





# 舟曲县不动产登记错误赔偿机制

## 第一章 总则

### 第一条 适用范围

本制度适用于本辖区内不动产登记机构，在办理不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记等各类登记业务过程中，因登记错误造成权利人、利害关系人合法财产损害，依法开展的责任认定、赔偿申请、赔付、追偿等相关工作。

### 第二条 核心原则

不动产登记错误赔偿工作遵循依法依规、权责对等、过错追责、便民高效的原则，坚持“谁过错、谁担责”，兼顾权利人权益保障与登记机构履职规范，实现事前预防、事中管控、事后救济全流程闭环管理。

## 第二章 登记错误认定与责任划分

### 第三条 登记错误情形

本制度所称不动产登记错误，是指不动产登记簿记载的权利主体、权利内容、不动产自然状况、权利限制等事项，与真实物权状况、法定登记事项不符，主要包括以下情形：

1. 登记机构工作人员因疏忽大意、审查不严、操作失误、程序违法，导致登记事项记载错误；
2. 申请人故意提供虚假、伪造、变造申请材料，隐瞒真

实情况，骗取不动产登记；

3. 登记机构与申请人、第三方服务机构等多方过错，共同导致登记错误；

4. 其他因登记相关主体过错造成的登记结果错误。

#### **第四条 责任主体划分**

1. 登记机构责任：因登记机构未依法履行合理审慎审查职责、违反法定登记程序、工作人员履职过失，造成登记错误并损害他人合法权益的，由不动产登记机构承担赔偿责任。

2. 申请人责任：申请人故意提供虚假材料、欺诈登记，侵害他人合法权益的，由申请人独立承担全部赔偿责任；构成犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

3. 混合过错责任：多方主体共同过错导致登记错误的，按照各主体过错程度、行为与损害结果的因果关系，划分相应责任比例；登记机构先行赔付后，有权向其他过错方追偿。

4. 免责情形：登记机构已严格履行法定审查义务、程序完全合规，因不可抗力、申请人故意隐瞒且无法核验的虚假信息，导致登记错误的，登记机构依法不承担赔偿责任。

#### **第五条 归责原则**

不动产登记机构赔偿责任适用过错推定原则，即发生登记错误且造成财产损失，推定登记机构存在过错，登记机构需举证证明已尽法定审查义务、无履职过错，方可免除或减

轻赔偿责任。

## **第六条 赔偿范围**

登记错误赔偿以直接财产损失为限，具体包括：

1. 因登记错误导致的不动产实际价值减损；
2. 权利人已支付的不动产交易价款、相关税费、登记费用；
3. 权利人维权产生的合理费用，包括诉讼费、鉴定费、律师费、差旅费等；
4. 法律规定的其他直接财产损失。

预期利益、间接收益、精神损害等非直接损失，不纳入赔偿范围。

## **第三章 赔偿申请与办理流程**

### **第七条 前置救济程序**

权利人、利害关系人发现登记错误后，应先行向不动产登记机构申请更正登记；登记机构核查后确有错误的，依法予以更正；无法更正或更正后仍造成财产损失的，可依法提出赔偿申请。对权属存在争议的，可同步申请异议登记，防止损失扩大。

### **第八条 赔偿申请受理**

1. 赔偿请求人应向不动产登记机构提交书面赔偿申请，载明申请人基本信息、登记错误事实、损害结果、赔偿请求、事实理由及相关证据材料。

2. 不动产登记机构收到申请后,在5个工作日内完成材料审核,符合受理条件的,予以受理并出具受理通知书;材料不全的,一次性告知补正;不符合受理条件的,书面说明理由并驳回申请。

### **第九条 责任核查认定**

登记机构自受理之日起15个工作日内,成立核查小组,对登记错误事实、过错主体、责任比例、损害损失进行全面核查,出具责任认定意见书;情况复杂的,可适当延长核查期限,最长不超过30个工作日。

### **第十条 赔偿协商与决定**

1. 经核查认定登记机构应承担赔偿责任的,登记机构与赔偿请求人就赔偿金额、赔付方式进行协商;

2. 协商达成一致的,签订赔偿协议,按协议约定履行赔付义务;协商不成的,登记机构依法作出书面赔偿决定,明确赔偿金额、履行期限及救济途径。

### **第十一条 救济途径**

赔偿请求人对登记机构不予受理、赔偿决定、协商结果有异议的,可自收到相关文书之日起60日内申请行政复议,或6个月内依法向人民法院提起行政赔偿诉讼。

## **第四章 赔偿资金管理与追偿**

### **第十二条 赔偿资金保障**

设立不动产登记错误赔偿专项基金,资金来源于不动产

登记费按比例计提、财政专项拨付、追偿回款等，实行专款专用、专项管理，专项用于登记错误赔偿支出。

### **第十三条 赔付流程**

登记机构依法作出赔偿决定或签订赔偿协议后，按照财政资金管理规定，在30个工作日内完成赔付资金拨付，确保权利人及时获得赔偿。

### **第十四条 责任追偿**

1. 登记机构承担赔偿责任后，有权向存在故意或重大过失的登记工作人员追偿部分或全部赔偿费用；

2. 因申请人、第三方机构等其他主体过错导致登记错误的，登记机构可依法向其追偿全部赔偿款项；

3. 追偿所得资金全额纳入登记错误赔偿专项基金，实行闭环管理。

## **第五章 过错追责与风险防控**

### **第十五条 内部过错追责**

对因故意、重大过失导致登记错误的工作人员，由登记机构依规给予批评教育、政务处分、岗位调整等处理；情节严重、造成重大损失的，依法追究相应法律责任。

### **第十六条 源头风险防控**

1. 强化登记全流程管控，严格落实申请受理、材料审核、实地核查、登簿发证各环节岗位职责，实行双人复核、层级审核制度；

2. 推进不动产登记数字化、智能化建设，完善信息共享、自动核验机制，减少人工操作失误；

3. 加强工作人员业务培训和法治教育，提升审查能力和风险防范意识；

4. 建立虚假登记失信惩戒机制，将虚假申请主体纳入失信名单，加大违法成本。

## **第六章 附则**

### **第十七条 制度解释**

本制度由舟曲县自然资源局负责解释。

### **第十八条 施行日期**

本制度自发布之日起施行。