

最高人民法院 自然资源部

法〔2024〕32号

最高人民法院 自然资源部 关于开展“总对总”不动产网络查封登记试点工作的通知

各省、自治区、直辖市高级人民法院、自然资源主管部门，解放军军事法院，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院、新疆生产建设兵团自然资源主管部门：

为全面贯彻落实党的二十大精神，落实党中央、国务院优化营商环境决策部署，进一步健全综合治理执行难工作大格局，持续提升不动产查封登记便利化水平，不断深化“不动产登记+司法查封”改革创新协同，最高人民法院、自然资源部决定选择北京、上海、天津、重庆、江苏、浙江、山东、甘肃等8个省（区、市）开展“总对总”不动产网络查封登记试点工作，全国各级人民法院均可依法对

上述地区的不动产进行“总对总”不动产网络查封登记。现将有关事项通知如下。

一、总体要求

“总对总”不动产网络查封登记试点工作要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻习近平法治思想,坚持目标导向和问题导向,切实回应人民群众对司法工作及不动产登记工作的新要求、新期待。试点工作不改变人民法院和不动产登记机构的法定责任,不增加不动产登记机构的额外工作,不突破不动产查封登记、登记资料查询一般规则,线上与线下查封统一流程、统一要件、统一标准,具有同等法律效力。

“总对总”不动产网络查封登记试点工作适用于全国各级人民法院查封试点地区的不动产,试点地区为北京、上海、天津、重庆、江苏、浙江、山东、甘肃等8个省(区、市),时间为2024年1月至2024年12月。全国各级人民法院查封试点地区不动产的,应优先采取“总对总”不动产网络查封登记渠道办理,逐步减少异地执行,最终推动实现全流程线上办理。已经实现“点对点”不动产网络查封登记的,应逐步拓展到“总对总”不动产网络查封登记方式实现。“以点带面”,为构建全国“总对总”不动产网络查封登记机制提供可行的路径和方法,打好实践基础。

二、试点任务

(一)建设对接系统。最高人民法院、自然资源部通过电子政务外网建立“总对总”不动产网络查封登记渠道,共同制定“总对

总”的接口标准,完成“总对总”接口联调联试,同步推进部门间常态化信息共享机制和实时动态更新机制。

最高人民法院执行局组织进一步完善最高人民法院网络执行查控系统,增加相应功能。自然资源部自然资源确权登记局组织开发建设不动产登记网络查封登记子系统(以下简称查封登记子系统),与最高人民法院的网络执行查控系统、试点地区的省级网络查封登记系统对接。

试点省级自然资源主管部门利用已有的省级网络查封登记系统,与不动产登记系统对接。省级自然资源主管部门统建系统的,由省级自然资源主管部门负责给市、县自然资源主管部门开通用户端功能;市、县自然资源主管部门分建系统的,应改造本地不动产登记系统,与省级网络查封登记系统对接。试点地区各级自然资源主管部门要配备系统运行所需的服务器、基础软件、存储设备等运行环境。

(二)信息查询与共享。按照最高人民法院和原国土资源部《关于推进信息共享和网络执行查询机制建设的意见》(法〔2016〕357号)工作要求,已建立“总对总”网络执行查询机制查询被执行人不动产登记信息的,可以沿用该网络查询模式。各级人民法院通过属地不动产登记机构线上端口或者线下窗口对“总对总”网络查询结果进行核实,“总对总”网络查询反馈结果与属地查询信息不一致的,以属地查询信息为准。

通过“总对总”的形式逐步推动全国法院生效法律文书共享,

探索实现不动产登记机构依据裁判文书案号,查询并下载使用相应的电子法律文书。

(三)网上查封登记

1. 需求发起。全国各级人民法院以不动产单元代码、裁判文书案号等作为关联字段,通过“总对总”发起查(续、解)封登记、轮候查封登记的协助执行需求。协助执行需求应当做到协助事项明确、查封标的物准确、查封期限清晰,传输加盖电子印章的《执行裁定书》《协助执行通知书》(样式详见附件)等法律文书和执行人员工作证或者执行公务证(以上协助执行所涉法律文书与文件合称协执)。《协助执行通知书》应明确执行案号(办理解封、续查封,还应明确原查封案号)、拟查(续、解)封不动产基本信息(包括权利人、坐落、不动产权证书号、不动产单元代码等)。

最高人民法院将查封登记协助执行需求推送至自然资源部网络查封登记子系统后,自然资源部推送至省级网络查封登记系统,省级网络查封登记系统推送至不动产属地的市、县不动产登记系统办理。

2. 协执送达。人民法院通过线上或线下方式送达协助执行需求的,不论法院层级、送达方式,均按照属地不动产登记机构收到协助执行需求的时间先后排序,依次办理。通过“总对总”网络查封登记系统发送协执需求的,以属地不动产登记系统接收到省级网络查封登记系统推送需求的时点,作为送达时点;通过线下窗口提交的,以窗口工作人员收到协执需求的时点作为送达时点。因

人民法院协执事项不清晰、查封标的物不准确、查封期限缺失等，不动产登记机构无法办理登记的，应及时作退回处理并说明具体理由，协执视为未送达。人民法院修正后重新办理的，送达时间重新计算。因系统、网络等技术因素导致属地不动产登记机构未收到协执需求的，认定为协执未送达。地方“点对点”不动产网络查封系统的送达规则，应与本通知保持一致。试点地区不动产登记系统应增加自动排序、智能提醒等功能。

人民法院《执行裁定书》《协助执行通知书》等法律文书通过“总对总”不动产网络查封登记系统发出后，不能自行撤回。确需撤回的，如该查封登记尚未登簿，人民法院可与不动产登记机构沟通协商，书面提出撤回需求，登记机构可在注明原因后作退回处理。

3. 登记办理。不动产登记机构不对人民法院的查封登记协执进行实体审查。查封同一不动产的，不动产登记机构依据协执送达时间，依次办理查(续、解)封登记或者轮候查封登记。轮候查封期限自办理轮候查封登记手续之日起算，该轮候查封转为正式查封登记后，剩余期限自动转为正式查封期限，不再重新计算。本通知下发后全国法院新办理轮候查封的起算时间均按上述规则办理；通知下发前已办理轮候查封登记手续的，涉“起算时间”等问题按“办理时”的规则保持不变。

拟查封标的物已经办理预告登记至案外人名下的，不动产登记机构暂不办理查封登记，通过“总对总”不动产网络查封登记系

统退回并说明原因。因协执信息与登记簿记载信息不一致,登记机构无法办理查封登记被退回的,人民法院应与自然资源主管部门协商,依法妥善处理。不同人民法院之间对查封顺位有异议的,应当报共同上级人民法院协调处理。

4. 结果反馈。查封登记登簿后,市、县不动产登记机构在1个工作日内通过《协助执行通知书(回执)》(样式详见附件)将登记结果反馈至省级网络查封系统,登记结果载明查封成功及查封期限;若为轮候查封,须标注“轮候”,便于人民法院明确知晓不动产查封状态。省级网络查封系统再反馈至自然资源部查封登记子系统。自然资源部查封登记子系统依“总对总”信息共享反馈至人民法院网络执行查控系统。

5. 文件效力。人民法院与不动产登记机构通过“总对总”网络执行查控系统办理的业务,业务资料以电子文件形式流转,电子文件与纸质文件具有同等法律效力,可直接归档保存。人民法院通过“总对总”网络执行查控系统方式提交的相关业务,均使用加盖电子印章的电子版《协助执行通知书》,不再向不动产登记机构提供纸质材料。不动产登记机构对人民法院通过“总对总”不动产网络查封登记方式提交的相关业务,提供加盖电子印章的电子版《协助执行通知书(回执)》,不再向人民法院提供纸质材料。暂不具备使用电子印章条件的,可使用实物印章转换为彩色印章扫描件。

三、组织实施

(一)加强组织领导。各级人民法院、自然资源主管部门要高

度重视试点工作,结合实际细化任务举措,明确时间节点,坚持风险可控,稳妥推进,务求取得实效。各高级人民法院、试点地区省级自然资源主管部门要坚持属地原则加强指导,试点工作中遇有新情况、新问题,应及时梳理汇总上报;2024年12月底前,对本省(区、市)试点工作开展情况、取得成效、存在问题和意见建议等进行总结,分别书面报送最高人民法院和自然资源部。

(二)健全部门协作机制。最高人民法院和自然资源部建立“总对总”网络执行查控工作会商机制,定期研究处理疑难问题。地方各级人民法院与所在地不动产登记机构应当加强工作沟通衔接。试点地区探索建立常态化联络及应急联动工作机制,各高级人民法院、自然资源主管部门要指定专人负责试点工作,明确联络员名单。各高级人民法院、试点地区省级自然资源主管部门应于2024年2月29日前,汇总本省(区、市)联络员名单后分别发送至最高人民法院、自然资源部指定电子邮箱。

(三)加强信息安全与工作责任。各级人民法院、自然资源主管部门要重视信息安全保密工作,通过强化技术手段、完善系统功能、搭建安全的网络环境、落实保密制度等确保信息数据安全,严禁违法泄露不动产登记信息、向被执行人透露执法办案相关信息、为被执行人逃避规避执行提供帮助等。违反相关规定的,依法追究相应责任。

最高人民法院电子邮箱:wanglj@court.gov.cn

自然资源部电子邮箱:bdcdjc@mail.mnr.gov.cn

附件:1. 协助执行通知书样式(查封)

2. 协助执行通知书样式(继续查封)

3. 协助执行通知书样式(解除查封)

4. 协助执行通知书样式(回执)



附件 1

 省 市 人民法院
协助执行通知书（查封）

（202×）××执××号

 县（市、区、旗）不动产登记机构：

关于 （写明当事人姓名或名称和案由）一案，
人民法院（其他机关、本院）作出的 裁定书（写
明代字案号）已经发生法律效力，本院依照《中华人民共和国民
事诉讼法》第二百五十五条的规定，请协助执行以下事
项：

查封被执行人（姓名或名称） （证件号
码或统一社会信用代码： ）名下不动产
单元号为 ，坐落为 ，不动产权
证书号为 的不动产权，查封期限 年，
具体查封起始日为不动产登记机构收到本协助执行通知书
之日。

年 月 日

附： 执行裁定书

联系人： 联系电话：

省 市 人民法院
协助执行通知书（继续查封）

（202×）××执××号

 县（市、区、旗）不动产登记机构：

关于 （写明当事人姓名或名称和案由）一案， 人民法院（其他机关、本院）作出的 裁定书（写明代字案号）已经发生法律效力。本院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十五条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十五条的规定，请协助执行以下事项：

继续查封被执行人（姓名或名称） （证件号码或统一社会信用代码： ）名下不动产单元号为 ，坐落为 ，不动产权证书号为 的不动产权，查封期限 年，自××××年×月×日起至××××年×月×日止。

年 月 日

附： 执行裁定书

联系人： 联系电话：

省 市 人民法院
协助执行通知书（解除查封）

（202×）××执××号

 县（市、区、旗）不动产登记机构：

关于 （写明当事人姓名或名称和案由）一案，本院于××××年×月×日查封了被执行人 （姓名或名称）名下不动产权。现 人民法院（其他机关、本院）作出的 裁定书（写明代字案号）已经发生法律效力。本院依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条的规定，请协助执行以下事项：

解除查封被执行人（姓名或名称） （证件号码或统一社会信用代码： ）名下不动产单元号为 ，坐落为 ，不动产权证书号为 的不动产权。

年 月 日

附： 执行裁定书

联系人： 联系电话：

____省____市____人民法院
协助执行通知书
(回执)

____省____市____人民法院：
____裁定书（写明执行裁定书文号）、
____（写明执行裁定书文号）协助执行通知书
收悉，____县（市、区、旗）不动产登记机构处理
结果如下：

被执行人（姓名或名称）____（证件号码或统
一社会信用代码：____）坐落为____，不动产
权证书号为____的不动产权已被查封（继续查
封、解除查封），查封状态为____（正式查封或轮候查封），
查封期限为____年，自××××年×月×日起至××××年×月×日止。

不动产登记专用章（印章）
××××年×月×日

最高人民法院办公厅秘书一处2024 年 2 月 20 日印发

