

君合专题研究报告



2019年4月18日

律师调查财产能否“以人查房”？

在合同纠纷中，为申请财产保全或执行判决的目的，债权人或其代理律师能否仅以债务人或担保人的姓名或名称向不动产登记机构申请查询债务人或担保人名下的不动产登记信息（以下简称“**以人查房**”）？我们注意到，对“以人查房”的可行性在实践中存在着不同理解。本文旨在从法律规定和司法实践两个层面分析“以人查房”的可行性，为相关债权人及代理律师提供参考。

从本文下面的分析可以看出，目前的法律规定（包括行政法规、部门规章和地方政府规范性文件等）均未对债权人或其代理律师申请“以人查房”提供法律依据，且相关案例也显示绝大部分的法院并不支持“以人查房”的诉讼请求。具体分析如下：

一、“以人查房”缺乏法律依据

1、 行政法规

《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）¹（以下简称“《暂行条例》”）中涉及不动产登记资料查询的有如下规定：

第二十七条规定：“*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。*”

第二十八条规定：“*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。”

根据上述规定，利害关系人有权查询不动产登记资料，但是《暂行条例》并未涉及“以人查房”的可行性问题。

2、 部门规章

《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）²（以下简称“《暂行条例实施细则》”）第九十七条对**利害关系人**的范围进行了细化，即指因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人。此外，根据《暂行条例实施细则》第九十八条，利害关系人查询、复制不动产登记资料应当提交以下资料：

- 查询申请书；
- 查询目的的说明（若权利人查询时，无须提供该说明）；
- 申请人的身份资料；
- 利害关系人查询时须提供证实存在利害关系材料；
- 委托他人查询的，还应提交代理人的身份证明材料及授权委托书。

但是，《暂行条例实施细则》同《暂行条例》一样，均未对“以人查房”的可行性问题进行说明。

根据《不动产登记资料查询暂行办法》（中华人民共和国国土资源部令第80号）³（以下简称“《查

¹ 2015年3月1日起实施。

² 2016年1月1日起实施。

³ 2018年3月2日起实施。

《查询暂行办法》”）第八条、第九条、第十九条、第二十条及第二十三条，申请查询不动产资料时需提交以下资料：

- 申请书；
- 授权委托书及委托人和受托人身份证明（如委托他人查询）；
- 利害关系证明材料；
- 律师证和律师事务所证明材料（如委托律师代为查询）；
- 人民法院调查令（如有）。

另外，根据《查询暂行办法》第二十四条的规定，不动产的利害关系人可以申请以下索引信息查询不动产登记资料：

- 不动产具体坐落位置；
- 不动产权属证书号；或
- 不动产单元号。

每份申请书只能申请查询一个不动产登记单元。

由此可见，《查询暂行办法》明确要求在查询不动产登记资料时提供房产证明相关信息（如房屋坐落等），如果查询申请人仅有债务人或担保人的名称或姓名，而没有相关房屋的任何索引信息，则不符合《查询暂行办法》规定的查询条件。

3、行业标准

《房地产登记技术规程》⁴（以下简称“《技术规程》”）是由住房和城乡建设部批准和发布的行业标准，目的是为了规范房地产登记业务，维护房地产交易安全，保护房屋权利人及相关当事人的合法权益。

《技术规程》第 6.1.4 条明确规定：“**登记资料不得仅以权利人姓名或名称为条件进行查询**”。由此可见，《技术规程》明确排除了“以人查房”的

⁴ 2012 年 6 月 1 日起实施。

可能性。此外，根据《技术规程》第 6.2.1.2 条、第 6.2.1.3 条及第 6.2.1.4 条，在申请查询、复制不动产登记资料时，除需要提供身份证明材料外，还需要提供如下材料或信息：

申请人	利害关系人查询须提供信息
所有权人	房屋坐落或房屋所有权证（房地产权证）
其他权利人	房屋坐落或房屋他项权证（房地产他项权证或登记证明）
利害关系人	房屋坐落

因此，《技术规程》明确不支持“以人查房”，并且要求在查询不动产登记资料时需要提供房屋坐落或所有权证或他项权证等材料或信息。

4、地方政府规范性文件

除了国家层面的规定外，有不少地方政府的规范性文件对不动产登记资料查询条件也进行了规定。下表是对部分地方政府规范性文件关于不动产登记资料查询规定的总结。

地区	利害关系人查询须提供信息
北京	不动产具体坐落位置、不动产权属证书号或不动产单元号 ⁵
山西	房屋所有权人（共有人）、房屋位置、楼号、房号或权属证书编号 ⁶
天津	房屋坐落或权属证书的证号 ⁷
广州	房屋坐落 ⁸
杭州	房屋坐落（室号、部位）或权属证书编号 ⁹

⁵ 北京市规划和国土资源管理委员会关于《北京市不动产登记资料查询实施细则(试行)》（市规划国土发〔2018〕333号）第二十九条

⁶ 山西省建设厅关于印发《〈房屋权属登记信息查询暂行办法〉山西省实施细则》的通知（晋建房字〔2007〕42号）第十一条

⁷ 天津市房地产管理局关于《天津市房屋权属登记信息查询暂行办法》（津房权〔2004〕342号）第七条

⁸ 广州市国土资源和房屋管理局关于公布实施《广州市房地产登记资料查询办法》的通知（穗国房字〔2014〕209号）第十一条

⁹ 杭州市房产管理局关于印发《杭州市房屋权属登记信息查询实施细则》的通知（杭房局〔2007〕64号）第八条

地区	利害关系人查询须提供信息
沈阳	房屋坐落（间号、部位）或房屋权属证书编号 ¹⁰

从上述总结中可以看出，北京、山西、天津、广州、杭州以及沈阳等地的政府规范性文件均没有为“以人查房”提供法律依据，而是要求在查询不动产登记信息时，必须提供房屋坐落或权属证书编号等信息。

二、司法判例基本不支持“以人查房”

通过案例检索，我们发现了以下6个相关案例，除第1个案例外，在其余5个案件中法院均不支持“以人查房”。

案例一：蔡荣凤诉重庆市国土资源和房屋管理局确认行政行为违法案【(2018)渝0113行初79号】¹¹

重庆市第五中级人民法院在一审判决中支持了“以人查房”这一做法，具体理由如下：1)原告作为代理诉讼的律师，凭《受理案件通知书》、律师事务所介绍信、授权委托书、律师执业证等资料，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十一条¹²、《中华人民共和国律师法》第三十五条第二款¹³的规定，向被告重庆市国土房管局申请查询涉案当事人的房屋信息，被告应根据上述法律规定予以提供房屋查询服务；2)就法律位阶而言，被告拒绝提供房屋查询服务所依据的《房地产登记技术规程》，法律层级低于《中华人民共和国民事诉讼法》和《中华人民共和国律师法》，被告应当根据立法法的相关规定，适用法律位阶较高的《中华人民共和国民事诉讼法》，向二原告提供房屋查询服务。

¹⁰ 沈阳市房产局关于印发《沈阳市房屋权属登记信息查询办法》的通知（沈房发[2007]7号）第八条

¹¹ 该判决书并未上传至裁判文书网、北大法宝、无讼以及威科先行等法律数据库，有关该判决书的信息是在综合互联网上信息的基础上形成。

¹² 代理诉讼的律师和其他诉讼代理人有权调查收集证据，可以查阅本案有关材料。查阅本案有关材料的范围和办法由最高人民法院规定。

¹³ 律师自行调查取证的，凭律师执业证书和律师事务所证明，可以向有关单位或者个人调查与承办法律事务有关的情况。

案例二：周旭文诉福州市住房保障和房产管理局其他行政行为案【(2015)仓行初字第288号】

福州市仓山区人民法院在一审判决中认为：“原告需查询他人的房屋权属登记信息，应当明确房屋坐落或权属证书编号，而不得仅以权利人姓名或名称为条件进行查询，福州市房屋登记中心当场向原告的委托代理人作出并送达《不予受理决定书》证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序，原告的诉请（即“以人查房”）于法无据，本院不予支持。”

案例三：潘祥勇诉福州市房屋登记中心不履行法定职责及福州市人民政府行政复议案【(2016)闽01行终532号】

福州市中级人民法院在二审判决中认为：“《房屋权属登记信息查询暂行办法》是建设部制定的规范性文件，《房地产登记技术规程》是建设部批准的行业标准，目的都是为了规范房地产登记业务，维护房地产交易安全，保护房屋权利人及相关当事人的合法权益。上述规范性文件合法有效，依法应予适用。本案上诉人因诉讼需要申请查询相关房产信息时，仅提供被查询人姓名及身份证号，未提供房产证明相关信息（房屋坐落等）”。据此，法院认为福州市房屋登记中心拒绝“以人查房”的请求符合法律法规的规定。

案例四：潘祥勇诉闽侯县住房和城乡建设局不履行法定职责及闽侯县人民政府行政复议【(2016)闽01行终526号】

福州市中级人民法院在该案的二审判决中不支持“以人查房”，判决理由同案例三。

案例五：姜海诉济南市住房保障和房产管理局信息公开案【(2012)济行终字第182号】

济南市中级人民法院在二审判决中认为：“《房地产登记技术规程》6.1.4：“登记资料不得仅以权利人姓名或名称为条件进行查询。”被上诉人经审查认为，上诉人的上述申请不符合上述规范性文件规定的查询条件，根据《房屋权属登记信息

查询暂行办法》第十一条规定及《房地产登记技术规程》6.1.4条规定，作出不予查询的答复，并向上诉人说明理由，符合《政府信息公开条例》的规定。”

案例六：成禹潭诉广州市住房和城乡建设委员会确认行政行为无效案【(2017)粤71行终1304号】

广州铁路运输中级法院在二审判决中认为：“住房和城乡建设部颁发的《房地产登记技术规程》是对房地产登记工作从术语、代号、编码、程序、归档、资料利用等方面所作的细化，规定内容也与上位法律法规没有冲突，故对上诉人请求确认《房地产登记技术规程》违法的主张，本院亦不予支持。”故该法院根据《房地产登记技术规程》第6.1.4条不支持“以人查房”。

三、结论和建议

综上所述，目前的法律规定（包括行政法规、

部门规章和地方政府规范性文件等）均未对债权人或其代理律师申请“以人查房”提供法律依据，《房地产登记技术规程》尤其明确规定排除“以人查房”的不动产查询方式。此外，相关案例也显示绝大部分的法院在实践中并不支持“以人查房”的诉讼请求。

鉴于上述的分析结论，为了避免出现债权人或其代理律师在申请财产保全或执行判决时无法“以人查房”了解债务人或担保人的财产线索，我们建议债权人在签订有关合同时，应先了解债务人或担保人拥有的相关不动产的信息，如房屋坐落或权属证书的证号，以便在需要进行正式查询时，可以向不动产登记机关提供符合相关法律规定的查询申请信息。

郑宇 合伙人 电话：86 10 8553 7652 邮箱地址：zhengy@junhe.com
张家畅 律师 电话：86 10 8540 8672 邮箱地址：zhangjiachang@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

