

三门峡市人民政府

行政复议决定书

三政复决字〔2025〕28号

申请人：上官某某。

被申请人：三门峡市自然资源和规划局。

法定代表人：李勇，局长。

第三人：三门峡某商业银行股份有限公司。

第三人：张某。

申请人不服被申请人对第三人张某作出的甲号不动产权证书，于2025年4月3日向本机关申请行政复议，本机关于2025年4月11日依法受理。

申请人称：2010年10月28日，申请人通过竞拍取得了三门峡市湖滨区甲路与乙路交叉处权证号为乙号的国有土地使用权（土地面积2038平方米），同时取得该土地上的附着物的所有权：（1.原某局办公楼主楼：三房权证字丙号，建筑面积3401.22平方米，五层，占用土地面积680.24平方米）；2、附楼：产权

证号丁号，建筑面积 817.05 平方米，两层，占用土地面积 408.525 平方米；3.主楼后加盖房（无产权登记）438 平方米，一层，占地面积 438 平方米；4.临街门市（无产权登记）48 平方米，占地面积 48 平方米）。2018 年 8 月，申请人因贷款需要，将两栋有产权证的房产抵押给湖滨区某商业银行。2020 年 8 月，湖滨区人民法院根据湖滨区某商业银行的申请，委托评估机构对查封的不动产进行了价值评估，评估结果：主楼价值 18458200 元（含土地价值、附楼价值 6506300 元）；主楼后加盖房 2853100 元；临街门市价值 477800 元。2021 年 11 月 26 日，湖滨区人民法院下达某号之二执行裁定及协助执行通知书，将附楼的房产所有权人变更登记给赵某；2021 年 3 月 8 日，湖滨区人民法院下达某号执行裁定书及协助执行通知书，将被查封的主楼过户给湖滨区某商业银行。2025 年 3 月 19 日，申请人在向三门峡市不动产登记中心询问如何将登记在申请人名下的乙号 2038 平方米国有土地使用权除去依据法院裁定给湖滨区某商业银行的主楼占用的 680.24 平方米，裁定给赵某的附楼所占有的 408.525 平方米土地后，剩余的 949.235 平方米土地使用权单独分开登记时，三门峡市不动产登记中心工作人员查询不动产登记簿登记的信息后告知申请人说，该宗土地中的 1643.13 平方米土地使用权已经于 2021 年 12 月 28 日登记分摊给了湖滨区某商业银行指定的张某名下，剩余的 394.72 平方米的土地使用权也于 2024 年

7月30日登记分摊给了赵某名下。申请人询问不动产登记中心工作人员如此分摊登记的依据，说是依据法院的协助执行通知和地随房走的原则。申请人认为这种分摊登记方法是错误的，因为法院的执行裁定中明确该协助执行裁定的事项仅适用于办理过户的需要，并未要求不动产登记中心对所实际占用的土地面积以外的依法仍属于申请人的部分土地分摊给第三人。为保护合法权益，申请人立即要求对错误的登记行为进行更正，但不动产登记中心坚持认为他们的登记行为没有错误，拒绝更正。综上所述，被申请人的上述行为是错误的，侵害了申请人的合法权益，请求确认被申请人将申请人依法取得的乙号国有土地使用权（面积2038平方米）中的949.235平方米国有土地使用权擅自分摊登记给第三人张某（权证号豫（2021）三门峡市不动产权第甲号）的行为违法，并撤销该行政行为。

被申请人称：一、申请人与其申请复议的不动产登记行为之间没有法律上的利害关系。申请人并非土地使用权人。《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〔2024〕5号）第六条规定：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。第二十三条规定：在变价处理土地使用权、房屋时，土地使用权、房屋所有权同时转移；土地使用权与房屋所有权归属不一致的，受让

人继受原权利人的合法权利。根据以上规定，申请人的房产被法院依法处置后，其已丧失案涉土地使用权人的身份，其与答辩人之后实施的不动产登记行为之间没有任何法律关系，申请人无权对答辩人实施的不动产登记行为提出复议申请。二、答辩人的不动产登记行为合法。申请人所称的乙号国有土地，面积 2038 平方米，原系甲路市某局办公楼划拨用地。2010 年 9 月 29 日，市政府批复同意将其出让给申请人，用途为其他商服用地，出让年限 40 年。同年 10 月 28 日，三门峡市某局与申请人签订出让合同，明确土地条件为“办公楼 5 层，办公楼附楼二层，建筑面积 4218.27 平方米。”2015 年 8 月，三门峡市某局与申请人依规申请，将“办公楼 5 层，办公楼附楼二层”房产登记至申请人名下，证号为丙号、丁号。2020 年 11 月 26 日，湖滨区人民法院出具《协助执行通知书》某号之二号，要求将丙路某街坊某局办公楼附楼变更登记至买受人赵某；2021 年 3 月 8 日，湖滨区人民法院出具《协助执行通知书》某号之三号，要求将丙路某街坊某局办公楼过户至三门峡湖滨某商业银行股份有限公司。2021 年 9 月 7 日，三门峡湖滨某商业银行股份有限公司完成转移登记，证号为豫（2021）三门峡市不动产权第戊号；同年 12 月 28 日，三门峡湖滨某商业银行股份有限公司与张某共同申请，将不动产转移至张某名下，证号为豫（2021）三门峡市不动产权第甲号；2024 年 7 月 30 日，赵某依协执办理转移登

记，证号为豫（2024）三门峡市不动产权第己号。《中华人民共和国民法典》第三百五十七条规定：建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。因此，答辩人按照湖滨区人民法院下达的执行裁定及协助执行的要求，为赵某和张某办理的不动产登记行为符合法律规定，应驳回申请人的行政复议申请。

第三人三门峡湖滨某商业银行股份有限公司未提交答复意见。

第三人张某未提交答复意见。

经查：2010年10月28日，原三门峡市某局与申请人签订豫（三）出让（2010年）某号《国有建设用地使用权出让合同》，约定将坐落于三门峡市甲路南、丁路东，面积2038平方米，用途其他商服用地的一处宗地出让给本案申请人，出让年期40年。其中第六条同时约定：“现状土地条件办公楼5层，办公楼附楼二层，建筑面积4218.27平方米”，第十三条约定：“其他土地利用要求：现状出让转让”。同时，申请人取得乙号国有土地使用权证。2015年8月14日，申请人办理了上述土地出让协议中所涉“办公楼5层”的房屋所有权证，证号三房权证字丙号，其中，建筑面积3401.22平方米；2015年8月17日，申请人办理了上述土地出让协议中所涉“办公楼附楼”的房屋所有权证，证号三房

权证字第丁号，其中，建筑面积 817.05 平方米。后因申请人以上述不动产向三门峡湖滨某商业银行股份有限公司抵押贷款，湖滨区人民法院于 2020 年 11 月 26 日作出某号之二执行裁定书和某号之二协助执行通知书，裁定将三房权证字第丁号房屋所有权证所涉房屋所有权归赵某所有，赵某可持该裁定书到登记机构办理相关产权过户登记手续；湖滨区人民法院于 2021 年 3 月 8 日作出某号之三执行裁定书和某号之三协助执行通知书，裁定将三房权证字丙号房屋所有权证所涉房屋所有权自交付时起转移给三门峡湖滨某商业银行股份有限公司，三门峡湖滨某商业银行股份有限公司可持该裁定书到登记机构办理相关产权过户登记手续。基于上述执行裁定和协助执行通知，2024 年 7 月 30 日，赵某办理了豫（2024）三门峡市不动产权第己号不动产权证书，证载专有建筑面积 817.05 平方米，分摊土地面积 394.72 平方米。三门峡湖滨某商业银行股份有限公司于 2021 年 9 月 7 日办理了豫（2021）三门峡市不动产权第戊号不动产权证书，证载房屋建筑面积 3401.22 平方米，共有宗地面积 2038 平方米。2021 年 12 月 28 日，上述豫（2021）三门峡市不动产权第戊号不动产权证书变更登记为豫（2021）三门峡市不动产权第甲号，房屋所有权人从三门峡湖滨某商业银行股份有限公司变更为张某。2025 年 4 月 3 日，申请人向本机关提交行政复议申请，称其于 2025 年 3 月 19 日向三门峡市不动产登记中心查

询时获知豫（2021）三门峡市不动产权第甲号不动产权登记的相关情况，认为该登记行为违法，请求依法予以撤销。

本机关认为：《中华人民共和国民法典》第三百五十七条规定：“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”《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）第六条规定：“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。”第二十三条规定：“在变价处理土地使用权、房屋时，土地使用权、房屋所有权同时转移；土地使用权与房屋所有权归属不一致的，受让人继受原权利人的合法权利。”原国务院法制办公室对甘肃省人民政府法制办公室《关于行政机关根据司法机关的协助执行通知作出的行政行为是否属于行政复议范围的请示的复函》规定：“行政机关根据人民法院的协助执行通知书实施的行为，是行政机关必须履行的法定协助义务，不属于行政复议受案范围。但如果当事人认为行政机关在协助执行时扩大了范围或违法采取措施造成其损害，提起行政复议的，行政复议机关应当受理。”本案中，申请人2010年通过协议取得案涉土地使用权及房屋所有权，从该协议及其后取得的土

地使用权证及房屋所有权证记载的内容来看，土地面积共计 2038 平方米，房屋面积分别为 3401.22 平方米和 817.05 平方米，共计 4218.27 平方米。在人民法院生效裁判文书和协助执行通知作出后，被申请人给第三人和案外人赵某办理的不动产权证记载的土地面积合计数和房屋所有权面积未发生变化，根据上述事实及法律等规定，被申请人依据人民法院的协助执行通知办理转移登记的行为并未扩大执行范围，未影响申请人的权利义务，申请人的行政复议申请不符合行政复议受案范围。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条之规定，本机关决定：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人和第三人如不服本决定，可自收到本决定之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2025 年 6 月 10 日