|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **부동산 등기 잠정조례 실시세칙**국토자원부령 제63호<부동산 등기 잠정조례 실시세칙>이 2015년 6월 29일 국토자원부 제3차 부무회의세서 심의통과되어 공표하는 바이며 공표일로부터 시행한다.부장 장다밍(姜大明)　　2016년 1월 1일목 록제1장 총칙제2장 부동산 등기부제3장 등기절차제4장 부동산 권리 등기제1절 일반 규정제2절 집체토지소유권 등기제3절 국유건설토지사용권 및 주택소유권 등기제4절 택지사용권 및 주택소유권 등기제5절 집체토지사용권 및 건축물•구축물소유권 등기제6절 토지도급경영권 등기제7절 해역사용권 등기제8절 지역권 등기제9절 저당권 등기제5장 기타 등기제1절 정정등기제2절 이의등기제3절 예고등기제4절 압류등기제6장 부동산등기자료의 조회, 보호 및 이용제7장 법률책임제8장 부칙　　제1장 총칙제1조 부동산 등기 행위를 규율하고 통일된 부동산 등기제도를 구체화하며 인민대중의 부동산 등기 수속 이행의 편리를 도모하고 권리자의 합법적인 권익을 보호하기 위한 목적으로 <부동산 등기 잠정조례>(이하 '<조례>'로 약칭)에 근거하여 이 실시세칙을 제정한다.제2조 부동산 등기는 당사자의 신청에 따라 이뤄져야 한다. 단, 법률•행정법규 및 이 실시세칙에 별도의 규정이 있는 경우는 예외이다.주택 등 건축물•구축물과 산림•임목 등 정착물은 그가 부착되어 있는 토지, 해역과 같이 등기하여 권리주체의 일치성을 유지하여야 한다.제3조 부동산등기기구가 <조례> 제7조 제2항의 규정에 따라 협상을 거쳐 또는 지정을 받아 두개 이상의 현(縣)급 행정구역에 걸친 부동산의 등기를 처리하는 경우 등기 완료 후 부동산 등기부에 기재된 부동산 권리자 및 부동산의 위치, 경계, 면적, 용도, 권리유형 등 등기결과를 부동산이 걸쳐 있는 기타 지역의 부동산등기기구에 고지하여야 한다.제4조 국무원이 확정한 중점국유임구(林區)의 산림, 임목과 임지의 등기는 국토자원부가 접수한 후 관련 부서와 회동하여 처리하고 법에 따라 권리자에게 부동산권리증서를 발급한다.국무원이 비준한 프로젝트가 사용하는 해역•섬 사용권 등기는 국토자원부가 접수하여 법에 따라 권리자에게 부동산권리증서를 발급한다.중앙국가기관이 사용하는 국유토지 등 부동산의 등기는 국토자원부의 <북경에 위치한 중앙국가기관의 토지사용권 등기방법> 등 규정에 따라 처리한다.제2장 부동산 등기부제5조 <조례> 제8조에 규정한 부동산 단원이라 함은 권리 경계선에 의해 밀폐된 독립적인 사용가치가 있는 공간을 지칭한다.주택 등 건축물, 구축물 및 산림, 임목 등 정착물이 부착되어 있지 아니할 경우 토지, 해역의 권리 경계선에 의해 밀폐된 공간을 부동산 단원으로 한다.주택 등 건축물, 구축물 및 산림, 임목 등 정착물이 부착되어 있을 경우 당해 주택 등 건축물, 구축물 및 산림, 임목 등 정착물과 토지, 해역의 권리 경계선에 의해 밀폐된 공간을 부동산 단원으로 한다.전 항에서 주택이라 함은 독립적인 동(幢)으로 되어 있는 권리 경계선에 의해 밀폐된 공간과 채, 층, 실 등으로 구분되어 있는 독립적으로 사용이 가능하고 권리 경계선에 의해 밀폐된 공간을 지칭한다.제6조 부동산 등기부는 필지(宗地) 또는 필해(宗海)를 단위로 편성하며 동일 필지 또는 필해 범위 내에 있는 모든 부동산 단원을 하나의 부동산 등기부에 편성시킨다.제7조 부동산등기기구는 전문적인 부동산 등기용 전자 저장시설을 비치하여야 하고 정보망 보안조치를 취하여 전자데이터의 안전을 보장하여야 한다.그 어떠한 업체와 개인도 부동산 등기부상의 정보를 무단 복제하거나 변조하여서는 아니된다.제8조 부동산 등기 심사, 등기부 기입 업무를 담당하는 부동산 등기 업무인력은 관련 법률•법규를 숙지하여야 하고 직무와 어울리는 부동산 등기 관련 전문지식을 보유하여야 한다.국토자원부는 관련부서와 회동하여 부동산 등기 심사, 등기부 기입 업무를 담당하는 부동산 등기 업무인력에 대한 업무능력 평가 및 교육훈련을 계획하고 실시한다.제3장 등기절차제9조 부동산 등기를 신청하는 신청인은 등기신청서를 작성하여야 하고 신분증명 및 관련 신청서류를 제출하여야 한다.신청서류는 원본을 제출하여야 한다. 특수한 사정으로 인하여 원본 제출이 불가능한 경우 복사본을 제출할 수 있으며 복사본은 원본과 일치하여야 한다.제10조 공동소유 부동산의 처분을 위한 등기를 신청하는 경우 2/3 이상의 지분을 보유한 공동소유인 또는 전체 공동소유인이 공동으로 신청하여야 한다. 공유인 사이에 별도의 약정이 있는 경우는 예외이다.부동산 공유지분 소유자가 그가 보유한 부동산 공유지분을 양도하고자 하는 경우 양수인과 공동으로 이전등기를 신청하여야 한다.건축구획 안에 있는 법에 의거하여 전체 소유주가 공동으로 소유하는 부동산의 등기 신청은 이 실시세칙 제36조의 규정에 따라 처리한다.제11조 민사행위무능력자, 민사행위제한능력자의 부동산 등기 신청은 그 후견인이 신청을 대행하여야 한다.후견인이 등기 신청을 대행하는 경우 후견인 및 피후견인의 신분증 또는 호구부, 후견관계 증명서류 등 서류를 제출하여야 하며; 부동산의 처분을 위한 등기를 신청하는 경우 피후견인의 이익을 위한 것임을 보증하는 보증서를 추가로 제출하여야 한다.부모 이외의 후견인이 미성년자의 부동산을 처분하는 경우 인민법원의 후견인 지정 법률문서, 피후견인에 대한 후견권 공증서류 또는 기타 서류를 후견관계 증명서류로 제출할 수 있다.제12조 당사자는 부동산 등기 신청 대행을 타인에게 위임할 수 있다.부동산 등기 신청을 대행하는 대리인은 피대리인이 서명 또는 날인한 위임장을 부동산등기기구에 제출하여야 한다.자연인이 부동산을 처분함에 있어 등기 신청 대행을 타인에게 위임하는 경우 대리인과 공동으로 부동산등기기구 현장을 방문하여 위임장을 체결하여야 한다. 단, 위임장 공증을 받은 경우는 예외이다.해외 신청인이 부동산 처분 등기의 대행을 타인에게 위임하는 경우 그 위임장은 국가의 관련 규정에 따라 인증 또는 공증을 받아야 한다.제13조 등기 신청 사항이 부동산 등기부에 기재되기 전에 전체 신청인이 등기 신청의 철회를 신청하는 경우 등기기구는 등기신청서 및 관련 서류를 신청인에게 반환하여야 한다.제14조 상속, 유증에 의하여 부동산을 취득한 당사자가 등기를 신청하는 경우 사망증명서, 유언장 또는 전체 법정 상속자의 부동산 분할 합의서 및 피상속인과의 친족관계 증명서류 등을 제출하여야 하며 공증을 거친 서류 또는 효력을 발생한 법률문서를 제출할 수도 있다.제15조 부동산등기기구는 부동산 등기 신청을 접수한 후 다음 각 호의 내용을 확인하여야 한다.(1) 신청인, 대리인의 신분증명서류 및 위임장이 신청 주체와 일치한지 여부;(2) 권리 근원 증명서류 또는 등기 사유 증명서류가 등기 신청 내용과 일치한지 여부;(3) 부동산의 위치, 공간 경계, 면적 등 권적(權籍) 조사 결과의 완비 여부, 권리의 명확 여부, 위치의 명확 여부, 면적의 정확 여부;(4) 법률•행정법규에 규정한 세금 또는 비용 완납증빙 구비 여부.제16조 부동산등기기구는 현장실사 시 다음 각 호의 사항을 중점적으로 확인하여야 한다.(1) 주택 등 건축물, 구축물의 소유권 최초등기의 경우 주택의 위치 및 건축공사 완공 등 상황을 확인한다.(2) 건설 중에 있는 건축물의 저당권 등기의 경우 저당 목적물인 건설 중에 있는 건축물의 위치 및 건설 등 상황을 확인한다.(3) 부동산 멸실에 따른 말소등기의 경우 부동산 멸실 등 상황을 확인한다.제17조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 부동산등기기구는 등기사항을 등기부에 기재하기에 앞서 공고 절차를 거쳐야 한다. 단, 국가기밀과 연관된 경우는 예외이다.(1) 정부조직의 집체토지소유권 등기;(2) 택지사용권 및 주택소유권, 집체건설용지사용권 및 건축물•구축물소유권, 토지도급경영권 등 부동산 권리의 최초등기;(3) 직권에 의한 정정등기;(4) 직권에 의한 말소등기;(5) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.공고는 부동산등기기구의 포털사이트 및 부동산 소재지 등 지정된 장소에서 이뤄져야 하며 공고기간은 15일(근무일 기준)보다 짧아서는 아니된다. 공고에 소요되는 시간은 등기업무 처리기한에 포함되지 아니한다. 공고기간이 만료될 때까지 이의가 없거나 이의가 성립되지 아니하는 경우 지체없이 부동산 등기부에 기재하여야 한다.제18조 부동산 등기 공고의 주요내용은 다음 각 호의 정보를 포함하여야 한다.(1) 등기하고자 하는 권리자의 성명 또는 명칭;(2) 등기하고자 하는 부동산의 위치, 면적, 용도, 권리유형 등;(3) 이의 제기 기한, 방식, 접수기구;(4) 공고가 필요한 기타 사항.제19조 당사자는 효력을 발생한 인민법원 및 중재위원회의 법률문서 또는 효력을 발생한 인민정부의 결정서를 지참하여 단독으로 부동산 등기를 신청할 수 있다.다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 부동산등기기구는 직접 부동산 등기를 진행할 수 있다.(1) 인민법원이 효력을 발생한 법률문서와 집행협조통보서를 지참하여 부동산등기기구에 등기를 요구하는 경우;(2) 인민검찰원•공안기관이 법률규정을 근거로 압류협조통보서를 지참하여 압류등기를 요구하는 경우;(3) 인민정부가 내린 부동산 권리 징수 또는 회수 결정이 효력을 발생한 후 부동산등기기구에 말소등기를 요구하는 경우; (4) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.부동산등기기구는 등기사항에 대해 이의가 있을 경우 법에 따라 관련 기관에 심사건의를 제기하여야 한다.제20조 부동산등기기구는 부동산 등기부에 근거하여 부동산권리증서 또는 부동산등기증명을 작성 및 발급하여야 한다.저당권 등기, 지역권 등기 및 예고등기, 이의등기를 신청하는 신청인에게 부동산등기증명서를 발급하는 것을 제외하고 부동산등기기구는 법에 따라 권리자에게 부동산권리증서를 발급하여야 한다.부동산권리증서와 부동산등기증명서에는 부동산등기기구의 등기 전용 도장을 날인하여야 한다.부동산권리증서와 부동산등기증명서의 양식은 국토자원부가 통일적으로 정한다.제21조 공동소유 부동산의 등기를 신청하는 경우 부동산등기기구는 전체 공유인에게 하나의 부동산권리증서를 발급하며; 공유인이 각각 부동산권리증서를 소지할 것을 요구하는 경우 공유인에게 각각 별도로 부동산권리증서를 발급할 수 있다.공동소유 부동산의 권리증서에는 공유 상황 및 전체 공유인의 성명 또는 명칭을 기재하여야 한다.제22조 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서가 오손(汚損), 파손된 경우 당사자는 부동산등기기구에 교체발급을 신청할 수 있다. 교체발급 조건에 부합되는 경우 부동산등기기구는 교체발급하여야 하며 이와 더불어 기존 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서를 회수하여야 한다.부동산권리증서 또는 부동산등기증명서가 분실, 멸실되어 부동산 권리자가 재발급을 신청하는 경우 부동산등기기구는 그 포털사이트 에 부동산 권리자의 분실•멸실 성명문을 게재하고 15일(근무일 기준)이 경과된 후 재발급한다.부동산등기기구는 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서를 재발급한 후 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서 재발급 상항을 부동산 등기부에 기재하여야 하며 이와 더불어 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서에 '재발급'이란 문구를 기재하여야 한다.제23조 부동산 권리의 소멸 등 사유로 인하여 부동산등기기구가 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서를 회수하여야 하는 경우 부동산 등기부에 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서 회수 상항을 기재하여야 하며; 회수가 불가능한 경우 부동산등기기구의 포털사이트 또는 현지에서 공개적으로 발행되는 신문•간행물에 폐기처분 공고를 발표하여야 한다.제4장 부동산 권리 등기제1절 일반 규정제24조 부동산의 최초등기라 함은 부동산 권리의 제1차 등기를 지칭한다.부동산 최초등기를 이행하지 아니한 경우 기타 유형의 부동산 등기를 이행할 수 없다. 단, 법률•행정법규에 별도의 규정이 있는 경우는 예외이다.제25조 시(市)•현(縣)급 인민정부는 구체적인 상황에 근거하여 본 행정구역 내의 등기가 이뤄지지 아니한 부동산을 대상으로 집체토지소유권, 택지사용권, 집체건설용지사용권, 토지도급경영권 최초등기를 계획 및 추진할 수 있다.전 항의 규정에 따라 진행하는 최초등기에 필요한 권리의 근원, 조사결과 등 등기서류는 인민정부의 관련부서가 확보한다.제26조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 부동산 권리자는 부동산등기기구에 변경등기를 신청할 수 있다.(1) 권리자의 성명, 명칭, 신분증명의 유형 또는 신분증명 번호가 변경된 경우;(2) 부동산의 위치, 경계선, 용도, 면적 등 사항에 변화가 발생한 경우;(3) 부동산 권리의 기한, 근원 등 사항에 변화가 발생한 경우;(4) 동일 권리자가 부동산을 분할하거나 합병하는 경우;(5) 저당담보의 범위, 피담보채권의 액수, 채무 이행기간, 저당권 순서에 변화가 발생한 경우;(6) 최고액저당담보의 채권 범위, 최고 채권액, 채권의 확정기간 등에 변화가 발생한 경우;(7) 지역권의 이용목적, 이용방법 등에 변화가 발생한 경우;(8) 공동소유 성격에 변화가 발생한 경우;(9) 법률•행정법규에 규정한 부동산 권리의 이전과 연관되지 아니한 기타의 경우.제27조 다음 각 호의 사유로 인하여 부동산 권리가 이전되는 경우 당사자는 부동산등기기구에 이전등기를 신청할 수 있다.(1) 부동산을 매매, 교환, 증여하는 경우;(2) 부동산으로 출자(지분 투자)하는 경우;(3) 법인 또는 기타 조직과의 합병, 분할 등 사유로 인하여 부동산 권리가 이전되는 경우;(4) 부동산의 분할, 합병으로 인하여 권리가 이전되는 경우;(5) 상속, 유증으로 인하여 권리가 이전되는 경우;(6) 공유인의 증가 또는 감소 및 공동소유 부동산의 공유지분에 변화가 발생한 경우;(7) 효력을 발생한 인민법원, 중재위원회의 법률문서로 인하여 부동산 권리가 이전되는 경우;(8) 피담보채권의 이전으로 인하여 부동산 저당권이 이전되는 경우;(9) 요역지의 부동산 권리 이전으로 인하여 지역권이 이전되는 경우;(10) 법률•행정법규에 규정한 부동산 권리가 이전되는 기타의 경우.제28조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 당사자는 말소등기를 신청할 수 있다.(1) 부동산이 멸실된 경우;(2) 권리자가 부동산 권리를 포기한 경우;(3) 부동산이 법에 따라 몰수, 징수 또는 회수된 경우;(4) 인민법원, 중재위원회의 효력을 발생한 법률문서로 인하여 부동산 권리가 소멸된 경우;(5) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.저당권, 지역권이 설정되었거나 예고등기가 이루어진 부동산의 소유권자, 사용권자가 권리를 포기함에 따라 말소등기를 신청하는 경우 신청인은 저당권자, 지역권자, 예고등기 권리자의 동의서를 제출하여야 한다.제2절 집체토지소유권 등기제29조 집체토지소유권의 등기는 다음 각 호의 규정에 따라 신청하여야 한다.(1) 촌(村) 농민집체 소유 토지는 촌(村) 집체경제조직이 대신 신청하며 집체경제조직이 없을 경우에는 촌민위원회가 대신 신청한다.(2) 촌(村) 내 두개 이상의 농민집체가 각각 소유하고 있는 토지는 촌(村) 내 각 집체경제조직이 대신 신청하며 집체경제조직이 없을 경우에는 촌민소조가 대신 신청한다.(3) 향(鄕)(진(鎭)) 농민집체 소유의 토지는 향(鄕)(진(鎭)) 집체경제조직이 대신 신청한다.제30조 집체토지소유권의 최초등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 토지 권리 근원 증명서류;(2) 권적(權籍) 조사표, 필지도 및 필지 경계점 좌표;(3) 기타 필요한 서류. 제31조 농민집체 간의 교환, 토지조정 등 사유로 인하여 집체토지소유권이 이전됨에 따라 집체토지소유권의 이전등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서;(2) 토지교환합의서, 토지조정합의서 등 집체토지소유권 이전 증명서류;(3) 본 집체경제조직 2/3 이상의 구성원 또는 2/3 이상 촌민의 동의서;(4) 기타 필요한 서류.제32조 집체토지소유권의 변경등기, 말소등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다. (1) 부동산권리증서;(2) 집체토지소유권 변경 또는 소멸 증명서류;(3) 기타 필요한 서류.제3절 국유건설용지사용권 및 주택소유권 등기제33조 법에 따라 국유건설용지사용권을 취득한 경우 단독으로 국유건설용지사용권 등기를 신청할 수 있다.법에 따라 국유건설용지를 이용하여 주택을 건설하는 경우 국유건설용지사용권 및 주택소유권 등기를 신청할 수 있다.제34조 국유건설용지사용권 최초등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 토지 권리 근원 증명서류;(2) 권적(權籍) 조사표, 필지도 및 필지 경계점 좌표;(3) 토지출양(出讓)금, 토지임대료, 관련 세금•비용 등의 납부증빙;(4) 기타 필요한 서류.전 항에 규정한 토지 권리 근원 증명서류는 권리 취득방식에 따라 국유건설용지 할당결정서, 국유건설용지사용권 출양(出讓)계약서, 국유건설용지사용권 임대차계약서 및 국유건설용지사용권 출자(지분 투자)계약서, 수권(授權)경영비준문서를 포함한다.지상 또는 지하의 국유건설용지사용권 단독 설립 등기 신청은 본 조의 규정에 따라 처리한다.제35조 국유건설용지사용권 및 주택소유권 최초등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서 또는 토지 권리 근원 증명서류;(2) 건설공사가 규획에 부합됨을 증명하는 서류;(3) 주택 준공 서류;(4) 부동산 조사보고서 또는 측량보고서;(5) 관련 세금•비용 납부증빙;(6) 기타 필요한 서류.제36조 주택소유권 최초등기를 이행하는 신청인은 건축구획 안에 있는 법에 의거하여 전체 소유주가 공동으로 소유하는 도로, 녹지, 기타 공공장소, 공용시설과 건물관리 서비스용 건물 및 그 점용 범위 내에 있는 건설용지사용권도 같이 소유주의 공동소유로 등기하여야 한다. 소유주가 주택소유권을 양도하는 경우 공동소유 부분에 대한 권리도 법에 따라 같이 양도된다.제37조 국유건설용지사용권 및 주택소유권 변경등기를 신청하는 경우 상황별로 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서;(2) 변경 사항 증명서류;(3) 비준권한이 있는 인민정부 또는 주관부서의 비준문서;(4) 국유건설용지사용권 출양(出讓)계약서 또는 보충합의서;(5) 국유건설용지사용권 출양(出讓)금, 세금•비용 등의 납부증빙;(6) 기타 필요한 서류.제38조 국유건설용지사용권 및 주택소유권 이전등기를 신청하는 경우 상황별로 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서;(2) 매매계약서, 교환계약서, 증여계약서;(3) 상속 또는 유증 증명서류;(4) 분할계약서, 합병계약서;(5) 효력을 발생한 인민법원 또는 중재위원회의 법률문서;(6) 비준권한이 있는 인민정부 또는 주관부서의 비준문서;(7) 관련 세금•비용 납부증빙;(8) 기타 필요한 서류.법에 따라 비안(備案) 수속을 이행하여야 하는 부동산매매계약의 경우 신청인은 신청 등기 시 반드시 비안(備案) 절차를 거친 매매계약서를 제출하여야 한다.제39조 독립적인 이용가치가 있는 특정 공간 및 부두, 오일 저장시설 등 기타 건축물, 구축물의 소유권 등기는 이 실시세칙의 주택소유권 등기 관련 규정에 따라 처리한다.제4절 택지사용권 및 주택소유권 등기제40조 법에 의거하여 취득한 택지사용권은 단독으로 택지사용권 등기를 신청할 수 있다.법에 따라 택지를 이용하여 주택 및 그 부속시설을 건설하는 경우 택지사용권 및 주택소유권 등기를 신청할 수 있다.제41조 택지사용권 및 주택소유권의 최최등기를 신청하는 경우 상황별로 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 신청인의 신분증 및 호구부;(2) 부동산권리증서 또는 비준권한이 있는 인민정부가 발급한 택지사용비준문서 등 권리 근원 증명서류;(3) 주택이 규획 또는 건설에 부합됨을 증명하는 서류;(4) 권적(權籍) 조사표, 필지도, 주택 평면도 및 필지 경계점 좌표 등 부동산의 경계선, 면적 등에 관한 서류;(5) 기타 필요한 서류.제42조 법에 따른 상속, 분가에 따른 재산분할, 집체경제조직 구성원 간의 주택 교환 등으로 인하여 택지사용권 및 주택소유권이 이전됨에 따라 등기를 신청하는 경우 신청인은 상황별로 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서 또는 기타 권리 근원 증명서류;(2) 법에 따른 상속임을 증명하는 서류;(3) 분가 및 재산분할에 관한 계약서 또는 서류;(4) 집체경제조직 구성원 간의 주택교환계약서;(5) 기타 필요한 서류.제43조 택지 등 집체토지 위의 건축물구분소유권 등기 신청은 국유건설용지사용권 및 건축물구분소유권에 관한 규정을 참조하여 등기 수속을 처리한다. 제5절 집체건설용지사용권 및 건축물•구축물소유권 등기제44조 법에 따라 취득한 집체건설용지사용권은 단독으로 집체건설용지사용권 등기를 신청할 수 있다.법에 따라 집체건설용지를 이용하여 기업을 창립하거나 공공시설을 건설하거나 공익사업에 종사하는 경우 집체건설용지사용권 및 지상 건축물•구축물소유권 등기를 신청할 수 있다.제45조 집체건설용지사용권 및 건축물•구축물소유권 최초등기를 신청하는 신청인은 상황별로 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 비준권한이 있는 인민정부가 발급한 토지사용비준문서 등 토지 권리 근원 증명서류;(2) 건설 프로젝트가 규획에 부합됨을 증명하는 서류;(3) 권적(權籍) 조사표, 필지도, 주택 평면도 및 필지 경계점 좌표 등 부동산의 경계선, 면적 등에 관한 서류;(4) 건설공사 준공 증명서류;(5) 기타 필요한 서류.집체건설용지사용권 최초등기 완료 후 신청인이 건축물•구축물소유권 최초등기를 신청하는 경우 집체건설용지사용권이 있음을 증명하는 부동산권리증서를 제출하여야 한다.제46조 집체건설용지사용권 및 건축물•구축물소유권의 변경등기, 이전등기, 말소등기를 신청하는 신청인은 상황별로 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서;(2) 집체건설용지사용권 및 건축물•구축물소유권의 변경, 이전, 소멸한 서류(3) 기타 필요한 서류.기업의 합병, 파산 등 사유로 인하여 집체건설용지사용권 및 건축물•구축물소유권이 이전되는 경우 신청인은 관련 계약서 및 관련 부서의 비준문서 등 관련 서류를 지참하여 부동산 이전등기를 신청하여야 한다.제6절 토지도급경영권 등기제47조 농민집체 소유의 경작지, 임지(林地), 초지(草地), 수역(水域), 간석지 및 미개간 산•언덕•계곡•갯벌 등 농용지 또는 농민집체가 법에 따라 사용하는 국가 소유의 농용지를 도급맡아 재식농업, 임업, 목축업, 어업 등 농업생산에 종사하는 경우 토지도급경영권 등기를 신청할 수 있으며; 지상에 산림, 임목이 부착되어 있을 경우 토지도급경영권 등기 시 같이 등기 신청하여야 한다.제48조 법에 따라 도급의 방식으로 토지 위에서 재식농업 또는 양식업 생산활동에 종사하는 경우 토지도급경영권 최초등기를 신청할 수 있다.가구별 도급 방식으로 취득한 토지도급경영권의 최초등기는 발주자가 토지도급경영계약서 등 서류를 지참하여 신청한다.입찰, 경매, 공개협상 등 방식으로 농촌 토지의 도급경영권을 취득하는 경우 도급자가 토지도급경영계약서 등 서류를 지참하여 토지도급경영권 최초등기를 신청한다.제49조 이미 등기한 토지도급경영권에 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생하는 경우 도급자는 기존 부동산권리증서 및 변경 사실을 증명하는 기타 서류를 지참하여 토지도급경영권 변경등기를 신청하여야 한다.(1) 권리자의 성명 또는 명칭 등 사항이 변경된 경우;(2) 도급 토지의 위치, 명칭, 면적이 변경된 경우;(3) 도급기한이 법에 의거하여 변경된 경우;(4) 도급기한이 만료된 후 토지도급경영권자가 국가의 관련 규정에 따라 계속 도급맡는 경우;(5) 경작지를 산림, 호수, 초지(草地)로 환원함에 따라 토지 용도가 변경된 경우;(6) 산림, 임목의 종류 등이 변경된 경우;(7) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.제50조 이미 등기한 토지도급경영권에 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 양 당사자는 교환계약서, 양수도계약서 등 서류를 지참하여 토지도급경영권 이전등기를 신청하여야 한다.(1) 교환;(2) 양도;(3) 가족관계, 혼인관계의 변화 등 사유로 인하여 토지도급경영권이 분할 또는 합병된 경우;(4) 법에 따라 토지도급경영권이 이전되는 기타의 경우.가구별 도급 방식으로 취득한 토지도급경영권을 양도의 방식으로 유통하는 하는 경우 발주자의 동의서를 추가로 제출하여야 한다.제51조 이미 등기한 토지도급경영권에 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 도급자는 부동산권리증서, 멸실 증명서류 등을 지참하여 말소등기를 신청하여야 한다.(1) 도급경영하는 토지가 멸실된 경우;(2) 도급경영하는 토지가 법에 의거하여 건설용지로 전환된 경우;(3) 도급경영권자가 도급경영 자격을 상실하였거나 도급경영권을 포기한 경우;(4) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.제52조 도급경영 이외의 기타 합법적인 방식으로 국유 농용지를 사용하는 국유 농장•초장(草場) 및 국가 소유의 수역, 간석지 등을 사용하여 농업생산을 진행하는 자가 국유 농용지 사용권 등기를 신청하는 경우 이 실시세칙의 관련 규정을 참조하여 처리한다.국유농장•초장(草場)이 국유 미(未)이용 토지의 등기를 신청하는 경우 전 항의 규정에 따라 처리한다.제53조 국유 임지(林地) 사용권 등기 시 비준권환이 있는 인민정부 또는 주관부서의 비준문서를 제출하여야 하며 산림, 임목 등 지상 정착물도 같이 등기하여야 한다. 제7절 해역사용권 등기제54조 법에 따라 취득한 해역사용권은 단독으로 해역사용권 등기를 신청할 수 있다.법에 따라 해역을 이용하여 해역 위에 건축물, 구축물을 건설하는 경우 해역사용권 및 건축물•구축물소유권 등기를 신청하여야 한다.무(無)거주민 해도(海島)의 등기 신청은 해역사용권 등기 관련 규정을 참조하여 처리한다.제55조 해역사용권 최초등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 프로젝트의 해역 사용 비준문서 또는 해역사용권 출양(出讓)계약서;(2) 필해도(宗海圖) 및 경계점 좌표;(3) 해역사용금 납부증빙 또는 감면증빙;(4) 기타 필요한 서류.제56조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 신청인은 부동산권리증서, 해역사용권 변경문서 등 서류를 지참하여 해역사용권 변경등기를 신청하여야 한다.(1) 해역사용권자의 성명 또는 명칭이 변경된 경우;(2) 해역의 위치, 명칭이 변경된 경우;(3) 해역의 사용위치, 사용면적 또는 사용기한이 변경된 경우;(4) 해역사용권을 갱신하는 경우;(5) 공동소유의 성격이 변경된 경우;(6) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.제57조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 신청인은 해역사용권 이전등기를 신청할 수 있다.(1) 기업의 합병, 분할 또는 타인과의 합자경영, 합작경영, 현물출자 등으로 인하여 해역사용권이 이전되는 경우;(2) 법에 따라 해역사용권을 양도, 증여하거나 상속, 유증이 발생하는 경우;(3) 효력을 발생한 인민법원, 중재위원회의 법률문서로 인하여 해역사용권이 이전되는 경우;(4) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.제58조 해역사용권 이전등기를 신청하는 신청인은 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서;(2) 해역사용권양수도계약서, 상속서류, 효력을 발생한 법률문서 등 서류;(3) 비준을 거쳐 취득한 해역사용권을 양도하는 경우 기존 비준문서를 발급한 해양행정주관부서의 양수도에 대한 비준문서를 제출하여야 한다;(4) 법에 따라 해역사용금을 보충납부하여야 하는 경우 해역사용금 납부증빙을 제출하여야 한다.(5) 기타 필요한 서류.제59조 해역사용권 말소등기를 신청하는 신청인은 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 기존 부동산권리증서;(2) 해역사용권 소멸 증명서류;(3) 기타 필요한 서류.해양 매립을 통한 토지 조성 등 사유로 인하여 해역이 멸실된 경우 신청인은 해양매립 등 공사 준공 후 이 실시세칙의 규정에 따라 국유토지사용권 등기를 신청하여야 하며 이와 더불어 해역사용권 말소등기를 이행하여야 한다.제8절 지역권 등기제60조 약정에 따라 지역권을 설정하는 당사자는 요역지 및 승역지의 부동산권리증서, 지역권계약서 및 기타 필요한 문서를 지참하여 지역권 최초등기를 신청할 수 있다.제61조 법에 따라 등기한 지역권에 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 당사자는 지역권계약서, 부동산등기증명서 및 변경 사항 증명서류 등 필요한 서류를 지참하여 지역권 변경등기를 신청하여야 한다.(1) 지역권 당사자의 성명 또는 명칭이 변경된 경우;(2) 공동소유의 성격이 변경된 경우;(3) 요역지 또는 승역지의 자연상태에 변화가 발생한 경우;(4) 지역권 내용이 변경된 경우;(5) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.승역지의 분할 양도에 따라 등기 수속을 이행하는 양도 부분이 지역권과 연관된 경우 양수인 및 지역권자가 같이 지역권 변경등기를 신청하여야 한다. 제62조 이미 등기한 지역권이 토지도급경영권, 건설용지사용권의 양수도로 인하여 이전되는 경우 당사자는 부동산등기증명서, 지역권 이전계약서 등 필요한 서류를 지참하여 지역권 이전등기를 신청하여야 한다.당사자간에 별도의 약정이 있는 경우를 제외하고 요역지의 이전등기를 신청하거나 분할 양도하는 승역지의 양도 부분이 기(旣) 등기 지역권과 연관된 경우 당사자는 지역권 이전등기도 같이 신청하여야 한다. 당사자가 지역권 이전등기의 동시 이행을 거절하는 경우 서면서류를 제출하여야 한다. 부동산등기기구는 이전등기와 동시에 지역권 말소등기도 같이 처리하여야 한다.제63조 이미 등기한 지역권에 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생하는 경우 당사자는 부동산등기증명서, 지역권 소멸 증명서류 등 필요한 서류를 지참하여 지역권 말소등기를 신청하여야 한다.(1) 지역권 기한이 만료되는 경우;(2) 승역지, 요역지가 동일인에게 귀속되는 경우;(3) 승역지 또는 요역지가 멸실되는 경우;(4) 효력을 발생한 인민법원, 중재위원회의 법률문서로 인하여 지역권이 소멸되는 경우;(5) 지역권계약이 법에 의거하여 해제되는 경우;(6) 지역권 소멸을 초래하는 기타 사유.제64조 지역권 등기 업무를 처리하는 부동산등기기구는 등기사항을 요역지와 승역지의 등기부에 각각 기재하여야 한다.승역지, 요역지가 서로 다른 부동산등기기구의 관할 대상에 속하는 경우 당사자는 승역지 소재지의 부동산등기기구에 지역권 등기를 신청하여야 한다. 승역지 소재지의 부동산등기기구는 등기 완료 후 관련 사항을 요역지 소재지의 부동산등기기구에 통보하여야 하고 요역지 소재지의 부동산등기기구는 해당 사항을 요역지 등기부에 기재하여야 한다.지역권 설정 후 최초등기를 이행하기 전에 변경, 이전이 발생하는 경우 당사자는 관련 서류를 제출하여 이미 변경 또는 이전된 지역권의 최초등기를 직접 신청하여야 한다.제9절 저당권 등기제65조 다음 각 호의 재산에 저당권을 설정하는 경우 부동산 저당권 등기를 신청할 수 있다.(1) 건설용지사용권;(2) 건축물과 기타 토지부착물;(3) 해역사용권;(4) 입찰, 경매, 공개협상 등 방식으로 취득한 황무지 등 토지의 도급경영권;(5) 건설 중인 건축물;(6) 법률•행정법규에 정한 저당 금지 대상이 아닌 기타 부동산.건설용지사용권, 해역사용권에 저당권을 설정하는 경우 당해 토지, 해역 위의 건축물, 구축물도 같이 저당되며; 건축물, 구축물에 저당권을 설정하는 경우 당해 건축물, 구축물이 점하고 있는 범위내의 건설용지사용권, 해역권도 같이 저당된다.제66조 자연인, 법인 또는 기타 조직이 그 채권 실현의 보장을 목적으로 법에 따라 부동산에 저당권을 설정하는 경우 당사자가 부동산권리증서, 저당권설정계약서 및 주채권계약서 등 필요한 서류를 지참하여 공동으로 저당권 최초등기를 신청할 수 있다.저당권설정계약은 단독으로 체결된 서면계약의 형식을 취하거나 주채권계약상의 저당 조항 형식을 취할 수 있다.제67조 동일 부동산에 두개 이상의 저당권을 설정하는 경우 부동산등기기구는 접수시간 순서에 따라 등기하고 부동산 등기부에 기재한다. 당사자간에 저당권 순서에 대한 별도의 약정이 있을 경우 그 약정에 따라 등기한다.제68조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 당사자는 부동산권리증서, 부동산등기증명서, 저당권 변경서류 등 필요한 서류를 지참하여 저당권 변경등기를 신청하여야 한다.(1) 저당자, 저당권자의 성명 또는 명칭이 변경된 경우;(2) 피담보채권의 액수가 변경된 경우;(3) 채무이행기한이 변경된 경우;(4) 저당권 순서가 변경된 경우;(5) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.피담보채권의 유형 및 액수, 담보범위, 채무이행기한, 저당권 순서의 변경에 따라 저당권 변경등기를 신청함에 있어 당해 저당권의 변경이 기타 저당권자에게 불리한 영향을 미치는 경우 기타 저당권자의 동의서와 신분증 또는 호구부 등 서류를 추가로 제출하여야 한다.제69조 피담보채권의 양도에 따라 저당권이 양도되는 경우 당사자는 부동산권리증서, 부동산등기증명서, 피담보채권 양수도계약서, 채권자의 채무자에 대한 통보서류 등 관련 서류를 지참하여 저당권 이전등기를 신청하여야 한다.제70조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 당사자는 부동산등기증명서, 저당권 소멸 증명서류 등 필요한 서류를 지참하여 저당권 말소등기를 신청하여야 한다.(1) 피담보채권이 소멸된 경우;(2) 저당권이 이미 실현된 경우;(3) 저당권자가 저당권을 포기한 경우;(4) 법률•행정법규에 규정한 저당권이 소멸되는 기타의 경우.제71조 최고액저당권을 설정하는 경우 당사자는 부동산권리증서, 최고액저당권설정계약서 및 특정 기간내에 연속적으로 발생하게 될 채권에 관한 계약서 또는 기타 등기사유 증명서류 등 서류를 지참하여 최고액저당권 최초등기를 신청할 수 있다.당사자가 최고액저당권 최초등기 신청 시 최고액저당권이 설정되기 전부터 존재한 채권을 최고액담보의 채권 범위에 포함시키는 것에 동의하는 경우 기존 채권계약서 및 당해 채권을 최고액저당권의 담보 범위에 포함시키는 것에 동의한다는 당사자의 동의서를 추가로 제출하여야 한다.제72조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 당사자는 부동산등기증명서, 최고액저당권 변경 증명서류 등 필요한 서류를 지참하여 최고액저당권 변경등기를 신청하여야 한다.(1) 저당자, 저당권자의 성명 또는 명칭이 변경된 경우;(2) 채권의 범위가 변경된 경우;(3) 최고채권액이 변경된 경우;(4) 채권확정기간이 변경된 경우;(5) 저당권 순서가 변경된 경우;(6) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.최고채권액, 채권의 범위, 채무이행기한, 채권확정기간이 변경되어 최고액저당권 변경등기를 신청함에 있어 당해 변경이 기타 저당권자에게 불리한 영향을 미치는 경우 당사자는 기타 저당권자의 동의서와 신분증 또는 호구부 등을 추가로 제출하여야 한다.제73조 최고액저당권의 피담보채권 확정을 초래하는 사유가 발생함에 따라 최고액저당권이 일반 저당권으로 전환되는 경우 당사자는 부동산등기증명서, 최고액저당권의 피담보채권 확정서류 등 필요한 서류를 지참하여 최고액저당권 확정 등기를 신청하여야 한다.제74조 최고액저당권의 이전이 발생한 경우 부동산등기증명서, 일부 채권의 이전 서류, 일부 채권의 양도에 따른 최고액저당권의 이전에 대한 당사자간의 약정서 등 필요한 서류를 지참하여 최고액저당권 이전등기를 신청하여야 한다.채권자가 일부 채권의 양도와 더불어 최고액저당권도 같이 이전하기로 당사자간에 약정한 경우 다음 각 호의 등기를 각각 신청하여야 한다.(1) 기존 저당권자와 양수인이 최고액저당권을 공동 보유하기로 당사간에 약정한 경우 최고액저당권 이전등기를 신청하여야 한다.(2) 양수인이 일반 저당권을 보유하고 기존 저당권자가 기(旣) 이전 채권액수를 공제한 후 계속해서 최고액저당권을 보유하기로 당사자간에 약정한 경우 일반 저당권 최초등기 및 최고액저당권 변경등기를 신청하여야 한다.(3) 기존 저당권자가 최고액저당권을 더 이상 보유하지 않기로 당사자간에 약정한 경우 최고액저당권 확정등기 및 일반 저당권 이전등기를 동시에 신청하여야 한다.최고액저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 채권자가 일부 채권을 양도하는 경우 당사자간에 별도의 약정이 있는 경우를 제외하고 부동산등기기구는 최고액저당권 이전등기를 진행하여서는 아니된다.제75조 건설용지사용권 및 건설 중에 있는 건축물의 전부 또는 일부에 저당권을 설정하는 경우 건설용지사용권 및 건설 중에 있는 건축물의 저당권 최초등기를 동시에 신청하여야 한다.당사자가 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권 최초등기를 신청하는 경우 예고등기가 이루어진 예매 분양주택과 예매 비안(備案)이 이루어진 분양주택은 저당목적재산의 범위에 포함되지 아니한다.전 항에서 건설 중에 있는 건축물이라 함은 건설 중에 있는 소유권 최초등기가 이루어지지 아니한 주택 등 건축물을 지칭한다.제76조 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권 최초등기를 신청하는 신청인은 다음 각호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 저당권설정계약서 및 주채권계약서;(2) 건설용지사용권이 있는 부동산권리증서;(3) 건설공사규획허가증;(4) 기타 필요한 서류.제77조 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권이 변경, 이전 또는 소멸된 경우 당사자는 다음 각 호의 서류를 제출하여 변경등기, 이전등기, 말소등기를 신청하여야 한다.(1) 부동산등기증명서;(2) 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권의 변경, 이전 또는 소멸 사실 증명서류;(3) 기타 필요한 서류.건설 중에 있는 건축물이 준공된 후 건축물소유권 최초등기 이행 시 당사자는 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권을 건축물에 대한 저당권으로 전환하는 등기를 신청하여야 한다.제78조 예매 분양주택에 대한 저당권 설정 등기를 신청하는 신청인은 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 저당권설정계약서 및 주채권계약서;(2) 예매 분양주택 예고등기 서류;(3) 기타 필요한 서류.예매 분양주택의 소유권 등기가 이루어진 후 당사자는 예매 분양주택에 대한 저당권 예고등기를 분양주택에 대한 저당권 최초등기로 전환하는 수속을 신청하여야 한다. 제5장 기타 등기제1절 정정등기제79조 부동산 등기부의 기재사항에 오류가 있다고 인정하는 권리자, 이해관계자는 정정등기를 신청할 수 있다.권리자가 정정등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산권리증서;(2) 등기 오류 증명서류;(3) 기타 필요한 서류.이해관계자가 정정등기를 신청하는 경우 이해관계 증명서류, 부동산 등기부 기재 오류 증명서류 및 기타 필요한 서류를 제출하여야 한다.제80조 부동산 권리자 또는 이해관계자의 정정등기 신청에 대하여 부동산등기기구가 부동산 등기부 기재 오류를 인정하는 경우 정정하여야 한다. 단, 오류 등기 후 부동산 권리의 처분과 연관된 등기, 예고등기 및 압류등기가 이루어진 경우는 예외이다.부동산권리증서 또는 부동산등기증명서의 작성 내용에 오류가 있거나 부동산등기기구가 정정등기 중에 있음에 따라 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서의 내용 정정이 필요한 경우 서면으로 권리자에게 교체발급을 통보함과 더불어 부동산권리증서 또는 부동산등기증명서 교체발급 상항을 등기부에 기재하여야 한다.부동산 등기부의 기재 사항에 오류가 없을 경우 부동산등기기구는 정정등기를 행하지 아니하며 서면으로 신청인에게 통보한다.제81조 부동산등기기구는 부동산 등기부의 기재 사항에 오류가 있음을 발견한 경우 당사자에게 30일(근무일 기준)내에 정정등기를 이행할 것을 통보하여야 한다. 기한이 경과될 때까지 당사자 정정등기를 이행하지 아니하는 경우 부동산등기기구는 15일(근무일 기준)간의 공고 절차를 거친후 법에 따라 정정하여야 한다. 단, 오류 등기 후 부동산 권리의 처분과 연관된 등기, 예고등기 및 압류등기가 이루어진 경우는 예외이다.제2절 이의등기제82조 이해관계자가 부동산 등기부의 기재사항에 오류가 있음을 주장하고 권리자가 정정에 동의하지 아니하는 경우 이해관계자는 이의등기를 신청할 수 있다.이의등기를 신청하는 이해관계자는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 등기한 부동산 권리와의 이해관계를 증명하는 서류;(2) 부동산 등기부 기재사항의 오류를 증명하는 서류;(3) 기타 필요한 서류.제83조 부동산등기기구는 이의등기 신청을 접수한 경우 이의 사항을 부동산 등기부에 기재하고 신청인에게 이의등기증명서를 발급하여야 한다.이의등기 신청인은 이의등기일부터 15일내에 인민법원의 접수통보서, 중재위원회의 접수통보서 등 소송제기 증명서류, 중재신청 증명서류를 제출하여야 하며; 기한 내에 제출하지 아니한 경우 이의등기의 효력은 소멸한다.이의등기의 효력 소멸 후 신청인이 동일 이유로 동일 사항에 대한 이의등기를 재차 신청하는 경우 부동산등기기구는 접수하지 아니한다. 제84조 이의등기 기간에 부동산 등기부에 기재된 권리자 및 제3자가 권리의 처분을 위한 등기를 신청하는 경우 부동산등기기구는 당해 권리에 대한 이의등기 존재 사실을 신청인에게 서면으로 고지하여야 한다. 신청인이 등기 업무의 계속 처리를 신청하는 경우 계속 처리하여야 한다. 단, 신청인은 이의등기 존재 사실을 알고 있으며 해당 리스크를 스스로 부담한다는 내용의 확약서를 제출하여야 한다.제3절 예고등기제85조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 당사자는 약정에 따라 부동산 예고등기를 신청할 수 있다.(1) 분양주택 등 부동산을 예매하는 경우;(2) 부동산을 매매하거나 부동산에 저당권을 설정하는 경우;(3) 예매 분양주택에 저당권을 설정하는 경우;(4) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.예고등기의 효력 기간에 예고등기 권리자의 서면동의 없이 당해 부동산 권리의 처분 등기를 신청하는 경우 부동산등기기구는 등기를 처리하여서는 아니된다.예고등기 후 채권이 소멸되지 아니하였고 해당 부동산의 등기가 가능한 날로부터 3개월 내에 당사자가 부동산 등기를 신청하지 아니한 경우 부동산등기기구는 예고등기 사항에 따라 해당 등기를 처리하여야 한다.제86조 예매 분양주택의 예고등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 비안(備案) 수속을 거친 분양주택예매계약서;(2) 예고등기에 관한 당사자간의 약정;(3) 기타 필요한 서류.예매자와 판매자가 분양주택매매계약을 체결한 후 판매자가 약정에 따라 예매자와 공동으로 예고등기를 신청하지 아니하는 경우 예매자는 단독으로 예고등기를 신청할 수 있다.예매자와 판매자가 분양주택예매계약에 예고등기의 조건과 기한에 대하여 약정하였을 경우 단독으로 예매 분양주택의 예고등기를 신청하는 예매자는 해당 서류를 제출하여야 한다.예고등기를 신청하는 분양주택에 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권의 최초등기가 이루어져 있을 경우 당사자는 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권의 말소등기도 같이 신청하여야 하며 부동산 권리 이전서류, 부동산등기증명서를 제출하여야 한다. 부동산등기기구는 우선 건설 중에 있는 건축물에 대한 저당권의 말소등기를 처리한 다음에 예고등기를 처리하여야 한다.제87조 부동산 이전에 대한 예고등기를 신청하는 당사자는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 부동산양수도계약서;(2) 양도인의 부동산권리증서;(3) 예고등기에 관한 당사자간의 약정;(4) 기타 필요한 서류.제88조 저당권 설정에 대한 예고등기를 신청하는 당사자는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 저당권설정계약서 및 주채권계약서;(2) 부동산권리증서;(3) 예고등기에 관한 당사자간의 약정;(4) 기타 필요한 서류.제89조 예고등기의 기한이 만료되기 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 당사자는 부동산등기증명서, 채권 소멸 증명서류 또는 권리자의 예고등기 포기 증명서류 등 서류와 법률•행정법규에 규정한 기타 필요한 서류를 지참하여 예고등기의 말소등기를 신청할 수 있다.(1) 예고등기 권리자가 예고등기를 포기한 경우;(2) 채권이 소멸된 경우;(3) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.제4절 압류등기제90조 부동산등기기구에 압류등기를 요구하는 인민법원은 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 인민법원 업무인력의 신분증명;(2) 집행협조통보서;(3) 기타 필요한 서류.제91조 두개 이상의 인민법원이 동일 부동산을 압류하는 경우 부동산등기기구는 집행협조통보서를 먼저 송달한 인민법원을 위하여 압류등기 수속을 처리하여야 하며 협조집행통보서를 후에 송달한 인민법원을 위하여 압류대기 등기 수속을 처리하여야 한다.압류대기 등기의 순서는 인민법원의 집행협조통보서가 부동산등기기구에 송달된 시간 순서에 따라 배열한다.제92조 압류 기간중에 인민법원이 압류를 해제하는 경우 부동산등기기구는 인민법원의 집행협조통보서에 근거하여 지체없이 압류등기를 말소하여야 한다.부동산 압류 기간이 만료된 후 인민법원이 압류등기를 갱신하지 아니할 경우 압류등기의 효력은 소멸된다.제93조 인민검찰원 등 기타 국가기관이 법에 의거하여 부동산등기구에 압류등기를 요구하는 경우 본 절의 규정에 따라 처리한다.제6장 부동산등기자료의 조회, 보호 및 이용제94조 부동산등기자료는 다음 각 호의 자료를 포함한다. (1) 부동산 등기부 등 부동산 등기 결과;(2) 부동산등기신청서, 신청인의 신분자료, 부동산 권리 근원, 등기사유, 부동산 권적(權籍) 조사결과 등 서류와 부동산등기기구의 심사자료를 포함한 부동산 등기 원시자료.부동산등기자료는 부동산등기기구가 관리한다. 부동산등기기구는 부동산등기자료 관리제도 및 부동산 등기정보 안전및비밀유지제도를 구축하여야 하며 부동산등기자료의 안전보호 기준에 부합되는 부동산등기자료 보관실을 설치하여야 한다.부동산등기자료 중 기록보관 범위에 속하는 자료는 관련 법률•행정법규의 규정에 따라 보관 및 관리하여야 하며 구체적인 방법은 국토자원부가 국가당안(档案)주관부서와 회동하여 별도로 제정한다.제95조 부동산등기기구는 부동산 등기 정보화 구축을 강화하여야 하고 통일된 부동산 등기정보 관리 플랫폼 구축에 대한 요구사항 및 기술표준에 따라 데이터 취합, 시스템 구축 및 정보 서비스 등 업무를 차질없이 수행하여야 하며 부동산 등기정보 제품 개발 및 기술혁신을 강화하여야 하고 부동산 등기의 종합적인 사회적 효과를 향상시켜야 한다.각 급 부동산관리기구는 적절한 조치를 취하여 부동산 등기정보의 안전을 확보하여야 한다. 그 어떠한 업체와 개인도 부동산 등기정보를 누설하여서는 아니된다.제96조 부동산등기기구, 부동산거래기구는 부동산 등기정보와 거래정보의 상호연결 및 공유 매커니즘을 구축하여 부동산 등기와 거래의 원활한 연결을 보장하여야 한다.부동산거래기구는 부동산 거래정보를 지체없이 부동산등기기구에 제공하여야 한다. 부동산등기기구는 등기 완료 후 등기정보를 지체없이 부동산거래기구에 제공하여야 한다.제97조 국가는 법에 따른 부동산등기자료 조회제도를 시행한다.권리자, 이해관계자가 <조례> 제27조의 규정에 따라 부동산등기자료를 조회, 복제하고자 하는 경우 구체적인 부동산 등기 업무를 담당하는 부동산등기기구에 신청하여야 한다.권리자는 본인의 부동산등기자료를 조회, 복제할 수 있다.부동산 거래, 상속, 소송 등으로 인하여 연관된 이해관계자는 부동산의 자연상태, 권리자 및 그 부동산의 압류등기, 저당권 등기, 예고등기, 이의등기 등 상태를 조회, 복제할 수 있다.인민법원, 인민검찰원, 국가안전기관, 감찰기관 등은 법에 의거하여 조사 및 처리 사항과 연관된 부동산등기자료를 조회, 복제할 수 있다.기타 관련 국가기관이 공무 집행을 위하여 부동산등기자료를 조회, 복제하는 경우 본 조의 규정에 따라 처리한다.국가기밀과 연관된 부동산등기자료의 조회는 국가기밀보호법의 관련 규정에 따라 집행한다.제98조 부동산등기자료의 조회, 복제를 신청하는 권리자, 이해관계자는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.(1) 조회신청서;(2) 조회 목적에 대한 설명서;(3) 신청인의 신분증명;(4) 이해관계자가 조회하는 경우 이해관계를 증명하는 서류를 제출하여야 한다.권리자, 이해관계자가 타인에게 의뢰하여 부동산등기자료를 조회하는 경우 대리인의 신분증명, 위임장을 추가로 제출하여야 한다. 권리자가 본인의 부동산등기자료를 조회하는 경우 조회 목적에 대한 설명서의 제출을 요구하지 아니한다.관련 국가기관이 조회하는 경우 본 기관이 발행한 조회협조요청서, 업무인력의 신분증명을 제공하여야 한다. 제99조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 부동산등기기구는 조회를 거절하고 서면으로 그 이유를 고지하여야 한다.(1) 조회를 신청한 부동산이 부동산등기기구의 관할범위에 속하지 아니하는 경우;(2) 조회자가 제출한 신청서류가 규정에 부합되지 아니하는 경우;(3) 조회 신청 주체 또는 조회 사항이 규정에 부합되지 아니하는 경우;(4) 조회 신청 목적이 합법적이지 아니하는 경우;(5) 법률•행정법규에 규정한 기타 경우.제100조 조회 신청이 이 실시세칙의 규정에 부합되는 경우 부동산등기기구는 즉석에서 바로 조회 서비스를 제공하여야 하며; 특수한 사정으로 즉석에서 조회 서비스를 제공할 수 없을 경우 5일(근무일 기준) 내에 조회 서비스를 제공하여야 한다.제101조 조회자는 부동산등기기기구가 설치한 장소에서 부동산등기자료를 조회하여야 한다.부동산 등기 원시자료는 부동산등기기구가 설치한 장소 밖으로 반출하여서는 아니된다.조회자는 부동산등기자료를 조회함에 있어 부동산등기자료의 온전성을 유지하여야 하며 등기자료를 분실, 해체, 교체, 추출, 오손(汚損)시키거나 조회설비를 파손시켜서는 아니된다.제102조 조회자는 부동산등기자료를 조회, 초록(抄錄)할 수 있다. 조회자가 부동산등기자료의 복제를 요구하는 경우 부동산등기기구는 복제본을 제공하여야 한다.조회자가 조회 결과에 대한 증명서류의 발행을 요구하는 경우 부동산등기기구는 조회 결과 증명서를 발행하여야 한다. 조회 결과 증명서에는 조회의 목적과 조회일자를 기재하여야 하며 부동산등기기구의 조회 전용 도장을 날인하여야 한다.제7장 법률책임제103조 부동산등기기구의 업무인력이 이 실시세칙의 규정을 어기고 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 행하였을 경우 법에 따라 처분을 내리며; 범죄에 해당되는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁한다.(1) 등기 조건에 부합되는 등기 신청을 각하하거나 등기 조건에 부합되지 아니하는 등기 신청을 등기하는 경우;(2) 부동산 등기부를 무단 복제, 변조, 훼손, 위조하는 경우;(3) 부동산등기자료, 등기정보를 누설하는 경우;(4) 정당한 사유 없이 신청인의 등기자료 조회, 복제 신청을 거절하는 경우;(5) 권리자에게 신규 권리증서의 교체를 강요하는 경우.제104조 당사자가 이 실시세칙의 규정을 어기고 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 행하였고 그 행위가 치안관리 위반 행위에 해당되는 경우 법에 따라 치안관리 처벌을 내리며; 타인에게 손실을 초래한 경우 법에 따라 배상책임을 부담하여야 하며; 범죄에 해당되는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁한다.(1) 조작된 서류를 제출하는 등 사기적인 수단을 취하여 등기를 신청하는 겨우;(2) 사기적인 수단을 취하여 등기자료의 조회, 복제를 신청하는 경우;(3) 국가의 규정을 어기고 부동산등기자료, 부동산등기정보를 누설하는 경우;(4) 조회자가 등기자료를 분실, 해체, 교체, 추출, 오손(汚損)시킨 경우;(5) 부동산등기자료를 조회장소 밖으로 무단 반출하거나 조회설비를 파손시킨 경우. 제8장 부칙제105조 이 실시세칙이 시행되기 전에 법에 의거하여 발급한 각 유형의 부동산권리증서는 계속 유효하다. 부동산 권리의 변경, 이전이 발생하지 않는 한 부동산등기기구는 부동산권리증서의 교체를 부동산 권리자에게 강요하여서는 아니된다.부동산 등기 과도기 내에 농업부는 국토자원부 등 부서와 회동하여 농촌 토지도급경영권의 통일적 등기 업무에 대한 지도 업무를 담당하며 농업부의 관련 규정에 따라 경작지의 토지도급경영권 등기를 실시한다. 부동산 등기 과도기가 경과된 후 국토자원부가 농촌 토지도급경영권 등기 업무에 대한 지도 업무를 담당한다.제106조 법에 의거하여 부동산 신탁 등기가 필요한 경우 국토자원부가 관련부서와 회동하여 별도로 규정한다.제107조 군부대의 부동산 등기는 신청서류에 대한 군부대 부동산 주관부서의 심사 절차를 거친 후 이 실시세칙의 규정에 따라 처리한다.제108조 이 실시세칙은 공표일로부터 시행한다.　　 |  | **不动产登记暂行条例实施细则**国土资源部令第63号 　　《不动产登记暂行条例实施细则》已经2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。　　 　　部长 姜大明　　2016年1月1日 　 目 录　 第一章 总 则 　第二章 不动产登记簿 　第三章 登记程序 　第四章 不动产权利登记 　 第一节 一般规定 　 第二节 集体土地所有权登记 　 第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记 　 第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记　　 第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记　　 第六节 土地承包经营权登记　　 第七节 海域使用权登记　　 第八节 地役权登记　　 第九节 抵押权登记　　第五章 其他登记　　 第一节 更正登记　　 第二节 异议登记　　 第三节 预告登记　　 第四节 查封登记　　第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用　　第七章 法律责任　　第八章 附 则　　第一章 总 则　　第一条 为规范不动产登记行为，细化不动产统一登记制度，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益，根据《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》），制定本实施细则。　　第二条 不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。　　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。　　第三条 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定，协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的，应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。　　第四条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，由国土资源部受理并会同有关部门办理，依法向权利人核发不动产权属证书。　　国务院批准的项目用海、用岛的登记，由国土资源部受理，依法向权利人核发不动产权属证书。中央国家机关使用的国有土地等不动产登记，依照国土资源部《在京中央国家机关用地土地登记办法》等规定办理。第二章 不动产登记簿　　第五条 《条例》第八条规定的不动产单元，是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。　　没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。　　有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。　　前款所称房屋，包括独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。　　第六条 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。　　第七条 不动产登记机构应当配备专门的不动产登记电子存储设施，采取信息网络安全防护措施，保证电子数据安全。　　任何单位和个人不得擅自复制或者篡改不动产登记簿信息。　　第八条 承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的不动产登记等方面的专业知识。国土资源部会同有关部门组织开展对承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员的考核培训。第三章 登记程序　　第九条 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。　　第十条 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。　　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。　　建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产申请登记，依照本实施细则第三十六条的规定办理。　　第十一条 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，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。　　第十二条 当事人可以委托他人代为申请不动产登记。　　代理申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提供被代理人签字或者盖章的授权委托书。　　自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。　　境外申请人委托他人办理处分不动产登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。　　第十三条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前，全体申请人提出撤回登记申请的，登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。　　第十四条 因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。　　第十五条 不动产登记机构受理不动产登记申请后，还应当对下列内容进行查验：　　（一）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；　　（二）权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致；　　（三）不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确；　　（四）法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。　　第十六条 不动产登记机构进行实地查看，重点查看下列情况：　　（一）房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，查看房屋坐落及其建造完成等情况；　　（二）在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况；　　（三）因不动产灭失导致的注销登记，查看不动产灭失等情况。　　第十七条 有下列情形之一的，不动产登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告，但涉及国家秘密的除外：　　（一）政府组织的集体土地所有权登记；　　（二）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；　　（三）依职权更正登记；　　（四）依职权注销登记；　　（五）法律、行政法规规定的其他情形。　 公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于15个工作日。公告所需时间不计算在登记办理期限内。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。　　第十八条 不动产登记公告的主要内容包括：　　（一）拟予登记的不动产权利人的姓名或者名称；　　（二）拟予登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等；　　（三）提出异议的期限、方式和受理机构；　　（四）需要公告的其他事项。　　第十九条 当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。　　有下列情形之一的，不动产登记机构直接办理不动产登记：　　（一）人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的；　　（二）人民检察院、公安机关依据法律规定持协助查封通知书要求办理查封登记的；　　（三）人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求不动产登记机构办理注销登记的；　　（四）法律、行政法规规定的其他情形。　　不动产登记机构认为登记事项存在异议的，应当依法向有关机关提出审查建议。　　第二十条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿，填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。　　除办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记，向申请人核发不动产登记证明外，不动产登记机构应当依法向权利人核发不动产权属证书。　　不动产权属证书和不动产登记证明，应当加盖不动产登记机构登记专用章。　　不动产权属证书和不动产登记证明样式，由国土资源部统一规定。　　第二十一条 申请共有不动产登记的，不动产登记机构向全体共有人合并发放一本不动产权属证书；共有人申请分别持证的，可以为共有人分别发放不动产权属证书。　　共有不动产权属证书应当注明共有情况，并列明全体共有人。　　第二十二条 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的，当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的，不动产登记机构应当予以换发，并收回原不动产权属证书或者不动产登记证明。　　不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失，不动产权利人申请补发的，由不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明15个工作日后，予以补发。　　不动产登记机构补发不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当将补发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于不动产登记簿，并在不动产权属证书或者不动产登记证明上注明“补发”字样。第二十三条 因不动产权利灭失等情形，不动产登记机构需要收回不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当在不动产登记簿上将收回不动产权属证书或者不动产登记证明的事项予以注明；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。第四章 不动产权利登记第一节 一般规定　　第二十四条 不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。　　未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。　　第二十五条 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。　　第二十六条 下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记：　　（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；　　（二）不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的；　　（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；　　（四）同一权利人分割或者合并不动产的；　　（五）抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的；　　（六）最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的；　　（七）地役权的利用目的、方法等发生变化的；　　（八）共有性质发生变更的；　　（九）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。　　第二十七条 因下列情形导致不动产权利转移的，当事人可以向不动产登记机构申请转移登记：　　（一）买卖、互换、赠与不动产的；　　（二）以不动产作价出资（入股）的；　　（三）法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；　　（四）不动产分割、合并导致权利发生转移的；　　（五）继承、受遗赠导致权利发生转移的；　　（六）共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；　　（七）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；　　（八）因主债权转移引起不动产抵押权转移的；　　（九）因需役地不动产权利转移引起地役权转移的；　　（十）法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。　　第二十八条 有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：　　（一）不动产灭失的；　　（二）权利人放弃不动产权利的；　　（三）不动产被依法没收、征收或者收回的；　　（四）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的；　　（五）法律、行政法规规定的其他情形。　　不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记，所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的，申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。第二节 集体土地所有权登记　　第二十九条 集体土地所有权登记，依照下列规定提出申请：　　（一）土地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织代为申请，没有集体经济组织的，由村民委员会代为申请；　　（二）土地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各集体经济组织代为申请，没有集体经济组织的，由村民小组代为申请；　　（三）土地属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）集体经济组织代为申请。　　第三十条 申请集体土地所有权首次登记的，应当提交下列材料：　　（一）土地权属来源材料；　　（二）权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；　　（三）其他必要材料。　　第三十一条 农民集体因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移，申请集体土地所有权转移登记的，应当提交下列材料： 　　（一）不动产权属证书；　　（二）互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料；　　（三）本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料；　　（四）其他必要材料。　　第三十二条 申请集体土地所有权变更、注销登记的，应当提交下列材料：　　（一）不动产权属证书；　　（二）集体土地所有权变更、消灭的材料；（三）其他必要材料。　　　　　　第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记　　第三十三条 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。　　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。　　第三十四条 申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：　　（一）土地权属来源材料；　　（二）权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；　　（三）土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证；　　（四）其他必要材料。　　前款规定的土地权属来源材料，根据权利取得方式的不同，包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权租赁合同以及国有建设用地使用权作价出资（入股）、授权经营批准文件。　　申请在地上或者地下单独设立国有建设用地使用权登记的，按照本条规定办理。　　第三十五条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：　　（一）不动产权属证书或者土地权属来源材料；　　（二）建设工程符合规划的材料；　　（三）房屋已经竣工的材料；　　（四）房地产调查或者测绘报告；　　（五）相关税费缴纳凭证；　　（六）其他必要材料。　　第三十六条 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。　　第三十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：　　（一）不动产权属证书；　　（二）发生变更的材料；　　（三）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；　　（四）国有建设用地使用权出让合同或者补充协议；　　（五）国有建设用地使用权出让价款、税费等缴纳凭证；　　（六）其他必要材料。　　第三十八条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：　　（一）不动产权属证书；　　（二）买卖、互换、赠与合同；　　（三）继承或者受遗赠的材料；　　（四）分割、合并协议；　　（五）人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书；　　（六）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；　　（七）相关税费缴纳凭证；　　（八）其他必要材料。　　不动产买卖合同依法应当备案的，申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。第三十九条 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，按照本实施细则中房屋所有权登记有关规定办理。　　　　　　第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记　　第四十条 依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。　　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。　　第四十一条 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：　　（一）申请人身份证和户口簿；　　（二）不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；　　（三）房屋符合规划或者建设的相关材料；　　（四）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；　　（五）其他必要材料。　　第四十二条 因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移申请登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：　　（一）不动产权属证书或者其他权属来源材料；　　（二）依法继承的材料；　　（三）分家析产的协议或者材料：　　（四）集体经济组织内部互换房屋的协议；　　（五）其他必要材料。　　第四十三条 申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记　　第四十四条 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。　　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。　　第四十五条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：　　（一）有批准权的人民政府批准用地的文件等土地权属来源材料；　　（二）建设工程符合规划的材料；　　（三）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；　　（四）建设工程已竣工的材料；　　（五）其他必要材料。　　集体建设用地使用权首次登记完成后，申请人申请建筑物、构筑物所有权首次登记的，应当提交享有集体建设用地使用权的不动产权属证书。　　第四十六条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记、转移登记、注销登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：　　（一）不动产权属证书；　　（二）集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更、转移、消灭的材料；　　（三）其他必要材料。　　因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权发生转移的，申请人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关材料，申请不动产转移登记。第六节 土地承包经营权登记　　第四十七条 承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农用地，或者国家所有依法由农民集体使用的农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的，可以申请土地承包经营权登记；地上有森林、林木的，应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。　　第四十八条 依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业生产活动的，可以申请土地承包经营权的首次登记。　　以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记，由发包方持土地承包经营合同等材料申请。　　以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的，由承包方持土地承包经营合同申请土地承包经营权首次登记。　　第四十九条 已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的，承包方应当持原不动产权属证书以及其他证实发生变更事实的材料，申请土地承包经营权变更登记：　　（一）权利人的姓名或者名称等事项发生变化的；　　（二）承包土地的坐落、名称、面积发生变化的；　　（三）承包期限依法变更的；　　（四）承包期限届满，土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的；　　（五）退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的；　　（六）森林、林木的种类等发生变化的；　　（七）法律、行政法规规定的其他情形。　　第五十条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，当事人双方应当持互换协议、转让合同等材料，申请土地承包经营权的转移登记：　　（一）互换；　　（二）转让；　　（三）因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的；　　（四）依法导致土地承包经营权转移的其他情形。　　以家庭承包方式取得的土地承包经营权，采取转让方式流转的，还应当提供发包方同意的材料。　　第五十一条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，承包方应当持不动产权属证书、证实灭失的材料等，申请注销登记：　　（一）承包经营的土地灭失的；　　（二）承包经营的土地被依法转为建设用地的；　　（三）承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的；　　（四）法律、行政法规规定的其他情形。　　第五十二条 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场，以及使用国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产，申请国有农用地的使用权登记的，参照本实施细则有关规定办理。　　国有农场、草场申请国有未利用地登记的，依照前款规定办理。　　第五十三条 国有林地使用权登记，应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，地上森林、林木一并登记。第七节 海域使用权登记　　第五十四条 依法取得海域使用权，可以单独申请海域使用权登记。　　依法使用海域，在海域上建造建筑物、构筑物的，应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。　　申请无居民海岛登记的，参照海域使用权登记有关规定办理。　　第五十五条 申请海域使用权首次登记的，应当提交下列材料：　　（一）项目用海批准文件或者海域使用权出让合同；　　（二）宗海图以及界址点坐标；　　（三）海域使用金缴纳或者减免凭证；　　（四）其他必要材料。　　第五十六条 有下列情形之一的，申请人应当持不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料，申请海域使用权变更登记：　　（一）海域使用权人姓名或者名称改变的；　　（二）海域坐落、名称发生变化的；　　（三）改变海域使用位置、面积或者期限的；　　（四）海域使用权续期的；　　（五）共有性质变更的；　　（六）法律、行政法规规定的其他情形。　　第五十七条 有下列情形之一的，申请人可以申请海域使用权转移登记：　　（一）因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权转移的；　　（二）依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权的；　　（三）因人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致海域使用权转移的；　　（四）法律、行政法规规定的其他情形。　　第五十八条 申请海域使用权转移登记的，申请人应当提交下列材料：　　（一）不动产权属证书；　　（二）海域使用权转让合同、继承材料、生效法律文书等材料；　　（三）转让批准取得的海域使用权，应当提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件；　　（四）依法需要补交海域使用金的，应当提交海域使用金缴纳的凭证；　　（五）其他必要材料。　　第五十九条 申请海域使用权注销登记的，申请人应当提交下列材料：　　（一）原不动产权属证书；　　（二）海域使用权消灭的材料；　　（三）其他必要材料。　　因围填海造地等导致海域灭失的，申请人应当在围填海造地等工程竣工后，依照本实施细则规定申请国有土地使用权登记，并办理海域使用权注销登记。第八节 地役权登记　　第六十条 按照约定设定地役权，当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件，申请地役权首次登记。　　第六十一条 经依法登记的地役权发生下列情形之一的，当事人应当持地役权合同、不动产登记证明和证实变更的材料等必要材料，申请地役权变更登记：　　（一）地役权当事人的姓名或者名称等发生变化；　　（二）共有性质变更的；　　（三）需役地或者供役地自然状况发生变化；　　（四）地役权内容变更的；　　（五）法律、行政法规规定的其他情形。　　供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的，应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。　　第六十二条 已经登记的地役权因土地承包经营权、建设用地使用权转让发生转移的，当事人应当持不动产登记证明、地役权转移合同等必要材料，申请地役权转移登记。　　申请需役地转移登记的，或者需役地分割转让，转让部分涉及已登记的地役权的，当事人应当一并申请地役权转移登记，但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的，应当出具书面材料。不动产登记机构办理转移登记时，应当同时办理地役权注销登记。　　第六十三条 已经登记的地役权，有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、证实地役权发生消灭的材料等必要材料，申请地役权注销登记：　　（一）地役权期限届满；　　（二）供役地、需役地归于同一人；　　（三）供役地或者需役地灭失；　　（四）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致地役权消灭；　　（五）依法解除地役权合同；　　（六）其他导致地役权消灭的事由。　　第六十四条 地役权登记，不动产登记机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。　　供役地、需役地分属不同不动产登记机构管辖的，当事人应当向供役地所在地的不动产登记机构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后，应当将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构，并由其记载于需役地登记簿。　　地役权设立后，办理首次登记前发生变更、转移的，当事人应当提交相关材料，就已经变更或者转移的地役权，直接申请首次登记。第九节 抵押权登记　　第六十五条 对下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：　　（一）建设用地使用权；　　（二）建筑物和其他土地附着物；　　（三）海域使用权；　　（四）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；　　（五）正在建造的建筑物；　　（六）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。　　以建设用地使用权、海域使用权抵押的，该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。　　第六十六条 自然人、法人或者其他组织为保障其债权的实现，依法以不动产设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。　　抵押合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权合同中的抵押条款。　　第六十七条 同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，从其规定办理登记。　　第六十八条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产权属证书、不动产登记证明、抵押权变更等必要材料，申请抵押权变更登记：　　（一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；　　（二）被担保的主债权数额变更的；　　（三）债务履行期限变更的；　　（四）抵押权顺位变更的；　　（五）法律、行政法规规定的其他情形。　　因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位发生变更申请抵押权变更登记时，如果该抵押权的变更将对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料与身份证或者户口簿等材料。　　第六十九条 因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持不动产权属证书、不动产登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料等相关材料，申请抵押权的转移登记。　　第七十条 有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：　　（一）主债权消灭；　　（二）抵押权已经实现；　　（三）抵押权人放弃抵押权；　　（四）法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。　　第七十一条 设立最高额抵押权的，当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料，申请最高额抵押权首次登记。　　当事人申请最高额抵押权首次登记时，同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，还应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。　　第七十二条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料，申请最高额抵押权变更登记：　　（一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；　　（二）债权范围变更的；　　（三）最高债权额变更的；　　（四）债权确定的期间变更的；　　（五）抵押权顺位变更的；　　（六）法律、行政法规规定的其他情形。　　因最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时，如果该变更将对其他抵押权人产生不利影响的，当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证或者户口簿等。　　第七十三条 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由，从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权担保的债权已确定的材料等必要材料，申请办理确定最高额抵押权的登记。　　第七十四条 最高额抵押权发生转移的，应当持不动产登记证明、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等必要材料，申请办理最高额抵押权转移登记。　　债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当分别申请下列登记：　　（一）当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权的转移登记；　　（二）当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当申请一般抵押权的首次登记以及最高额抵押权的变更登记；　　（三）当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。　　最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。　　第七十五条 以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的，应当一并申请建设用地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。　　当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。　　前款规定的在建建筑物，是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。　　第七十六条 申请在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当提交下列材料：　　（一）抵押合同与主债权合同；　　（二）享有建设用地使用权的不动产权属证书；　　（三）建设工程规划许可证；　　（四）其他必要材料。　　第七十七条 在建建筑物抵押权变更、转移或者消灭的，当事人应当提交下列材料，申请变更登记、转移登记、注销登记：　　（一）不动产登记证明；　　（二）在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料；　　（三）其他必要材料。　　在建建筑物竣工，办理建筑物所有权首次登记时，当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。　　第七十八条 申请预购商品房抵押登记，应当提交下列材料：　　（一）抵押合同与主债权合同；　　（二）预购商品房预告登记材料；　　（三）其他必要材料。　　预购商品房办理房屋所有权登记后，当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。第五章 其他登记第一节 更正登记　　第七十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记。　　权利人申请更正登记的，应当提交下列材料：　　（一）不动产权属证书；　　（二）证实登记确有错误的材料；　　（三）其他必要材料。　　利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系材料、证实不动产登记簿记载错误的材料以及其他必要材料。　　第八十条 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记，不动产登记机构认为不动产登记簿记载确有错误的，应当予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。　　不动产权属证书或者不动产登记证明填制错误以及不动产登记机构在办理更正登记中，需要更正不动产权属证书或者不动产登记证明内容的，应当书面通知权利人换发，并把换发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于登记簿。　　不动产登记簿记载无误的，不动产登记机构不予更正，并书面通知申请人。　　第八十一条 不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在30个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告15个工作日后，依法予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。第二节 异议登记　　第八十二条 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。　　利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：　　（一）证实对登记的不动产权利有利害关系的材料；　　（二）证实不动产登记簿记载的事项错误的材料；　　（三）其他必要材料。　　第八十三条 不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议登记证明。　　异议登记申请人应当在异议登记之日起15日内，提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。　　异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。第八十四条 异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的，应当予以办理，但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。第三节 预告登记　　第八十五条 有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：　　（一）商品房等不动产预售的；　　（二）不动产买卖、抵押的；　　（三）以预购商品房设定抵押权的；　　（四）法律、行政法规规定的其他情形。　　预告登记生效期间，未经预告登记的权利人书面同意，处分该不动产权利申请登记的，不动产登记机构应当不予办理。　　预告登记后，债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起3个月内，当事人申请不动产登记的，不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。　　第八十六条 申请预购商品房的预告登记，应当提交下列材料：　　（一）已备案的商品房预售合同；　　（二）当事人关于预告登记的约定；　　（三）其他必要材料。　　预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记，预购人可以单方申请预告登记。　　预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料。申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记，并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记，再办理预告登记。　　第八十七条 申请不动产转移预告登记的，当事人应当提交下列材料：　　（一）不动产转让合同；　　（二）转让方的不动产权属证书；　　（三）当事人关于预告登记的约定；　　（四）其他必要材料。　　第八十八条 抵押不动产，申请预告登记的，当事人应当提交下列材料：　　（一）抵押合同与主债权合同；　　（二）不动产权属证书；　　（三）当事人关于预告登记的约定；　　（四）其他必要材料。　　第八十九条 预告登记未到期，有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料，以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记：　　（一）预告登记的权利人放弃预告登记的；　　（二）债权消灭的；　　（三）法律、行政法规规定的其他情形。第四节 查封登记　　第九十条 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的，应当提交下列材料：　　（一）人民法院工作人员的工作证；　　（二）协助执行通知书；　　（三）其他必要材料。第九十一条 两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。　　轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。　　第九十二条 查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。　　不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记失效。　　第九十三条 人民检察院等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的，参照本节规定办理。第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用　　第九十四条 不动产登记资料包括：　　（一）不动产登记簿等不动产登记结果；　　（二）不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。　　不动产登记资料由不动产登记机构管理。不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。　　不动产登记资料中属于归档范围的，按照相关法律、行政法规的规定进行归档管理，具体办法由国土资源部会同国家档案主管部门另行制定。　　第九十五条 不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，按照统一的不动产登记信息管理基础平台建设要求和技术标准，做好数据整合、系统建设和信息服务等工作，加强不动产登记信息产品开发和技术创新，提高不动产登记的社会综合效益。　　各级不动产登记机构应当采取措施保障不动产登记信息安全。任何单位和个人不得泄露不动产登记信息。　　第九十六条 不动产登记机构、不动产交易机构建立不动产登记信息与交易信息互联共享机制，确保不动产登记与交易有序衔接。　　不动产交易机构应当将不动产交易信息及时提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成登记后，应当将登记信息及时提供给不动产交易机构。　　第九十七条 国家实行不动产登记资料依法查询制度。　　权利人、利害关系人按照《条例》第二十七条规定依法查询、复制不动产登记资料的，应当到具体办理不动产登记的不动产登记机构申请。　　权利人可以查询、复制其不动产登记资料。　　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。　　涉及国家秘密的不动产登记资料的查询，按照保守国家秘密法的有关规定执行。　　第九十八条 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：　　（一）查询申请书；　　（二）查询目的的说明；　　（三）申请人的身份材料；　　（四）利害关系人查询的，提交证实存在利害关系的材料。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。　　第九十九条 有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并书面告知理由：　　（一）申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；　　（二）查询人提交的申请材料不符合规定的；　　（三）申请查询的主体或者查询事项不符合规定的；　　（四）申请查询的目的不合法的；　　（五）法律、行政法规规定的其他情形。第一百条 对符合本实施细则规定的查询申请，不动产登记机构应当当场提供查询；因情况特殊，不能当场提供查询的，应当在5个工作日内提供查询。　　第一百零一条 查询人查询不动产登记资料，应当在不动产登记机构设定的场所进行。　　不动产登记原始资料不得带离设定的场所。　　查询人在查询时应当保持不动产登记资料的完好，严禁遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料，也不得损坏查询设备。　　第一百零二条 查询人可以查阅、抄录不动产登记资料。查询人要求复制不动产登记资料的，不动产登记机构应当提供复制。　　查询人要求出具查询结果证明的，不动产登记机构应当出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询目的及日期，并加盖不动产登记机构查询专用章。第七章 法律责任第一百零三条 不动产登记机构工作人员违反本实施细则规定，有下列行为之一，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：　　（一）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；　　（二）擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产登记簿；　　（三）泄露不动产登记资料、登记信息；　　（四）无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；　　（五）强制要求权利人更换新的权属证书。　　第一百零四条 当事人违反本实施细则规定，有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：　　（一）采用提供虚假材料等欺骗手段申请登记；　　（二）采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；　　（三）违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息；　　（四）查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；　　（五）擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。第八章 附 则　　第一百零五条 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。不动产登记过渡期内，农业部会同国土资源部等部门负责指导农村土地承包经营权的统一登记工作，按照农业部有关规定办理耕地的土地承包经营权登记。不动产登记过渡期后，由国土资源部负责指导农村土地承包经营权登记工作。　　第一百零六条 不动产信托依法需要登记的，由国土资源部会同有关部门另行规定。　　第一百零七条 军队不动产登记，其申请材料经军队不动产主管部门审核后，按照本实施细则规定办理。　　第一百零八条 本实施细则自公布之日起施行。 |