

# 上海市第三中级人民法院 行政判决书

(2021)沪03行终102号

上诉人(原审原告)胡秀群,女,1966年8月30日出生,汉族,户籍所在地四川省。

委托代理人钟楠,上海东申律师事务所律师。

委托代理人祝国兴,上海东申律师事务所律师。

被上诉人(原审被告)上海市自然资源确权登记局,住所地上海市黄浦区。

法定代表人宋唯。

委托代理人吕晓怡。

原审第三人周光前,男,1966年6月23日出生,汉族,户籍所在地四川省。

原审第三人张伯芳,女,1958年9月23日出生,汉族,户籍所在地上海市普陀区。

上诉人胡秀群诉被上诉人上海市自然资源确权登记局(原上海市不动产登记局,因机构改革,现为上海市自然资源确权登记局,以下不作区分,以下简称市确权登记局)不动产抵押登记案,不服上海市闵行区人民法院(2020)沪0112行初617号行政判决,向本院提起上诉。本院于2021年3月3日受理后,依法组成合议庭审理了本案,现已审理终结。

原审认定:胡秀群与周光前于1992年2月14日登记结婚。上海市青浦区徐泾镇育才路XXX弄XXX号XXX室房屋(以下简称涉案房屋)于2003年4月取得沪房地青字(2003)第002439号《上海市房地产权证》,该权证登记的权利人为周光前,建筑面积73.10平方米。2017年11月20日,周光前(作为乙方借款人及丙方抵押人)、张伯芳(作为甲方贷款人及抵押权人)签订《不动产借款抵押合同》,约定丙方愿以其合法拥有的不动产(涉案房屋)以不转移占有的方式抵押给甲方,作为乙方向甲方借款的担保。同日,周光前、张伯芳向市确权登记局递交了不动产登记申请,由周光前将涉案房屋抵押给张伯芳,并附当事人身份证及委托书、《不动产借款抵押合同》《上海市房地产权证》等材料。市确权登记局经审核,于2017年11月23日作出核准登记,向张伯芳发放了沪(2017)青字不动产证明第XXXXXXXX号(以下简称被诉抵押登记)抵押登记证明。胡秀群不服,向原审法院提起诉讼,请求撤销被诉抵押登记。

原审另查明,2019年11月1日,上海市普陀区人民法院(以下简称普陀法院)就张伯芳诉周光前民间借贷纠纷一案,作出(2019)沪0107民初1697号《民事判决书》,该判决对《不动产借款抵押合同》的效力予以确认,并判决:周光前应归还张伯芳借款人民币(以下币种同)190万元;支付借款利息14.82万元;支付违约金(以190万元为基数,自2018年11月20日起至实际清偿之日止,按月利率2%计算);支付律师费1万元;若周光前届期不履行上述第一至第四项付款义务,张伯芳可以与周光前协议,以涉案房屋折价,或者申请以拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿。抵押物折价、或者拍卖、变卖后,其价款超过债权数额的部分归周光前所有,不足部分由周光前继续清偿。2020年4月23日,普陀法院根据申请执行人张伯芳的申请,作出《拍卖前公示公告》,拟裁定拍卖涉案房屋。

原审认为：根据《不动产登记暂行条例》第七条第一款、《上海市人民政府办公厅印发关于做好本市不动产统一登记有关工作的通知》(沪府办(2015)116号)和《关于全市实施不动产统一登记有关事项的通告》(沪规土资登(2016)715号)之规定，市确权登记局具有进行不动产登记的职责。《不动产登记操作规范(试行)》第14.1.5规定，申请抵押权首次登记，应提交下列材料：1. 不动产登记申请书；2. 申请人身份证明；3. 不动产权属证书；4. 主债权合同；5. 抵押合同。本案中，周光前、张伯芳申请涉案房屋抵押登记时提交的材料符合抵押权登记所需的申请材料，市确权登记局经审核认定申请登记手续完备，提交文件齐全，核发了房地产抵押权登记证明，程序合法。胡秀群认为，涉案房屋系其与周光前的共同财产，市确权登记局未履行审慎审查的义务。对此，原审认为，根据《中华人民共和国物权法》第九条，“不动产物权的设立、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，但法律另有规定的除外。”之规定，市确权登记局作出被诉抵押登记时，涉案房屋的房地产权属登记在周光前一人名下，且无抵押登记情形，故涉案房屋权属清晰，市确权登记局作出被诉抵押登记行为，并无不当。胡秀群另主张对周光前与张伯芳签订的抵押合同主合同存疑，该主张系对抵押登记行为的基础民事法律关系提出质疑，在该具有争议的基础事实未经相应民事先行程序查明的情形下，胡秀群直接提起行政诉讼请求撤销该房屋抵押登记的诉请亦缺乏依据。综上，胡秀群的主张缺乏事实和法律依据，不予支持，据此，原审遂依照《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条的规定，于2020年11月10日判决驳回胡秀群的诉讼请求，本案案件受理费50元由胡秀群负担。判决后，胡秀群不服，向本院提起上诉。

上诉人胡秀群上诉称：周光前通过向被上诉人处提交其与上诉人的虚假离婚证明文件，在上诉人并不知情的情况下，单方办理了涉案房屋的抵押登记，用于对外借款担保，该抵押行为因单方设立应属无效；被上诉人在作出抵押登记时，未审查周光前的婚姻状况及可能涉及房屋权属、抵押主体等问题，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第五十四条第二款的规定，被上诉人未尽到审慎审查的义务，错误办理抵押登记，导致周光前在未经作为该房屋共同共有人的上诉人一方同意，单方设定了该抵押登记，导致上诉人承受损失，抵押行为应属无效。请求法院撤销原判，依法改判支持上诉人的原审诉请或发回重审。

被上诉人市确权登记局辩称：被上诉人作出被诉抵押登记时，涉案房屋的房地产权属登记在周光前一人名下，且无抵押登记情形，权属清晰，被上诉人作出被诉抵押登记行为，并无不当。请求驳回上诉，维持原判。

原审第三人周光前、张伯芳未陈述意见。

经审理查明，原审判决认定事实清楚，本院依法予以确认。

本院认为：《不动产登记暂行条例》第二条规定，条例所称不动产登记，是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。申言之，不动产登记行为仅是将不动产权利人的相关权利进行记载。不动产权利的归属仍取决于不动产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。当事人基于民事法律关系的确立、无效或者应当撤销等理由，对房屋登记行为提起行政诉讼的，须先行解决民事争议。落实到本案而言，上诉人胡秀群主张涉案房屋系婚后共同财

产，其系涉案房屋的共有人，周光前未经其同意办理的抵押行为无效，但上诉人的这些主张能否成立均需通过民事诉讼等途径来予以确定。在相关民事争议未得到解决之前，并无证据证明被诉抵押登记错误。有鉴于此，被上诉人市确权登记局依据现有的材料作出被诉抵押登记，符合法律规定，已尽到了审慎审查的义务，并无不当。原审判决驳回胡秀群的诉讼请求合法有据，应予维持。

综上，上诉人的上诉请求和理由缺乏事实根据和法律依据，本院不予支持。据此，依据《中华人民共和国行政诉讼法》第八十六条、第八十九条第一款第(一)项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币50元，由上诉人胡秀群负担。

本判决为终审判决。

审 判 长

陈瑜庭

审 判 员

沈莉萍

人民陪审员

程黎

书 记 员

秦姝婷

二〇二一年四月二十一日