



付梅臣 张建军 谢苗苗 著

地质出版社

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店

内容不排斥 转载、转发、转卖 行为

但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



# 不动产登记原理 **与** 方法

PRINCIPLE AND METHOD OF REAL ESTATE REGISTRATION

付梅臣 张建军 谢苗苗 著



地质出版社

· 北 京 ·

## 图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记原理与方法 / 付梅臣, 张建军, 谢苗苗著.  
—北京: 地质出版社, 2017.8  
ISBN 978-7-116-10522-5

I. ①不… II. ①付… ②张… ③谢… III. ①不动产  
—产权登记—中国 IV. ① D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 199681 号

## Budongchan Dengji Yuanli Yu Fangfa

---

责任编辑: 贺秋梅 马洁瑶

责任校对: 王洪强

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

电 话: (010) 66554528 (发行部); (010) 66554611 (编辑室)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

传 真: (010) 66554576

印 刷: 北京地大彩印有限公司

开 本: 889mm × 1194mm  $1/_{16}$

印 张: 31.5

字 数: 880 千字

版 次: 2017年8月北京第1版

印 次: 2017年8月北京第1次印刷

定 价: 99.00元

书 号: ISBN 978-7-116-10522-5

---

(如对本书有意见或建议, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

# 前 言

地籍，土地之户籍也。地籍管理乃我土地专业之核心课程，必学之。适逢国家不动产统一登记，地籍释义难以覆盖不动产权籍，纵观海内外，地籍实为不动产权籍，只是建筑物、构筑物、林木等为定着物而已，将不动产统一登记根植于土地登记也是物权统一。地籍包括地籍调查、土地登记两大学科，前者以测绘技术为支撑，后者纯属法律问题。美国、德国、澳大利亚等西方国家也多将地籍测绘交由测绘行业，土地登记则交由司法机构，足以说明地籍调查与土地登记的差异。将地籍调查、土地登记均纳入“地籍管理”，其知识繁多，对任课教师提出更高要求，难以将二者统一兼顾。统一登记后，房产、林木、海域、承包经营权等集结于土地登记之中，原有“地籍管理”更是难以满足教学之要求。不如各归其位，按《中华人民共和国物权法》要求，取“不动产”之名替“土地”，编写《不动产权籍调查与管理》《不动产登记原理与方法》，满足当前不动产登记执业及土地专业教学要求，为培育出更多不动产登记人才提供参考用书。

我国不动产分散登记之时，可谓“诸侯分封，各自为政”，为天下公民创数套登记之规范，民众为之茫然，只晓得财大者重视，于是乎城市晓得房产登记，乡村晓得土地登记，林区晓得森林登记，渔民晓得海域登记，农民晓得承包经营权登记，好在国家立法未采强制登记主义，民众财产影响甚微。部门汲取国外土地登记精髓未闭门独创，使各物权登记之规则基本相同，采属地登记原则、公信原则等，除登记权利种类不同外，登记类型虽名称不同，实质大同小异，无不合物权设定、变更、注销等登记类型，申请、审查、公告、登簿、缮证等登记环节，申请人须申请、交物权取之证明、权籍资料及登记费等，履行登记查看配合之义务。因此，教材编写时，各编写者参考国际土地登记理论体系，以不动产统一登记为标准，将房屋登记、林木登记、海域登记、土地承包经营权登记等与土地登记整合，保土地登记国际体系结构之不变，立我国不动产登记之特色。

本书编写过程中，考虑到土地（不动产）登记理论与方法的完整性及国家登记实情，将不动产登记相关法律法规及释义、技术规范及标准等纳入其中，多采原文列之，配释义表之。撰稿之时，参考现有《土地登记理论与方法》《地籍管理》《房地产权产籍管理》《林权学》《农村土地承包经营权确权登记颁证技术教程》等专著、教材及相关学术论文，我国台湾省《土地登记》《土地登记法令与实务》《土地登记法规与实务》著作及土地登记学术论文，国外土地登记书籍及 *The World Cadastre Congress* 论文等，以及国内外不动产登记网站资料，丰富土地登记知识，了解国际土地登记现状及进展。对于法律法规条文直接引用，国家不动产登记及权籍调查规范直接引用或释义，各部门不动产登记规范则以国家规范为标准，兼顾适用与独有原则采之，如各物权变动的情形与理论，在部门表现得具体，是完善不动产登记理论与方法的重要补充。在此，对上述文献及曾经阅读未列出的文献作者、权籍调查人员、土地（不动产）登记人员深表感谢，并将此书献给我籍管理先驱、新中国土地科学事业主要创始人——马克伟先生！

全书共分九章。第一章，绪论，主要包括不动产分类及法律含义、不动产自然与社会经济特性，不动产登记含义、目的、意义及性质，不动产登记范围、要素、种类，不登记效力，以及国内外不动产登记制度等；第二章，不动产权利设置与登记，主要包括不动产权体系构成，不动产登记法律体系构成，不动产登记机构设置与管理，不动产登记人员管理与培训等；第三章，不动产权籍调查与登记图书簿库，主要包括地籍调查、房产调查、林木调查、海籍调查、农村土地承包经营权调查及调查成果要求，权籍图、

申请书、合同书、权籍数据库、登记簿、不动产权证书等；第四章，不动产登记申请及处理，主要包括不动产登记原则、单元、缴费及一般程序，不动产登记申请原则、不动产登记申请人、登记申请材料、不动产登记申请方式及过程、不动产登记代理，不动产受理过程及要求，不动产登记审核过程及要求，不动产登记簿填写及要求，核发不动产权证书，登记材料整理与统计等；第五章，各类型不动产登记，主要包括不动产总登记与首次登记，不动产变更登记，不动产转移登记，不动产注销登记，更正登记，预告登记、异议登记、查封登记等限制登记，以及补证登记、换证登记等其他类型登记；第六章，各物业类型不动产登记，主要包括土地登记、房屋登记、林权登记、海域使用权登记等；第七章，不动产登记资料管理与查询，主要包括不动产登记资料存档程序、纸质资料管理、电子资料管理，查询程序、查询主体、查询条件及受理、出具查询结果等；第八章，不动产登记代理，主要包括不动产登记代理的意义、代理发展状况、代理行业管理、代理业务及开展，不动产登记代理程序，不动产登记代理业务操作等；第九章，不动产登记信息管理平台，主要包括建立不动产登记信息管理平台的意义、平台组织与实施、平台系统构成与服务，不动产登记信息管理基础平台结构、组成，不动产登记信息管理平台运行等。

随着土地（不动产）登记事业如火如荼，土地（不动产）登记制度将进一步深化和规范，有更多的学者关注不动产登记之领域，希望本书的出版能为不动产登记领域的人才培养与不动产统一登记实施发挥应有的作用。本书的出版得到中国地质大学（北京）的支持和资助，以及北京大学、中国政法大学、东北农业大学、河北农业大学、国土资源部不动产登记中心、中国土地勘测规划院、中国土地学会等单位的专家学者的支持，在此表示衷心的感谢。最后，还要感谢那些从事地籍管理研究的学者们，特别是马克伟、林增杰、叶公强、宋儒玲、程焯、曾宪思等老一辈地籍专家，以及谢俊奇、谭俊、詹长根、姜栋等青年一代地籍学者，如果没有他们的既有研究积淀和贡献，完成本书是难以想象的。由于写作人员的水平和时间有限，书中错漏及不足在所难免，不妥之处，请读者不吝指正。

作者

2017年1月于美国纽约

# 目 录

## 前 言

第一章 绪 论 .....	1
第一节 不动产及其特征 .....	1
一、不动产分类及法律含义 .....	1
二、自然物的特性 .....	3
三、社会经济的特征 .....	4
第二节 不动产登记目的与意义 .....	4
一、不动产登记含义与目的 .....	4
二、不动产登记的意义 .....	5
三、不动产登记的性质 .....	6
第三节 不动产登记范围与种类 .....	7
一、不动产登记范围 .....	7
二、不动产登记要素 .....	8
三、不动产登记种类 .....	9
第四节 不动产登记的效力 .....	12
一、登记的公示力 .....	13
二、登记的形成力 .....	13
三、登记的推定力 .....	14
四、登记的公信力 .....	14
第五节 不动产登记制度 .....	15
一、国际不动产登记制度 .....	15
二、我国不动产登记制度 .....	25
第六节 不动产登记发展历程 .....	31
一、世界不动产登记发展历程 .....	31
二、我国不动产登记发展历程 .....	33
知识与案例 .....	35
我国台湾地区不动产登记的种类 .....	35
不动产登记的历史镜鉴 .....	36

<b>第二章 不动产权利设置与登记</b> .....	38
<b>第一节 不动产物权体系构成</b> .....	38
一、物权 .....	38
二、物权设定及登记 .....	38
三、不动产物权的种类 .....	40
四、不动产物权登记 .....	42
<b>第二节 不动产登记法律体系</b> .....	45
一、《中华人民共和国宪法》 .....	45
二、《中华人民共和国民法总则》 .....	46
三、《中华人民共和国物权法》 .....	46
四、《中华人民共和国草原法》 .....	47
五、《中华人民共和国城市房地产管理法》 .....	47
六、《中华人民共和国海域使用管理法》 .....	47
七、《中华人民共和国农村土地承包法》 .....	47
八、《中华人民共和国森林法》 .....	48
九、《中华人民共和国土地管理法》 .....	48
十、《中华人民共和国渔业法》 .....	48
十一、《中华人民共和国担保法》 .....	49
十二、《不动产登记暂行条例》 .....	49
十三、其他涉及财产权利的法律 .....	49
十四、《不动产登记暂行条例实施细则》 .....	49
十五、《不动产登记操作规范（试行）》 .....	50
十六、《不动产权籍调查技术方案（试行）》 .....	50
<b>第三节 不动产登记机构设置</b> .....	51
一、属地登记与登记机构设置 .....	51
二、登记机构设置 .....	52
三、登记机构的责任 .....	55
四、登记机构内部管理机制 .....	57
五、登记机关的法律责任 .....	58
<b>第四节 不动产登记人员管理</b> .....	60
一、加强不动产登记人员管理的意义 .....	60
二、不动产登记人员应具备的素质 .....	61
三、不动产登记人员考核与培训 .....	63
四、我国不动产登记人员管理的情况 .....	64
<b>知识与案例</b> .....	66
定分止争 .....	66
各国不动产登记官制度 .....	66
<b>第三章 不动产权籍调查与登记图书簿库</b> .....	68
<b>第一节 不动产权籍调查</b> .....	68



一、不动产权籍调查概述 .....	68
二、地籍调查 .....	73
三、房产调查 .....	85
四、林地与林木调查 .....	92
五、海籍调查 .....	95
六、农村土地承包经营权调查 .....	99
七、调查成果要求 .....	104
<b>第二节 不动产登记图书簿库 .....</b>	<b>105</b>
一、权籍图 .....	105
二、申请书 .....	114
三、合同书 .....	114
四、权籍数据库 .....	115
五、登记簿 .....	116
六、不动产权利证书 .....	120
<b>知识与案例 .....</b>	<b>126</b>
钓鱼岛权源 .....	126
“鱼鳞图” .....	128
<b>第四章 不动产登记申请及处理 .....</b>	<b>130</b>
<b>第一节 登记概论 .....</b>	<b>130</b>
一、登记管理要求 .....	130
二、登记原则 .....	130
三、登记单元 .....	133
四、登记的一般程序 .....	135
五、登记缴费与惩处 .....	138
<b>第二节 不动产登记申请 .....</b>	<b>141</b>
一、不动产登记申请原则 .....	141
二、不动产登记申请人 .....	142
三、登记申请材料 .....	143
四、不动产登记申请方式与过程 .....	149
五、不动产登记代理 .....	155
<b>第三节 不动产登记受理 .....</b>	<b>157</b>
一、查验登记范围 .....	157
二、查验申请主体与申请材料形式 .....	158
三、查验书面申请材料 .....	159
四、询问与受理结果 .....	160
<b>第四节 不动产登记审核 .....</b>	<b>165</b>
一、形式审查与实质审查 .....	165
二、查验规定 .....	167

三、书面材料审核 .....	168
四、查阅不动产登记簿与登记原始资料及核查 .....	169
五、实地查看与调查 .....	170
六、公告与审核结果告知 .....	172
<b>第五节 登 簿 .....</b>	<b>179</b>
一、登簿工作 .....	179
二、登记簿组成 .....	180
三、登记簿填写要求 .....	181
<b>第六节 核发不动产权证书 .....</b>	<b>195</b>
一、不动产权证书或者不动产登记证明缮发 .....	195
二、单一版不动产权证书使用和填写 .....	198
三、集成版不动产权证书使用和填写 .....	201
四、不动产登记证明使用和填写 .....	202
五、不动产权证书和不动产登记证明的换发、作废、注销 .....	203
<b>第七节 登记材料整理与统计 .....</b>	<b>204</b>
一、登记资料的范围 .....	204
二、登记资料整理与管理 .....	205
三、登记材料统计应用 .....	205
<b>知识与案例 .....</b>	<b>207</b>
不动产登记机构应当承担怎样的审查责任 .....	207
建设用地使用权分层设立与登记 .....	208
<b>第五章 各类型不动产登记 .....</b>	<b>210</b>
<b>第一节 不动产总登记与首次登记 .....</b>	<b>210</b>
一、不动产首次登记概述 .....	210
二、不动产总登记 .....	213
三、集体土地所有权首次登记 .....	217
四、国有建设用地使用权首次登记 .....	221
五、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记 .....	224
六、宅基地使用权及房屋所有权首次登记 .....	226
七、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记 .....	228
八、土地承包经营权首次登记 .....	230
九、海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记 .....	232
十、地役权首次登记 .....	234
十一、抵押权首次登记 .....	237
<b>第二节 不动产变更登记 .....</b>	<b>241</b>
一、不动产变更登记概述 .....	241
二、集体土地所有权变更登记 .....	244
三、国有建设用地使用权变更登记 .....	245

四、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记 .....	247
五、宅基地使用权及房屋所有权变更登记 .....	250
六、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记 .....	251
七、土地承包经营权变更登记 .....	253
八、海域使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记 .....	254
九、地役权变更登记 .....	256
十、抵押权变更登记 .....	258
<b>第三节 不动产转移登记 .....</b>	<b>260</b>
一、不动产转移登记概述 .....	260
二、集体土地所有权转移登记 .....	263
三、国有建设用地使用权转移登记 .....	265
四、国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记 .....	267
五、宅基地使用权及房屋所有权转移登记 .....	270
六、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记 .....	272
七、土地承包经营权转移登记 .....	274
八、海域使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记 .....	275
九、地役权转移登记 .....	277
十、抵押权转移登记 .....	278
<b>第四节 不动产注销登记 .....</b>	<b>280</b>
一、不动产注销登记概述 .....	280
二、集体土地所有权注销登记 .....	281
三、国有建设用地使用权注销登记 .....	283
四、国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记 .....	284
五、宅基地使用权及房屋所有权注销登记 .....	285
六、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记 .....	287
七、土地承包经营权注销登记 .....	288
八、海域使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记 .....	290
九、地役权注销登记 .....	291
十、抵押权注销登记 .....	293
<b>第五节 更正登记 .....</b>	<b>295</b>
一、更正登记概述 .....	295
二、依申请更正登记 .....	299
三、依职权更正登记 .....	301
<b>第六节 限制登记 .....</b>	<b>303</b>
一、限制登记概述 .....	303
二、预告登记 .....	305
三、异议登记 .....	310
四、查封登记 .....	314
<b>第七节 其他类型登记 .....</b>	<b>319</b>
一、补证登记 .....	319

二、换证登记 .....	320
三、不动产权登记证明换证 .....	321
知识与案例 .....	322
登记在未成年子女名下的不动产如何办理转移登记 .....	322
房屋预告抵押登记不能取得抵押权 .....	323
<b>第六章 各不动产类型登记</b> .....	<b>328</b>
<b>第一节 土地登记</b> .....	<b>328</b>
一、土地登记概述 .....	328
二、集体土地所有权登记 .....	335
三、国有建设用地使用权登记 .....	338
四、宅基地使用权登记 .....	348
五、集体建设用地使用权登记 .....	353
六、土地承包经营权登记 .....	357
<b>第二节 房屋登记</b> .....	<b>364</b>
一、房屋登记概述 .....	364
二、国有建设用地上房屋登记 .....	372
三、集体建设用地上房屋登记 .....	378
<b>第三节 林权登记</b> .....	<b>380</b>
一、林权登记概述 .....	381
二、登记原因 .....	385
三、登记要件 .....	387
四、受理与审查 .....	389
五、登记限制与权籍资料 .....	390
<b>第四节 海域使用权登记</b> .....	<b>391</b>
一、海域使用权登记概述 .....	391
二、登记原因 .....	395
三、登记要件 .....	395
四、登记限制与权籍资料 .....	397
<b>第五节 自然资源登记</b> .....	<b>398</b>
一、自然资源登记概述 .....	398
二、登记原因 .....	401
三、登记程序与要件 .....	402
四、登记限制与权籍资料 .....	404
知识与案例 .....	406
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 .....	406
不动产登记实务故事 .....	407
<b>第七章 不动产登记资料管理与查询</b> .....	<b>412</b>

第一节 不动产登记资料管理 .....	412
一、不动产登记资料概述 .....	412
二、资料存档程序 .....	414
三、纸质资料管理 .....	417
四、电子资料管理 .....	418
第二节 不动产登记资料查询 .....	420
一、公开查询的意义 .....	420
二、查询程序 .....	421
三、查询主体 .....	422
四、申请材料 .....	423
五、查询条件及受理 .....	424
六、出具查询结果 .....	425
知识与案例 .....	426
“公开查询”不等于“敞开查询” .....	426
不动产登记档案整合与集约化管理 .....	426
<b>第八章 不动产登记代理</b> .....	<b>428</b>
第一节 不动产登记代理概述 .....	428
一、建立不动产登记代理的意义 .....	428
二、不动产登记代理发展 .....	429
三、不动产登记代理行业管理 .....	431
四、不动产登记代理业务与开展 .....	433
第二节 不动产登记代理程序 .....	435
一、接受委托 .....	436
二、签订代理合同及委托书 .....	436
三、收集资料与实地查勘 .....	439
四、开展登记代理业务 .....	440
五、提交成果 .....	440
第三节 不动产登记代理业务操作 .....	440
一、不动产登记代理业务 .....	440
二、代理指界业务 .....	443
三、代领证书业务 .....	444
四、代准备不动产登记资料业务 .....	445
五、协助解决不动产权利纠纷业务 .....	445
六、不动产登记资料代理查询业务 .....	446
七、查证不动产权业务 .....	449
八、不动产登记及权籍管理咨询业务 .....	449
九、不动产权策划等其他业务 .....	450

知识与案例	452
我国台湾地区地政士制度	452
中介办理房屋抵押贷款的骗局	453
<b>第九章 不动产登记信息管理平台</b>	<b>455</b>
<b>第一节 不动产登记信息管理平台概述</b>	<b>455</b>
一、建立不动产登记信息管理平台的意义	455
二、不动产登记信息管理平台类型	455
三、信息平台结构模式	457
四、不动产登记信息管理平台构成与服务	459
<b>第二节 不动产登记信息管理基础平台建立</b>	<b>460</b>
一、信息平台组成	460
二、信息平台构建	463
<b>第三节 不动产登记信息管理平台运行</b>	<b>464</b>
一、信息平台部署	464
二、登记运行模式	466
三、信息共享与查询服务模式	467
知识与案例	469
MapGIS 不动产登记信息管理平台	469
苍穹不动产登记信息基础管理平台	474
参考文献	484
专业词汇英汉对照表	486

# 第一章 绪论

不动产是我国公民的重要财产，约占总资产的50%，是美国的两倍以上。不动产登记必须依法依规进行，才能有效保护公民及集体、国家的财产不受侵害，维护不动产交易市场的稳定。不动产登记所依据的法律法规既多且杂，不仅涉及《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国民法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国草原法》《中华人民共和国渔业法》《中华人民共和国农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》等诸多法律法规，而且涉及《不动产登记暂行条例实施细则》《地籍调查规程》《农村土地承包经营权调查规程》等部门规章及技术标准。不动产登记涉及的法律法规及部门规章主要是《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）、《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》。本章主要介绍不动产含义及特征、登记目的、登记种类、登记效力、登记制度及我国不动产登记发展历程等。

## 第一节 不动产及其特征

不动产是与动产相对而言的，都属于“物”的范畴，都由物权法（大陆法系国家）或者财产法（英美法系国家）进行调整。两者之间的区别主要是能否人为地移动，如果能够移动的“物”被称为动产，不能移动的“物”被称为不动产。因此，在域外其他国家和地区，不动产的概念比较广，一般包括土地以及附着于土地与其无法分离的房屋、林木等（国土资源部政策法规司等，2014）。

### 一、不动产分类及法律含义

不动产（real estate）属于民法概念。法律上通常以列举方式阐明不动产，如它包括土地及其上之房屋等不可移动、可以有固定地址的建筑物等。

#### （一）不动产区分及内涵

##### 1. 不动产与动产区分的法律意义

不动产和动产是物权法上对物的分类，之所以进行这样的分类，主要是便于根据不动产和动产各自的特点分别予以规范。法国学者认为，动产与不动产的分类意义主要有两方面：这种分类一是揭示了动产与不动产在物理上的区别。一般而言，鉴于物的自然属性，这种区分不因时间的经过而发生变化（虽然事实上已经发生了某种改变）。二是揭示了动产与不动产在价值上的区别，这一点是此种分类在价值上最为古老之处，相应地，也是现代社会动产与不动产因价值上趋于同一因而使其分类的效果得以减弱之处。区分动产和不动产的法律意义在于以下几个方面。

##### （1）物权变动的法定要件不同

法律规定，不动产权利的变动以向国家行政机关登记为要件，否则不受法律保护；而对于动产物权的变动，除法律特别规定外，一般以物的实际交付为要件。即公示方法不同，不动产虽然可以采用契约作为占有依据，但主要以登记为公示方法；动产则以占有、交付为公示方法。

虽不动产和动产均可设立抵押权，但是不动产抵押权，登记为生效要件，而动产抵押权，登记为对抗要件。

## (2) 物权类型不同

不动产之上可以设立用益物权，而动产则不能；动产之上可以成立留置权和质权，而不动产则不能。如土地承包权、地役权以不动产为限，而质权、留置权以动产为限。

## (3) 诉讼管辖方面不同

在法律适用上，不动产所有权和不动产继承，以及不动产发生的纠纷，多由不动产所在地人民法院进行专属管辖，适用不动产所在地法，称之为专属管辖。而动产的诉讼管辖则比较灵活。

## 2. 不动产内涵

不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物，包括附着于地面或位于地上、地下的附属物。依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。即不能移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括物质实体及其相关权益。

## (二) 不动产构成及内涵

《不动产登记暂行条例》所指土地、海域以及房屋、林木等定着物是不动产的组成。

### 1. 土地

土地是人类生活根本的需求，土地被视为主要不动产，是经久不变的资产。

土地(land)是包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤与基础地质、水文与植物，还包含这一地域范围内过去和现在人类活动的种种结果，以及动物就人类目前和未来利用土地所施加的重要影响。中国地理学家普遍赞成土地是一个综合的自然地理概念，认为土地“是地表某一地段包括地质、地貌、气候、水文、土壤、植被等多种自然要素在内的自然综合体”。

土地是不动产的核心所在。在法律中，土地有其特殊意义：一是土地被制式化，即要通过特定技术手段而显现出来，如德国法，其法律意义上的土地是指以地籍块方式进行测量与标记的，并在土地登记簿中以“土地”进行登记的地球表面的一部分。具体而言，土地经过测量后绘制成图，并被划分为编有号码的独立地块，其疆界被精确地登录在地籍登记簿中，现场则由官方测量机关设置大量的界石予以标示，在地籍登记簿的基础上建立土地登记簿，以表明每一块被标上号码的土地的法律状况。我国也大致遵循此例，但又有所突破，即我国土地地表上下空间均分别属于建设用地使用权的客体(《物权法》第一百三十六条)，故除了地表，特定的土地上下空间也能被记载，实践需求印证了这种规范的正当性。二是土地被限定化，即受法律的限制，土地并不包括与地表或地下紧密相连的矿产、水等自然资源，后者可成为独立于土地的权利客体。

定着物(things fixed on land)，固定于土地(海域)并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。定着物与土地密接，不易移动，继续附着于土地而为使用之物。附着物虽然依附于不动产，但分离后不能发挥效用，如霓虹灯、空调、浮雕、挂橱等。

### 2. 海域

海域是指我国内水、领海的水面、水体、海床和底土(《中华人民共和国海域使用管理法》第二条第一款)。所谓内水，是指我国领海基线向陆地一侧至海岸线的海域(《中华人民共和国海域使用管理法》第二条第二款)。根据1958年《领海及毗连区公约》，领海是指国家主权及于其陆地领土及其内水以外邻接其海岸的海域。海域使用是指持续使用特定海域三个月以上的排他性用海活动。



### 3. 房屋

房屋 (building), 是指具有墙、顶、门、窗, 能够满足人们生产和生活需要的建筑物, 是土地上的主要定着物, 也是最主要的不动产。在我国, 依附于土地的房屋在法律上有独立性, 不像德国法那样将其视为土地的组成部分。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的界定, 房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物, 而《物权法》混用了房屋和建筑物, 《不动产登记暂行条例》第五条、第十九条则表述为“房屋等建筑物、构筑物”。在属性上, 房屋分为商品房、房改房、经济适用住房等。在结构上, 房屋分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构。地上构筑物包括隧道、桥梁、水塔等类型, 海上构筑物有透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等类型。

### 4. 林木

森林资源, 包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物。其中, 森林, 包括乔木林和竹林; 林木, 包括树木和竹子。林木是丘陵山区及林区主要的土地定着物, 有以下法律含义。

第一, 它是植物的一种, 包括树木和竹子 (《森林法实施条例》第二条第三款)。在生物学意义上, 无论人工栽培或是野生, 林木都是植物的一种。但在法律意义上, 林木应是野生植物之外的植物, 因为我国法律区分了林木和野生植物。《森林法实施条例》对此有所体现, 即“森林资源, 包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物”。《野生植物保护条例》也规定: “采集珍贵野生树木或者林区内、草原上的野生植物的, 依照森林法、草原法的规定办理。”由此, 作为林木的植物和作为野生植物的植物在法律上有了界分。当然, 无论林木是否为野生植物, 都可因其独立性而成为物权客体。

第二, 它是整体物, 是具有生命力的树木或竹子的具有功能一体性的物理意义上的全部, 包括根、茎、叶、花、果等。通常林木的根、茎是确保其生命力的重要部分, 与林木浑然一体, 不可分割。至于林木的叶、花、果, 在与林木脱离之前, 它们在生物学意义上属于林木的一部分, 是林木的天然孳息, 一旦这些构成要素在不危及林木生命力的情况下, 因自然规律或人工原因而脱离林木, 就不再属于林木的范畴, 其所有权可能归属于林木所有权之外的人, 如承包林地者根据承包合同的约定取得这些孳息的所有权。若分离的部分成为法律意义上的种子, 即成为农作物和林木的种植材料或繁殖材料, 则要按《中华人民共和国种子法》所调整。

第三, 它是不动产, 即定着并根植于土地, 不能与土地分离。这一定性从《中华人民共和国森林法》的表述能看得很清楚, 该法将林木与“采伐”联系在一起, 而将采伐后的林木称为“木材”, 后者在性质上是动产, 从而与作为不动产的林木有本质上的区别。林木和土地在物理上密不可分, 客观上不可能存在无本之木。我国并未像德国一样, 把林木视为土地的一部分, 而是将林木和林地适度分离, 从而在公有林地所有权之外出现了个人林木所有权的概念。这是因为我国土地不能为私人所有, 为了满足无地者利用土地种植林木、取得林木所有权的需求, 必须突破上述限制, 让林木从土地中分离出来, 成为独立负担所有权的客体 (郭明瑞, 2007)。

## 二、自然物的特性

不动产具有地理位置之固定性、耐久性、有限性与个别性等自然特征。

1) 不可移动性: 又称位置固定性, 即地理位置固定, 是由土地的自然特性所决定。土地位置的固定性决定了土地的一系列经济特性。

2) 个别性: 也称独特性、异质性、独一无二, 包括位置差异、利用程度差异、权利差异。

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



- 3) 耐久性：又称寿命长久，土地不因使用或放置而损耗、毁灭，且增值。我国土地有使用年限。
- 4) 数量有限性：又称供给有限，土地总量固定有限，经济供给有弹性。

### 三、社会经济的特征

不动产的社会经济特性体现人们之间的社会关系和经济关系的特性。

- 1) 价值量大：与一般物品相比，不动产不仅单价高，而且总价大。如 2016 年深圳市 6.68 平方米的极小户型“鸽子笼”售价 88 万元/套，平均 13.17 万元/米<sup>2</sup>。
- 2) 用途多样性：也称用途的竞争、转化及并存的可能性，主要指空地所具有的特性。从经济角度土地利用的优先顺序：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。
- 3) 涉及广泛性：又称相互影响，不动产涉及社会多方面，容易对外界产生影响。在经济学中称为外部性，分为正的外部性、负的外部性。
- 4) 权益受限性：由涉及广泛性引起。政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权 4 种特权进行管理。
- 5) 难以变现性：也称为变现力弱、流动性差，主要由价值高、不可移动、易受限制性等造成。影响变现的因素主要有不动产的通用性、独立使用性、价值量、可分割性、开发程度、区位市场状况等。
- 6) 保值增值性：增值指不动产由于面积不断增加、交通等基础设施不断完善、人口增加等，其价值随着时间推移而增加。保值是指不动产权能抵御通货膨胀。

## 第二节 不动产登记目的与意义

我国《物权法》《不动产登记暂行条例》等规定，一是不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记；二是经依法登记，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。因此，不动产登记是保障权利人权益的有效举措。

### 一、不动产登记含义与目的

#### (一) 不动产登记含义

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。简单说就是记录不动产权利人合法权利的过程（Jaap Zevenbergen, 2002）。一般不动产登记至少要记录不动产买卖合同中的权利，最好能够将不动产宗地的权籍信息一同记录，如四至、宗地号、界址线、界址点等权籍信息。即登记机关按法定程序，依当事人的申请、有关国家机关的嘱托或依法定职权，将应登记之事项，包括不动产面积、地址、单元号、权利取得、变更、转移及注销等情形记载于登记簿，以确定其权利归属与权利状态，公示于第三人的行政行为。不动产登记除法律定义外，应该包含以下内容。

##### (1) 标的物包含土地、海域及地上定着物

《不动产登记暂行条例实施细则》规定：房屋等建筑物、构筑物 and 森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记。

##### (2) 不动产登记包含标示登记

由于不动产登记簿除记载不动产权利人及权利外，同时记载不动产坐落、界址、面积、用途等标示，实为不动产权利及标示登记。

### (3) 依一定程序办理登记

不动产登记应当依照当事人的申请进行。申请人应当填写登记申请书,并提交身份证明以及相关申请材料,经不动产登记机构受理、查验与实地查看、公告后,无异议或者异议不成立的,及时将登记要素记载于不动产登记簿上,填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。

### (4) 不动产统一登记制度

按照《物权法》《不动产登记暂行条例》的要求:一是统一登记机构;二是统一登记簿册;三是统一登记依据,从统一登记制度、登记簿册、登记程序、登记信息共享与保护、法律责任等各个方面规范不动产登记;四是统一不动产登记信息平台。

## (二) 不动产登记的目的

不动产登记的目的旨在公示,即通过登记,使潜在的交易当事人能清晰地识别标的物上的权利内容,向社会公示不动产之本身的状态(即标示状态——面积、位置等)与不动产物权的变动情况等(即物权的设立、移转、变更和消灭等)。即确定不动产权利归属,保护合法产权、防范交易风险。然而,不动产登记是一个复杂的过程,至少涉及技术、法律和政府组织方面,彼此影响,需要不断提高不动产权籍调查、登记技术,完善不动产登记法律体系,政府有效组织实施,才能够保障不动产登记目的的实现。

## 二、不动产登记的意义

建立不动产登记制度主要有以下几个原因:一是建立不动产登记制度是市场经济发展的客观要求,世界上绝大多数学者都坚持这个观点;二是建立不动产登记制度是提高国家治理能力和完善国家治理体系的需要;三是建立不动产登记制度是国家政治制度建设的保障;四是建立不动产登记制度是维护伦理道德的需要。

不动产登记的主要意义有以下几个方面。

### (1) 有效保护权利人合法的不动产财产权,减少诉讼

市场经济本质是产权经济,不动产登记制度就是不动产物权的确认和保护制度,明晰不动产物权是市场经济的前提和基础。

建立和实施不动产登记制度,有利于保护不动产权利人合法财产权。通过不动产登记,将进一步提高登记质量,避免产权交叉或冲突,保证各类不动产物权归属和内容得到最全面、统一、准确的明晰和确认,以不动产登记较强的公示力和公信力为基础,有效保护权利人合法的不动产财产权。

随着人们对集体和私人所有或占有的态度转变,势必引起不动产方面的冲突与诉讼,建立高效的不动产登记制度,能够有效降低涉及不动产权利内容和范围方面的不确定性,减少法院诉讼案件(Gerhard Larsson, 1991)。

### (2) 不动产登记有利于保障不动产交易安全,简化交易

不动产登记,将促进不动产登记信息更加完备、准确、可靠,根据准确有效的信息来进行不动产交易,保障交易安全,为建立健全社会征信体系创造条件。不动产登记有利于提高政府治理效率和水平,更加便民利民。不动产登记,将最大限度地整合资源,减少政府行政成本,进一步厘清政府与市场关系,完善政府运行机制,发挥市场的积极作用。

如果没有可靠的不动产登记,不动产交易经常会比较昂贵,花费时间多而且不可靠。如缺少登记的国家,需要依靠律师查询,甚至缴纳一定的交易保险费(Gerhard Larsson, 1991)。

### (3) 不动产登记公信力有利于推行不动产政策的实施

不动产登记是登记机关依法定程序,将应登记之事项,包括土地、海域及建筑物、森林、林木等定着

物的标示、所有权及他项权利之取得、设定、转移、变更、注销等情形登录于不动产权籍数据库或登载于特定的册籍，以确定并保障权利的归属与权利状态而公示于第三人，并借以管理权籍、课征不动产税赋及推行不动产政策的行政行为。

### 三、不动产登记的性质

不动产登记的性质，是指不动产登记行为的法律属性。

#### (一) 关于不动产登记性质的学说

关于不动产登记的性质，大致有3种学说。

##### (1) 公法行为说

认为不动产登记属于一种公法上的行政行为，它体现了国家对不动产物权关系的干预，干预的目的旨在明晰各种不动产物权，依法保护物权人的合法权益。

##### (2) 证明行为说

该说避免公、私法性质上的判断，认为“房屋产权管理机关的职责范围也只是审查买卖双方是否具备办证（交付）条件，房屋产权变更登记本身，也只是对买卖双方履行买卖合同的结果进行确认和公示，而不是对房屋买卖合同的审查和批准。”

##### (3) 私法行为说

认为登记本质上应为私法行为（王效贤，2008）。

#### (二) 不动产登记性质

关于不动产登记的性质（曹昌伟，2009）如下。

##### 1. 不动产登记的民事（法律）行为

登记最主要的功能就是不动产物权状况的公示，登记所产生的法律效果只关乎不动产权利归属和变动状况，登记服务于不动产的高效利用和有序流转，不动产登记行为应是民法上发生民法效果的行为，所以应属民事（法律）行为。

不动产登记的民事（法律）行为属性，是由不动产登记的功能所决定的。不动产登记作为不动产物权变动的公示手段，主要功能即将不动产权属状况公之示众，以利于不动产的利用和流转。

从物权形式主义立法模式看，不动产登记具有法律行为属性。不动产登记也是一种真正的契约，是一种能独立发生物权变动的法律行为。物权形式主义立法模式下，交付、登记是真正的契约，不动产登记作为法律行为的一种，遵从法律行为成立要件、生效要件等的判断规则，适用法律行为一般原理。

##### 2. 不动产登记的事实行为

从债权形式主义和意思主义立法模式看，不动产登记具有事实行为属性。债权形式主义立法模式下，依债权行为达到物权变动的最终目的，端赖于当事人债的实际履行。债的履行完成，即动产完成交付和不动产完成登记可发生多重法律效果：一是当事人之间的债因当事人的实际履行而消失；二是当事人之间所欲达到的目的，就物权变动而言，物权变动的发生即可确定地实现；三是动产交付、不动产登记作为当事人之间物权变动的外观，对不知交易实情的第三人来说，具有公示权利变动的效果。因此，债权形式主义立法模式下，交付、登记是债的履行行为，该履行行为产生既定的法律效果，是物权变动的必备要件，因而应属于事实行为。

意思主义立法模式下，就物权变动的法律要件来说，交付、登记并非必需。物权是支配权，具有排他

性,物权的行使和变动不仅涉及物权人本人的利益,还涉及该物之上其他权利人、欲取得该物之交易相对人等的利益,关涉交易安全和交易秩序,交付和登记扮演着十分重要的公示功能,并且此种公示功能在复杂的物权变动中尤为重要。因此,意思主义立法模式下,交付、登记作为物权变动对抗第三人的公示要件,法律效果确定,因而也属于事实行为。

我国就不动产物权变动,立法上采取了以债权形式主义为主,兼采意思主义的立法模式,不动产登记的行为属性应为法律行为与事实行为双重属性。

### 第三节 不动产登记范围与种类

不动产登记范围与种类,由国家法律所决定,取决于法定范畴。我国不动产登记范围与种类主要以《物权法》为基准,行政法规为补充。

#### 一、不动产登记范围

基于《物权法》《不动产登记暂行条例》对我国不动产登记涉及的主体、客体、内容及管辖范围规定如下。

##### 1. 登记的主体

登记的主体是不动产登记机构。《物权法》第十条规定:“不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。”在国家层面,为国务院国土资源主管部门;在地方层面,是县级以上地方人民政府确定的部门。

##### 2. 登记权利主体

申请不动产登记的权利主体,依法应具有权利能力,才能成为登记的权利主体。主要包括自然人、法人及其他法律规定者。不动产的申请主体原则上为物权人,只有在特殊情况下是利害关系人。

##### 3. 登记的权利客体

不动产登记是物权登记,权利客体是指法律上得为支配的对象。不动产登记的权利客体主要是“物”或“标的物”,即土地、海域以及房屋、林木等定着物。

##### 4. 登记的内容

登记的内容是不动产权利归属和其他法定事项。确定一项不动产权利的归属,一般包括主体、客体、内容3个方面,这对应在不动产登记簿中便是不动产权利人的姓名、名称等身份信息,不动产的坐落、面积等自然状况,以及权利的具体类型等内容。通过对这些内容的记载和公示,社会公众便可以了解不动产权利的归属情况,起到定纷止争的社会效果。此外,不动产登记在特殊情况下还应记载其他法定事项,主要是指不动产存在异议、被查封等事实情况时。这些内容是通过异议登记、查封登记等具体登记类型予以体现的,通过对这些事项的记载和公示,权利主体可以及时发现不动产交易所存在的风险。

##### 5. 登记管辖

###### (1) 属地登记辖区

不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理;直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

跨县级行政区域的不动产登记,由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。不能分别办理的,由所跨县级行政区域的不动产登记机构协商办理;协商不成的,由共同的上一级人民政府不动产登记主管

部门指定办理。

## (2) 国家登记辖区

国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，国务院批准项目用海、用岛，中央国家机关使用的国有土地等不动产登记，由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。

## 6. 登记权源审批及登记服务

登记权源审批政府机构主要包括土地、农业、林业、海洋、建设等部门；服务于登记机构包括测绘行政机构、测绘中介机构、律师事务所、不动产登记代理中介机构等。

## 二、不动产登记要素

从不动产与不动产登记概念看，不动产登记的要素为人、物、权利及原因，即权利主体、权利客体、权属性质与来源。其中，权利主体包括所有权人、使用权人、他项权利人；权利客体包括坐落、四至、用途、使用年期、面积、价格、定着物归属及状态等；权属性质及来源包括权利种类及权利设定、变更、转移、注销等原因。

### 1. 人——权利人

人为享受权利负担义务的主体，人有自然人与法人之分。涉及不动产权利人的身份资料，例如姓名（或法人名称）、出生（注册）日期、身份证（营业执照及组织机构）号码、住所（注册）地址及权利范围均应予以登记。

### 2. 物——标的物

不动产登记的标的物为土地、海域及其上定着物，可分为土地（海域）标示、定着物标示，包括坐落、界址、空间界限、面积、用途等内容。

#### (1) 土地（海域）标示

登记的内容主要有坐落、界址、面积、宗地号、用途和取得价格等。

权属界址，指不动产登记单元的位置和范围，或是所有或使用的不动产权属界线。

面积，指不动产单元权属界线范围内的面积，分为独用面积、共用面积、共用分摊面积等。其中，建筑物面积分为建筑面积、套内建筑面积、套内使用面积等。

#### (2) 定着物标示

登记的主要内容有坐落、权界、权属、层数、所在层次、建筑结构、建成年份、用途、墙体归属等。

### 3. 权利——权利种类

#### (1) 不动产物权结构

不动产登记的三大权利有所有权、用益物权、担保物权。这些权利为《物权法》等法律规定的权利。

#### (2) 物权法定

《物权法》第五条规定：物权的种类和内容，由法律规定。《物权法》规定了所有权、用益物权、担保物权，其中所有权主要包括国家所有权和集体所有权、私人所有权，土地只有国家所有权、集体所有权情形；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、地役权；担保物权主要是抵押权。

### 4. 原因——登记因由

不动产登记的原因属于法律行为者，也有属于法律事件者，并分别采用不同的登记主义。

《物权法》第九条规定：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，不发生效力，但法律另有规定的除外。因此，我国对国有建设用地使用权、海域使用权、土地抵押权实行登记生效主义，即依法律行为取得不动产，但未经登记，不发生物权效力；对土地承包经营权、地役权实行登记对抗主义；依法律行为取得不动产，但未经登记，虽产生物权效力，但该效力不可对抗第三人的。通常说我国采取“登记生效主义为原则、登记对抗主义为例外”的登记主义。

### 三、不动产登记种类

根据《物权法》《不动产登记暂行条例》等法律规定，我国登记种类分为不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。

#### （一）首次登记

不动产首次登记，主要是指不动产权利第一次记载于不动产登记簿，具体来说主要包括总登记和初始登记。包括不动产所有权的首次登记、不动产用益物权的首次登记以及不动产担保物权的首次登记。

##### 1. 土地总登记

政府组织的首次登记，以往也称为“总登记”。所谓总登记是一种具有普查性质的登记，其目的在于使登记机构能更清晰、准确、全面地掌握本行政辖区内的不动产及其上的权属状况。总登记是国家对土地、房屋等不动产及其权属状况进行普查的手段，是在土地调查、房屋调查的基础上用以完善不动产登记簿记载的非常规方法。

《不动产登记暂行条例》没有将《土地登记办法》的土地总登记列入其中，其主要原因是我国绝大多数区域均已完成总登记。但对于未来新建城镇、灾毁区域等开展土地总登记是必要的，而且作为不动产登记技术也是不可或缺的。国际上权利登记制度的国家或地区，虽然已经完成土地总登记，依然规定了土地总登记的内容。我国台湾地区至今在其土地登记体系中保留了土地总登记。

《不动产登记暂行条例实施细则》第二十五条规定：“市、县人民政府可以根据情况对本行政区域内未登记的不动产，组织开展集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记。依照前款规定办理首次登记所需的权属来源、调查等登记材料，由人民政府有关部门组织获取。”通过扩张首次登记的含义，将总登记纳入了首次登记当中。

土地总登记，是指在一定时间内对辖区内全部土地或者特定区域内土地进行的全面登记。地籍总调查是土地总登记的基础与依据。

##### 2. 土地（海域）首次登记

土地总登记后未登记的，因地籍（海籍）管理必须编号登记或新设权利时，依照不动产登记程序办理的登记。如集体土地所有权首次登记、建设用地使用权首次登记、宅基地使用权首次登记、海域使用权首次登记、土地承包经营权首次登记等。

##### 3. 定着物首次登记

指新建建筑物或旧有合法建筑物、新植树木与已有森林等定着物，为确保其权属而向不动产登记机关申请进行登记。

#### （二）变更登记

变更登记，主要是指因不动产权利人的姓名、名称或者不动产坐落等发生变更而进行的登记。适用变



更登记的主要情形包括：权利人姓名或者名称变更的；不动产坐落、名称、用途、面积等自然状况变更的；不动产权利期限发生变化的；同一权利人分割或者合并不动产的；抵押权顺位、担保范围、主债权数额，最高额抵押债权额限度、债权确定期间等发生变化的；地役权的利用目的、方法、期限等发生变化的，以及法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

### （三）转移登记

转移登记，主要是指因不动产权利人发生改变而进行的登记。转移登记适用的情形包括：买卖、继承、遗赠、赠与、互换不动产的；以不动产作价出资（入股）的；不动产分割、合并导致权属发生转移的；共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权属发生转移的；因主债权转移引起不动产抵押权转移的；因需役地不动产权利转移引起地役权转移的，以及法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

### （四）注销登记

注销登记，主要是指因不动产权利消灭而进行的登记。我国台湾地区称为消灭登记。注销登记在各种不动产登记中普遍存在。注销登记主要包括申请注销登记和嘱托注销登记两种情形。申请注销登记的情形主要包括：因自然灾害等原因导致不动产灭失的；权利人放弃不动产权利的；不动产权利终止的，以及法律、行政法规规定的其他情形。嘱托注销登记的情形主要包括：依法收回国有土地、海域等不动产权利的；依法征收、没收不动产的；因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使原不动产权利消灭，当事人未办理注销登记的；法律、行政法规规定的其他情形。

### （五）更正登记

更正登记，主要是指登记机构根据当事人的申请或者依职权对登记簿的错误记载事项进行更正的登记。即为消除因登记错误或遗漏而导致的登记与实体权利关系原始的不一致状态，对既存登记内容的一部进行订正补充而发生的登记。更正登记的目的在于为错误的登记提供救济途径，保护真正权利人的权利，维护秩序安定与交易安全。更正登记是《物权法》确定的一项新的登记类型，在日常登记实践中普遍存在。不动产登记工作实践中，由于各种原因难以避免会导致各种错误，创设更正登记制度的原因就在于通过规范纠正登记错误的程序，达到合法纠正登记错误之目的。以往的《土地登记办法》《房屋登记办法》也都对更正登记制度作出了更具有操作性的规定。

### （六）异议登记

异议登记，主要是指登记机构将事实上的权利人及利害关系人对不动产登记簿记载的权利所提出的异议申请记载于不动产登记簿的行为。异议登记制度的目的在于阻却登记的公信力，从而保护事实上的权利人或真正权利人的利益，它是为更正登记所设置的临时保全措施。异议登记是《物权法》规定的一项新的不动产登记制度。《土地登记办法》和《房屋登记办法》对此制度进一步进行了明确的规定。《物权法》第十九条规定：“权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。”

### （七）预告登记

预告登记，主要是指为保全一项以将来发生的不动产物权变动为目的的请求权的不动产登记。即当事

人所期待的不动产物权变动所需要的条件缺乏或者尚未成就时，法律为保全这项将来发生的不动产物权变动为目的的请求权而进行的登记。它将债权请求权予以登记，使其具有对抗第三人的效力，使妨害其不动产物权登记请求权所为的处分无效，以保障将来本登记的实现。《物权法》第二十条规定：“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。”预告登记一般适用于转让不动产、预购商品房等不动产的情形。

不动产预告登记最早为德国中世纪民法所创，《德国民法典》加以继承，并为瑞士、日本民法和我国台湾地区所继受。

## （八）查封登记

### 1. 查封登记工作

查封登记，主要是指不动产登记机构根据人民法院及其他机关提供的查封裁定书和协助执行通知书等法律文书，将查封的情况在不动产登记簿上加以记载的行为。查封既可以适用于动产，也可以适用于不动产。对于动产的查封，一般是在查封标的之上加贴封条，以起到公示之作用；而对于不动产，除了采取张贴封条的方式外，更重要的是应当到不动产登记机构办理查封登记手续，否则，不得对抗其他已经办理了登记手续的查封行为。查封登记最早规定于《最高人民法院 国土资源部 建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）文件中，包括了查封登记、预查封登记、轮候查封登记等具体的类型。

### 2. 预查封登记

预查封登记，是作为被执行人的不动产权利人因继承、判决或者强制执行等原因，而当事人尚未向不动产登记机关办理登记手续；而由执行法院向登记机关提供被执行人取得财产所依据的继承证明、生效判决书或者执行裁定书及协助执行通知书，由登记机关对该房屋的权属直接进行登记，然后再予以查封。

### 3. 轮候查封登记

轮候查封登记，是指两个以上人民法院对同一宗不动产进行查封的，不动产登记机构为首先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记手续后，对后来办理查封登记的人民法院作轮候查封登记，并书面告知该不动产已被其他人民法院查封的事实及查封的有关情况。

## （九）其他登记类型

除此之外，不动产还有以下几种其他类型。

### （1）实体权利登记

实体权利登记也叫作实体登记，是指对于当事人所享有的实体权利进行的登记。

### （2）程序权利登记

程序权利登记也叫作顺位登记，是指登记的权利在不动产法上的顺位，即在一个不动产客体上承担的数个不动产物权所产生的时间顺位，决定哪个权利先行行使的登记。

### （3）权利登记

权利登记，是就所有权及其他物权的发生、转移、消灭、保存、处分限制等所进行的登记。

#### (4) 表彰登记

表彰登记，是对土地、建筑物以及其他地上附着物的物权现状进行公示的登记。

#### (5) 设权登记

设权登记是指创设物权效力的登记。

#### (6) 宣示登记

宣示登记是指将已经成立的物权变动昭示于人的登记。

#### (7) 本登记

本登记是终局登记，是与预备登记相对应的一种登记，将不动产物权的转移、设定、分割、合并、增减及消灭记入登记簿中，有确定的、终局的效力。包括：总登记、变动登记、更正登记、回复登记、涂销登记等。

#### (8) 回复登记

回复登记是指当与实体权利关系一致时的登记，因不当原因从登记簿上消灭的，对消灭的登记予以回复，以保持原有登记效力的登记。

#### (9) 涂销登记

涂销登记是指在既存的登记中，基于原始的或者后发的理由而致登记事项全部不合法，从而消灭这一登记的记载行为。

#### (10) 预备登记

预备登记是不动产登记法上与本登记相对应的一项登记制度，是为了保障登记请求权而为的一种登记。包括预告登记、异议登记等。

其他登记类型，多为学者从不同角度界定或分类的。如我国台湾地区，依登记方式分为主登记、附记登记、注记登记；依据登记内容分为土地标示有关登记、土地权利有关登记。而实际采用的登记为土地总登记、土地所有权第一次登记、建（构）筑物所有权第一次登记、标示变更登记、所有权变更登记、他项权利登记、时效取得土地权利登记、土地权利信托登记、更正登记、限制登记、保全登记、涂销登记、消灭登记、其他登记、更名登记、住址变更登记、书状换给登记等。

我国法定的不动产登记类型主要包括：首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。其中，结合登记的不动产权利种类，包括：集体土地所有权登记，国有建设用地使用权及房屋所有权登记，宅基地使用权及房屋所有权登记，集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记，土地承包经营权登记，海域使用权登记，地役权登记，抵押权登记等。

### （十）自然资源登记类型

自然资源（主要指水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源）登记类型包括自然资源首次登记和变更登记。

首次登记是指在一定时间内对登记单元内全部国家所有的自然资源所有权进行的全面登记。在不动产登记中已经登记的集体土地及自然资源的所有权不再重复登记。

变更登记是指因自然资源的类型、边界等自然资源登记簿内容发生变化而进行的登记。

## 第四节 不动产登记的效力

不动产登记的效力，是指登记这一法律事实对当事人的不动产物权所施加的实际作用。登记在不同立

法体例中对不动产物权的作用是不同的。我国的不动产登记制度具有公示力、形成力、推定力和公信力4种法律效力（王效贤，2008）。

## 一、登记的公示力

登记公示力，又称登记的公示作用或设权力，系指以登记作为不动产物权变动之表征。易言之，当物权变动时，须有一定的由外界可以辨认的表征，亦即登记，以使不动产物权变动的法律关系得以透明化，以避免第三人遭受不测之损害，进言之，登记“公示”的作用在于使人知晓不动产物权变动之情形。因此，不论任何人都可以依法查询不动产的相关信息，登记机关不得予以拒绝。

物权属于绝对权、对世权，具有排他性和优先效力。如果物权的变动不采用一定的公示方式昭示于众，则不动产物权归属不明，必将有害交易安全。公示力即是登记机关将已登记的权利制成登记簿，供公众查阅，便于公众判断该项权利的合法性。

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，即是关于物权公示原则的规定。

物权公示原则是传统民法的原则，虽然具体制度的规定可能有差异，但是各国物权制度通行的原则。一方面，物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定，即物权的设立、变更、转让和消灭的方式问题，称为物权变动。另一方面，由于物权是排他的“绝对权”“对世权”，要求成千上万的义务人负有不作为的义务，因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人，不应该妨碍谁。而且，权利人转让自己的物时，也要让买主知道他有无资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定，让大家很容易、很明白地知道该物是谁的，以维护权利人和社会公众的合法权益。

物权变动的规则与物权公信实际上是物权公示原则的两个方面。物权公示的主要方法是：不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生效力，动产物权的设立、转让通过交付发生效力。也就是说，要获得不动产的所有权，要进行登记；变更不动产所有权的内容，比如一人所有变为两人所有，也要进行登记；将不动产出售，还要进行登记。登记之后不动产所有权的设立、变动或者消灭才有效。因此，不动产物权变动的关节点就是登记。

要了解一项不动产属于谁所有，就要查不动产登记簿。不动产不能移动，要靠不动产登记簿标明四至界限，除登记错误需要依法更正的外，不动产登记簿上记载的人就是该不动产的权利人。不动产登记簿是公开的，有关人员都能查阅、复制。因此，不动产登记簿的公示性是最强的，最能适应市场交易安全便捷的需要，能最大限度地满足保护权利人的要求。

## 二、登记的形成力

登记的形成力，又称物权变动的根据效力，是指登记具有使基于法律行为的不动产物权变动能否生效的效力。即不动产物权因法律行为得丧变更时，只有经依法登记，才能发生物权变动的效果；不经登记，法律不认可该物权变动。对于实质主义登记而言，登记不仅具备针对第三人的公示对抗作用，而且同时具有决定当事人能否按其意愿设立、移转、变更与废止不动产物权的作用，故登记实际上是设立、移转与废止不动产物权的根据，也就是说登记具有形成力。在讨论不动产登记的形成力时，我们必须划清两层关系：一是关于不动产物权变动的基础关系，即不动产物权变动的原因行为的成立与生效必须按照该行为自身要件予以判断，而不能以其物权的变动是否成就来判断；二是关于不动产物权的变动，必须以登记为必要条件，而不能认为基础关系的成立生效就必然发生物权变动的结果。我国《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，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。”这是《物权法》对登记的形成力的规定。由此可见，立法者采纳的是登记要件主义立法例，即

不动产物权依据法律行为发生的变动必须登记，如果不登记就不会发生当事人期待的物权变动。只有经过登记才能使物权变动既对抗第三人，又在交易当事人之间发生变动效果。

需要说明的是，不动产登记的形成功力仅针对因法律行为发生的物权变动而言。对于非因法律行为而发生的不动产物权变动，例如因继承、强制执行、公用征收、法院判决等，因其是由法律直接规定的，不以登记为物权变动的生效要件。例如在不动产继承中，自被继承人死亡时起，不动产物权即转归继承人享有。此时，该不动产物权变动乃直接根据法律规定而发生，无须以登记为要件。于是，许多国家和地区为了维护不动产物权变动的公示原则，规定对于非基于法律行为的不动产物权变动，未经登记，不得处分。尹田先生指出，所谓“物权非经登记不得处分”系公示成立要件主义适用上的必要补充。依此立法，非因法律行为而取得的不动产物权，原则上无须登记即可取得，但未经登记之前，不得进行处分，其原因在于：依“公示成立要件主义”，任何因法律行为而发生的不动产物权变动，均须以登记为生效依据。而非因法律行为而取得的不动产物权，因其未予登记，故无法进而进行物权让与登记或者物权设定登记。

### 三、登记的推定力

登记之推定力，系指不动产物权经登记者，推定其登记权利人适法有此权利，此即积极证明作用之体现，反之，如果原本登记于不动产登记簿上之权利被注销，则该权利也被推定不存在，此即消极证明作用。即以不动产登记簿上所记载的当事人的权利内容为正确不动产权利的效力。不动产物权因法律行为变更时，只有经依法登记，才能发生物权变动的效果，不经登记，法律不认可该物权变动。

一般来讲，不动产登记物权与实际的不动产物权是相一致的，但不能否认有时也会因主、客观因素的影响，导致两者不一致的情形出现。此时从不动产交易安全的角度和登记的公示公信效力来讲，都应推定登记簿上记载的权利是真正的权利，即使已登记公示的物权并不存在，法律上也认为该物权存在。《德国民法典》对登记的推定力设有明文，称之为“法律上的推定”。该法第八百九十一条规定：“（1）在土地登记簿中为了某人登记一项权利的，应推定此人享有该项权利。（2）在土地登记簿中注销一项权利的，应推定该项权利不复存在。”我国《物权法》对此虽无明文规定，但根据该法第十六条“不动产登记簿是物权归属和内容的根据”这一规定可以看出，我国《物权法》也承认了不动产物权登记的权利正确性推定效力这一基本规则。

但是登记权利正确性推定效力不及于明知登记权利瑕疵而恶意取得该项权利者，即第三人明知或者应当知道不动产登记簿记载的权利人并非真正权利人而与之所为的法律行为不生效力，这是登记权利正确性推定效力的相对性。《德国民法典》第八百九十二条第一项规定：“为有利于根据法律行为取得一项权利或者取得该项权利上的权利的人，土地登记簿中所记载的内容应视为是正确的，对其正确性提出的异议已进行登记的或者取得人明知其为不正确的除外。”我国《物权法》第一百零六条规定，无处分权人将不动产转让给受让人的，除法律另有规定外，受让人受让该不动产时是善意，且以合理价格转让并已登记时，受让人取得该不动产的所有权。对上述规定作反对解释，则受让人受让该不动产时不是出于善意的，不能取得不动产的所有权，即登记权利的正确性推定效力对恶意第三人并不适用。因此，登记的不动产权利仅是法律上的推定，并非绝对不可推翻。在不存在交易第三人的情况下，真正物权人提供的反证足以推翻登记的权利状态的，不动产登记的推定力不能对抗真正物权人，人民法院应当对真正物权人予以救济。

### 四、登记的公信力

按不动产物权变动既以登记为公示的方法，则纵使其登记内容与实质权利不一致时，对于信赖此登记之第三人，亦应予以保护，以维护交易安全，此乃为登记的公信力。已在登记机关登记的权利，具有不可

推翻的效力，公众可以对登记公簿充分信赖，即相信登记的该项权利具有确定的效力。不动产登记簿是国家建立的档案簿册，其公信力以国家的行为担保，并依此为不动产物权变动的可信性提供保障。也就是说，不动产登记簿所记载的权利推定为真正的权利，并赋予其公信力。基于登记的公信力，即使登记错误或遗漏，因相信登记正确而与登记名义人进行交易的善意第三人，其所得利益仍将受到法律的保护。例如，不动产登记簿上，某房屋的所有权登记为甲所有，乙信赖此项登记而向甲买受该房屋，并进行了所有权移转登记。其后即使发现房屋的真实所有人为丙而非甲时，乙因信赖登记而取得的房屋权利，不受真正权利人丙的追夺，法律对其权利予以保护，此时乙取得上述房屋的所有权。

登记的公信力以登记的推定力为理论前提和逻辑起点。登记的推定力推定登记记载的权利人享有该权利从而为物权交易创设新的权源起点；而公信力是推定力的运用形式，它在推定力的基础上附加善意的要件，即信赖登记，故而公信力负载着法律上的价值意义，其限定和指明了推定力保护的主体。推定力和公信力的结合治愈了物权变动中的权利瑕疵，是对“无论何人皆不能将大于自己的权利让与他人”这一罗马法原则的扬弃，强化了法律适应现实生活的能力，有利于不动产交易安全的保护。承认登记的公信力并非意味着法律对失去权利的真正权利人利益的漠视。在登记之际，应尽量避免无权利人的登记，采取预防措施，完善登记簿与登记手续，对于缺乏有效的基础法律关系的申请予以拒绝，以保证登记恒久地反映实质的权利关系，从而避免不实登记。

按照公信力原则，登记记载的权利人在法律上推定其为真正的权利人。如果以后事实证明登记记载的物权不存在或存在瑕疵，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相同的法律效果。运用事后措施，给失去权利的真正权利人以补偿，确立登记机关的赔偿责任或设立赔偿基金，从而向真正权利人提供救济。也就是说，不动产登记簿所记载的权利推定为真正的权利，并赋予其公信力，基于登记的公信力，即使登记错误或遗漏，因相信登记正确而与登记名义人进行交易的善意第三人，其所得利益仍将受到法律的保护。

当然，法律赋予登记以公信力，旨在保护善意第三人的利益，如果第三人明知该登记错误而为民事行为则不产生法律效力，即登记物权推定正确的效力依法理不及于恶意第三人。

## 第五节 不动产登记制度

按物权为直接支配其客体之权利，其具有绝对性与排他效力，是以物权变动须有可由外部直接辨识之表征，以透明公开物权的法律关系，并保障交易安全。于是，各国立法例皆以登记作为不动产物权取得、转移变更的公示方法，并以登记制度为不动产交易之明确基础。然而，各国依其社会经济条件之不同，而发展出不同的不动产登记制度。

### 一、国际不动产登记制度

综观不动产登记制度，无不源自权利登记制度、契约登记制度，并随着社会经济与登记技术的发展，逐渐细化形成权利登记制 [Title registry (German style)]、契约登记制 [Deedregistry (French/Latin style)]、托仑斯登记制 (Torrenssystem/ English style) 3 种基本登记制度。选择何种登记制度，取决于国家的法律体系、经济发展需求、历史文化习俗、登记组织形式及登记技术等。

#### (一) 契约登记制度

该制度因首创于法国，又称为“法国登记制，French System”，也是最早形成的不动产登记制度。将

不动产交易契据（合法交易契约）的副本存放在公共场所（如登记机构），登记的不动产权利具有优先权。不动产物权的取得、转移、变更和废止等事项，经当事人订立契约即发生法律效力，只有经过登记才能对抗第三人。不动产登记机构依照契约所载的内容予以登记，也称为契据登记制度、形式主义登记。但是契约本身并不证明不动产权利，它仅仅表明发生交易，不能证明双方在法律上有权进行交易。登记的不是权利，而是权利的“证据”，即意图转移或处理各种利益的文书。契约登记的优势，就是对契约进行登记的过程非常快（Jaap Zevenbergen, 2002）。引入宗地索引后，与权利登记制度采用地籍具有相同的功能，改变了以往单一的通过权利人名称检索不动产的途径，提高了契约登记的效率。法国首先推行契约登记制度，主要有意大利、比利时、西班牙、葡萄牙、丹麦、挪威、荷兰、南非、巴西等南美若干国家及美国多州。

《法国民法典》第七百一十一条规定：“财产所有权，因继承、生前赠与或遗赠，以及因债的效力，取得与转移。”第一千五百八十三条规定：“当事人一经对标的物与价金协议一致，即使标的物尚未交付，价金尚未支付，买卖即告完全成立，且买受人对出卖人依法取得标的物的所有权。”依据契据登记制度，由国家设置的登记机构在登记簿上记载不动产物权状况，以便有利害关系的第三人进行查阅。不动产物权变动并不以登记为生效要件，只要当事人意思表示一致，订立契约，就能发生物权变动的效力。登记机关登记时仅根据法律规定应当提交的有关契据所载内容予以登记，对契据内容是否真实、是否有瑕疵等均不作实质性审查，因而该种登记不具有公信力，仅具有对抗第三人的效力。

契据登记制的登记簿可供当事人登载土地权利取得、转移变更的事项，使第三人能够查阅契据所定的内容，而获得土地权利的真实状态。登记机关在办理不动产登记时，仅为形式上的审查，登记机关对于不动产登记申请案，仅根据当事人文书判断是否满足形式审查要件，而对于契约上所载权利或是物权变动不作实质审查。由于登记的审查仅为形式审查，已登记之权利事项，并不表征其为真实之权利内容。倘若当事人或交易第三人对于已登记事项，有所主张，应回归实体法之规定以确定权利实质内容与归属。此外，登记仅为对抗要件，并非生效要件，是当事人可自行决定登记与否，法律并未强制要求。

契约登记制度有以下特点。

1) 形式上的审查：如申请登记的手续完备，即依照契约所载的内容登记。

2) 无公信力：已经登记的权利事项，如果有他人主张权利，仍然应该依法确定其权利的归属，已经登记的善意第三人，不得执登记予以对抗。

3) 无强制作用：即采用登记自由主义，是否登记由当事人自行决定。

4) 登记簿采取人的编成主义：依据不动产权利人登记次序的先后编制登记簿，且不发产权证书。

5) 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。

## （二）权利登记制度

该制度又称为“德国登记制，German System”。登记的基本单元是宗地，而不是契据。不动产物权的取得、转移、变更和废止等事项，必须经过登记后才能具有效力。如果不登记于登记簿上，则不产生不动产取得与变更的法律效力，不能够对抗第三人，且当事人间也不能够发生法律效力，又称实质主义登记。权利登记制度具有5个特征：一是由两个独立、相关的记录构成，即明确的宗地设置（系列权籍图或单元图）与宗地相关信息的描述记录；二是不动产权利取决于登记行为，而不是文件或司法命令，不动产交易是通过不动产登记簿上的记载完成，而不是以其他方式进行的；三是每宗不动产登记簿包括财产、所有权、缴费等三个部分；四是登记可以有选择地适用于特定领域，但汇编是强制性的；五是不必重复调查不动产权利、减少调查费用，任何人购买登记的不动产将获得不可剥夺的不动产权利，即使卖方的不动产权利存在缺陷（Lawrance, 1980）。推行权利登记制度的国家分为德国与瑞士类（主要使用地籍图）、英语系类（主

要使用地形图)、托伦斯类(主要使用单元调查图)(Henssen, 1995),其中英语类国家、托伦斯类国家可归入托伦斯登记制度。权利登记制度为德国民法首创,主要国家有德国、瑞士、瑞典、丹麦、荷兰、捷克、埃及、土耳其、南斯拉夫、奥地利、匈牙利及第二次世界大战前的奥、匈各国,日本、韩国等亚洲国家与地区,多数国家都依托地籍和契约登记完成不动产交易。

《德国民法典》第八百七十三条第一项规定:“转让土地所有权、对土地设定权利以及转让此种权利或者对此种权利设定其他权利,需有权利人与相对人关于权利变更的协议,并应将权利变更在土地登记簿中登记注册”。《日本民法典》第一百七十七条亦规定:“不动产物权的取得、丧失及变更,除非依登记法规定进行登记,不得以之对抗第三人。”我国台湾地区“民法”第七百五十八条亦规定:“不动产物权依法律行为而取得、设定、丧失及变更者,非经登记,不生效力。”根据权利登记制度,任何基于法律行为的不动产物权变动都必须登记,如果当事人仅仅只是达成了物权变动的合意,而没有完成登记手续,则物权变动的意思表示不仅不产生公信力,而且也不产生物权变动的法律效果。也就是说,不动产登记不仅具有物权变动公示的效力,而且还具有决定物权变动是否生效的效力。

权利登记制度有以下特点。

- 1) 实质审查主义:不仅形式审查,而且对于权利有无、能力有无、意思真伪等作实质审查。
- 2) 有公信力:登记完毕登记簿上记载的事项,具有绝对的效力。
- 3) 登记簿采用物的编成主义:登记簿以不动产权利客体的物为标准,依据地号次序或物的编号次序编成。
- 4) 登记采用强制主义。

权利登记制度相对于契约登记制度具有安全性、简单性、准确性、便宜性等特点,主要的缺点是复杂和精细,需要高技能人员。它需要高的初始资本支出来启动系统,特别是在没有最新的地籍调查的经济体中,需要支付大量资金建立地籍系统。

### (三) 托伦斯登记制度

托伦斯登记制度(Torrens System)主要源于权利登记制度,是将不动产权利全面性强制登记,并发给权利认证以代替契据,一经登记的权利即具有绝对效力。并设立保证基金,专门用于因登记错误所造成的损毁赔偿,此制度为澳洲爵士托伦斯创立,又称权利交付主义登记,并于1855年始行于南澳洲,在1858年后迅速蔓延至澳大利亚其他省、新西兰、英国及北美。采用该制度的国家主要有澳大利亚、新西兰、英国、爱尔兰、摩洛哥、突尼斯、缅甸、菲律宾、印度尼西亚、泰国、马来西亚、新加坡、南非联邦、苏丹、加拿大等国,以及美国的加利福尼亚、伊利诺伊、马萨诸塞、俄勒冈等10余州也采用此制度。

根据托伦斯登记制度,在初次登记不动产时,登记机关按照一定的程序确定不动产的权利状态,制成地券。转让不动产时,当事人之间作成让与证书,连同地券一起交给登记机关。经登记机关审查后,在登记簿上记载权利的转移。对于受让人则交付新地券,或在原地券上记载权利的移转,从而使第三人能够从该地券上明确不动产的权属状态。

托伦斯登记制度有以下特点。

- 1) 土地权利登记后,则其权利人享有国家保护的绝对效力,具有公信力。
- 2) 对于私人所有一切不动产权利,均予以强制性登记。
- 3) 对于登记申请案,采用实质审查主义。
- 4) 已经登记的权利,如果进行转移变更,均需要办理登记,才能产生效力。
- 5) 将所有权归并为一种予以登记,交付权利证书。



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>

