

中华人民共和国

国土资源法典

LAND RESOURCES LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

15

应用版



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国

国土资源法典

LAND RESOURCES LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

| 第三版 |

15

应用版



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国国土资源法典:应用版 / 法律出版社法规中心编. —3 版. —北京:法律出版社,2013
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 3952 - 7

I. ①中… II. ①法… III. ①国土资源—资源管理—法规—汇编—中国 IV. ①D922.339

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 207957 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/33.75 字数/757 千

版本/2013 年 1 月第 3 版

印次/2013 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3952 - 7

定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第三版说明

“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。本次再版,增补和修订了2010年11月以来最新公布的法律、行政法规、司法解释以及常用的部门规章,并对导读、参见、条文注释、文书范本和典型案例等内容进行了更新和补充。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社五十余年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面便捷。“分类法典”系列共有40个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民事法、商事法、刑事法、经济法、行政法、社会法、国际法八大领域以及各领域下的若干具体部门。丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,作出以下创新:

(1)重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2)重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法

条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者在实践中理解运用;

(4)部分分册特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)部分分册特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。结合法律出版社的资源优势,向每一位购买“分类法典”的读者提供一次免费的法规增补服务(电子版),只要填写书末的“读者服务回执”即可。对于一次性购买多册的读者,还可免费赠送相关法规资讯产品(详见书末读者服务回执)。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心
2012年9月

总 目 录

一、综合	(1)	12. 土地监察与违法惩处	(284)
二、土地	(58)	三、矿产资源	(298)
1. 综合	(58)	1. 矿产资源	(298)
2. 土地利用规划	(143)	2. 探矿采矿	(337)
3. 农田保护	(151)	3. 探矿采矿费	(359)
4. 农村土地承包	(160)	四、地质环境	(365)
5. 土地征收征用与补偿安置	(174)	1. 地质资料与地质勘察	(365)
6. 土地开发整理	(193)	2. 地质灾害防治	(385)
7. 土地复垦	(211)	3. 防震减灾	(409)
8. 土地审查报批	(221)	五、海洋	(451)
9. 土地使用权出让转让	(230)	六、测绘	(485)
10. 土地登记与权属	(254)	附录	(523)
11. 土地税收与财政	(275)		

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(1)
国土资源听证规定(2004.1.9)	(39)
国土资源信访规定(2006.1.4 修订)	(42)
国土资源管理规范性文件合法性审查办法(2006.11.27)	(47)
国土资源标准化管理办法(2009.10.12)	(49)
国土资源行政复议规定(2009.11.14 修订)	(53)

二、土 地

1. 综合

《中华人民共和国土地管理法》导读	(58)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(59)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2011.1.8 修订)	(92)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见(1999.9.17)	(97)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(99)
土地调查条例(2008.2.7)	(111)
土地调查条例实施办法(2009.6.17)	(114)
土地储备管理办法(2007.11.19)	(117)
闲置土地处置办法(2012.6.1 修订)	(120)
国务院关于加强国有土地资产管理	

的通知(2001.4.30)	(124)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(126)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	(130)
国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知(2010.3.2)	(132)
国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》的通知(2012.5.23)	(135)

2. 土地利用规划

土地利用年度计划管理办法(2006.12.19 修订)	(143)
土地利用总体规划编制审查办法(2009.2.4)	(145)
省级土地利用总体规划会审办法(1998.9.29)	(148)
省级土地利用总体规划审查办法(1998.12.29)	(149)

3. 农田保护

基本农田保护条例(2011.1.8 修订)	(151)
耕地占补平衡考核办法(2006.6.16)	(154)
实际耕地与新增建设用地区积确定办法(2007.9.5)	(156)
城乡建设用地增减挂钩试点管理办法(2008.6.27)	(157)

4. 农村土地承包

《中华人民共和国农村土地承包法》导读	(160)
--------------------	---------

中华人民共和国农村土地承包法 (2009.8.27 修正)	(161)	委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复(2001.12.31)	(192)
中华人民共和国农村土地承包经营权 权证管理办法(2003.11.14)	(166)	最高人民法院行政审判庭关于农村 集体土地征用后地上房屋拆迁补偿 有关问题的答复(2005.10.12)	(193)
农村土地承包经营权流转管理办法 (2005.1.19)	(169)	6. 土地开发整理	
最高人民法院关于审理涉及农村土地 承包纠纷案件适用法律问题的 解释(2005.7.29)	(172)	报国务院批准的土地开发用地审查 办法(2001.12.14)	(193)
5. 土地征收征用与补偿安置		土地开发整理规划管理若干意见 (2002.4.23)	(194)
大中型水利水电工程建设征地补偿 和移民安置条例(2006.7.7)	(174)	土地开发整理若干意见(2003.10.8)	(197)
征地管理费暂行办法(1992.11.24)	(181)	土地开发整理项目资金管理暂行办 法(2000.10.10)	(200)
农用地转用和土地征收审批事项督 察办法(2008.10.8)	(183)	国家投资土地开发整理项目管理暂 行办法(2000.11.7)	(202)
征收土地公告办法(2010.11.30 修正)	(184)	国家投资土地开发整理项目竣工验 收暂行办法(2003.1.21)	(206)
国务院法制办公室、国土资源部关于 对《中华人民共和国土地管理法实 施条例》第二条第(五)项的解释意 见(2005.3.4)	(185)	国家投资土地开发整理项目实施管 理暂行办法(2003.4.16)	(207)
国土资源部关于完善农用地转用和 土地征收审查报批工作的意见 (2004.11.2)	(186)	省级土地开发整理规划审批暂行办 法(2003.4.10)	(209)
国土资源部关于完善征地补偿安置 制度的指导意见(2004.11.3)	(187)	7. 土地复垦	
国土资源部关于进一步做好征地管 理工作的通知(2010.6.26)	(189)	土地复垦条例(2011.3.5)	(211)
财政部关于征地补偿安置费性质的 批复(2005.4.4)	(191)	黄金矿山砂金生产土地复垦规定 (1993.3.31)	(215)
最高人民法院关于土地被征用所得 的补偿费和安置补助费应归被征 地单位所有的复函(1995.1.16)	(192)	农业综合开发土地复垦项目管理暂 行办法(2000.12.29)	(217)
最高人民法院研究室关于人民法院 对农村集体经济所得收益分配纠 纷是否受理问题的答复(2001.7. 9)	(192)	8. 土地审查报批	
最高人民法院研究室关于村民因土 地补偿费、安置补助费问题与村民		各类用地报批会审办法(1998.9.29)	(221)
		建设用地计划管理办法(1996.9.18)	(222)
		报国务院批准的建设用地审查办法 (1999.10.22)	(224)
		建设项目用地预审管理办法(2008. 11.29 修正)	(226)
		建设用地审查报批管理办法(2010. 11.30 修正)	(227)

9. 土地使用权出让转让

中华人民共和国城镇国有土地使用 权出让和转让暂行条例(1990.5.19)	(230)
城市国有土地使用权价格管理暂行 办法(1995.12.1)	(234)
城市国有土地使用权出让转让规划 管理办法(2011.1.26 修正)	(235)
招标投标挂牌出让国有建设用地使 用权规定(2007.9.28 修订)	(237)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6.11)	(240)
最高人民法院关于审理涉及国有土 地使用权合同纠纷案件适用法律 问题的解释(2005.6.18)	(242)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 3.8)	(244)
国有企业改革中划拨土地使用权管 理暂行规定(1998.2.17)	(247)
划拨用地目录(2001.10.22)	(249)
规范国有土地租赁若干意见(1999. 7.27)	(253)
10. 土地登记与权属	
土地登记办法(2007.12.30)	(254)
关于变更土地登记的若干规定(1993. 2.23)	(261)
在京中央国家机关用地土地登记办 法(2000.10.23)	(264)
土地登记资料公开查询办法(2002. 12.4)	(266)
确定土地所有权和使用权的若干规 定(2010.12.3 修正)	(267)
土地权属争议调查处理办法(2010. 11.30 修正)	(272)
最高人民法院关于行政机关对土地 争议的处理决定生效后一方不履 行另一方不应以民事侵权向法院 起诉的批复(1991.7.24)	(274)
最高人民法院行政审判庭关于对农 民长期使用但未取得合法权属证	

明的土地应如何确定权属问题的 答复(1998.8.17)	(275)
---------------------------------	-------

11. 土地税收与财政

中华人民共和国契税法暂行条例(1997. 7.7)	(275)
中华人民共和国耕地占用税暂行条 例(2007.12.1)	(276)
中华人民共和国土地增值税暂行条 例(2011.1.8 修订)	(277)
中华人民共和国城镇土地使用税暂 行条例(2011.1.8 修订)	(278)
已购公有住房和经济适用住房上市 出售土地出让金和收益分配管理 的若干规定(1999.7.15)	(279)
用于农业土地开发的土地出让金使 用管理办法(2004.6.24)	(280)
用于农业土地开发的土地出让金收 入管理办法(2004.7.12)	(282)

12. 土地监察与违法惩处

土地监察暂行规定(1995.6.12)	(284)
土地违法案件查处办法(1995.12. 18)	(287)
查处土地违法行为立案标准(2005. 8.31)	(290)
违反土地管理规定行为处分办法 (2008.5.29)	(292)
国土资源领域违法违规案件公开通 报和挂牌督办办法(2011.1.14)	(295)

三、矿产资源**1. 矿产资源**

《中华人民共和国矿产资源法》导读	(298)
中华人民共和国矿产资源法(2009. 8.27 修正)	(299)
中华人民共和国矿产资源法实施细 则(1994.3.26)	(304)
盐业管理条例(1990.3.2)	(310)
中华人民共和国对外合作开采陆上石 油资源条例(2011.9.30 修订)	(313)
违反矿产资源法规行政处罚办法	

(1993.7.19)	(316)	探矿权采矿权使用费和价款使用管	
矿产资源补偿费征收管理规定(1997.		理办法(试行)(2003.11.10)	(361)
7.3 修订)	(319)	以折股方式缴纳探矿权采矿权价款	
矿产资源储量评审认定办法(1999.		管理办法(试行)(2006.10.25)	(362)
7.15)	(321)	探矿权采矿权使用费减免办法(2010.	
矿产资源规划管理暂行办法(1999.		12.3 修正)	(363)
10.12)	(324)		
矿产资源规划实施管理办法(2002.			
12.5)	(327)		
矿产资源登记统计管理办法(2004.			
1.9)	(329)		
危机矿山接替资源找矿项目管理暂			
行办法(2006.11.9)	(331)		
地质矿产调查评价专项项目管理暂			
行办法(2010.6.9)	(335)		
最高人民法院关于对河道采砂应否			
缴纳矿产资源补偿费问题的答复			
(1995.9.6)	(337)		
最高人民法院关于对地下热水的属			
性及适用法律问题的答复(1996.			
5.6)	(337)		
2. 探矿采矿			
矿产资源勘查区块登记管理办法			
(1998.2.12)	(337)		
矿产资源开采登记管理办法(1998.			
2.12)	(341)		
探矿权采矿权转让管理办法(1998.			
2.12)	(345)		
探矿权采矿权招标投标挂牌管理办			
法(试行)(2003.6.11)	(346)		
非法采矿、破坏性采矿造成矿产资源			
破坏价值鉴定程序的规定(2005.			
8.31)	(350)		
矿业权评估管理办法(试行)(2008.			
8.23)	(352)		
矿业权交易规则(试行)(2011.12.31)			
.....	(354)		
3. 探矿采矿费			
探矿权采矿权使用费和价款管理办			
法(1999.6.7)	(359)		
		四、地质环境	
		1. 地质资料与地质勘察	
		地质资料管理条例(2002.3.19)	(365)
		地质资料管理条例实施办法(2003.	
		1.3)	(368)
		加强地质资料社会化服务的若干规	
		定(2005.11.1)	(372)
		地质勘查资质管理条例(2008.3.3)	
			(373)
		地质勘查单位从事地质勘查活动业	
		务范围规定(2010.6.9)	(376)
		古生物化石保护条例(2010.9.5)	(377)
		地质遗迹保护管理规定(1995.5.4)	
			(382)
		2. 地质灾害防治	
		地质灾害防治条例(2003.11.24)	(385)
		地质灾害危险性评估单位资质管理	
		办法(2005.5.20)	(390)
		地质灾害治理工程勘查设计施工单	
		位资质管理办法(2005.5.20)	(394)
		地质灾害治理工程监理单位资质管	
		理办法(2005.5.20)	(398)
		国家突发地质灾害应急预案(2006.	
		1.13)	(401)
		矿山地质环境保护规定(2009.3.2)	(406)
		3. 防震减灾	
		中华人民共和国防震减灾法(2008.	
		12.27 修订)	(409)
		地震预报管理条例(1998.12.17)	(420)
		地震安全性评价管理条例(2001.11.	
		15)	(421)
		地震监测管理条例(2011.1.8 修订)	
			(424)

破坏性地震应急条例(2011. 1. 8 修订)	(427)
国家地震应急预案(2006. 1. 12)	(431)
震后地震趋势判定公告规定(1998. 12. 29)	(438)
建设工程抗震设防要求管理规定(2002. 1. 28)	(439)
房屋建筑工程抗震设防管理规定(2006. 1. 27)	(440)
市政公用设施抗灾设防管理规定(2008. 10. 7)	(442)
地震信息网络管理暂行规定(2008. 8. 29)	(446)
水库地震监测管理办法(2011. 1. 26)	(448)

五、海 洋

《中华人民共和国海域使用管理法》导读	(451)
中华人民共和国海域使用管理法(2001. 10. 27)	(452)
中华人民共和国海岛保护法(2009. 12. 26)	(456)
中华人民共和国涉外海洋科学研究管理规定(1996. 6. 18)	(462)
中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条例(2011. 9. 30 修订)	(464)
海洋观测预报管理条例(2012. 3. 1)	(466)
海洋行政处罚实施办法(2002. 12. 25)	(471)
海底电缆管道保护规定(2004. 1. 9)	(474)
委托签发废弃物海洋倾倒许可证管 理办法(2004. 10. 20)	(476)
海域使用金减免管理办法(2006. 7. 5)	(477)

海洋功能区划管理规定(2007. 7. 12)	(479)
国土资源部关于加强海砂开采管理的 通知(2007. 8. 10)	(483)

六、测 绘

《中华人民共和国测绘法》导读	(485)
中华人民共和国测绘法(2002. 8. 29 修订)	(486)
中华人民共和国地图编制出版管理 条例(1995. 7. 10)	(491)
中华人民共和国测绘成果管理条例 (2006. 5. 27)	(494)
基础测绘条例(2009. 5. 12)	(497)
中华人民共和国测量标志保护条例 (2011. 1. 8 修订)	(500)
房产测绘管理办法(2000. 12. 28)	(503)
重要地理信息数据审核公布管理规 定(2003. 3. 25)	(505)
地图审核管理规定(2006. 6. 23)	(506)
测绘资质管理规定(2009. 3. 12)	(509)
测绘成果质量监督抽查管理办法(2010. 3. 24)	(513)
测绘行政处罚程序规定(2010. 11. 30 修正)	(515)
外国的组织或者个人来华测绘管理 暂行办法(2011. 4. 27 修正)	(518)
国家测绘局关于导航电子地图管理 有关规定的通知(2007. 11. 19)	(521)
测绘行政执法证管理规定(2000. 1. 4)	(522)

附录:国土资源部现行有效规章目录 及其在本书中的位置	(524)
-------------------------------------	-------

一、综合

中华人民共和国物权法

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

目 录

第一编 总 则

- 第一章 基本原则
- 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭
 - 第一节 不动产登记
 - 第二节 动产交付
 - 第三节 其他规定
- 第三章 物权的保护

第二编 所有权

- 第四章 一般规定
- 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权
- 第六章 业主的建筑物区分所有权
- 第七章 相邻关系
- 第八章 共有
- 第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

- 第十章 一般规定
- 第十一章 土地承包经营权
- 第十二章 建设用地使用权
- 第十三章 宅基地使用权
- 第十四章 地役权

第四编 担保物权

- 第十五章 一般规定
- 第十六章 抵押权
 - 第一节 一般抵押权
 - 第二节 最高额抵押权
- 第十七章 质 权
 - 第一节 动产质权
 - 第二节 权利质权
- 第十八章 留置权

第五编 占 有

- 第十九章 占 有

附 则

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的及依据】^①为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定本法。

第二条 【调整范围】因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

^① 条文主旨为编者所加,下同。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第四条 【平等保护国家、集体和私人的物权】

国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第五条 【物权法定原则】物权的种类和内容,由法律规定。

第六条 【物权公示原则】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。

第七条 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】物权的取得和行使,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。

第八条 【物权法与其他法律关系】其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产权登记生效以及所有权可不登记的规定】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,不发生效力,但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

〔条文注释〕

本条是关于不动产权登记生效以及依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记的规定。

本条原则上规定不动产权登记是不动产物权的法定公示手段,是不动产物权设立、变更、转让和消灭的生效要件,也是不动产权依法获得承认和保护的依据。其最基本的效力表现为:除法律另有规定外,不动产权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生

效力;未经登记,不发生效力。

本条规定,“未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外”。这里的“法律另有规定的除外”,主要包括三方面的内容:(1)依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记;(2)本章第三节规定的物权设立、变更、转让或者消灭的一些特殊情况,即主要是非依法律行为而发生的物权变动的情形;(3)考虑到现行法律的规定以及我国的实际情况尤其是农村的实际情况,本法并没有一概规定必须经依法登记才发生效力。

在现行法律相关内容的基础上规定,矿藏、水流、海域属于国家所有;城市的土地,属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有;森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外;野生动物资源属于国家所有。这些国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

〔参见〕

《土地管理法》第11、12条

《城市房地产管理法》第35、59-61条

《草原法》第11条

《森林法》第3条

《渔业法》第11条

第十条 【不动产登记机构和全国统一登记制度】不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。

〔条文注释〕

本条是关于不动产登记机构和国家实行统一登记制度的规定。

不动产登记主要由不动产所在地的县级以上人民政府的相关不动产管理部门负责,主要涉及土地管理部门、房产管理部门、农业主管部门、林业主管部门、海洋行政主管部门、地质矿产主管部门等。

目前,我国各地方在不动产行政管理和不

不动产登记体制方面存在不同的做法,因此本法在附则中对不动产统一登记的问题又作了补充规定:“法律、行政法规对不动产统一登记的范围、登记机构和登记办法作出规定前,地方性法规可以依照本法有关规定作出规定。”

【参见】

《担保法》第42、43条

《土地管理法》第11条

《城市房地产管理法》第60-62条

《草原法》第11条

《森林法》第3条

《渔业法》第11条

第十一条 【申请登记应提供的必要材料】当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

【条文注释】

本条是关于当事人申请登记应当提供的必要材料的规定。

关于申请登记需要向登记机构提供哪些材料这个问题,物权法只是原则性地作出了一个衔接性的规定,当事人申请登记所需要提供的具体材料,还需要专门法律法规,包括将来可能制定的不动产登记法去进一步明确。

【参见】

《担保法》第44条

第十二条 【登记机构应当履行的职责】登记机构应当履行下列职责:

(一)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;

(二)就有关登记事项询问申请人;

(三)如实、及时登记有关事项;

(四)法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。

第十三条 【登记机构禁止从事的行为】登记机构不得有下列行为:

(一)要求对不动产进行评估;

(二)以年检等名义进行重复登记;

(三)超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 【登记效力】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。

【条文注释】

本条是关于依法应当登记的不动产物权的设立、变更、转让和消灭何时发生效力的规定。

不动产登记簿是法律规定的不动产物权登记机构管理的不动产物权登记档案,不动产物权的设立、变更、转让和消灭只有在记载于不动产登记簿之后,才具有了公示力和排他力。

第十五条 【合同效力和物权效力区分】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

【条文注释】

本条是关于合同效力和物权效力区分的规定。

根据合同法规定,除非法律有特别规定,合同一经成立,只要不违反法律的强制性规定和社会公共利益,就可以发生效力。合同只是当事人之间的一种合意,并不必然与登记联系在一起。登记是针对民事权利的变动而设定的,它是与物权的变动联系在一起,是一种物权变动的公示的方法。登记并不是针对合同行为,而是针对物权的变动所采取的一种公示方法,如果当事人之间仅就物权的变动达成合意,而没有办理登记,合同仍然有效。

第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 【不动产登记簿与不动产权属证书关系】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

[条文注释]

本条是关于不动产登记簿与不动产权属证书关系的规定。

不动产权属证书,即不动产的所有权证、使用权证等,是登记机关颁发给权利人作为其享有权利的证明,是不动产登记簿所记载内容的外在表现形式。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

第十八条 【不动产登记资料查询、复制】权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料,登记机构应当提供。

[条文注释]

本条是关于不动产登记资料查询、复制的规定。

根据担保法规定,登记部门登记的资料,应当允许查阅、抄录或者复印;《土地管理法实施条例》规定,土地登记资料可以公开查询;国土资源部2002年制定了《土地登记资料公开查询办法》,主要包括查询范围、有权查询的单位和个人、查询机关、查询程序等。

本条规定了权利人、利害关系人是有权查询的主体。登记资料只要能够满足合同双方当事人、物权权利人以及可能和这个物权发生联系的这部分人的要求,就达到了登记的目的和物权公示的目的。

[参见]

《担保法》第45条

《海商法》第13条

《民用航空法》第12条

《土地管理法实施条例》第3条

第十九条 【不动产更正登记和异议登记】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记

机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起十五日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

[条文注释]

本条是关于不动产更正登记和异议登记的规定。

更正登记是彻底消除登记权利与真正权利不一致的状态,避免第三人依据不动产登记簿取得不动产登记簿上记载的物权的一种登记。其目的是保护事实上的权利人的物权,许可真正的权利人或者利害关系人依据真正的权利状态对不动产登记簿记载的内容进行更正。更正登记有两种方式:一种是经权利人(包括登记上的权利人和事实上的权利人)以及利害关系人申请的登记;另一种是登记机关自己发现错误后作出的更正登记。

异议登记,就是将事实上的权利人以及利害关系人对不动产登记簿记载的权利所提出的异议记入登记簿,使登记簿上所记载权利失去正确性推定的效力,第三人也不得主张依照登记的公信力而受到保护。但这种保护应当是临时性的,因为它同时也给不动产物权交易造成了一种不稳定的状态。为使不动产物权的不稳定状态早日恢复正常,法律必须对异议登记的有效期作出限制。因此,本条规定,申请人在异议登记之日起15日内不起诉的,异议登记失效。如果申请人滥用异议登记制度,异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 【预告登记】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。

[条文注释]

本条是关于预告登记的规定。

预告登记,是指为保全一项请求权而进行的不动产登记,该项请求权所要达到的目的,是在将来发生不动产物权变动。进行了预告登记的请求权,对后来发生的与该项请求权内容相同的不动产物权的处分行为,具有对抗的效力。预告登记的功能是限制房地产开发商等债务人处分其权利,以保障债权人将来实现其债权。依照本条规定,预告登记不仅可以针对当事人签订买卖合同的情况,还包括签订其他不动产物权协议的情况。

第二十一条 【登记错误赔偿责任】当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。

因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

【条文注释】

本条是关于登记错误赔偿责任的规定。

实践中登记错误的发生主要有两种情况:一是登记机构工作人员疏忽、过失等原因造成错误;二是登记申请人等采取欺骗手段或者与登记机关的人员恶意串通造成错误。关于因登记机构工作人员原因造成登记错误的赔偿责任,有待于随着行政管理体制改革进一步明确登记机构的性质,目前不宜规定登记机构的国家赔偿责任。物权法作为民事基本法,对于登记错误责任问题,在本条作出的只是原则性的规定。

因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。这里造成登记错误的原因,既包括登记机构工作人员故意以及疏忽大意等过错,也包括当事人提供虚假材料欺骗登记机构等情形。登记错误的受害人处于相对弱势的地位,这样规定,是为了对受害人提供更加充分的保护。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 【登记收费问题】不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

【条文注释】

本条是关于登记收费问题的规定。

登记机构不是营利性组织,目前我国各地的不动产登记机构,尤其是房产登记机构,从事的登记工作一般只是对登记申请人提供的有关材料是否符合规定的条件进行审核,在此基础上收取登记费,不宜与不动产的面积、体积或者价款的比例等因素挂钩,把这些作为计费的标准。

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权的设立和转让生效时间】动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力,但法律另有规定的除外。

第二十四条 【船舶等物权登记】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。

第二十五条 【动产物权受让人先行占有】动产物权设立和转让前,权利人已经依法占有该动产的,物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 【动产物权指示交付】动产物权设立和转让前,第三人依法占有该动产的,负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 【动产物权占有改定】动产物权转让时,双方又约定由出让人继续占有该动产的,物权自该约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 【特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定】因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

第二十九条 【因继承或者受遗赠等而取得物权】因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。

第三十条 【因事实行为而设立或者消灭物

权】因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生效力。

第三十一条 【非依法律行为享有的不动产物权变动】依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的,处分该物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护争讼程序】物权受到侵害的,权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

第三十三条 【物权确认请求权】因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 【返还原物权请求权】无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。

第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 【修理、重作、更换或者恢复原状请求权】造成不动产或者动产毁损的,权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 【损害赔偿和其他民事责任请求权】侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 【物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用】本章规定的物权保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权,除承担民事责任外,违反行政管理规定的,依法承担行政责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权基本内容】所有权人对

自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

[条文注释]

本条是关于所有权基本内容的规定。

所有权是对物的支配权,我国民法通则第七十一条规定,“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。”物权法本条的规定沿用了民法通则四项内容的规定。占有就是对于财产的实际管理或控制。使用是权利主体对财产的运用,以便发挥财产的使用价值。收益是通过财产的占有、使用等方式取得的经济效益。处分是指财产所有人对其财产在事实上和法律上的最终处置。处分权一般由所有权人行使,但在某些情况下,非所有权人也可以有处分权。

[参见]

《民法通则》第71条

《海商法》第7条

第四十条 【所有权人设定他物权】所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益。

[条文注释]

本条是关于所有权人设定他物权的規定。

所有权人在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权,是所有权人行使其所有权的具体体现。所有权包括占有、使用、收益和处分四种权能。根据法律和合同,所有权人可以将使用权转移给非所有权人行使,这是对其物所有权中使用权的行使;也可以用自己的物为他人债务提供担保,是对其物所有权中处分权的行使。因此,设定他物权,是所有权人行使所有权的结果。也正因如此,用益物权人、担保物权人行使权利必须依据法律或者合同的约定进行,不得损害所有权人的权益。

[参见]

《民法通则》第80、81条

《土地管理法》第9、15条

《城市房地产管理法》第7、22、27条

《草原法》第10条