上，私人财产既要与国有财产受到平等保护，私人财产彼此之间也应受到平等保护。

本案中，刘某南建设房屋后，即拥有该房屋的所有权，属于私人的物权，不受任何组织或个人侵犯。刘某盛未经刘某南同意，擅自在刘某南依法取得的地上搭建围栏和雨棚，并放置物品，其行为已侵犯了刘某南的私人物权，因此法院判决刘某盛将刘某南名下的地返还给原告刘某南，并清理该地上的物品，这是对私人财产权的平等保护，不仅不偏袒任何一方，还矫正任何一方的物权所受到的不当侵害。

第二百零七条 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。

【条文释义】

本条是对物权平等保护原则的规定。

财产权利平等保护原则在民法典总则编第113条就作出规定，物权平等保护原则包含在第113条规定的财产权利平等保护原则中。由于在物权法律关系中，存在国家所有权、集体所有权和私人所有权的区别，《宪法》还有关于公有财产神圣不可侵犯的规定，为避免在物权法律关系领域出现对私人所有权的歧视，因此仍然需要保留物权平等保护原则的规定。

物权平等保护原则表现为：1.物权的主体平等，不得歧视非公有物权的主体；2.物权平等，无论是国家的、集体的、私人的还是其他权利人的物权，都是平等的物权，受物权法规则的保护和约束，不存在高低之分；3.平等受到保护，当不同的所有权受到侵害时，在法律保护上一律平等，不得对私人的物权歧视。

在上述平等保护的主体中的“其他权利人”称谓，是指国家、集体和私人之外的捐助法人等。捐助法人虽享有法人地位，但其为财团法人，既不是国家、集体，也不是私人，因此被称为其他权利人，其物权同样受到平等保护。

【案例评注】

某焦化公司诉某某确认合同无效案^[3]

基本案情

1999年5月，某焦化公司与某铸造厂决定共同开发建设甲矿厂，约定由某焦化公司出资，由时任某铸造厂厂长的被告某某负责煤矿的前期准备、产品开发、组织生产工作。2004年8月6日，古县古阳镇人民政府根据《临汾市人民政府关于进一步完善采矿权有偿使用的实施方案》的规定，将该矿的采矿权、所有权、经营权出让给被告个人。2005年12月31日，某焦化公司与某某签订了《合作投资协议》，约定以投资比例为限共同经营甲矿厂，其中某某出资13178000元，占51%的股份，某焦化公司出资12660665.79元，占49%的股份，采矿权出让费除某某入股的750万元外，剩余款项于2009年8月20日前由某焦化公司在每年利润分配前提取3574250元进入成本，由某某向有关部门缴纳，合作期限为2004年9月1日起至煤矿资源枯竭为止。2007年7月，某某将双方共同经营的甲矿厂注册改制为某某独资的某煤业公司，并于2007年7月30日领取了《企业法人营业执照》。2008年12月16日，改制后的该煤业公司将甲矿厂的资源价款4293万元全部缴清。2009年5月，某焦化公司董事长潘某派人联系某某，商谈投资收回事宜。2009年5月22日，双方签订《投资收回协议》。根据协议约定，某焦化公司收回截至2007年7月31日以前的投资价款及收益共计19938867.53元。2009年5月27日，某某将

19938867.53元投资及收益款支付给某焦化公司。2016年8月19日，经山西省晋城市中级人民法院作出的刑事判决书认定，某焦化公司收回投资的日期为2007年7月31日，实际收回投资的日期为2009年5月，即2007年8月至2009年5月期间，某焦化公司依然持有某煤业公司（原甲矿厂）的股权，应当按照投资比例享受其应得的权益。某焦化公司应收回在古县甲矿厂的投资及收益60174662.16元，某焦化公司实际收回19938867.53元，少收回40235794.63元，根据某焦化公司国有资产所占比例27.71%计算，国有资产流失金额为11149338.69元。鉴于某焦化公司在收回其在古县甲矿厂的投资及收益过程中，违反国家对国有公司、国有资产管理的相关规定，未经董事会充分协商，未向主管部门及上级主管部门报告和审批，对投资企业未进行评估、审计，致使国家利益遭受重大损失。认定某焦化公司董事长潘某作为国有控股公司的董事长，其行为构成国有公司、企业人员滥用职权罪，判处有期徒刑三年，缓刑四年；张某作为国有控股公司的分管投资管理监督的董事、崔某福作为代表国有股份的监事，其行为构成国有公司、企业人员失职罪，两人均被判处有期徒刑一年，缓刑二年。

某焦化公司认为，《投资收回协议》中第二条和第三条，因违反《企业国有资产法》第53条、54条规定和《合同法》第7条规定，属于《合同法》第52条第5项规定的情形，违反法律、行政法规的强制性规定导致全部无效。某焦化公司系上市公司，《投资收回协议》中第二条和第三条，因违反《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》等规章而导致损害社会公共利益损失29086455.94元，属于《合同法》第52条第4项规定的情形，损害公共利益导致全部无效。故请求法院确认《投资收回协议》部分无效。

法院判决

法院认为，《企业国有资产法》的立法目的是保护国有资产，避免国有资产低价转让而流失，但并不意味着在流通领域特别是市场主体间就财产流转发生争议时，要对占有、使用、经营国有资产的民事主体给予特殊保护。国有控股上市公司的利益，与其他类型的企业利益应当予以同等保护。《物权法》第三条规定，国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。在市场经济条件下，国有控股企业参与市场交易与其他市场主体地位平等，其资产利益不能等同于社会公共利益，也不应予以特殊保护。法律上并未赋予国有控股公司参与市场交易时高于其他市场主体地位的特权。平等保护所有民事主体的合法权益是《合同法》《物权法》等所有民事法律共同确认的基本原则，如果将本案中双方共同签订的《投资收回协议》中确定的收回投资的日期和数额以未经合同一方公司内部董事会研究决定，未经其上级主管机关批准、评估和审计为由主张合同无效，不仅会影响市场交易秩序的稳定，也不利于国有企业或国有控股企业以平等的市场主体参与市场竞争，也不利于对合同相对方的利益保护，与所有民事法律共同确认的对合同双方“平等保护”原则相悖。现某焦化公司以其没有经过上级主管机关批准、评估和审计为由主张合同无效，有违诚实信用原则，不能以自己违反规定让对方承担损失，某焦化公司的损失应当自行承担。故某焦化公司在自己没有履行相关法律法规义务的情况下，主张《投资收回协议》无效，不应支持。而且《合同法司法解释（二）》第十四条规定：“合同法第五十二条第（五）项规定的‘强制性规定’，是指效力性强制性规定。”某焦化公司主张《投资收回协议》无效所依据的法律法规为规范内部程序的管理性规定，违反上述管理性规定并不必然导致合同无效，并不意味着在流通领域特别是在市场主体间就财产流转发生争议时，要对占有、使用、经营国有资产的民事主体给予特殊保护，也并非是导致合同无效或不成立的法定要件，因此，以上法律法规不属于效力性强制性规定，不符合《合同法》第五十二条第五项规定的“违反法

律、行政法规的强制性规定”情形，故某焦化公司以《投资收回协议》违反法律、行政法规的强制性规定而主张合同无效的理由不能成立。

专家点评

该案涉及民法典物权编第207条的规定，民法典物权编第207条沿袭了原《物权法》第4条的规定，上述两条的规定构成了物权法律制度重要的原则——“平等保护原则”。

本案中，某焦化公司认为其为国有控股的上市公司，必须保护国有资产和全体社会公众股东的合法权益不受损害。某某作为合法权益损失的直接占有者，应当立即返还经《刑事判决书》确认的、少收回的投资收益及利息，故以《投资收回协议》违反《企业国有资产法》的规定为由认定其无效。

事实上，我国目前是在以公有制为主体，多种所有制经济共同发展的基本经济制度下实行市场经济。民法典必须保障所有的市场经济主体都享有平等的法律地位，都享有平等的发展权利，这也是市场经济提出的最大要求。本编第3条（即第207条）规定，国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护。在市场经济条件下，国有控股企业参与市场交易与其他市场主体地位平等，其资产利益不能等同于社会公共利益，也不应相较于民事主体予以特殊保护。

尤其是，近年来党中央发布《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》，中央经济工作会议的部署关于保护民营企业的若干要求，习近平主席主持召开民营企业座谈会并发表重要讲话，中共中央、国务院印发的《关于营造企业家健康成长环境弘扬优秀企业家精神更好发挥企业家作用的意见》，最高人民法院、最高人民检察院相继发布的《关于

充分发挥审判职能作用为企业家创新创业营造良好法治环境的通知》（法〔2018〕1号）、《最高人民法院关于进一步履行检察职能加强产权司法保护的若干意见》等文件，都要求加强对民营企业的保护。因此，本案中，被告公司的合法权益同样应受到合法保护，法院未支持某焦化公司提出的诉讼请求，是正确的。

第二百零八条 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。

【条文释义】

本条是对物权公示公信原则的规定。

公示公信原则是原《物权法》的基本原则，包括物权公示原则和物权公信原则，是两个相互依存的原则，基本含义是物权经过法定公示方法而取得物权的公信力。

公示，即公开揭示，使人周知之义。物权公示，是指在物权变动时，必须将物权变动的事实通过一定的公示方法向社会公开，使第三人知道物权变动的情况，以避免第三人遭受损害并保护交易安全。物权公示原则指物权的变动即物权产生、变更或者消灭，必须以特定的、可以从外部察知的方式，即公示表现出来的物权法基本规则。

公信，它是指物权变动经过公示以后所产生的公信力。物权公信原则所着眼的，正是物权变动中公示形式所产生的这种公信力，它是指物权变动按照法定方法公示以后，不仅正常的物权变动产生公信后果，而且即使物的出让人事实上无权处分，善意受让人基于对公示的信赖，仍能取得物权的原則。

按照公示公信原则的要求，不动产物权变动的公示方法是登记，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，才能取得公信力；动产物权变动的公示方法是交付，动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付，动产交付产生动产物权变动的公信力。

【案例评注】

李某、牟某诉某建材公司房屋买卖合同纠纷案^[4]

基本案情

2006年8月12日，二原告李某、牟某与被告某建材公司，签订购房合同，约定：原告出资15万元购买某建材公司在五桥芦家十一组拥有产权证的房产；某建材公司应及时办理过户手续，买卖双方应缴纳的税费由某建材公司承担。合同履行期间，原告于2006年11月24日向被告付清购房款15万元，同日被告某建材公司依法向税务机关纳税9825元，随后某建材公司将出卖房屋及产权证书、国有土地使用权证书原件一并交付原告占有和使用。后因某建材公司2006年11月24日缴纳的纳税发票原件遗失，上述买卖房屋至今未办理产权转移变更登记手续。原告诉请人民法院判令被告履行协助办理产权转移变更登记的办证义务，并承担相应的办证费用。

法院判决

法院认为，本案房屋已实际交付，双方合同约定的主要权利义务已履行完毕。因本案买卖标的物为不动产房屋，依照《物权法》第六条和第九条的规定，上述买卖房屋物权的变更转让，经依法登记后发生法律效力。被告某建材公司应当依照合同约定及上述法律规定，在房屋交付后及时履行协助办理产权变更转移登记的合同应尽义务。被告某建材公司

已按合同价款15万元履行了纳税义务，并将纳税发票交付二原告履行了协助办证义务，至今办证未果的过失不能完全归责于被告单方。综上所述，依照《物权法》第六条和第九条的规定，判决被告某建材公司向房屋登记机构提交相关资料，履行协助原告李某、牟某办理房屋权属转移变更登记的办证义务。房屋价款15万元以内的税费由被告承担。

专家点评

此案涉及民法典物权编第208条的规定。民法典物权编第208条沿袭了原《物权法》第6条的规定。

本案中，双方约定将某建材公司名下的房屋权属转移至李某、牟某名下。民法典物权编第207条规定，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。易言之，只有办理完房屋权属转移变更登记后，才能完成房屋权属的转让。案涉房屋虽然已经交付使用，但由于未办理相应登记，故某建材公司仍有义务承担税费，并向房屋登记机构提交相关资料，以协助李某、牟某办理房屋权属转移变更登记，从而真正地完成案涉房屋的权属移转。

[1] 审理法院：湖北省宜昌市中级人民法院；案号：（2015）鄂宜昌中民一终字第00104号。

[2] 审理法院：福建省漳州市中级人民法院；案号：（2016）闽06民终2276号。

[3] 审理法院：山西省高级人民法院；案号：（2018）晋民终180号。

[4] 审理法院：重庆市万州区人民法院；案号：（2014）万法民初字第08908号。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二百零九条 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，但是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。

【条文释义】

本条是对不动产登记效力的规定。

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，统称为不动产物权变动。不动产物权变动的公示方法是登记。不动产物权变动必须依照法律规定进行登记，只有经过登记，才能够产生物权变动的效果，才具有发生物权变动的外部特征，才能取得不动产物权变动的公信力。不动产物权变动未经登记，不产生物权变动的法律效果，法律不承认其物权已经发生变动，也不予以法律保护。

本条但书规定的内容是，在不动产物权变动的规则中，登记发生物权变动是基本规则，不必登记是例外规则，且须法律特别规定。其含义在于，不动产物权变动，在法律没有特别规定的情况下，必须登记才发生物权变动效果，只有在法律有特别规定的情况下，才应当按照法律规定的方式进行不动产物权变动。例如民法典物权编第374条规定：“地役权自地役权合同生效时设立。”这就是法律规定的例外。

【案例评注】

某银行韶关分行诉某置业公司、某贸易公司等金融借款合同纠纷案^[1]

基本案情

2014年9月28日，某银行韶关分行与某贸易公司签订了《人民币流动资金借款合同》（以下简称《借款合同》），约定某银行韶关分行向某贸易公司提供5995万元流动资金贷款，用于偿还某贸易公司名下存量5995万元保理贷款，借款期限为6个月，从2014年9月29日起至2015年3月28日止；贷款利率为固定利率5.6%，在借款期限内，该利率保持不变；贷款按月结息，结息日固定为每月的第20日；贷款逾期的罚息利率为贷款利率上浮50%；还本计划为到期一次性还款；借款逾期的，对借款人未按时还清的借款本金和利息（包括被贷款人宣布全部或部分提前到期的借款本金和利息），自逾期之日起至本息全部清偿之日止按罚息利率和《借款合同》约定的结息方式计收利息和复利；因借款人违反《借款合同》任一约定导致的费用，应由借款人承担。为保障《借款合同》的履行，某置业公司、林某愿为该贸易公司的贷款提供担保。2014年9月28日，某银行韶关分行与某置业公司签订了2014年韶建公抵字第595号《最高额抵押合同》，约定在2014年1月31日至2015年1月30日债权确定期间，某置业公司愿意以其所有的国有土地使用权为《借款合同》项下的一系列债务提供最高额抵押担保，担保范围为《借款合同》项下的全部债务，包括但不限于全部本金、利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项、债权人实现债权与担保权利而发生的费用，担保责任的最高限额为6000万元整。2014年9月28日，某银行韶关分行与林某签订了2013年韶建公保证字第673号《自然人保证合同》，林某愿为《借款合同》项下全部债务提供连带责任。2014年9月29日，某银行韶关分行依照《借款合同》约定向某

贸易公司发放了5995万元流动资金贷款。该贷款已于2015年3月28日到期，但某贸易公司没有按照《贷款合同》约定履行到期一次性还款义务，不能按时归还贷款本息，截至2015年3月31日，其拖欠本金5995万元、利息46282.25元，共计59996282.25元。某贸易公司到期不能清偿贷款的行为，已构成了严重的违约，侵犯了某银行韶关分行的合法权益。同时，某银行韶关分行与某置业公司签订《最高额抵押合同》后，由于某置业公司的原因，合同约定的土地抵押登记手续至今尚未办妥，导致某银行韶关分行的抵押权利未得到落实，严重危及该银行韶关分行的信贷资金安全。故某银行韶关分行请求判令某贸易公司立即清偿贷款本金5995万元及利息46282.25元；某置业公司、林某对某贸易公司拖欠某银行韶关分行的贷款本息承担连带清偿责任。

另外，某银行韶关分行与某置业公司在《最高额抵押合同》中还约定，如果因某置业公司的原因导致抵押权未有效设立，且某置业公司与债务人不是同一人，某银行韶关分行有权要求某置业公司在本合同约定的担保范围内对担保的债务与债务人承担连带责任。

法院判决

法院认为，本案的争议焦点是，某置业公司是否应就抵押权未能有效设立向某银行韶关分行承担违约责任。

本案中，某置业公司与某银行韶关分行于2014年9月28日签订《最高额抵押合同》，约定某置业公司以张国用（2013）第××××4号和张国用（2013）第××××5号《国有土地使用证》项下的两宗土地在6000万元限额内为某贸易公司与某银行韶关分行之间的《贷款合同》项下的全部债务提供抵押担保。《最高额抵押合同》是某置业公司与某银行韶关分行的真实意思表示，且不违反我国法律、行政法规的规定，合法有

效，双方均应按照合同的约定履行义务。

《最高额抵押合同》第十条关于“违约责任”中约定，如果因某置业公司的原因导致抵押权未有效设立，且某置业公司与债务人不是同一人，某银行韶关分行有权要求某置业公司在本合同约定的担保范围内对担保的债务与债务人承担连带责任。该条款并未表达只要“非因某银行韶关分行原因”导致抵押权未能有效设立，某置业公司即应承担相应的违约责任的意思。本案中，某银行韶关分行没有提供充分的证据证明某置业公司怠于履行办理土地抵押登记手续的义务，或者其他因某置业公司的原因导致抵押权未能有效设立。因此，本案不符合该违约责任条款的适用条件。一、二审判决以某置业公司作为涉案抵押物的提供者及土地使用权的享有者，有义务保证提供抵押的土地使用权能办理抵押登记，而本案以某置业公司提供的土地原因未能办理抵押登记手续为由，认定某置业公司应根据《最高额抵押合同》第十条的约定承担违约责任不当，应予纠正。

《物权法》第九条第一款规定：“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。”根据该条规定，案涉两宗土地因未办理抵押登记，抵押权未能有效设立。因此，某银行韶关分行对案涉两宗土地不享有抵押权。其中有政府调整土地规划导致须换领新证后才能办理抵押登记手续的原因，也有某银行韶关分行过分依赖《最高额抵押合同》第十条关于违约责任的约定，在抵押土地价值低于6000万元的情况下意图抛弃抵押权条款，通过适用违约责任条款获取更高层次利益保护的原因。但结合上述分析，特别是《最高额抵押合同》第十一条第十项的特殊约定，不能认定某置业公司构成违约。因此，某置业公司不应承担违约责任。目前虽然具备了换发新证并继续办理土地抵押登记手续的外部条件，但在

某银行韶关分行提起本案诉讼并向法院申请对两宗土地采取保全措施予以查封，且某置业公司仍愿意以该两宗土地为本案所涉债权提供担保的情况下，没有必要再要求当事人继续办理土地抵押登记手续。《担保法司法解释》第五十九条规定：“当事人办理抵押物登记手续时，因登记部门的原因致使其无法办理抵押物登记，抵押人向债权人交付权利凭证的，可以认定债权人对该财产有优先受偿权。但是，未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。”根据该条规定，可以认定债权人某银行韶关分行在6000万元的范围内对该两宗土地折价或拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。

专家点评

此案涉及民法典物权编第209条的规定。民法典物权编第209条沿袭了原《物权法》第9条的规定。

本条规定，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，但是法律另有规定的除外。

本案中，尽管某银行韶关分行与某置业公司签订的《最高额抵押合同》合法有效，但案涉两宗土地因未办理土地抵押登记，抵押权未能有效设立。因此，某银行韶关分行对涉案两宗土地不享有抵押权。关于当事人是否违约的问题，则要考虑抵押权未设立的可归责性，不应仅根据客观事实就认定一方负有违约责任。基于此，再审判决纠正了一审和二审判决的认定。

第二百一十条 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。

【条文释义】

本条是对不动产登记属地原则及统一登记制度的规定。

不动产登记的属地原则，是指不动产登记由不动产所在地的登记机构专属管辖，不得在异地进行不动产物权变动登记。这一规则的判断标准清晰，方便当事人进行登记，也方便登记机构对不动产物权的实际情况进行考察，能够避免重复登记等不利情况的发生。

国家对不动产实行统一登记制度，国务院已于2014年11月24日发布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行，并于2019年3月24日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订。该条例规定的就是统一的不动产物权变动的登记制度，依据原《物权法》等法律制定。该条例改变了我国不动产登记的机构不统一、程序不统一、登记簿不统一等不动产登记分散的状况，实现了登记机构统一、登记范围统一、登记方式统一、登记程序统一、登记效果统一以及登记信息共享和保护的统一，建立了不动产统一登记制度，在我国不动产权属管理和物权制度上实现了重大改革。对此，民法典予以确认并继续实行。

【案例评注】

王某诉四川省某房地产公司房屋买卖合同纠纷案^[2]

基本案情

原告王某与被告某房地产公司签订《商品房买卖合同》，约定原告购买某房地产公司销售的住宅一套。合同同时约定：出卖人应当在2013年12月31日前取得该商品房所在楼栋的权属证明。商品房交付使用后，双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。如因出卖人的原

因，买受人未能在商品房交付之日起900日内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列方式处理：

合同签订前后，王某分五次共计支付购房款204843元。王某收房后，缴纳了水电气费及契税、房屋维修基金相关办证费用。原告王某诉讼请求被告为其办理住房房屋所有权证。

法院判决

法院认为，原告王某与被告某房地产公司签订的《商品房买卖合同》系双方真实意思表示，且某房地产公司具有商品房预售资格，该合同未违反法律法规的禁止性规定，应认定为有效。根据《合同法》第四十四条第一款“依法成立的合同，自成立时生效”及第六十条第一款“当事人应当按照约定全面履行自己的义务”之规定，双方应当按照合同约定全面履行自己的义务。

根据《物权法》第十条第二款“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”和第十七条“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明”及《不动产登记暂行条例》第五条“下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：

（二）房屋等建筑物、构筑物所有权.....（十）法律规定需要登记的其他不动产权利”之规定，案涉房屋应当办理房屋不动产权属证书。庭审查明，案涉《商品房买卖合同》仅有“商品房交付使用后，双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。如因出卖人的责任，买受人未能在商品房交付之日起900日内取得房屋所有权证书的，出卖人承担违约责任”的约定。但根据《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条^[3]“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购

买受人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件”之规定，某房地产公司负有协助原告办理不动产权属证书的合同及法律义务。本案中，原告已按约履行了相应的付款义务并实际控制房屋，被告某房地产公司未按约履行其相应的义务导致原告不能在规定期限内取得房屋不动产权属证书，其行为确已构成违约，故根据《合同法》第一百零七条“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”之规定，某房地产公司应为王某办理案涉房屋的不动产权属证书。

专家点评

此案涉及民法典物权编第210条的规定。民法典物权编第210条沿袭了原《物权法》第10条的规定。

国家对不动产实行统一登记制度，民法典物权编第210条规定，不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。商品房买卖亦要遵守此条规定，如此不仅方便当事人进行登记，也方便登记机构对不动产物权的实际情况进行考察。本案中，原告与被告签订了《商品房买卖合同》，且原告已经履行了付款义务，因此有权要求被告协助原告在不动产所在地的登记机构办理不动产权属证书。

第二百一十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

【条文释义】

本条是对申请不动产登记应当提供必要材料的规定。

《不动产登记暂行条例》第16条规定了必要材料的范围，同时要求申请人应当对申请材料的真实性负责。

申请人应当提供必要材料的范围是：1.登记申请书；2.申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；3.相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；4.不动产界址、空间界限、面积等材料；5.与他人利害关系的说明材料；6.法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

《不动产登记暂行条例》第16条第2款要求，不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息，便于申请人掌握应当提供必要材料的范围，避免不必要的劳顿。

【案例评注】

鞠某诉山东省诸城市某置业公司房屋买卖合同纠纷案^[4]

基本案情

2010年10月10日，鞠某与诸城市某置业公司签订《诸城市商品房预售合同》，约定：鞠某购买某置业公司开发的该市一处房屋，总价款为304008元；某置业公司应当在2010年12月30日前将符合合同约定的商品房交付鞠某使用；某置业公司应当在2011年12月30日前，取得该商品房所在楼栋的权属证明；商品房交付使用后，双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记；如因某置业公司的责任，导致鞠某未能在商品房交付之日起90日内取得房屋所有权证书，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满的次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，某置业公司应按日计算向买受人支付全部已付款万分之一的违约金，并应于买受人实际取得房屋所有权证书之日起30日内向其支付。

合同签订后，鞠某按约定支付了全部购房款304008元，某置业公司于2011年5月1日将案涉房屋交付鞠某使用。后双方均未向房屋登记机构提出办证申请，鞠某也未委托某置业公司代办房屋所有权证书。2016年12月12日，某置业公司取得案涉房屋所在楼栋的不动产权证书，2017年3月7日，鞠某取得案涉房屋的不动产权证书。

2018年1月8日，鞠某诉请法院判决某置业公司向其给付逾期办证违约金。

法院判决

法院认为，鞠某与某置业公司签订的《诸城市商品房预售合同》系双方真实意思表示，且不违反法律法规的禁止性规定，该合同合法有效，双方均应按照合同约定全面履行各自的权利和义务。关于办理房屋权属转移登记的问题，双方在合同中明确约定：“房屋交付使用后，双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。”可见办理房屋权属转移登记是鞠某和某置业公司双方共同的义务，而非单方义务。《物权法》第十一条规定：“当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。”因此，办理房屋权属转移登记，应当由当事人提出申请，鞠某作为购房人，应当主动向房产管理部门提出办证申请。本案中，鞠某确认案涉房屋在交付使用后，并未向房产管理部门提交申请办理房屋所有权证书的相关资料，也无证据证实其主动向房产管理部门行使过相关权利；且鞠某也未委托某置业公司办理产权转移登记手续，无法证明迟延办理产权证书系由出卖方某置业公司单方面原因造成的，故鞠某要求某置业公司承担逾期办证违约金的证据不足，对其诉讼请求，法院不予支持。依照《物权法》第十一条、《合同法》第六十条和《民事诉讼法》第六十四条、第一百四十二条之规定，判决驳回原告鞠某的诉讼请求。

专家点评

此案涉及民法典物权编第211条的规定。民法典物权编第211条沿袭了原《物权法》第11条的规定。

根据本条的规定，当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。因此，办理不动产产权登记，双方当事人均有义务根据登记事项提供相关材料。本案中，原告确认案涉房屋在交付使用后，并未向房产管理部门提交申请办理房屋权属证书的相关资料，也无证据证实其主动向房产管理部门行使过相关权利；且原告也未委托某置业公司办理产权转移登记手续，无法证明迟延办理产权证书系由某置业公司单方面原因造成的，因此法院对原告的诉讼请求不予支持。

第二百一十二条 登记机构应当履行下列职责：

- （一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- （二）就有关登记事项询问申请人；
- （三）如实、及时登记有关事项；
- （四）法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

【条文释义】

本条是对不动产登记机构职责的规定。

按照本条规定，登记机构应当履行查验申请人提供的权属证明和其他必要材料，就有关登记事项询问申请人，如实、及时登记有关事项，法律、行政法规规定的其他职责的要求，《不动产登记暂行条例》规定不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：1.属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人，不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理；2.申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；3.申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；4.申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理，并告知申请人向有登记权的机构申请。

不动产登记机构在履行上述职责中，有以下权力：1.查验。不动产登记机构应当按照下列要求进行查验：（1）不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致；（2）有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；（3）登记申请是否违反法律、行政法规规定。2.实地查看。不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看的范围如下：（1）房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记；（2）在建建筑物抵押权登记；（3）因不动产灭失导致的注销登记；（4）不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。3.调查。对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。不动产登记机构进行实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

对于登记机构进行登记的时限要求是，应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续，但法律另有规定的除外。

【案例评注】

邓某诉四川省某县人民政府、黄某等土地行政登记案^[5]

基本案情

1993年1月19日，邓某从张某处购得位于四川省某县×街×巷28号的住房一幢，双方签订了《卖房文约》。同年7月24日，四川省某县房地产发证领导小组办公室向邓某颁发《房屋所有权证》。邓某未办理国有土地使用权证书。2000年2月22日，邓某因住房拆旧建新与邻居李某互换土地面积，并签订了《邻里边界认定协议书》，约定“双方无论各自的房屋主权拥有或出让，边界均以此协议为准为凭，无须对方到场另行签字”。2001年3月10日，黄某从李某处购得位于某县城厢镇×街×巷38号的住房，双方签订的《买卖房地产契约》约定：西面与邓某相邻部分以邓某、李某签订的《邻里边界认定协议书》为准。2008年5月至2009年10月，某县人民政府按照国发〔2006〕38号文件、川府发〔2007〕20号文件以及凉府发〔2007〕15号文件精神，开展了该县第二次全国土地调查，具体由该县人民政府第二次土地调查领导小组办公室委托四川某空间信息产业发展公司负责此次土地调查及数据库建设项目，双方签订了《技术服务合同书》。四川空间信息产业发展有限公司按照合同约定，由界址调查员冀某、李某1制作了编号为100-010-180号的邓某地籍调查表和宗地草图、编号为100-010-179号的黄某地籍调查表和宗地草图，以上两份地籍调查表载明相邻住户在邻宗地和本宗地指界人姓名处均签字并捺印，2010年1月18日，某县人民政府根据黄某个人建房用地申报审批表和100-010-180号邓某宗地地籍调查表、100-010-179号黄某宗地地籍调查表、100-010-185号陈某芝宗地地籍调查表、《县国土资源局土地违法案件行政处罚决定书》、四川省政府非税收入一般缴款书等材料，并通过土地登记审批程序，向黄某颁发了《国有土地使用证》，使用权