



刘守君不动产登记实务系列丛书

# 不动产登记 典型问题解析

BUDONGCHAN DENGJI  
DIANXING WENTI JIEXI

刘守君 编著

本书作者从其与全国各地从事不动产登记实务的人员交流、探讨的上千个问题中，精心选择了其中的130个典型问题，通过法理分析、法条阐释和提出实务处理建议的方式对这些问题进行解析，旨在为广大的不动产登记实务人员提供一本有价值的参考书，在帮助大家解决工作中的问题时，也使大家能直接、简捷地学习不动产登记理论和正确理解法条。

[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>





刘守君不动产登记实务系列丛书

# 不动产登记 典型问题解析

BUDONGCHAN DENGJI  
DIANXING WENTI JIEXI

刘守君 ○ 编著

西南交通大学出版社  
· 成 都 ·

## 前言

### PRFFACF

近年来，我通过专业的网络论坛、QQ群等方式和全国各地从事不动产登记实务的朋友们交流、探讨不动产登记理论、实务问题。通过交流、探讨，我一次次地肯定自己的既有认识，也一次次地否定自己的既有认识，在肯定与否定中，不断地修正自己对不动产登记理论、实务问题的认识，从中学到了很多新的不动产登记理论与实务知识，在充实自己的同时，体验了不动产登记的魅力，也享受了不动产登记带来的快乐。

在交流、探讨中得知，有很多从事不动产登记实务的朋友热切期盼能有一本不动产登记方面的实务问题解答书，把不动产登记中常见的问题汇集起来予以解答，带在身边，工作中遇到困难时，可以随时查阅、参考、借鉴，一是帮助解决工作中的问题；二是能直接、简捷地学习不动产登记理论和正确理解法条。鉴于此，我从与朋友们交流、探讨的上千个问题中，精心选择了其中的130个问题并对这些问题进行了解析，形成了您手中的《不动产登记典型问题解析》。

说这些问题是不动产登记中的典型问题，一是问的人很多，如：如何把握首次登记中的房地一并登记原则；二是问的人虽然不多，但该问题在不动产登记实务中具有代表性，如：人民法院的庭审笔

录复印件可否作转移登记的证明材料。在本书的编撰体系上，我按具体的不动产登记类型，将这些问题进行了分类，便于读者查阅和关联理解。在方法上，我通过法理分析、法条阐释和实务处理建议对这些问题进行解析。解析中，虽然也引用了法学家们的经典理论，但更多的还是根据自己研习民法物权、不动产登记理论，曾经从事二十余年不动产登记实务的体会、经验以及与朋友们交流探讨中学到的新知识、提升的新认识，来说法理、讲法条、提建议。对某些问题，我将自己曾经的认识和现时的认识均呈现出来，供读者评析，也算是借助此书与朋友们做一次再交流、再探讨。

我期盼着本书的出版，能够为从事不动产登记实务的朋友们解决工作中的问题提供参考、帮助，更期盼着有更多、更好的关于不动产登记的著作问世，为不动产登记实务提供理论、经验支撑。限于我的能力和水平，对本书的谬误之处，敬请各位仁达贤翁不吝赐教。

本书能够顺利出版，得益于西南交通大学出版社的领导和编辑的大力支持，在此深表谢忱。在本书编撰过程中，得到了我亲爱的妻子范晓容女士的真情陪伴和倾心相助，谨以此书向她致敬。在本书编撰过程中，我的女儿刘默涵同学，已经进入大学毕业实习，即将结束她丰富多彩又充实的大学生活，谨以此书与之共勉，祝她快乐、健康、阳光并学业有成。

刘守君

二〇一七年一月，隄为

## 主要法律规范性文件缩略语

1. 《中华人民共和国民法通则》——《民法通则》
2. 《中华人民共和国物权法》——《物权法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》——《房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》——《土地管理法》
5. 《中华人民共和国合同法》——《合同法》
6. 《中华人民共和国婚姻法》——《婚姻法》
7. 《中华人民共和国继承法》——《继承法》
8. 《中华人民共和国担保法》——《担保法》
9. 《中华人民共和国民事诉讼法》——《民事诉讼法》
10. 《中华人民共和国行政诉讼法》——《行政诉讼法》
11. 《中华人民共和国公证法》——《公证法》
12. 《中华人民共和国仲裁法》——《仲裁法》
13. 《中华人民共和国立法法》——《立法法》
14. 《中华人民共和国森林法》——《森林法》
15. 《中华人民共和国公司法》——《公司法》
16. 《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）》——《民法通则司法解释》

17.《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（一）》——《合同法司法解释（一）》

18.《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）》——《物权法司法解释（一）》

19.《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》——《担保法司法解释》

20.《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国继承法〉若干问题的解释》——《继承法司法解释》

# 目录

## PREFACE

### 第一部分 首次登记

- 第 1 问 如何把握首次登记中的房地一并登记原则/...1
- 第 2 问 二人分别办理用地和规划手续后又共同建成的一幢房屋，登记机构可否为其办理所有权首次登记/...4
- 第 3 问 登记机构可否为危房办理所有权首次登记/...7
- 第 4 问 登记机构办理宅基地上合法建造的房屋所有权首次登记时，是否收取房屋已经竣工的证明/...9
- 第 5 问 登记机构可否将联建房屋直接首次登记给各联建人/...10
- 第 6 问 确定房屋的不动产单元的依据是什么/...13
- 第 7 问 登记机构可否为有效期内的临时建筑物办理所有权首次登记/...15
- 第 8 问 申请登记的房屋面积与规划许可面积有差异时，登记机构是否有处置裁量权/...19
- 第 9 问 商业用房经私自拆改但不改变建造时的规划条件，由此申请的首次登记，登记机构可否办理/...21
- 第 10 问 超出规划许可的层数建造竣工但只申请规划许可范围内的房屋所有权首次登记的，登记机构可否办理/...22
- 第 11 问 村民转化为城镇居民后，对农村宅基地上的既有房屋申请的首次登记，登记机构可否办理/...24
- 第 12 问 总建筑面积不变，但住宅和非住宅建筑面积未按规划许可建造的房屋，登记机构可否登记/...26

第 13 问 集体经济组织欲取得“五保户”遗留的未登记的宅基地使用权及地上房屋所有权，该怎样申请登记/...28

第 14 问 不计算容积率的建筑面积，登记机构可否登记/...30

第 15 问 已经竣工的一幢建筑物，权利人是否应当一次性申请所有权首次登记/...33

第 16 问 首次登记中，农村村民的自留地按何种物权类型登记/...36

第 17 问 国有建设用地使用权用途与地上建造的房屋用途不一致时，登记机构可否办理首次登记/...37

第 18 问 房屋实际建筑面积由于计算标准原因而大于规划验收凭证载明建筑面积的，登记机构可否登记/...40

## 第二部分 变更登记

第 19 问 权利人申请因拆除部分房屋产生的变更登记时，是否应当提交规划许可手续/...42

第 20 问 成年盲人该怎样申请房屋变更登记/...43

第 21 问 将个体工商户名下的房屋登记到投资人名下适用什么登记/...45

## 第三部分 转移登记

第 22 问 有限责任公司改组为股份制公司产生的不动产登记，适用什么登记类型/...48

第 23 问 人民法院的庭审笔录复印件，登记机构可否用作转移登记的证据材料/...50

第 24 问 分割转让房屋产生的转移登记，登记机构可否直接办理/...52

第 25 问 受托人可否凭概括代理手续代委托人申请转让转移登记/...53

第 26 问 自己代理和双方代理中的代理人可否代当事人申请房屋转移登记/...54

第 27 问 有抵押权负担的房屋，登记机构可否为当事人办理继承转移登记/...55

第 28 问 酒店可否分割销售并申请转移登记/...57

第 29 问 监护人的房屋转让给被监护人产生的转移登记，登记机构可否办理/...58

第 30 问 离婚协议可否作赠与转移登记的证明材料/...60

第 31 问 个体工商户性质的企业转让产生的房屋登记，适用何种登记类型/...62

第 32 问 继承人申请继承取得的预购商品房所有权转移登记时，登记机构是否应当收取被继承人名下的契税缴纳凭证/...64

第 33 问 代位继承人继承其他继承人放弃继承的部分产生的转移登记，登记机构可否受理/...65

第 34 问 其上有违法建筑物存在的房屋产生的买卖转移登记，登记机构可否受理/...66

第 35 问 企业的法定代表人到登记机构申请转让房屋产生的转移登记时，申请书上可否仅由其法定代表人签名，不盖企业公章/...69

第 36 问 办理小区车位出售产生的转移登记时，登记机构是否审核该销售行为满足了业主需要/...70

第 37 问 两种不同规划用途的房屋可否作为一个不动产单元申请转移登记/...72

第 38 问 继承人申请将未登记到其名下的房屋再赠与他人产生的转移登记，登记机构可否受理/...74

第 39 问 父母和未成年子女共同购买的房屋，应该登记为共同共有，还是按份共有/...76

第 40 问 委托书被取消后基于此产生的转委托书是否还有效力/...78

第 41 问 有国有股份的公司转让房屋申请转移登记时，是否应当向登记机构提交国有资产管理机关同意转让的批文/...80

第 42 问 被查封房屋的按份共有人转让其未被查封的份额产生的转移登记，登记机构可否办理/...82

第 43 问 共同共有的两个共有人之间转移房产是否须先行申请共

有性质变更产生的变更登记/...84

第 44 问 经济适用住房可否按约定登记为配偶一方单独所有/...86

第 45 问 当事人可否持执行裁定书申请房屋转移登记/...87

第 46 问 买卖不动产产生的转移登记是否必须由当事人同时申请/...89

第 47 问 按份共有人以其享有的不动产份额投资入股, 该怎样申请不动产登记/...91

第 48 问 基于人民法院生效的判决书取得的房屋所有权未经登记就处分产生的登记, 登记机构可否受理/...93

第 49 问 城镇居民继承“净”的农村宅基地申请的转移登记, 登记机构可否办理/...95

第 50 问 基于抵债的民事调解书产生的房屋转移登记, 是否必须由当事人双方共同申请/...97

第 51 问 监护人代被监护人签订的遗赠扶养协议, 登记机构可否用作转移登记的材料/...99

第 52 问 按份共有的房屋可否由占份额三分之二以上的共有人申请增加共有人产生的转移登记/...100

第 53 问 婚前建造的宅基地上的房屋可否约定为与城市居民的配偶共同所有/...103

第 54 问 法院查封期间届满的最后一天为节假日的, 是否需要顺延一天后才能为当事人办理转让转移登记/...104

第 55 问 房、地分别登记时代, 只办理了房屋所有权转移登记的, 现房屋所有权人单方申请的该房屋分摊的土地使用权转移登记, 登记机构可否受理/...105

## 第四部分 注销登记

第 56 问 登记机构错误录入登记信息, 是否是注销登记的事由/...107

## 第五部分 抵押权登记

- 第 57 问 抵押房屋被查封后，登记机构可否为当事人办理抵押权转移登记/...109
- 第 58 问 抵押权变更登记后是否影响该抵押权的顺位/...110
- 第 59 问 一人有限责任公司用其房产为其股东作抵押申请的抵押权登记，登记机构可否受理/...112
- 第 60 问 抵押合同上的被担保债权数额与主债权合同上的债权数额不一致时，登记簿应当记载哪个合同上的债权数额/...114
- 第 61 问 债务转让的，当事人是否申请抵押权变更登记/...116
- 第 62 问 登记机构可否为抵押合同中约定不得再抵押的房屋办理顺位抵押权登记/...118
- 第 63 问 抵押权被不当注销后是否适用更正登记予以恢复/...119
- 第 64 问 在建建筑物可否为他人债务履行作抵押担保/...122
- 第 65 问 登记机构可否办理以一次性付款的预购商品房作抵押产生的抵押权登记/...123
- 第 66 问 抵押权担保的债权是否可以超过抵押物的价值/...125
- 第 67 问 登记机构可否办理因“代偿债权”设立的抵押权登记/...127
- 第 68 问 登记机构可否办理因“以贷还贷”申请的抵押权登记/...129
- 第 69 问 债务履行期间届满后签订的展期协议，登记机构可否用作抵押权变更登记的材料/...131
- 第 70 问 债权确定期间可否在债权发生期间之后/...133
- 第 71 问 增加抵押房屋适用何种登记/...134
- 第 72 问 因担保典当债权的实现，当事人可否申请最高额抵押权登记/...136
- 第 73 问 保险公司可否作反担保抵押中的抵押权人/...138
- 第 74 问 异地开展贷款业务的小额贷款公司申请的房屋抵押登记，登记机构可否办理/...139

第 75 问 民间借贷产生的债权可否作抵押权登记中的主债权/...141

第 76 问 债务履行期间届满的债权是否可以设立抵押权保障其实现/...145

第 77 问 扩建中的房屋已经登记并领取不动产权属证书的部分，可否作在建建筑物抵押的标的物/...147

第 78 问 一个一般抵押权可否同时担保两个主债权/...148

第 79 问 担保机构在经营许可证逾期后申请的抵押权登记，登记机构可否办理/...150

第 80 问 债权确定期间届满后，登记机构可否办理债权确定期间变更产生的最高额抵押权变更登记/...151

第 81 问 申请人以发生第一笔贷款的借款合同作主合同申请的最高额抵押权登记，登记机构可否受理/...153

第 82 问 登记机构办理因典当产生的抵押权登记时，是否审查当票上的当金数额符合规定与否/...156

第 83 问 因仓储合同建立的债权可否作抵押权担保的主债权/...160

第 84 问 最高额抵押权确定登记后，登记机构可否办理因债务履行期限变更产生的抵押权变更登记/...161

第 85 问 抵押权注销登记的申请人，是否必须是抵押当事人/...163

第 86 问 抵押权预告登记能否保全未来抵押权的顺位/...165

第 87 问 在建建筑物抵押权可否随被其担保的主债权转移/...167

第 88 问 抵押权担保的主债权的债务履行期间超过企业营业期间的，登记机构可否登记/...168

第 89 问 申请人申请的债务履行期限超过抵押土地使用期限的抵押权登记，登记机构可否办理/...169

第 90 问 抵押当事人可否约定在建建筑物价值为零/...171

第 91 问 抵押房屋被查封后又解封的，当事人可否直接申请债权确定期间变更产生的最高额抵押权变更登记/...172

第 92 问 抵押权人无法联系，抵押人怎样才能注销自己房屋上的抵押权/...173

## 第六部分 更正登记

第 93 问 权利人申请的因互换姓名产生的登记，是否适用更正登记/...176

第 94 问 当事人基于房屋归属的民事调解书申请的更正登记，登记机构可否办理/...177

第 95 问 夫妻复婚后撤销原离婚协议中赠与儿子房屋的内容产生的登记该怎样办理/...178

## 第七部分 异议登记

第 96 问 父母可否以阻止儿子卖房为由对其房屋申请异议登记/...180

第 97 问 对登记簿上失效的异议登记，登记机构该如何处理/...180

第 98 问 卖方不配合申请转移登记时，买方可否以利害关系人的名义申请异议登记/...183

第 99 问 承租人可否对出租房屋的所有权申请异议登记/...183

## 第八部分 预告登记

第 100 问 以按揭方式购买的商品房，当事人可否申请预购商品房最高额抵押预告登记/...186

第 101 问 未成年人因按揭购房申请的预购商品房抵押预告登记，登记机构可否办理/...187

第 102 问 房屋竣工前预告登记的权利人死亡，继承人该怎样申请不动产登记/...188

第 103 问 未经抵押权人同意，有抵押权负担的房屋因离婚产生的所有权转移预告登记，登记机构可否办理/...190

**第 104 问** 申请人申请转移登记时，载明预购商品房预告登记的不动产登记证明遗失，是否也应当声明作废/...192

**第 105 问** 商品房所有权首次登记后，登记机构可否办理预购商品房抵押预告登记的更正登记/...195

**第 106 问** 当事人申请的抵押土地上新建房屋的预购商品房预告登记，登记机构可否受理/...196

**第 107 问** 有在建建筑物的土地被查封前的预售行为不受查封的限制/...198

## 第九部分 协助执行

**第 108 问** 登记机构是否在法院的送达回证上注明其为轮候查封/...201

**第 109 问** 执行文书只载明查封期限，而无查封期间的，查封期间如何记载/...202

**第 110 问** 轮后查封转查封后查封期间如何记载/...204

**第 111 问** 人民法院要求登记机构办理相关登记的执行文书是否必须由执行员送达/...206

**第 112 问** 人民法院是否以不动产单元为基础实施查封/...208

**第 113 问** 受上级法院指定的法院可否裁定解除其他法院的查封/...210

**第 114 问** 轮候查封法院是否应当向登记机构送达不载明查封期间的裁定书和协助执行通知书/...211

**第 115 问** 登记机构办理基于执行文书产生的转移登记时，有无告知执行法院该房屋上有轮候查封存在的义务/...214

**第 116 问** 人民法院向登记机构送达解除查封的执行文书后又送达继续查封的执行文书的，登记机构该如何处理/...216

## 第十部分 其他

**第 117 问** 离婚协议已经约定归属的预购商品房是否还是遗产/...218

**第 118 问** 增加共有人的登记时间，是否是共有人取得房屋所有权

的时间/...220

第 119 问 当地公开发行的报刊中的“当地”和“公开”如何界定/...222

第 120 问 离婚协议变更协议是否须加盖婚姻登记专用章/...223

第 121 问 未成年人的父亲或母亲可否放弃监护资格/...225

第 122 问 祖父作未成年人的监护人时，登记机构该收取哪些监护材料/...226

第 123 问 被查封或有抵押权登记的房屋，权利人可否申请遗失补证/...228

第 124 问 律师查询不动产登记资料需要提交哪些材料/...230

第 125 问 住宅小区内的一套房屋该如何分摊土地面积/...232

第 126 问 登记机构可否撤销自己记载的不动产登记/...234

第 127 问 残疾人证书可否用作监护人资格证明/...236

第 128 问 登记簿上现时记载的权利人把自己被人民法院拍卖的房屋买下后该申请什么登记/...237

第 129 问 个人独资企业的投资人变动适用何种登记/...238

第 130 问 可以签订商品房预售合同的最后日期是什么时间/...240

主要参考书目/...242

## 第一部分 首次登记

### 第1问 如何把握首次登记中的房地一并登记原则

问：申请人申请土地使用权、地上房屋所有权首次登记时，如何把握房地一并登记原则？

笔者认为，申请人申请土地使用权、地上房屋所有权首次登记时，房地一并登记原则是指其合法取得的土地和地上合法建造的房屋竣工后，应当同时、一并申请土地使用权和地上房屋所有权首次登记。

《不动产登记暂行条例实施细则》第二条第二款规定，房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。据此可知，房地一并登记，是《不动产登记暂行条例实施细则》的规定确定的不动产登记原则。在不动产登记实务中，申请人申请土地使用权、地上房屋所有权首次登记的主要情形有：

一、申请人依法取得土地使用权后，地上尚未建造房屋或合法建造的房屋竣工前，只申请土地使用权首次登记的情形

《物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。质言之，合法建造的房屋，自竣工时起，无须登记，权利人即依法、及时享有该房屋的所有权。换言之，合法建造的，但尚未竣工的房屋，当事人不能对其享有所有权，即尚未竣工的房屋不是承载所有权的客体。《不动产登记暂行条例实施细则》第三十三条第一款规定，依法取得国有建设用地使用权，可以单独申请国有建设用地使用权登记。该实施细则第四十条第一款规定，依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。该实施细则第四

十四条第一款规定，依法取得集体建设用地使用权，可以单独申请集体建设用地使用权登记。据此可知，权利人依法取得土地使用权后，若地上尚未建造房屋或合法建造的房屋尚未竣工的，就没有可以申请登记的房屋所有权，但土地使用权是合法取得的，申请人可以只申请合法取得的土地使用权首次登记，登记机构将土地使用权记载在登记簿上后，向申请人颁发只载明土地使用权的不动产权属证书。

二、依法取得土地使用权后，申请人不申请土地使用权首次登记，而是待地上合法建造的房屋竣工后，同时、一并申请土地使用权和地上房屋所有权首次登记的情形

《物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。质言之，合法建造的房屋，自竣工时起，无须登记，权利人即依法、及时享有该房屋的所有权。在不动产登记实务中，《不动产登记暂行条例实施细则》第三十三条第二款规定，依法利用国有建设用地建造房屋的，可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记。该实施细则第四十条第二款规定，依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。该实施细则第四十四条第二款规定，依法利用集体建设用地兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等的，可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。据此可知，申请人对其合法取得的土地使用权和已经依法享有的地上房屋所有权，可以同时、一并申请首次登记，登记机构将土地使用权和房屋所有权记载在登记簿上后，向申请人颁发集土地使用权和房屋所有权于一体的不动产权属证书。

三、依法取得土地使用权后，申请人没有申请土地使用权首次登记，而是在地上违法建造的房屋竣工后，只申请土地使用权首次登记的情形

如前所述，按《物权法》第三十条规定，合法建造的房屋，自竣工

时起，无须登记，权利人即依法、及时享有该房屋的所有权。在不动产登记实务中，《不动产登记操作规范（试行）》1.2.2条之2规定，土地使用权、海域使用权首次登记、转移登记、抵押登记、查封登记的，该土地、海域范围内符合登记条件的房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权应当一并登记。据此可知，非法行为不生权利是民法上的基本原则<sup>①</sup>，故违法建造的房屋，即使其已经竣工，也不产生所有权，当事人不能对该房屋申请所有权登记，即违法建造并竣工的房屋因不符合登记条件而不具备在登记簿上登记的资格，但该房屋占用范围内的土地使用权是合法取得的，不因该违法建造的房屋的存在而转为非法，申请人申请其合法取得的土地使用权首次登记的，登记机构应当支持，在将土地使用权记载在登记簿上后，向申请人颁发只载明土地使用权的不动产权属证书。至于对违法建造行为的惩处，属于别的法律关系，登记机构无须过问。

四、土地使用权先行首次登记并领取了不动产权属证书，地上合法建造的房屋竣工后，或违法建造并竣工的房屋转为合法后，申请人只申请房屋所有权首次登记的情形

如前所述，按《物权法》第三十条规定，合法建造的房屋，自竣工时起，无须登记，权利人即依法、及时享有该房屋的所有权。据此可知，违法建造并竣工的房屋在取得规划等手续而转为合法之时起，权利人也依法对其享有所有权。由于房屋占用范围内的土地使用权已经完成首次登记且权利人已经持有载明土地使用权的不动产权属证书，申请人申请其已经依法享有的地上房屋所有权首次登记时，登记机构应当将载明土地使用权的不动产权属证书作为登记材料收取，在将房屋所有权记载在登记簿上后，向申请人颁发集土地使用权和房屋

---

<sup>①</sup> 梁慧星：《中国民法典草案建议稿附理由·物权编》，法律出版社2004年版，第179页。

[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>



所有权于一体的不动产权属证书。

**第2问 二人分别办理用地和规划手续后又共同建成的一幢房屋，登记机构可否为其办理所有权首次登记**

甲、乙二人分别取得毗邻的两个地块的国有建设用地使用权，分别办理了国有建设用地使用权首次登记并领取了不动产权属证书。尔后，甲、乙又分别办理了建设工程规划许可手续，但建房时，却共同建成了一幢楼房。房屋竣工后，甲、乙持前述国有建设用地使用权证、建设工程规划许可手续等材料，共同向登记机构申请房屋所有权首次登记。问：登记机构可否为甲、乙办理房屋所有权首次登记？

笔者认为，登记机构不能为甲、乙办理房屋所有权首次登记。

一、未按规划许可手续建造的房屋竣工后，登记机构不能登记

《物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。质言之，合法建造的房屋，自竣工时起，无须登记，权利人即依法、及时取得此房屋的所有权。换言之，违法建造的房屋竣工后，当事人不能对此房屋享有所有权。《城乡规划法》第六十四条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。质言之，当事人必须按规划许可手续建造建筑物、构筑物，否则，属于应当受到惩处的违法建设行为。据此可知，本问中，甲、乙二人分别办理了用地和规划许可手续，就应当按各自的规划许可手续分别在自己享有使用权的土地上建造房屋，但是，甲、乙二人却凭其分别办理的规划许可手续共同建造了一幢房屋，故此房屋属于未按照建设工程规划许可手续的规定建造而成，

属于违法建筑物，竣工后，甲、乙不能对其享有所有权。《不动产登记暂行条例》第十七条第（三）项规定，申请材料不齐全或者不符合法定形式的，登记机构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。《不动产登记暂行条例实施细则》第三十五条第（一）项、第（二）项规定，申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，土地权属证书或土地权属来源证明材料、建设工程符合规划的材料是应当提交的材料。据此可知，本问中，甲、乙申请共同建造的房屋所有权首次登记时，不能提交以甲、乙名义共同办理的土地权属证书或土地权属来源证明材料、建设工程符合规划的材料，对甲、乙共同申请的房屋所有权首次登记，登记机构应当作不予受理处理，并告知甲、乙补充以甲、乙名义共同办理的土地权属证书或土地权属来源证明材料、建设工程符合规划的材料后再申请。《不动产登记暂行条例》第二十二条第（一）项规定，登记申请违反法律、行政法规规定的属于不予登记的情形。据此可知，申请人申请登记的内容应当符合法律、行政法规的规定。本问中，如前所述，甲、乙二人凭此分别办理的规划许可手续共同建造了一幢房屋，属于违反《城乡规划法》第六十四条规定的情形，甲、乙对此竣工房屋不享有所有权，即作为甲、乙共同申请登记的内容之房屋所有权不符合法律的规定，故登记机构对甲、乙申请的房屋所有权首次登记，即使已经受理的，也应当作不予登记处理。

## 二、登记机构对联建房屋的认定标准

本问中，登记机构可否对甲、乙二人建造的房屋作联建房屋认定，从而为其办理房屋所有权首次登记呢？在不动产登记实务中，《不动产登记暂行条例实施细则》第二条第二款规定，房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。质言之，申请人申请土地及地上房屋登记时，土地使用权人和地上房屋所有权人必须同一，即房地主体同一也是《不动产登记暂行条

例实施细则》的规定确立的不动产登记原则。申言之，首次登记中的房地主体同一，是指申请人提交的一份用地手续和建设工程规划手续中载明的主体同一，而非两份或两份以上的用地手续和建设工程规划手续组合后形成的主体同一。联建房屋产生的所有权首次登记也应当遵守不动产登记中的房地主体同一原则。另外，《不动产登记暂行条例实施细则》第六条规定，不动产登记簿以宗地或者宗海为单位编成，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元编入一个不动产登记簿。因此，不动产登记簿以宗地为基础编制，建造在同一宗地上的房屋才可以在以该宗地为基础编制的登记簿上作记载。联建的房屋也应当处于同一宗地上。据此可知，登记机构对联建房屋的认定标准，应当以全部联建人共同取得一宗国有建设用地的使用权，并以全部联建人的名义办理的建设工程规划许可手续为准。本问中，甲、乙是分别取得一宗国有建设用地的使用权并完成了国有建设用地使用权的首次登记，又是分别办理的建设工程规划手续，因此，登记机构对甲、乙二人共同建造的房屋不能作联建房屋认定，也不能按联建房屋为其办理所有权首次登记。

### 三、本问的实务处理

《城乡规划法》第四十三条规定，建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。质言之，建设工程规划手续经过规划行政主管机关的批准是可以变更的。据此可知，本问中，甲、乙可以联建房屋为由向规划行政主管机关申请规划手续变更。在不动产登记实务中，《不动产登记暂行条例实施细则》第二十七条第（四）项规定，不动产合并导致权利发生转移的，属于当事人申请转移登记的情形。《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发〔2012〕134号）第一条第二款规定，

宗地一经确定，不得随意调整。宗地确需分割、合并或调整边界的，应经国土资源主管部门会同有关部门同意。据此可知，本问中，甲、乙因已完成国有建设用地使用权首次登记，只能在取得国土资源主管部门批准的前提下，通过申请合并产生的国有建设用地使用权转移登记，才能将二宗地合二为一成为一宗地，且由甲、乙共同享有使用权而达到联建房屋用地的目的。概言之，本问中，登记机构应当告知甲、乙，以联合建房的名义申请规划手续变更和先行申请合并产生的国有建设用地使用权转移登记而完成宗地合并后，再申请联建房屋产生的所有权首次登记。

### 第3问 登记机构可否为危房办理所有权首次登记

张三持国有建设用地使用权证、建设工程规划许可证、承建房屋的建筑公司出具的竣工证明和房屋安全鉴定报告等材料申请房屋所有权首次登记，但房屋安全鉴定报告显示房屋系C级危房。问：登记机构可否为危房办理所有权首次登记？

笔者认为，登记机构可以为危房办理所有权首次登记。

一、合法建造并竣工的房屋，即使是危房，登记机构也可以办理所有权首次登记

《物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。质言之，合法建造的房屋，自竣工时起，权利人无须登记即依法、及时享有该房屋的所有权。在不动产登记实务中，《不动产登记暂行条例实施细则》第三十五条规定，载明国有建设用地使用权的不动产权属证书、房屋建设符合规划的证明、房屋已经竣工的证明等材料，是申请人申请房屋所有权首次登记时应当提交的材料。据此可知，登记机构根据申请人提交的登记材料判定申请所有权首次登记的房屋是否合法建造并已经竣工，从而确定该房屋是否具备登记能力，进而确定可否对其进行登记。其中的“房屋已经竣工的材料”，笔者认为，《不动产登记暂行条例实施细则》的规定在措词上没

有用“房屋质量合格的材料”，表明“房屋已经竣工的材料”在申请房屋所有权首次登记中的作用，就是证明房屋已经建造完毕，即已经竣工，不再是在建建筑物，具备了作为所有权客体的条件。按《危险房屋鉴定标准》规定，房屋安全鉴定报告只作为权利人、相关单位或当事人排除房屋险情和安全用房等的依据。据此可知，房屋安全鉴定报告与申请人申请房屋所有权首次登记无直接的因果关系。因此，本问中，张三持国有建设用地使用权证、建设工程规划许可证、承建房屋的建筑公司出具的竣工证明和房屋安全鉴定报告等材料申请所有权首次登记的房屋，是合法建造并已经竣工的房屋，张三自房屋竣工时起已经依法享有该房屋的所有权，其对自己已经依法享有的房屋所有权申请的首次登记，登记机构应当办理。

## 二、登记机构若对危房作不予登记处理，无法律上和实务上的依据

笔者查阅现时有效的法律和行政法规，没有关于当事人对合法建造但质量不合格，或者合法建造但是危房的房屋不能享有所有权的规定，也没有关于此类房屋不能申请所有权登记的规定。在不动产登记实务中，从原来的《城市房屋权属登记管理办法》《房屋登记办法》，到现时实施的《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》，都没有将危险房屋规定为不予登记的情形，因此，登记机构若以申请登记的房屋是危房为由而作不予登记处理，无法律上和实务上的依据。据此可知，本问中，登记机构对张三申请所有权首次登记的房屋，不能以其是危房为由作不予登记处理。

## 三、允许为危房办理所有权首次登记具有积极的社会效用

笔者认为，允许危险房屋登记，便于从法律上明确房屋的权利主体，有利于危房产生后果时明确责任主体。另外，无维修改造能力的所有权人通过转让危房，自己可以获得一定的收入，有维修改造能力的人买受

危房并完成转移登记后，取得危房所有权，可以进行必要的维修改造，充分发挥房屋的效用，与《物权法》的立法目的相吻合，同时，消除危房可能产生的损害后果，具有积极的社会效用。

#### 第4问 登记机构办理宅基地上合法建造的房屋所有权首次登记时，是否收取房屋已经竣工的证明

按《不动产登记暂行条例实施细则》第四十一条规定和《不动产登记操作规范（试行）》10.1.3条之2规定，申请人申请宅基地上合法建造的房屋所有权首次登记时，房屋已经竣工的证明不是应当提交的材料。问：登记机构办理宅基地上合法建造的房屋所有权首次登记时，是否应当收取房屋已经竣工的证明？

笔者认为，登记机构办理宅基地上合法建造的房屋所有权首次登记时，应当收取房屋已经竣工的证明。

##### 一、登记机构应当将房屋已经竣工的证明作为“其他材料”收取

《物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。质言之，合法建造的房屋自竣工时起，权利人无须登记即依法、及时享有该房屋的所有权，换言之，合法建造的房屋自其竣工时起即成为承载所有权的客体。对此作反面解释，虽然是合法建造的但未竣工的房屋则不能成为承载所有权的客体。申言之，合法建造的但尚未竣工的房屋，当事人不得申请所有权登记，即房屋已经竣工的证明系该房屋是所有权适格客体的证据材料。因此，申请人申请宅基地上合法建造的房屋所有权首次登记时，虽然《不动产登记暂行条例实施细则》和《不动产登记操作规范（试行）》的规定均没有将房屋已经竣工的证明列为申请人必须提交的材料，但据前述《物权法》第三十条的规定可知，房屋已经竣工的材料是登记机构办理房屋所有权首次登记时应当收取的材料，故登记机构可按《不动产登记暂行条例实施细则》第四十一条第（五）项规定，将房屋已经竣工的证明作

为与申请登记的内容密切相关的“其他材料”收取。

二、首次登记中，登记机构查看现场是对房屋已经竣工的真实的真实性进行审查

按《物权法》第十二条第二款规定和《不动产登记暂行条例实施细则》第十六条第（一）项规定，登记机构办理不动产首次登记时，应当查看现场。笔者据此认为，查看现场，是登记机构在查验登记申请材料后，对登记申请材料载明的情况予以进一步核实的一种辅助审查手段，换言之，查看现场是以先行审查申请人提交的相关登记申请材料为前提的。具体到房屋竣工与否，查看现场就是对申请登记的房屋已经竣工的情况进行核实，是对申请人提交的房屋已经竣工的证明材料的真实性进行审查。

三、房屋已竣工的证明不只是指竣工验收备案表

按《建设工程质量管理条例》第三条规定，房屋的质量由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位等负责。换言之，房屋质量是否合格与登记机构无关，故房屋已竣工的证明并非仅指其工程质量合格的证明。在不动产登记实务中，即使登记机构收取房屋质量竣工验收证明材料，也只起区别房屋与在建建筑物的作用，并不表明只有持有质量合格证明的房屋才可以办理所有权首次登记<sup>①</sup>。据此可知，房屋已经竣工的证明不只是指质监单位出具的竣工验收备案表，也包括有资质的承建单位或建筑工匠出具的已竣工证明，还可以是权利人自己出具的房屋已竣工的声明、保证等。

**第5问 登记机构可否将联建房屋直接首次登记给各联建人**

问：有两个以上的人共同办理了用地、规划等建房手续联合新建房

<sup>①</sup> 刘守君：《〈不动产登记暂行条例实施细则〉条文理解与适用》，西南交通大学出版社2016年版，第76页。

屋。房屋竣工后，是先首次登记给全部联建人后，再凭分割协议办理因共有人减少产生的转移登记，转移登记给各联建人，还是凭建房手续、分割协议直接将房屋首次登记给各联建人？如果直接首次登记给各联建人，是否有房地主体不一致和违反连续登记原则之嫌？

笔者认为，登记机构可以根据申请人的申请，先将房屋首次登记给全部联建人后，再凭分割协议等材料办理因共有人减少产生的转移登记，转移登记给各联建人，也可以根据申请人的申请凭建房手续、分割协议等材料直接将房屋首次登记给各联建人。笔者更倾向于凭建房手续、分割协议直接将房屋首次登记给各联建人，且此举不违反房地主体一致原则和连续登记原则。

#### 一、联建人分割联建房屋不以该房屋已经办理首次登记为前提

《物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。质言之，合法建造的房屋，自房屋竣工时起，权利人无须登记即依法、及时享有该房屋的具有法律意义的所有权。该法第九十九条规定，共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的，应当给予赔偿。质言之，只要共有的是合法的财产，共有人就可以对其进行分割。因此，本问中，各联建人合法联建的房屋，自房屋竣工时起，各联建人无须登记即共同依法、及时享有该房屋的所有权，当然可以在协商一致的前提下对此共同享有所有权的房屋进行分割。分割后，由于房屋所有权之前在登记簿上没有记载，各联建人可以凭用地手续、规划手续、分割协议、分户的权籍调查成果报告等手续申请房屋所有权首次登记，以将房屋所有权直接登记在自己名下。

## 二、用地、规划等建房手续与分割协议组合，体现了房地主体一致原则

《不动产登记暂行条例实施细则》第二条第二款规定，房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。质言之，房地主体一致是不动产登记必须遵守的原则。但是，笔者认为，房地主体一致原则，体现在新建且已经竣工的房屋上，是指用地、规划等建房手续载明的主体必须同一。据此可知，本问中，先将房屋首次登记给全部联建人后，再凭分割协议等材料办理因共有人减少产生的转移登记，转移登记给各联建人，固然遵循了房地主体一致的原则。但直接凭用地手续、规划手续、分割协议、分户的权籍调查成果报告等手续为各联建人办理首次登记时，用地手续、规划手续、分割协议组合后表明：分割取得各自房屋所有权的联建个体，也是用地、规划等建房手续上的主体之一，这些主体通过分割协议的方式，从共同的建房主体中分离出来，成为各自相对独立的建房个体，也体现了房地主体一致的原则。

## 三、各联建人分割房屋后申请的是首次登记，遵守了连续登记原则

按《不动产登记操作规范（试行）》1.2.3条规定，连续登记原则，是指未经过首次登记将不动产权利记载在登记簿上的，不得办理其他类型的不动产登记。据此可知，本问中，如前所述，各联建人因联建原因依法对共有的未经登记的房屋进行分割，分割后直接申请的是首次登记，而非在首次登记基础上产生的变更登记、转移登记、抵押登记等后续登记，因此，各联建人直接申请首次登记，本身就遵循了连续登记原则。当然，如果各联建人申请的是对联建房屋的用地、规划等建房手续载明的主体以外的人实施转让、赠与、抵押等处分房屋产生的登记，则须先申请房屋所有权首次登记并被记载于登记簿上后，才能申请因处分房

屋产生的转移登记、抵押权登记等后续的登记。或者首次登记后，房屋的权利或其他状况发生变化，甚至首次登记时登记簿记载的内容错误，才能申请变更登记、更正登记等后续登记。

### 第6问 确定房屋的不动产单元的依据是什么

《不动产登记暂行条例》第八条规定，不动产以不动产单元为基本单位进行登记。在不动产登记实务中，《不动产登记暂行条例实施细则》第五条第四款规定，房屋的不动产单元为幢、层、套、间。问：确定幢、层、套、间为房屋的不动产单元的依据是什么？或者说，这些房屋的不动产单元由哪个单位以什么方式确定？

笔者认为，确定幢、层、套、间为房屋的不动产单元应当由规划行政主管部门以规划许可的方式确定。

#### 一、房屋的不动产单元以规划许可手续确定的幢、层、套、间为准

《城乡规划法》第四十条第二款规定，申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。该法第四十三条第一款规定，建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。据此可知，建设单位或个人必须按其申请建设工程规划许可证时报送给规划行政主管部门的设计方案建造房屋，即建设单位或个人必须按照经过规划许可的设计方案建造房屋，建造过程中，即使需要变更设计方案进行建造，也须经过规划主管部门的同意并取得规划许可变更手续后方可为之。申言之，按建设单位申请建设工程规划许可证时报送给规划行政主管部门的设计方案，或经过规划行政主管部门同意变更后的设计方案建造而成的房屋的幢、层、套、间，才是按照规划许可的条件建造而成的，即才是合法建造的房屋。故从法律层面上看，在不动产登记实务中，作为房屋的不动产单元的幢、层、套、间依城乡规划主管部门以规划许可的方

式确定的为准。

## 二、不按规划许可手续建造的幢、层、套、间不能作房屋的不动产单元

如前所述,《城乡规划法》第四十三条第一款规定,建设单位应当按照规划条件进行建设。质言之,不按规划许可核定的规划条件进行建设,属于违反《城乡规划法》规定的行为。《不动产登记暂行条例》第八条规定,不动产以不动产单元为基本单位进行登记。该条例第二十二条第(一)项规定,登记申请违反法律、行政法规规定的属于不予登记的情形。在不动产登记实务中,《不动产登记暂行条例实施细则》第五条第四款规定,房屋的不动产单元为幢、层、套、间。《不动产登记操作规范(试行)》4.8.2条之3规定,申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的,属于不予登记的情形。据此可知,作为房屋的不动产单元的幢、层、套、间,是登记簿记载的内容,必须符合法律、行政法规的规定,否则,登记机构将作不予登记处理。因此,本问中,如前所述,房屋建造的幢、层、套、间是规划许可的内容之一,如果申请人申请登记的房屋的幢、层、套、间不是按照规划许可的设计方案建造的,则不能作房屋的不动产单元,对申请人据此申请的登记,登记机构即使已经受理的,也应当作不予登记处理。

## 三、登记机构应当结合经过规划审批的设计平面图审查申请登记的房屋的幢、层、套、间是否符合规划要求

在不动产登记实务中,建设工程规划许可证或其他符合规划的证明,一般不直接反映房屋建造的幢、层、套、间,此情形下,登记机构办理登记时,可以要求申请人提交盖有规划审图章的设计平面图,此平面图属于规划许可的凭证之一,也属于登记收件中与登记内容直接相关的“其他材料”,登记机构可根据此“其他材料”审查申请登记的房屋的幢、层、套、间是否符合规划要求。不动产权籍调查中受托提供测绘服务的机构

属于民事主体，无权确认房屋的不动产单元。

### 第7问 登记机构可否为有效期内的临时建筑物办理所有权首次登记<sup>①</sup>

临时建筑物的业主持用地、规划和竣工等手续向登记机构申请房屋所有权首次登记。问：登记机构可否为有效期内的临时建筑物办理所有权首次登记？

有观点认为，临时建筑物的特点在于临时性，其使用权限不超过2年，使用期限届满后，如无特殊情况，必须拆除，即临时建筑物的使命是阶段性的。当事人仅可按照建设工程规划批准文件的规定进行使用，不享有收益权和处分权，也就不享有所有权，因此，临时建筑物的权利本质上属于一种临时使用的权利，不属于所有权，登记机构不能为申请人办理所有权首次登记。笔者不支持此观点。

#### 一、从法理上看，所有权与其客体共存亡

法理上，所有权虽然属于永久性的权利，但并不是说所有权是无期限的能够永续存在的权利，而是指所有权相对于地役权、土地承包经营权等有期限的物权，无法确定其存续期间。所有权的永久性，是与其客体相对应的，客体合法存在，则其承载的所有权存在；客体灭失时，其承载的所有权也随之灭失。本问中，临时建筑物的业主持有用地、规划和竣工等建造手续，表明临时建筑物这个特定的有体物在用地或规划许可的期限内存在，且这种存在因得到政府职能部门的依法批准，是一种合法的存在，故这种合法存在的特定的有体物应当具有所有权。

#### 二、从法律规定上看，合法建造的临时建筑物自竣工时起当然具有所有权

关于临时建筑物，主要有两种情形：一是建筑物占地是临时性用地，建筑物也是临时建筑物。按《土地管理法》第五十七条规定，临时用地

<sup>①</sup> 本问选入本书前以“有效期内的临时建筑物也可以申请初始登记”为题刊于《中国房地产（综合版）》2015年第8期，选入本书时有改动。

的期限一般是二年。质言之，二年内，临时用地使用人合法享有此地的使用权。换言之，二年期限届满后，临时用地使用人不再享有此地的使用权，即使占用此地，也属于非法占用。二是建筑物占地不是临时的，但建筑物是临时的。

《物权法》第三十条规定，“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”质言之，合法建造的建筑物，自其竣工时起，无须登记，当事人即依法、及时当然享有该建筑物的所有权，而非法建造的建筑物虽然竣工，但因其是非法存在的，当事人不能及时享有所有权。换言之，合法建造的建筑物自其竣工时起当然具有所有权，非法建筑物即使已经竣工也不具有所有权，这些是法定的。据此可知，本问中，当事人虽然建造的是临时建筑物，但其持有用地、规划和竣工等合法建造手续，表明此临时建筑物是合法建造的，当事人自该临时建筑物竣工时起，也无须登记即依法、及时享有此临时建筑物的所有权。《城乡规划法》第四十四条第二款规定，临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。据此可知，临时建筑物超过政府职能部门依法批准的存续期限时，当事人应当自行拆除，所有权随临时建筑物的拆除而消灭。若当事人没有拆除的，则此临时建筑物由合法存在转为非法存在，即其存在没有法律上的依据，申言之，临时建筑物超过政府职能部门依法批准的存续期限存在系非法存在，该临时建筑物在合法存在时享有的所有权因其转为非法存在而消灭。

《物权法》第三十九条规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。《立法法》第八十八条规定，法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章。行政法规的效力高于地方性法规、规章。据此可知，临时建筑物的所有权人，在政府职能部门依法批准的该临时建筑物的存续期限内，对该临时建筑物依法享有占有、使用、收益和处分的权利。尽管一些地方性法规、规章、政策对临时建