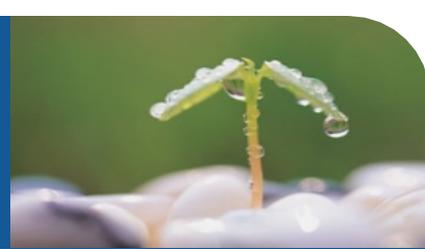




第五章

房地产管理法律制度

本章内容



- ❖ 房地产权属登记制度
- ❖ 物业服务法律制度
- ❖ 房地产中介服务法律制度



第一节



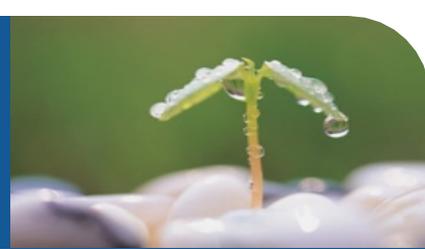
房地产权属登记制度

一、概述



(一) 房地产权属登记的概念

房地产权属登记，又称房地产登记，是指房地产行政管理部门对房地产全部权和使用权以及由上述权利产生的房地产他项权利进行登记，从而依法确认房地产权属关系的行为。



经过登记表征其权利

经过登记公告其权利归属以及权利范围

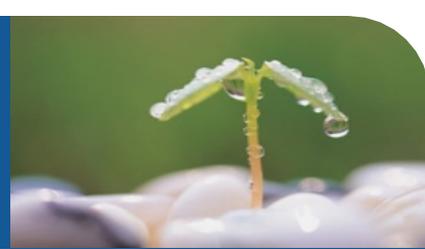
经过登记产生物权的对世效力

法条链接:

《城市房地产管理法》第60条: 国家实施土地
使用权和房屋全部权登记发证制度

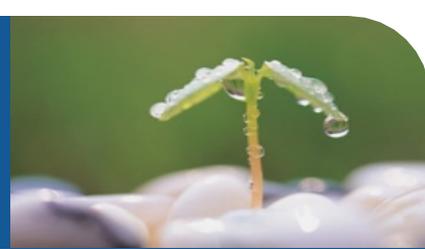






(二) 房地产权属登记的功能

- ➡ 权利确认
- ➡ 权利公告
- ➡ 管理功能



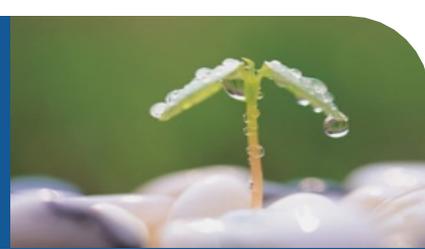
(三) 我国房地产权属登记管理体制

土地权属登记 → 土地管理部门办理

房屋权属登记 → 房产管理部门

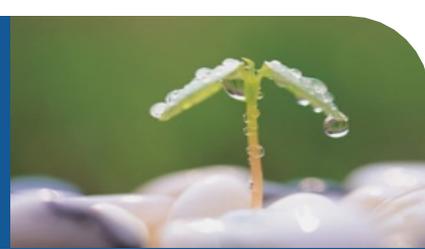
“两制分开、两证分开”的管理体制

——《城市房地产管理法》第61条



《城市房地产管理法》第63条：经省级人民政府拟定，能够实施统一登记体制。颁发统一的房地产权证书。

《物权法》第10（1）条：国家对不动产实施统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记方法，由法律、行政法规要求。

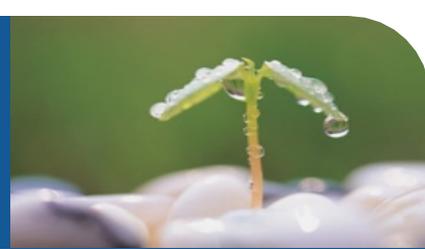


❖ 《不动产登记暂行条例》（2023年3月1日施行）

- ❖
- ❖
- ❖

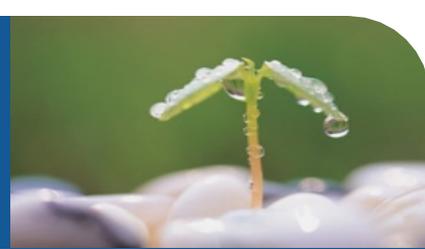


整合不动产登记职责
建立不动产统一登记制度

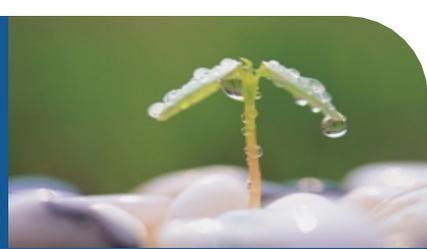


（四）房地产权属登记的效力

不动产物权的设置、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有要求的除外：



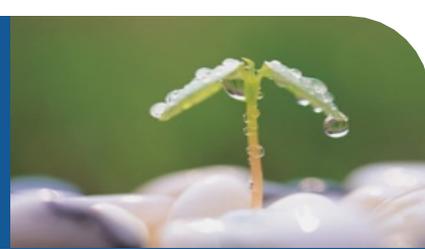
1. 依法属于国家全部的自然资源，全部权能够不登记；
2. 非依法律行为发生的物权变动；
3. 根据我国现行法律要求可不经登记发生效力的不动产



案例分析

某房屋登记簿上登记的产权人为甲，但乙以为该房屋应归己全部，随申请仲裁。仲裁裁决房屋归乙全部。但裁决书生效后，甲乙为办理变更登记。一月后，乙将该房屋抵押给丙银行，签订了抵押协议，但未办理抵押登记。

请问：



请问：

1. 该房屋归甲全部，还是归乙全部？
2. 乙与丙的抵押协议是否有效？
3. 丙的抵押权是否成立？



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/415342010121011330>