

錦 連

法律通訊

2016. 1. 28 总第 21 期



锦连法律通讯

是锦连律师事务所的法律简报，聚焦于对我们的客户有影响的法律动态。

锦连律师事务所

是一家以“高层次、规模化、专业化”为发展目标，以学者型的严谨态度、专家型的服务水平、团队型的服务方式，为客户制定全方位的法律解决方案。

办公场所：

辽宁省大连经济技术开发区
金马路 169 号亿锋现代城 3 号 5F
邮编：116600

电话：0411-87935185

传真：0411-87930420

电邮：jllawfirm@126.com

网址：www.lnjllawfirm.com



锦连律师事务所

JIN LIAN LAW FIRM

新法速递：解读《不动产登记暂行条例实施细则》

【编者言】日前，国土资源部网站正式发布了《不动产登记暂行条例实施细则》（以下简称《实施细则》）。该细则从不动产登记簿、登记程序、各类不动产权利登记、资料查询、保护和利用以及法律责任等方面，细化了不动产统一登记制度，共计 108 条，使不动产登记更具可操作性。该《实施细则》于今年 1 月 1 日起开始实施。

针对该《实施细则》对我们生活的影响及大家普遍关心的问题，本所律师进行解读如下：

问题一：《实施细则》所指不动产登记如何界定以及不动产具体包括哪些？

根据 2015 年 3 月 1 日实施的《不动产登记暂行条例》第二条规定，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。其中条例所称不动产，是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。即集体土地所有权，房屋等建筑物所有权，森林、林木所有权，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，地役权和抵押权等均纳入不动

产登记范围内。



问题二：不动产登记后，之前的房产证等证书是否依然有效？是否需要立即申请更换呢？

《实施细则》第 105 条明确规定：“本实施细则施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书”。也就是说，细则施行前（2016 年 1 月 1 日）已取得的不动产权属证书继续有效，在产权未变更、转移的情况下可不用换新证。如不动产如有前述变更或者转移时则需更换不动产权属证书。

问题三：《实施细则》对共有不动产的处分、无民事行为能力人等如何申请不动产登记有哪些具体规定？

城市中，共同拥有不动产的并非少数，同时，无民事行为能力人也可能拥有不动产，《实施细则》对共有不动产的处分、无民事行为能力人等如何申请不动产登记均做出了明确规定。

《实施细则》第 10 条规定，处分共有不动产申请登记的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。同时，按份共有人转让其享有的不动产份额，应当与受让人共同申请转移登记。

无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的，《实施细则》第 11 条规定，应当由其监护人代为申请。“监护人代为申请登记的，应当提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料；因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证”。父母之外的监护人处分未成年人不动产的，有关监护关系材料可以是人民法院指定监护的法律文书、经过公证的对被监护人享有监护权的材料或者其他材料。

问题四：如何进行不动产统一登记？

《实施细则》第 9 条规定：申请不动产登记的，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。申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。

问题五：当事人提交了不动产登记申请后，不动产登记机构怎样办理登记？

《实施细则》规定，不动产登记机构受理不动产登记申请后，除了进行资料审查，包括申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致；完税或者缴费凭证是否齐全等外，不动产登记机构还将对不动产所在地进行实地查看。

如果是首次登记，主要是查看房屋坐落及其建造完成等情况；如果是在建建筑物抵押权登记，则要查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况；因不动产灭失导致的注销登记，要查看不动产灭失等情况等。

《实施细则》提出，政府组织的集体土地所有权登记；宅基地使用权及房屋所有权，集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，土地承包经营权等不动产权利的首次登记等5种情形在不涉及国家秘密的情况下，还要进行不少于15个工作日的公告。

问题六：小区内道路绿地如何办理登记？

建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产，业主在进行不动产登记时，能否也对此进行登记呢？《实施细则》提出，包括道路、绿地以及公用设施和物业服务用房等可一并申请登记为业主共有。

在去年3月份发布的《不动产登记暂行条例实施细则（草案征求意见稿）》中，相关条款要求办理房屋所有权首次登记时，当事人应当对建筑区划内依法应属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋一并申请登记，但并未明确具体的登记方式。小区内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等该登记在谁的名下？

该《实施细则》第36条对此做出了明确的规定，即办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权的，其对共有部分享有的权利依法一并转让。



问题七：哪些主体可以查询不动产登记资料？如何办理查询手续？



1. 关于不动产登记资料查询问题，《实施细则》明确提出，国家实行不动产登记资料依法查询制度，并把查询主体限定为权利人、利害关系人、有关国家机关，而这三类主体具体查询、复制其不动产登记资料的范围也不一样。

根据《实施细则》第 97 条规定，权利人可以查询、复制其不动产登记资料（换言之，权利人只能查询自己的不动产登记资料）。因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的，依照本条规定办理。

《实施细则》将查询主体限制在权利人、利害关系人、有关国家机关，这意味着不是任何人不需要任何条件就可以随意查询不动产登记资料。

2. 根据《实施细则》第 98 条规定，权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料应当提交下列材料：查询申请书；查询目的的说明；申请人的身份材料；利害关系人查询的，提交证实存在利害关系材料。

权利人、利害关系人委托他人代为查询的，还应当提交代理人的身份证明材料、授权委托书。权利人查询其不动产登记资料无需提供查询目的的说明。有关国家机关查询的，应当提供本单位出具的协助查询材料、工作人员的工作证。

问题八：登记机构工作人员违反规定如何处罚？

《实施细则》第七章第 103 条、第 104 条对违反实施细则的法律责任进行了规范。

《实施细则》规定，不动产登记机构工作人员违反实施细则规定，除依法给予处分外，构成犯罪的，还要依法追究刑事责任。

不动产登记机构工作人员违反实施细则的情形包括，对符合登记条件的登记申请不予登记，对不符合登记条件的登记申请予以登记；擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产登记簿；泄露不动产登记资料、登记信息；无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；强制要求权利人更换新的权属证书。

如当事人采用提供虚假材料等欺骗手段申请登记；采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息；查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

《实施细则》规定，出现上述一种行为，则可认定当事人构成违反治安管理行为的，应依法给予治安管理处罚；如给他人造成损失的，还要依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

*锦连法律通讯仅供参考,其不构成一份法律意见或建议。我们努力保证本通讯内容的准确性,但是对基于本通讯任何内容而采取的任何行动所遭受的损失或损害,我们不承担任何责任。我们保留对本通讯的全部权利。

