

# 楚雄彝族自治州中级人民法院 楚雄彝族自治州国土资源局 楚雄彝族自治州住房与城乡建设局

楚中法通〔2017〕12号

## 关于印发《关于规范楚雄州不动产交易、登记机构协助人民法院执行的意见》的通知

各县（市）人民法院、国土资源局、住房与城乡建设局：

为切实解决执行难，依法保护当事人合法权益，维护社会公平正义，按照中共云南省委政法委员会《关于积极推动全省法院基本解决执行难工作的通知》（云政法字〔2016〕12号）的要求，楚雄州中级人民法院、楚雄州国土资源局、楚雄州住房与城乡建设局联合制定了《关于规范楚雄州不动产交易、登记机构协助人民法院执行的意见》，现印发给你们，请认真贯彻落实。



楚雄彝族自治州中级人民法院



楚雄彝族自治州国土资源局



楚雄彝族自治州住房和城乡建设局

2017年8月1日

# 关于规范楚雄州不动产交易、登记机构协助 人民法院执行的意见

为确保人民法院生效判决、裁定及其他生效法律文书依法及时执行，保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律规定和最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）以及最高人民法院、住建部等部门联合下发的《关于建立和完善执行联动机制若干问题的意见》（法发〔2010〕15号）文件精神，现就国土资源、住建局等不动产交易、登记管理部门（以下简称“不动产交易、登记机构”）协助人民法院执行的有关问题规范如下：

一、人民法院在办理案件时，需要不动产交易、登记机构协助执行的，不动产交易、登记机构应当按照人民法院的生效法律文书和协助执行通知书办理协助执行事项。

不动产交易、登记机构依法协助人民法院执行时，除复制有关材料所必需的工本费外，不得向人民法院收取其他费用，收取费用的，应当出具正式发票。登记过户的费用按照国家有关规定收取。

二、人民法院对土地使用权、房屋实施查封或者进行实体处理前，应当向不动产交易、登记机构查询该土地、房屋的权属。

人民法院执行人员到不动产交易、登记机构办理查询时，

不动产交易、登记机构因客观事由不能当场提供查询结果的，应在 5 个工作日内提供，人民法院要求出具书面查询结果证明的，应当出具。查询应在不动产交易、登记机构进行，不能将原始资料带离规定的场所，并保持不动产登记资料的完好，不能拆散、调换、抽取或污损登记材料。

人民法院行人员到不动产交易、登记机构办理查询时，因不属于不动产交易、登记机构管理的材料或信息而不能提供查询的，不动产交易、登记机构应当书面告知执行人员。

三、人民法院执行人员到不动产交易、登记机构办理查询、查封、处置土地、房屋时，应当由两名以上执行员办理，出示工作证和执行公务证，并出具协助查询通知书或协助执行通知书、执行裁定书，不动产交易、登记机构应当简化程序、及时办理，必要时开通绿色通道办理，并当场向执行人员出具加盖部门公章的查询结果或者其他办理情况回执。

四、对人民法院查封或者预查封的土地使用权、房屋，不动产交易、登记机构应当及时办理查封或者预查封登记。

不动产交易、登记机构在协助人民法院办理查询、查封、过户时，对执法人员身份真实性及法律文书真伪进行核实，不对生效法律文书和协助执行通知书进行实体审查。不动产交易、登记机构认为人民法院查封、预查封或者处理的土地、房屋权属错误的，可以向人民法院提出审查建议，但不得停止办理协助执行事项。

五、人民法院在不动产交易、登记机构查询并复制或者抄

录的书面材料，由不动产交易、登记机构或者其所属的档案室（馆）加盖印章。

六、人民法院查封时，土地、房屋权属的确认以不动产交易、登记机构的登记或者出具的权属证明为准。权属证明与权属登记不一致的，以权属登记为准。

七、土地使用权和房屋所有权归属同一权利人的，人民法院应当同时查封；土地使用权和房屋所有权归属不一致的，查封被执行人名下的土地使用权或者房屋。

八、登记在案外人名下的土地使用权、房屋，登记名义人（案外人）书面认可该土地、房屋实际属于被执行人时，执行法院可以采取查封措施。

九、人民法院对可以分割处分的房屋应当在执行标的额的范围内分割查封，不可分割的房屋可以整体查封。

分割查封的，应当在协助执行通知书中明确查封房屋的具体部位。

十、人民法院在案件执行完毕后，对未处理的土地使用权、房屋需要解除查封的，应当及时作出裁定解除查封，并将解除查封裁定书和协助执行通知书送达不动产交易、登记机构。

十一、被执行人全部缴纳土地使用权出让金但尚未办理土地使用权登记的，人民法院可以对该土地使用权进行预查封。

十二、被执行人部分缴纳土地使用权出让金但尚未办理土地使用权登记的，对可以分割的土地使用权，按已缴付的土地使用权出让金，由不动产交易、登记机构确认被执行人的土地

使用权，人民法院可以对确认后的土地使用权裁定预查封。对不可以分割的土地使用权，可以全部进行预查封。

被执行人在规定的期限内仍未全部缴纳土地出让金的，在人民政府收回土地使用权的同时，应当将被执行人缴纳的按照有关规定应当退还的土地出让金交由人民法院处理，预查封自动解除。

十三、下列房屋虽未进行房屋所有权登记，人民法院也可以进行预查封：

（一）作为被执行人的房地产开发企业，已办理了商品房预售许可证且尚未出售的房屋；

（二）被执行人购买的已由房地产开发企业办理了房屋权属初始登记的房屋；

（三）被执行人购买的办理了商品房预售合同登记备案手续或者商品房预告登记的房屋。

十四、不动产交易、登记机构应当依据人民法院的协助执行通知书和所附的裁定书办理预查封登记。土地、房屋权属在预查封期间登记在被执行人名下的，预查封登记自动转为查封登记，预查封转为正式查封后，查封期限从预查封之日起开始计算。

十五、预查封的效力等同于正式查封。预查封期限届满之日，人民法院未办理预查封续封手续的，预查封的效力消灭。

十六、两个以上人民法院对同一宗土地使用权、房屋进行查封的，不动产交易、登记机构为首先送达协助执行通知书的

人民法院办理查封登记手续后，对后来办理查封登记的人民法院作轮候查封登记，并书面告知该土地使用权、房屋已被其他人民法院查封的事实及查封的有关情况。

十七、轮候查封登记的顺序按照人民法院送达协助执行通知书的时间先后进行排列。查封法院依法解除查封的，排列在先的轮候查封自动转为查封；查封法院对查封的土地使用权、房屋全部处理的，排列在后的轮候查封自动失效；查封法院对查封的土地使用权、房屋部分处理的，对剩余部分，排列在后的轮候查封自动转为查封。

十八、不动产交易、登记机构对被人民法院依法查封、预查封的土地使用权、房屋，在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。

不动产交易、登记机构明知土地使用权、房屋已被人民法院查封、预查封，仍然办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续的，对有关部门和直接责任人可以依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十四条、一百一十五条的规定追究单位或有关责任人员法律责任。

十九、人民法院执行集体土地使用权时，经与不动产交易、登记机构取得一致意见后，可以裁定予以处理，但应当告知权利受让人到不动产交易、登记机构办理土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金及有关税费。

对处理农村房屋涉及集体土地的，人民法院应当与不动产交易、登记机构协商一致后再行处理。

二十、人民法院执行土地使用权时，不得改变原土地用途和出让年限。

二十一、经申请执行人和被执行人协商同意，可以不经拍卖、变卖，直接裁定将被执行人以出让方式取得的国有土地使用权及其地上房屋经评估作价后交由申请执行人抵偿债务，但应当依法向不动产交易、登记机构办理土地、房屋权属变更、转移登记手续。

二十二、人民法院制作的土地使用权、房屋所有权转移裁定送达权利受让人时即发生法律效力，人民法院应当明确告知权利受让人及时到不动产交易、登记机构申请土地、房屋权属变更、转移登记。不动产交易、登记机构依据生效法律文书进行权属登记时，当事人的土地、房屋权利应当追溯到相关法律文书生效之时。

二十三、人民法院进行财产保全和先予执行时适用本意见。

二十四、建立人民法院和不动产交易、登记机构之间的沟通协调机制，针对协助执行工作中出现的问题积极进行协商。

二十五、本意见由楚雄州中级人民法院、楚雄州国土资源局、楚雄州住房与城乡建设局负责解释。

二十六、本意见自下发之日起施行。

---

报送：云南省高院执行局，楚雄州政府、楚雄州政法委。

楚雄州中级人民法院办公室

2017年8月1日印发