|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **가옥 등기사건 심리 문제에 대한 최고인민법원의 규정**  2010년 8월 2일 최고인민법원 재판위원회 제1491차 회의 통과  法釋 [2010] 15호  중화인민공화국 최고인민법원 공고  《가옥 등기사건 심리 문제에 대한 최고인민법원의 규정》이 2010년 8월 2일의 최고인민법원 재판위원회 제1491차 회의에서 통과되어 이에 공포하며, 2010년 11월 18일부터 시행한다.  2010년 11월 5일  가옥 등기사건을 정확하게 심리하기 위하여, 《중화인민공화국 물권법》과 《중화인민공화국 도시부동산 관리법》, 《중화인민공화국 행정소송법》 등 관련 법률의 규정에 의거하고 아울러 행정 재판의 실제에 결부하여 이 규정을 제정한다.  **제1조** 공민, 법인 또는 기타 조직이 가옥 등기기관의 가옥등기 행위, 그리고 등기자료의 조회, 복제 등 관련 행정행위나 상응하는 부작위 행위에 불복하여 행정소송을 제기하는 경우 인민법원은 법에 따라 이를 수리하여야 한다.  **제2조** 가옥 등기기관이 인민법원, 중재위원회의 법률문서 또는 유권기관의 협조집행통지서, 그리고 인민정부의 징수결정에 따라 처리한 가옥 등기행위에 대해 공민, 법인 또는 기타 조직이 불복하여 행정소송을 제기한 경우 인민법원은 이를 수리를 하지 아니한다. 다만, 공민, 법인 또는 기타 조직이 그 등기가 관련문서의 내용과 일치하지 아니하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.  가옥 등기기관이 등기내용을 변경하지 아니하는 권속증서, 등기증명을 교체 발급, 보완 발급하거나 또는 등기부를 업데이트한 행위에 대해 공민, 법인 또는 기타 조직이 불복하여 행정소송을 제기하는 경우 인민법원은 이를 수리하지 아니한다.  공민, 법인 또는 기타 조직이 행정소송법을 시행하기 전 가옥 등기기관의 가옥 등기행위에 불복하여 행정소송을 제기한 경우 인민법원은 이를 수리하지 아니한다.  **제3조** 공민, 법인 또는 기타 조직이 가옥 등기행위에 불복하여 행정소송을 제기하는 경우 아래의 상황의 영향을 받지 아니한다.  (1) 가옥멸실  (2) 가옥 등기행위가 이미 등기기관에 의해 개변된 경우  (3) 발효 법률문서에서 가옥권속증서, 가옥등기부 또는 가옥등기증명을 사건의 단안증거로 사용한 경우.  **제4조** 가옥 등기기관이 채무자에게 가옥 이전등기를 처리해 주어 채권자가 그에 불복하여 소송을 제기한 경우, 아래의 상황중의 하나에 해당되기만 하면 인민법원은 마땅히 수리하여야 한다.  (1) 가옥을 표적물로 하는 채권이 이미 예고등기를 한 경우  (2) 채권자가 저당권자이며, 가옥을 양도할 때 그의 동의를 얻지 아니한 경우  (3) 인민법원이 채권자의 신청에 의거하여 가옥에 대한 강제집행을 조치한 동시에 이미 가옥 등기기관에 통지를 한 경우  (4) 가옥 등기기관의 업무직원이 채무자와 악의적으로 결탁한 경우.  **제5조** 동일 가옥을 가지고 여러 회 이전 등기를 한데 대하여, 원 가옥권리인, 원 이해관계자가 최초 이전등기 행위에 대해 행정소송을 제기한 경우 인민법원은 법에 따라 수리하여야 한다.  원 가옥권리인, 원 이해관계자가 최초 이전등기 행위, 그리고 후속 이전등기 행위에 대해 일괄 행정소송을 제기한 경우 인민법원은 법에 의해 수리하여야 한다. 인민법원이 원고의 선행 이전등기 행위에 대해 제기한 소송청구를 기각하기로 판결하거나 또는 선의적인 제3자를 보호하기 위해 선행 가옥등기 행위의 불법을 확인하는 경우에는 후속 이전등기 행위에 대한 원고의 소송을 기각하기로 재정하여야 한다.  원 가옥권리인, 원 이해관계자가 최초 이전등기 행위에 대해 행정소송을 제기하지 않고 후속 이전등기 행위에 대해 행정소송을 제기한 경우 인민법원은 수리를 하지 아니한다.  **제6조** 인민법원이 가옥등기 행정사건을 수리한 후에는 소를 제기하지 아니한 아래의 이해관계자들에게 통지하여 제3자로서 행정소송에 참여하게 하여야 한다.  (1) 가옥등기부에 기재된 권리인  (2) 피소 이의등기, 수정등기, 예고등기의 권리인  (3) 인민법원이 확인할 수 있는 기타 권리관계자.  **제7조** 가옥등기 행정사건은 가옥소재지 인민법원이 관할한다. 다만, 아래의 상황중의 하나가 있는 경우에는 피고 소재지의 인민법원이 관할할 수도 있다.  (1) 가옥 등기기관에 가옥 이전등기, 등기자료의 조회, 복제 등의 직책을 수행하도록 청구하는 경우  (2) 가옥 등기기관의 등기권리증 몰수행위에 대해 행정소송을 제기한 경우  (3) 행정재심의를 거친 가옥등기 변경행위에 대해 행정소송을 제기한 경우.  **제8조** 당사자가 가옥등기 행위에 기한 매매, 공유, 증여, 저당, 혼인, 승계 등 민사법률 관계가 무효하거나 취소해야 함을 이유로 가옥등기 행위에 대한 행정소송을 제기한 경우 인민법원은 당사자에게 민사 분쟁을 먼저 해결하도록 고지하여야 하며, 민사 분쟁 처리기간은 행정소송 소송기간에 포함되지 아니한다. 이미 수리한 경우에는 소송을 중지하도록 재정한다.  **제9조** 피고는 피소 가옥등기 행위의 합법성에 대한 입증책임을 진다. 피고가 증거원본을 보관하는 경우에는 법정에서 제시해야 한다. 피고가 원본을 보관하지 아니할 경우에는 원본 대조필한 복사본, 복제본을 제시하고 필요한 설명을 하여야 한다. 당사자가 피고가 제출한 상기 증거에 이의가 있는 경우에는 상응하는 증거를 제공하여야 한다.  **제10조** 피소 가옥등기 행위가 적법인 경우 인민법원은 원고의 소송청구를 기각하여야 한다.  **제11조** 피소 가옥등기 행위가 한 개 이상의 권리주체와 관련되거나 가옥을 분할할 수 없는 경우, 그중 일부 주체 또는 가옥의 등기가 불법이므로 취소를 해야 하는 경우에는 그 일부를 취소하는 판결을 내릴 수 있다.  피소 가옥등기 행위가 불법이나 당해 행위가 이미 등기기관에 의해 시정된 경우에는 피소 행위가 불법임을 확인하는 판결을 내린다.  피소 가옥등기 행위가 불법이나 취소 판결을 내린다면 공공이익에 심각한 손실을 가져다 줄 수 있거나 제3자가 이미 선의로 가옥을 취득하였을 경우에는 피소 행위가 불법임을 확인하는 판결을 내리고 등기행위는 취소하지 아니한다.  **제12조** 신청인이 허위 자료를 제출하여 가옥등기를 사취하여 원고에서 손해를 가져다 준 경우, 가옥 등기기관이 합리적인 신중성 직책수행을 다하지 아니하였다면 그 과오정도와 손해 발생중의 작용에 근거하여 상응하는 배상책임을 져야 한다.  **제13조** 가옥 등기기관의 업무직원이 제3자와 악의적으로 결탁하여 불법 등기를 하여 원고의 합법적 권익을 침해한 경우 가옥 등기기관은 제3자와 연대하여 배상책임을 진다.  **제14조** 최고인민법원이 이 전에 내린 관련 사법해석이 이 규정과 일치하지 아니할 경우에는 이 규정을 준용한다.  농촌집단토지상의 가옥등기 행정사건은 이 규정을 참조한다. |  | **最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定**  （2010年8月2日最高人民法院审判委员会第1491次会议通过）  法释〔2010〕15号  中华人民共和国最高人民法院公告  《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》已于2010年8月2日由最高人民法院审判委员会第1491次会议通过，现予公布，自2010年11月18日起施行。  二○一○年十一月五日  为正确审理房屋登记案件，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政诉讼法》等有关法律规定，结合行政审判实际，制定本规定。  **第一条** 公民、法人或者其他组织对房屋登记机构的房屋登记行为以及与查询、复制登记资料等事项相关的行政行为或者相应的不作为不服，提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理。  **第二条** 房屋登记机构根据人民法院、仲裁委员会的法律文书或者有权机关的协助执行通知书以及人民政府的征收决定办理的房屋登记行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理，但公民、法人或者其他组织认为登记与有关文书内容不一致的除外。  房屋登记机构作出未改变登记内容的换发、补发权属证书、登记证明或者更新登记簿的行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理。  房屋登记机构在行政诉讼法施行前作出的房屋登记行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理。  **第三条** 公民、法人或者其他组织对房屋登记行为不服提起行政诉讼的，不受下列情形的影响：  （一）房屋灭失；  （二）房屋登记行为已被登记机构改变；  （三）生效法律文书将房屋权属证书、房屋登记簿或者房屋登记证明作为定案证据采用。  **第四条** 房屋登记机构为债务人办理房屋转移登记，债权人不服提起诉讼，符合下列情形之一的，人民法院应当依法受理：  （一）以房屋为标的物的债权已办理预告登记的；  （二）债权人为抵押权人且房屋转让未经其同意的；  （三）人民法院依债权人申请对房屋采取强制执行措施并已通知房屋登记机构的；  （四）房屋登记机构工作人员与债务人恶意串通的。  **第五条** 同一房屋多次转移登记，原房屋权利人、原利害关系人对首次转移登记行为提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理。  原房屋权利人、原利害关系人对首次转移登记行为及后续转移登记行为一并提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理；人民法院判决驳回原告就在先转移登记行为提出的诉讼请求，或者因保护善意第三人确认在先房屋登记行为违法的，应当裁定驳回原告对后续转移登记行为的起诉。  原房屋权利人、原利害关系人未就首次转移登记行为提起行政诉讼，对后续转移登记行为提起行政诉讼的，人民法院不予受理。  **第六条** 人民法院受理房屋登记行政案件后，应当通知没有起诉的下列利害关系人作为第三人参加行政诉讼：  （一）房屋登记簿上载明的权利人；  （二）被诉异议登记、更正登记、预告登记的权利人；  （三）人民法院能够确认的其他利害关系人。  **第七条** 房屋登记行政案件由房屋所在地人民法院管辖，但有下列情形之一的也可由被告所在地人民法院管辖：  （一）请求房屋登记机构履行房屋转移登记、查询、复制登记资料等职责的；  （二）对房屋登记机构收缴房产证行为提起行政诉讼的；  （三）对行政复议改变房屋登记行为提起行政诉讼的。  **第八条** 当事人以作为房屋登记行为基础的买卖、共有、赠与、抵押、婚姻、继承等民事法律关系无效或者应当撤销为由，对房屋登记行为提起行政诉讼的，人民法院应当告知当事人先行解决民事争议，民事争议处理期间不计算在行政诉讼起诉期限内；已经受理的，裁定中止诉讼。  **第九条** 被告对被诉房屋登记行为的合法性负举证责任。被告保管证据原件的，应当在法庭上出示。被告不保管原件的，应当提交与原件核对一致的复印件、复制件并作出说明。当事人对被告提交的上述证据提出异议的，应当提供相应的证据。  **第十条** 被诉房屋登记行为合法的，人民法院应当判决驳回原告的诉讼请求。  **第十一条** 被诉房屋登记行为涉及多个权利主体或者房屋可分，其中部分主体或者房屋的登记违法应予撤销的，可以判决部分撤销。  被诉房屋登记行为违法，但该行为已被登记机构改变的，判决确认被诉行为违法。  被诉房屋登记行为违法，但判决撤销将给公共利益造成重大损失或者房屋已为第三人善意取得的，判决确认被诉行为违法，不撤销登记行为。  **第十二条** 申请人提供虚假材料办理房屋登记，给原告造成损害，房屋登记机构未尽合理审慎职责的，应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任。  **第十三条** 房屋登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记，侵犯原告合法权益的，房屋登记机构与第三人承担连带赔偿责任。  **第十四条** 最高人民法院以前所作的相关的司法解释，凡与本规定不一致的，以本规定为准。  农村集体土地上的房屋登记行政案件参照本规定。 |