深　圳　市　人　民　政　府
行政复议决定书

深府行复〔2026〕4945 号

申请人：陈某

委托代理人：李柏雯，广东淳悦律师事务所律师

被申请人：深圳市不动产登记中心

住所：深圳市福田区彩田路 7018 号新浩壹都裙楼 B 座 4 楼

法定代表人：曾晓波，主任

委托代理人：彭会玲，工作人员

委托代理人：林阳涛，广东联建律师事务所律师

申请人不服被申请人以编号：深不动产登第××号《不予登记告知书》（以下简称涉案《告知书》）作出的行政行为，向本机关申请行政复议。本机关依法受理，适用普通程序审理。被申请人向本机关提交了书面答复及有关证据和依据。本案现已审理终结。

经查：2026 年 3 月 13 日，申请人向被申请人提交深圳市不动产登记综合申请表、申请书、协议书、民事判决书、民事裁定书等材料，申请办理罗湖区深南东路××号××层（以下简称涉案不动产）异议登记。同日，被申请人受理该申请。申请人提交

的材料显示，深圳市罗湖区人民法院（以下简称罗湖法院）受理原告陈某、陈某1与被告张某、深圳××集团有限公司、第三人深圳市××投资咨询有限公司等所有权确认纠纷一案。原告在该案提出的诉讼请求为：1.判决张某与陈某、陈某1签订的《物业转让协议书》有效；2.判决确认案涉房屋所有权归属陈某、陈某1；3.判令张某、深圳××集团有限公司协助将案涉房屋所有权办理过户到陈某、陈某1名下；4.判令被告承担诉讼费用。罗湖法院作出（2024）粤0303民初××号民事判决，判决内容为：一、确认原告陈某、陈某1与被告张某签署的《物业转让协议书》有效；二、驳回原告陈某、陈某1的其他诉讼请求。陈某、陈某1不服该判决提起上诉，深圳市中级人民法院于2026年1月28日作出（2025）粤03民终××号民事判决，驳回上诉，维持原判。

2026年3月16日，被申请人作出涉案《告知书》，其主要内容为：“2026年3月13日，收到你（单位）异议登记（××层）申请，受理编号为：××。经查验，存在如下情形：经查，来文提交的转让协议书、民事判决书、民事裁定书等材料不能证明××层不动产登记簿记载的事项错误。根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十二条，利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：（一）证实对登记的不动产权利有利害关系的材料；（二）证实不动产登

记簿记载的事项错误的材料；（三）其他必要材料。该申请不符合《不动产登记暂行条例实施细则》第八十二条及《民法典》第二百二十条之规定，根据《不动产登记暂行条例》第二十二条第四项的规定，决定不予登记。”

申请人不服，申请行政复议。

另查：不动产登记信息查询结果显示，涉案不动产权属证号××，权利人为深圳××集团公司。

本机关认为：《不动产登记暂行条例》第十八条规定：“不动产登记机构受理不动产登记申请的，应当按照下列要求进行查验：（一）不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致；（二）有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；（三）登记申请是否违反法律、行政法规规定。”《不动产登记暂行条例实施细则》第八十二条规定：“利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：（一）证实对登记的不动产权利有利害关系的材料；（二）证实不动产登记簿记载的事项错误的材料；（三）其他必要材料。”本案，申请人申请异议登记时提交的材料不符合“证实不动产登记簿记载的事项错误的材料”的规定，不符合《不动产登记暂行条例实施细则》第八十二条的要求。因此，被申请人决定不予登记并无违法或不当，涉案《告知书》依法应予以维持。

综上，依照《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，本机关作出复议决定如下:

维持被申请人深圳市不动产登记中心以编号:深不动产登第××号《不予登记告知书》作出的行政行为。

本复议决定书一经送达，即发生法律效力。申请人如不服本决定，可自收到决定书之日起十五日内向有管辖权的人民法院提起诉讼。

深圳市人民政府

2026 年 8 月 9 日