



漢坤律師事務所

汉坤法律评述



融贯中西·务实创新

2014年12月24日

《不动产登记暂行条例》简述

金文玉 | 唐玉春

近日,《不动产登记暂行条例》(国务院令 第 656 号)(以下简称“《条例》”)正式发布,共分六章,三十五条。《条例》将自 2015 年 3 月 1 日起施行。

针对不动产,即《条例》中规定的土地、海域以及房屋、林木等定着物,国家实行不动产统一登记制度。涉及下列不动产权利,将依照《条例》的规定办理登记,包括:(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。《条例》明确,其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。

《条例》的主要内容如下:

1. 明确不动产登记由国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作

《条例》规定明确不动产登记由国土资源部负责指导、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。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,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。

2. 规定了登记簿的登记内容、规范了登记形式、细化了保管责任

《条例》规定,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。不动产登记簿应当记载不动产的自然状况及权利状况,包括以下事项:(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;其他相关事项。

《条例》规定,不动产登记簿应当采用电子介质,且应定期进行异地备份;暂不具备条件的,可以采用纸质介质。不动产登记簿由不动产登记机构永久保存,应当指定专人负责不动产登记簿的保管,并建立健全相应的安全责任制度,不动产登记簿损毁、灭失的,不动产登记机构应当依据原有登记资料予以重建。

3. 简化了登记程序

《条例》规定，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。当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记，不动产登记机构应当当场审核申请人的申请资料，并明确告知申请人是否予以受理，如不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理（包括申请材料不齐全或者不符合法定形式的，或申请登记的不动产不属于本机构登记范围的）的，视为受理。针对不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求不动产登记申请人重复提交。

不动产登记机构受理不动产登记申请的，应对不动产登记申请材料进行查验，但在特定情况下，不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看，如办理房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记、在建建筑物抵押权登记等。除法律另有规定的以外，不动产登记机构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。

《条例》还规定不动产登记机构登记错误给他人造成损害，或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的，依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。

4. 明确不动产信息的共享及保护

《条例》明确国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台。各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享。《条例》还提出，国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门也应加强彼此之间不动产登记有关信息的互通共享。

《条例》规定权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供；有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料。查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员，查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定，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，给他人造成损害的，依法承担赔偿责任，对有关责任人员依法给予处分，有关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

综上，《不动产登记暂行条例》对不动产的登记程序、登记信息共享与保护等作了较为详细规定。希望以上对您有所帮助，若有任何问题，欢迎随时联系我们。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与**金文玉律师**（+86-10-8525 5557; wenyu.jin@hankunlaw.com）联系。