

法律法规新解读·全新升级第四版

24

不动产登记暂行条例

新解读

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI

权威规范文本
全新法条注释

生动以案说法
贴近日常纠纷

法规检索便捷
实用法律工具

法律法规新解读
全新升级第四版

不动产登记暂行条例

新解读



BUDONGCHANDENGIJIZANXINGTIAOLI

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记暂行条例新解读 / 中国法制出版社编. —4 版.
—北京: 中国法制出版社, 2017.3
(法律法规新解读丛书; 24)
ISBN 978-7-5093-7905-9

I. ①不… II. ①中… III. ①不动产—产权登记—条例—法律解释—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 029640 号

策划编辑 徐 冉

责任编辑 徐 冉

封面设计 李 宁

不动产登记暂行条例新解读

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI XINJIEDU

编者 / 中国法制出版社

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

版次 / 2017 年 4 月第 4 版

印张 / 15.75 字数 / 548 千

2017 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7905-9

定价: 38.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码: 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66075800

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

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 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 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>



我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
设区的市、自治州的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和设区的市、自治州的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。设区的市、自治州人民政府制定的地方政府规章限于城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区、中国人民武装警察部队	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令，在其权限范围内制定军事规章。
最高人民法院、最高人民检察院	司法解释。

注：1. 法的效力等级：宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规>本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

2. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题和最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，历经三版，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法律作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

独家打造五重法律价值：

1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【条文解读】形式进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的基础上，结合实际全新撰写，简单明了、通俗易懂，并根据百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，以【应用】形式，提炼归纳出问题点，邀请学者、律师作出解答。

3. 以案说法生动形象

丛书专设【以案说法】板块，生动形象展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。各分册更是加入权威司法部门的裁判案例，指导实践更准确、更有力。

4. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，帮助读者全方位理解相关规定内容。

5. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读友反馈意见、建议。

中国法制出版社

2017年3月

《不动产登记暂行条例》 法律适用提示

建立不动产统一登记制度，是经济社会发展的必然要求，是加强和创新社会管理的重要手段，是贯彻落实《物权法》关于建立不动产统一登记制度的重要举措，是规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人合法权益的重要保障，也是国际上的通行做法。

随着中国经济社会的快速发展，原有的不动产分散登记体制，已不能适应社会管理和社会经济活动的要求，分散登记产生的直接问题是，资源资产利用效益和社会管理效率低，交易活动不安全，公民和社会组织行使物权权利不方便等。2007年颁布实施的《物权法》确立了不动产统一登记制度。但是，由于机构体制等原因，不动产统一登记制度未能真正建立，不动产多头管理、职能重叠、重复登记的问题依然存在，不利于权利人合法权益的保护。党中央、国务院对此高度重视，大力推进改革。2013年3月，《国务院机构改革和职能转变方案》明确要求“减少部门职责交叉和分散。最大限度地整合分散在国务院不同部门相同或相似的职责，理顺部门职责关系”，其中就包括整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责由一个部门承担。同年11月，国务院第31次常务会议明确，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，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。中央编办下发的《关于整合不动产登记职责的通知》，明确了职责整合的路径和方向。建立和实施不动产统一登记制度的目的是按照完善制度、方便群众、统筹兼顾、平稳实施的原则，在基本实现登记机构、登记依据、登记簿册和信息平台“四统一”的基础上，加快形成权界清晰、分工合理、权责一

致、运转高效、法治保障的不动产统一登记体系，最终实现各类不动产从分散登记到统一登记的转变，彻底转变政府职能，保障不动产交易安全，保护不动产权利人的合法财产权。

《条例》的基本框架：

《条例》共六章，三十五条。

第一章“总则”，共七条，对《条例》的立法目的及依据、不动产登记及不动产的概念、不动产登记的类型、不动产登记的原则、需要进行登记的不动产权利种类、不动产登记机构以及不动产登记管辖进行了规定。

第二章“不动产登记簿”，共六条，对不动产登记单元及不动产登记簿应当记载的事项、不动产登记簿的介质、不动产登记簿记载要求、不动产登记工作人员要求、不动产登记簿保管要求、不动产登记簿永久保存及移交等进行了规定。

第三章“登记程序”，共九条，对不动产登记申请情形，现场登记、代理登记和撤回登记申请，登记申请应提交的材料及材料目录、范本公示，不动产登记机构初步审查，登记机构查验，登记机构实地查看和调查等审查职责，登记机构审查期限，完成登记，不予登记的情形等内容进行了规定。

第四章“登记信息共享与保护”，共六条，对不动产登记信息管理基础平台建设、不动产登记信息互通共享、各部门加强有关信息互通共享、工作人员保密义务，登记资料查询、复制，查询主体对登记信息不得随意泄露等内容进行了规定。

第五章“法律责任”，共四条，对不动产登记错误造成损害应承担赔偿责任，不动产登记机构工作人员在不动产登记工作中渎职行为应承担法律责任，伪造、变造不动产权属证书或者证明以及买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书或者证明应承担法律责任，泄露不动产登记资料、登记信息或者利用不动产登记资料、登记信

息进行不正当活动应承担法律责任等进行了规定。

第六章“附则”，共三条，对以往证书是否有效以及农村土地承包经营权登记过渡期，授权国务院国土资源主管部门会同有关部门制定实施细则，《条例》生效日期等进行了规定。

《条例》的主要内容：

（一）关于登记机构。按照《国务院机构改革和职能转变方案》关于整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记职责的要求，以及中央编办《关于整合不动产登记职责的通知》中明确国土资源部指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记、海域登记等不动产登记工作的职责的有关规定，《条例》明确国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作，并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。

（二）关于登记簿册。不动产登记簿是物权归属和内容的根据，严格规范登记簿的管理有利于保护不动产权利人的合法权益。《条例》规定，登记机构应当设置统一的登记簿，载明不动产自然状况、权属状况等相关事项，并对登记簿的介质形式、登记机构的保管保存义务等进行明确。同时，为妥善处理好不动产统一登记过程中新证和老证之间的关系，《条例》特别强调，《条例》施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的登记簿继续有效。

（三）关于登记程序。为贯彻落实党中央、国务院关于简政放权，在服务中实施管理、在管理中实现服务的要求，本着简化程序、方便群众的原则，《条例》规定，一是充分尊重申请人的意愿，允许申请人在特定情形下可以单方提出登记申请，在登记机构登记前还可以自愿撤回登记申请。二是要求登记机构公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息，为申请人提供便利。三是规范受理，要求登记机构收到申请材料进行初步审查；申请人可以当场更正错误的，当场受理；登记机构未一次性告知申请人需要补正内容的，

视为符合受理条件。四是登记机构能够通过互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。

(四) 关于登记信息共享与保护。统一不动产登记信息平台是不动产统一登记工作的重要内容，为加强登记信息共享与保护，《条例》专设一章作出规定，一是要求国务院国土资源主管部门牵头建立统一的不动产登记信息管理基础平台，各级登记机构的信息要纳入统一基础平台，实现信息实时共享。二是国土资源、公安、民政等有关部门要加强不动产登记有关信息互通共享。三是明确权利人、利害关系人、有关国家机关有权依法查询、复制不动产登记资料。四是对查询获得的不动产登记信息、资料的使用进行规范。

法律要点	法 条	页 码
不动产登记类型	《不动产登记暂行条例》第 3 条	第 5 页
不动产登记权利种类	《不动产登记暂行条例》第 5 条	第 7 页
现场申请和登记申请撤回	《不动产登记暂行条例》第 15 条	第 20 页
登记期限	《不动产登记暂行条例》第 20 条	第 25 页
不予登记	《不动产登记暂行条例》第 22 条	第 27 页
登记资料查询、复制	《不动产登记暂行条例》第 27 条	第 31 页
不得滥用登记资料	《不动产登记暂行条例》第 28 条	第 32 页
登记错误赔偿责任	《不动产登记暂行条例》第 29 条	第 33 页

不动产登记暂行条例解读与应用

第一章 总 则	003
第一条 立法目的及依据.....	003
第二条 不动产登记及不动产的概念.....	004
第三条 不动产登记类型.....	005
第四条 登记原则.....	006
第五条 不动产登记权利种类.....	007
第六条 不动产登记机构.....	009
第七条 登记管辖.....	010
第二章 不动产登记簿	011
第八条 不动产登记簿.....	011
1. 不动产登记簿有哪些法律效力?	012
第九条 不动产登记簿的介质.....	014
第十条 不动产登记要求.....	014
2. 不动产登记簿的记载要求有哪些?	015
第十一条 不动产登记人员.....	015
第十二条 不动产登记簿的保管.....	016
第十三条 不动产登记簿的保存和移交.....	017

第三章 登记程序	018
第十四条 登记申请.....	018
第十五条 现场申请和登记申请撤回.....	020
3. 共同申请登记的撤回是否需申请登记的当事人双方共同提出?	020
第十六条 申请材料.....	021
4. 本《条例》对申请登记提交材料的要求中提到的“其他材料” 是否需要公示?	021
第十七条 受理.....	022
第十八条 查验.....	023
第十九条 实地查看和调查.....	024
第二十条 登记期限.....	025
第二十一条 登簿和发证.....	026
5. 为何需要向登记申请人发放相应的不动产权属证书或者登记证 明呢?	026
第二十二条 不予登记.....	027
第四章 登记信息共享与保护	028
第二十三条 不动产登记信息管理基础平台.....	028
第二十四条 登记信息实时互通共享.....	029
第二十五条 登记信息互通共享.....	030
第二十六条 保密义务.....	030
第二十七条 登记资料查询、复制.....	031
第二十八条 不得滥用登记资料.....	032
第五章 法律责任	033
第二十九条 登记错误赔偿责任.....	033
第三十条 渎职行为的法律责任.....	034
第三十一条 伪造变造证书证明法律责任.....	035
第三十二条 泄露登记信息法律责任.....	035
6. 是不是所有泄露不动产登记资料或者登记信息的都构成犯罪?	036

第六章 附 则.....	037
第三十三条 过渡期.....	037
第三十四条 制定实施细则.....	037
第三十五条 施行日期.....	038

关联法规归类解读与应用

不动产登记暂行条例实施细则.....	041
(2016年1月1日)	
1. 实际工作中“房地一体”原则会发挥怎样的作用?	042
2. 不动产的行政管理由什么部门负责?	044
3. 确定不动产单元界线的作用?	045
4. 制定不动产登记簿证样板的作用?	046
5. 如何理解“复印件应当与原件保持一致”?	048
6. 买房时委托开发商办房产证, 开发商迟迟没办下来, 应当如何 处理?	050
7. 夫妻共同所有的不动产在进行不动产登记时只登记了夫或妻一方, 后另一方申请在登记簿上“添名”时, 应当进行变更登记还是更正 登记?	060
8. 房屋登记机构自动办理注销登记是否存在法律风险?	062
9. 遇到小区业主私占公共道路、绿地等行为, 如何处理?	066
10. 采登记对抗主义的地役权登记有何积极作用?	075
11. 债权人如需以抵押权作为债权履行的法律保障, 最妥当的做法 是什么?	078
12. 什么情况下可以进行不动产预告登记?	086
中华人民共和国物权法.....	093
(2007年3月16日)	
1. 预告登记与一般的不动产登记有什么区别?	105
2. 如何行使“物权请求权”?	111
3. 如何认定业主的身份?	121

4. 业主能否单独转让其建筑的专有部分所有权?	122
5. 动产善意取得的注意事项?	135
6. 善意取得需具备什么条件?	135
7. 主物和从物的关系	137
中华人民共和国担保法	177
(1995年6月30日)	
中华人民共和国土地管理法	189
(2004年8月28日)	
1. 哪些土地属于国家所有?	191
2. 国有土地依法确定给单位或个人使用的方式有哪些?	192
3. 土地登记的效力体现在哪些方面?	195
4. 依法登记的土地所有权和使用权受到侵害时, 法律提供了哪些 救济途径或保护措施?	195
5. 哪些案件不能作为土地权属争议案件受理?	197
6. 当事人协商解决土地权属争议时应注意哪些问题?	197
7. 土地调查的内容包括哪些?	200
8. 对于土地统计违法行为将如何处罚?	201
9. 基本农田是不是在任何情况下都不得被占用或被征用?	203
10. 法律对开发未利用土地作了哪些要求?	205
11. 什么是征地方案, 有何规定?	209
12. 什么是土地补偿登记?	209
13. 什么是土地原用途? 什么是按土地原用途给予补偿?	210
14. 什么是地上物补偿费?	211
15. 有关市、县人民政府土地行政主管部门应当如何履行其征地补 偿安置公告职责以及听取意见的职责?	211
16. 若因某些重大的、不可抗拒的原因确需改变土地建设用途的, 应履行怎样的审批程序?	214
17. 临时用地包括哪些情形?	215
18. 收回国有土地使用权包括哪些法定事由?	216
19. 什么是“一户一宅”制度?	217
中华人民共和国农村土地承包法	222
(2009年8月27日)	

中华人民共和国草原法.....	231
(2013年6月29日)	
中华人民共和国渔业法.....	242
(2013年12月28日)	
中华人民共和国水土保持法.....	250
(2010年12月25日)	
中华人民共和国城市房地产管理法.....	259
(2009年8月27日)	
1. 如何理解“公共利益”？	260
2. 怎样进行土地用途的变更？	265
3. 预售商品房是否可以转让和设定抵押？	276
4. 哪些房屋不得出租？	281
5. 隔断间、厨房、阳台、卫生间地下室是否可以出租供人居住？	281
6. 如何签订房屋租赁合同？	282
7. 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记，应提交什么材料？	286
8. 怎样办理房地产抵押登记？	286
中华人民共和国民事诉讼法.....	289
(2012年8月31日)	
中华人民共和国行政诉讼法.....	330
(2014年11月1日)	
土地登记办法.....	346
(2007年12月30日)	
土地登记资料公开查询办法.....	358
(2002年12月4日)	
国土资源部关于规范土地登记的意见.....	360
(2012年9月6日)	
在京中央国家机关用地土地登记办法.....	363
(2000年10月23日)	
国土资源部关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发 证工作的通知.....	366
(2013年9月3日)	

国土资源部办公厅关于开展农村集体土地所有权确权登记发证国家 级抽查工作的通知.....	370
(2013年8月26日)	
农村集体土地所有权确权登记发证成果检查验收办法.....	372
(2012年11月18日)	
农村土地承包经营权确权登记颁证档案管理办法.....	386
(2014年11月20日)	
土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定.....	389
(2015年7月6日)	
土地登记代理人资格考试实施办法.....	393
(2015年7月6日)	
房屋登记办法.....	394
(2008年2月15日)	
中华人民共和国渔业法实施细则.....	411
(1987年10月20日)	
中华人民共和国水土保持法实施条例.....	418
(2011年1月8日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例.....	422
(2011年1月8日)	
中华人民共和国契税暂行条例.....	424
(1997年7月7日)	
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.....	426
(1990年5月19日)	
违反土地管理规定行为处分办法.....	432
(2008年5月9日)	
国土资源行政复议规定.....	437
(2009年11月14日)	
国土资源信访规定.....	444
(2006年1月4日)	
国土资源听证规定.....	453
(2004年1月9日)	

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（节录）.....	459
（2004年2月10日）	
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）.....	460
（2016年2月22日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释.....	463
（2015年4月22日）	
权威指导案例	470
一、董用权诉海南省三亚市人民政府土地权属处理决定案.....	470
二、姚某某诉扬中市人民政府土地权属处理决定上诉案.....	472
三、洪雪英等四人诉浙江省慈溪市人民政府土地行政登记案.....	477
四、联成公司诉海南省三亚市人民政府土地使用权变更登记案.....	480
五、石某某诉兴宁市国土资源局土地行政登记案.....	482
六、沈某某不服如皋市人民政府土地行政登记案.....	484

不动产登记暂行条例

解读与应用

不动产登记暂行条例

(2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布
自2015年3月1日起施行)

第一章 总 则

【本章说明】本章共七条，对《条例》的立法目的及依据、不动产登记及不动产的概念、不动产登记的类型、不动产登记的原则、需要进行登记的不动产权利种类、不动产登记机构以及不动产登记管辖进行了规定。

第一条 立法目的及依据^①

为整合不动产登记职责，规范登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律，制定本条例。

□ 条文解读

登记的本质目的是确定不动产的权利归属，并在登记簿上进行记载公示，从而达到保护不动产权利的目的。很多人把不动产登记

^① 条文主旨为编者所加，下同。

作为遏制腐败或者限制房价的主要工具。但是，我们应当准确认识到整合不动产登记职责，规范登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益，才是不动产登记条例起草的直接目的。虽然随着不动产登记制度的完善，特别是登记信息的准确，可能会对遏制腐败，稳定房价带来一定的影响，但是这些并不是不动产登记的目的。

关联参见

《物权法》第9条；《土地登记办法》第1条；《房屋登记办法》第1条

第二条 不动产登记及不动产的概念

本条例所称不动产登记，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。

本条例所称不动产，是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

□ 条文解读

不动产一般指不可移动的物或者财产，但是我国法律只有《担保法》对不动产的含义进行了界定。其第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动产以外的物”。另外，1988年《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）》表述为“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”。

关联参见

《物权法》第10条、第14条、第16条；《担保法》第92条；《最高人民法

第三条 不动产登记类型

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，适用本条例。

□ 条文解读

对不动产登记类型的规定，对于确保不动产登记的真实与准确，维护不动产登记簿的公示力与公信力，保护广大民事主体的不动产权，具有重要的意义。

首先，《不动产登记暂行条例》是《物权法》的配套规定，旨在贯彻落实《物权法》和其他法律关于不动产登记的规定。但是，《物权法》属于不动产登记的实体法，而《条例》是不动产登记的程序法。不动产登记程序法关注的问题是，何种情形下、在符合哪些条件时，不动产登记机构应当按照何种程序、依据何种标准进行登记。不动产登记的类型众多，不同的登记类型，从申请人、申请材料到审核甚至颁发权属证书上都有所不同。因而，《条例》需要对不动产登记类型作出明确规定。

其次，在《不动产登记暂行条例》中对不动产登记类型做出规定，有利于实现国务院要求的不动产登记“四个统一”的目标。按照国务院的规定，不动产统一登记就是要将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担，做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

关联参见

《土地登记办法》第38条、第58条、第60条；《物权法》第19条、第20条；

《房屋登记办法》第75条、第78条；《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》

第四条 登记原则

国家实行不动产统一登记制度。

不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

不动产权利人已经依法享有的不动产权利，不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

□ 条文解读

本条中稳定连续原则主要体现在以下方面：一是从保障不动产权利的角度出发，要求建立不动产统一登记制度后，不影响权利人行使权利。其中本条第三款“不动产权利人已经依法享有的不动产权利，不因登记机构和登记程序的改变而受到影响”的规定就是稳定连续原则的具体体现。同时，《条例》第33条也规定：“本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效”。这也是稳定连续原则的具体体现。二是从行政管理角度出发，保持行政管理的稳定性。国家建立不动产统一登记制度，整合不动产登记职责，不影响各部门继续行使其权属管理、交易管理等法定职责，仅仅是将不动产登记职责整合到一个部门，通过建立不动产登记信息管理基础平台等方式，加强不动产管理相关信息的交流共享，并不影响各部门固有的其他管理职责。

关联参见

《物权法》第10条

第五条 不动产登记权利种类

下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：

- (一) 集体土地所有权；
- (二) 房屋等建筑物、构筑物所有权；
- (三) 森林、林木所有权；
- (四) 耕地、林地、草地等土地承包经营权；
- (五) 建设用地使用权；
- (六) 宅基地使用权；
- (七) 海域使用权；
- (八) 地役权；
- (九) 抵押权；
- (十) 法律规定需要登记的其他不动产权利。

□ 条文解读

《不动产登记暂行条例》第5条以列举的方式明确了需要登记不动产的权利种类。

(1) 所有权登记

按照《物权法》规定，所有权包括国家所有权、集体所有权和私人所有权。

关于国家所有权，根据《物权法》规定，依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。因此，国家所有的土地、森林、林木、林地、草原、海域、无居民海岛所有权可以不进行登记。但是，《森林法》明确规定，国家所有的森林、林木和林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。因此，国家所有的森林和林木的所有权需要进行登记。

集体所有权包括集体土地所有权（包括集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩），集体森林、林木和林地所有权，集体草原所有权。因此，需要登记的权利应当包括集体土地所有权以及集体森

林、林木所有权。

个人所有权包括房屋所有权以及个人林木所有权。

《不动产登记暂行条例》第5条第1项至第3项所列的即需要登记的所有权包括：集体土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；森林、林木所有权。

（2）用益物权登记

根据《物权法》及相关法律法规规定，需要登记的用益物权即《条例》第5条第4项至第8项所列权利，包括：耕地、林地、草地等土地承包经营权；建设用地使用权；宅基地使用权；海域使用权；地役权。

（3）担保物权登记

由于质权和留置权只是适用于动产，不适用于不动产，因此需要登记的只有抵押权。由于有的不动产权利可以抵押，有的不能抵押，再加上种类繁多，因此可以笼统的规定为抵押权。《条例》第9项作出了规定。

（4）其他需要登记的不动产权利

《条例》第10项规定“法律规定需要登记的其他不动产权利”主要是为了与未来建立自然资源统一登记进行衔接。

关联参见

《物权法》第60条、第127条、第129条；《宪法》第10条第2款；《土地管理法》第4条第2款、第3款、第8条第2款；《房屋登记办法》第96条；《农村土地承包法》第22条、第38条；《海域使用管理法》第32条；《国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》第4条第6款；《国土资源部、财政部、住房和城乡建设部等关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》；《国土资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》；国家土地管理局关于印发《确定土地所有权和使用权的若干规定》的通知；《国土资源部关于规范土地登记的意见》

第六条 不动产登记机构

国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。

县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。

□ 条文解读

国务院国土资源主管部门是不动产登记的主管机构。本条第1款确认了国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作，这是《条例》对国务院机构改革成果的确证，是对《关于整合不动产登记职责的通知》的具体贯彻。土地是最重要、最基础的不动产，房屋等不动产依附于土地，不能脱离土地而独立存在。以土地为主进行登记，可以包容其他的不动产的登记，而以房屋等为主进行登记，则无法包容无建筑物的土地的登记，如城市空地、道路、公园等。另外，附着于土地的房屋、林木等经常因灭失、砍伐等原因发生变动，仅有土地是相对永恒不变的，以土地为主统一不动产登记有利于保持登记的持续性和长久性。因此，由国土资源管理部门负责全国不动产统一登记工作是合理的。

关联参见

《农村土地承包法》第23条；《草原法》第11条；《渔业法》第11条；《渔业法实施条例》第10条；《城市房地产管理法》第61条；《土地管理法》第11条；《担保法》第42条；《土地登记办法》第3条；《森林法》第3条；《海域使用管理法》第7条

第七条 登记管辖

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。

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。

□ 条文解读

所谓属地登记原则就是不动产登记应当由不动产所在地的登记机构办理，即《物权法》第10条所规定的“不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理”。属地登记是不动产登记的基本原则，是由不动产的不能移动的本质属性所决定的。不论土地，还是房屋以及其他不动产都应该实行属地登记原则。因此本条第一款明确规定“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”。

不动产登记应当遵循属地登记原则，但也会存在一些例外情况。按照中编办《关于整合不动产登记职责的通知》的要求，“国土资源部会同林业局负责国务院确定的重点国有林区森林、林木、林地的登记发证；会同海洋局负责国务院批准项目用海、用岛的海域使用权和无居民海岛使用权的登记发证等”。同时，按照《土地管理法》的规定，“单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权；其中，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定”。为此，本

条第3款规定：“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”。

关联参见

《物权法》第10条；《土地登记办法》第3条第1款；《房屋登记办法》第4条第1款；《土地管理法实施条例》第5条；《森林法实施条例》第4条第1项；《土地管理法》第11条第2款

第二章 不动产登记簿

【本章说明】本章是关于不动产登记簿的有关规定，具体包括不动产登记簿的登记单元、登记内容、介质形式、登记人员的要求以及登记簿的保管等内容。

第八条 不动产登记簿

不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码。

不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿。

不动产登记簿应当记载以下事项：

（一）不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；

（二）不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变

化等权属状况；

(三) 涉及不动产权利限制、提示的事项；

(四) 其他相关事项。

□ 条文解读

不动产单元，是指使不动产特定化，以便以之为基础设立登记簿簿页，并将不动产相关信息在登记簿上予以记载的基本单位。不动产之间在空间上相互连接，必须通过测量等手段从空间上将其相互区分，使之成为独立的物。

本条第3款规定了不动产登记簿的主要记载事项：一是不动产的自然状况。坐落是指宗地所在地的名称；界址主要是通过地籍编号和图号体现；面积是指宗地的大小；用途是指土地的使用类型，具体包括水田、果园、天然牧草地、住宿餐饮用地等，按照《土地利用现状分类》的规定予以记载，对于房屋而言，还包括房屋的楼层等信息。二是不动产的权属状况。权利人是指土地使用权人或所有权人；类型是指集体土地所有权、国有建设用地使用权等类型；内容是指房屋容积率等限制内容；来源是指继承、转让、赠与等权利取得土地权利的方式；期限是指土地使用权的期限；权利变化情况是指不动产权利的转移、延续、注销等情况。三是不动产限制提示事项。这主要是针对异议登记、预告登记、查封登记等登记类型而规定的。在异议登记的情况下，登记簿记载的是他人对登记簿记载提出异议这一客观事实；在预告登记的情况下，登记簿记载的是他人享有将来发生物权变动请求权这一事实；在查封登记的情况下，登记簿记载的是司法机关查封的事实。上述情况下都未发生权属的实际变动，记载只是一种风险的提示和权利的限制。

□ 应用

1. 不动产登记簿有哪些法律效力？

一般认为不动产登记簿具有以下两个方面的效力：

(1) 推定力。根据《物权法》的规定，不动产登记簿是不动产

权利归属和

簿上记载某人享有某项物权时，推定该人享有该项权利，其权利的内容也以不动产登记簿上的记载为准。实践中，虽然登记簿记载的权利状况与实际情况可能存在不相符的情况，但是在没有经过异议登记、更正登记等法定登记程序前，法律依然推定登记簿记载的权利人为真正的权利人。这一方面是由于不动产权利的登记需要经过登记机关的审查，一般情况下记载状况与真实权利状况基本一致，具有较高的可信度；另一方面，赋予登记簿推定力，也有利于降低交易信息审查成本，提高交易的效率。同时，登记簿的推定力还体现在，当登记权利人的权利受到侵犯时，权利人可以以不动产登记簿作为要求法律救济的依据；当登记权利人与他人发生财产权争执时，不动产登记簿可以作为权利人的权利证明文件。

(2) 公信力。这是指即便不动产登记簿上记载的物权归属、内容与真实的物权归属、内容不一致，信赖登记簿上记载之人仍可如同登记簿记载正确时那样，以法律行为取得相应的不动产权。《物权法》规定了不动产的善意取得制度，其第106条规定：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定”。因此，即使不动产登记簿记载错误，由于登记簿具有公信力，善意第三人的利益依然受法律保护。

关联参见

《房屋登记簿管理暂行办法》；《海域使用权登记办法》第4条

第九条 不动产登记簿的介质

不动产登记簿应当采用电子介质，暂不具备条件的，可以采用纸质介质。不动产登记机构应当明确不动产登记簿唯一、合法的介质形式。

不动产登记簿采用电子介质的，应当定期进行异地备份，并具有唯一、确定的纸质转化形式。

□ 条文解读

虽然电子登记簿使用较为便利，易于保存和传输，极大地提高了登记效率，但是受网络上诸多不安全因素影响的可能性比较大，为了避免因系统故障、自然灾害等导致登记资料的遗失破坏，《条例》规定应当定期进行异地备份。电子登记簿应当有唯一、确定的纸介质转化形式，简单来说，就是其中的信息能够以唯一确定的格式以纸质的形式打印出来，以便管理保存或者查询需要。

关联参见

《土地登记办法》第15条第3款；《房屋登记办法》第24条

第十条 不动产登记要求

不动产登记机构应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰地记载于不动产登记簿。任何人不得损毁不动产登记簿，除依法予以更正外不得修改登记事项。

□ 条文解读

根据《物权法》第16条第1款的规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。在建立不动产登记制度的情况下，不动产登记成为物权制度的基础。不动产登记簿所记载的权力的正确性推定效力对客观、公正的不动产交易秩序的建立有着极为重要的意义。

可以修改登记事项的唯一例外是依法进行更正登记。更正登记有两种方式：一种是经权利人（包括登记上的权利人和事实上的权利人）以及利害关系人申请的登记；另一种是登记机关自己发现错误后做出的更正登记。

□ 应用

2. 不动产登记簿的记载要求有哪些？

答：根据《物权法》第16条第1款的规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。即在不动产登记簿上记载某人享有某项物权时，推定该人享有该项权利，其权利的内容也以不动产登记簿上的记载为准。正因为不动产登记簿的重要作用，对其记载需符合一定的要求。

“各类登记事项”指的就是本条例第8条第3款所规定的不动产登记簿应当记载的事项。“准确”要求记载的各类登记事项应与真实状况保持一致；“完整”要求毫无遗漏地将应当记载的各类登记事项记载于不动产登记簿上，包括各种自然状况、权属状况和其他事项；“清晰”要求在不动产登记簿上能够清楚明晰地看到所记载的各类登记事项。

第十一条 不动产登记人员

不动产登记工作人员应当具备与不动产登记工作相适应的专业知识和业务能力。

不动产登记机构应当加强对不动产登记工作人员的管理和专业技术培训。