



法律纠纷处理一本通

F A L U J I U F E N C H U L I Y I B E N T O N G

征地、宅基地

法律纠纷处理一本通

■ 条文理解适用 法律疑难解答

■ 精选典型案例 创新诉状实例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

F A L U J I U F E N C H U L I Y I B E N T O N G

征地、宅基地

法律纠纷处理一本通

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

征地、宅基地法律纠纷处理一本通/中国法制出版社
编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 3
(法律纠纷处理一本通)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1028 - 1

I. 征… II. 中… III. ①土地征用 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国②房屋纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D922.395
D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 017627 号

征地、宅基地法律纠纷处理一本通

ZHENGDI、ZHAIJIDI FALU JIUFEN CHULI YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2009 年 5 月第 1 版

印张/9.625 字数/322 千

2009 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1028 - 1

定价: 22.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070042

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

“一站式”解决法律纠纷

——《法律纠纷处理一本通》出版说明

遇到法律纠纷应该怎么办？是从查找国家的法律规定下手？还是要先看看以前类似案件的处理结果？对于非法律专业人员而言，法律意识虽然越来越增强，但繁杂难懂的法律条文，环环相扣的法律程序等，都成为顺利解决问题的极大障碍。《法律纠纷处理一本通》系列图书的出版，旨在帮助广大遇到法律纠纷的读者，清晰、明了的知道如何自助解决法律纠纷。

《征地、宅基地法律纠纷处理一本通》作为其中的分册，为您提供以下法律服务：

法律依据的理解与适用

选取解决征地、宅基地纠纷所必备的国家法律规定，并以注释方式对重难点条文进行了通俗、易懂的解读。

适用答疑

根据征地、宅基地纠纷所涉及的类型细分了部分，并提炼了每部分常见的疑难问题进行法律解答。

典型案例

第二部分精选经过法院审判的征地、宅基地纠纷典型案例，为读者解决类似纠纷提供法律结果的可预见性。其中，尤以《中华人民共和国最高人民法院公报》中的案例最具权威指导性。

诉状文书实例

自己撰写法律文书常是当事人最大的困扰，本书第三部分不但提供了处理征地、宅基地纠纷法律程序中会遇到的各种诉状文书的参考文本，并且以鲜活实例的方式为读者展示写作过程，易学易用。

增值服务

如果您在使用本书解决纠纷时，仍有难题存在，还可以写信或发送E-mail给我们，我们会尽力提供可参考的法律意见。

邮寄地址：北京西单横二条2号华恒大厦五层 编辑二部 收

邮政编码：100031

EMAIL: bjb2bjb2@163.com

中国法制出版社

2009年4月

目 录

CONTENTS

第一部分 征地、宅基地纠纷处理法律依据

征地、宅基地法律法规· 理解与适用

- 中华人民共和国物权法（节录）……（1）
（2007年3月16日）
中华人民共和国土地管理法……（24）
（2004年8月28日）

一、一般规定

- 中华人民共和国土地管理法实
施条例……（64）
（1998年12月27日）
确定土地所有权和使用权的若
干规定……（71）
（1995年3月11日）
国务院关于加强土地调控有关
问题的通知……（77）
（2006年8月31日）
国务院关于深化改革严格土地
管理的决定……（80）
（2004年10月21日）
中华人民共和国村民委员会组
织法（节录）……（86）
（1998年11月4日）

- 国务院办公厅关于严格执行有
关农村集体建设用地法律和
政策的通知……（87）
（2007年12月30日）
最高人民法院关于为推进农村
改革发展提供司法保障和法
律服务的若干意见（节录）…（90）
（2008年12月3日）

适用答疑

1. 如何确定农村集体经济组织
成员的资格？……（91）

二、征地补偿、安置

（一）一般规定

- 国土资源部关于完善征地补偿
安置制度的指导意见……（92）
（2004年11月3日）
国土资源部关于加强征地管理
工作的通知……（94）
（1999年12月24日）
国土资源部关于切实做好征地
补偿安置工作的通知……（96）

(2001年11月16日)

国土资源部关于切实维护被征
地农民合法权益的通知 (98)

(2002年7月12日)

中共中央国务院关于切实加强
农业基础设施建设进一步促进农
业发展农民增收的若干意见
(节录) (100)

(2007年12月31日)

关于坚持依法依规管理节约集
约用地支持社会主义新农村
建设的通知 (100)

(2006年3月27日)

(二) 征地程序

建设用地审查报批管理办法 (104)

(1999年3月2日)

占用征用林地审核审批管理办
法 (107)

(2001年1月4日)

关于进一步规范建设用地审查
报批工作有关问题的通知 (109)

(2002年8月1日)

征用土地公告办法 (111)

(2001年10月22日)

关于印发《关于完善农用地转
用和土地征收审查报批工作
的意见》的通知 (113)

(2004年11月2日)

国土资源部关于调整报国务院
批准城市建设用地审批方式
有关问题的通知 (115)

(2006年12月31日)

适用答疑

1. 土地征收必须经过哪些程
序? (119)

2. 农用地转为建设用地应该经
过什么样的手续? (120)

3. 在征地过程中哪些内容应当
公告? (120)

4. 哪些人在什么时间内有权向
土地行政主管部门提出对征
地补偿、安置方案的不同意
见或者要求举行听证会? (120)

5. 市、县人民政府土地行政主
管部门未依法进行征用土地
公告的,被征地方是否有权
拒绝办理征地补偿登记? (120)

(三) 补偿安置

国务院办公厅转发劳动保障部
关于做好被征地农民就业培
训和社会保障工作指导意见
的通知 (121)

(2006年4月10日)

关于切实做好被征地农民社会
保障工作有关问题的通知 (123)

(2007年4月28日)

关于开展制订征地统一年产值
标准和征地区片综合地价工
作的通知 (126)

(2005年7月23日)

关于加强农村集体经济组织征
地补偿费监督管理指导工作
的意见 (133)

(2005年1月24日)

国家税务总局关于征用土地过
程中征地单位支付给土地承
包人员的补偿费如何征税问
题的批复 (136)

(1997年2月13日)

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 (136)

(1995年1月16日)

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 (137)

(2005年10月12日)

适用答疑

1. 征收农村集体土地补偿费如何计算? (140)
2. 地上附着物补偿费如何计算? ... (140)
3. 青苗补偿费如何计算? (140)
4. 地上附着物及青苗补偿费的确定应以何时为准? (141)
5. 征地补偿费应在多长期限内支付? (141)
6. 征收林地的补偿标准如何确定? (141)
7. 林业用地征收有哪些特殊规定? (141)
8. 村民资格如何确定? (142)
9. 农村集体经济组织的土地被征用, 征用单位将土地补偿费支付给谁? (143)
10. 农村集体经济组织怎样分配土地补偿费? (143)
11. 土地被征用后的青苗补偿费归谁所有? (144)
12. 农民收养的子女是否可以参与征地补偿费的分配? (144)
13. 进城务工人员能否参与征地补偿费的分配? (144)
14. 在校大中专学生的户籍迁出农村后是否参与原户籍地征地补偿费的分配? (144)

15. 户口在原籍未迁出的出嫁女是否有权参与原所在村集体经济组织的土地补偿费分配? (145)
16. 义务兵是否享有征地补偿费分配权? (145)
17. 超生的子女是否享有征地补偿费分配权? (145)
18. 夫妻一方取得的征收土地补偿费能否作为夫妻共同财产予以分割? (146)
19. 承包人到小城镇落户后, 原承包的土地被征收, 原承包人是否有权获得征地补偿款? (146)

(四) 特殊征地补偿

大中型水利水电工程建设征地
补偿和移民安置条例 (147)

(2006年7月7日)

国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见 (155)

(2006年5月17日)

南水北调工程建设征地补偿和
移民安置暂行办法 (159)

(2005年1月27日)

三、宅 基 地

关于加强农村宅基地管理的意见 (164)

(2004年11月2日)

国务院关于促进节约集约用地的通知(节录) (166)

(2008年1月3日)

村庄和集镇规划建设管理条例 (167)

(1993年6月29日)

财政部、国家税务总局关于小城镇建设中有关耕地占用税

问题的批复 (172)
(2003年7月3日)

国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知 (173)
(2008年7月8日)

适用答疑

1. 农村居民如何取得宅基地使用权? (174)
2. 自愿腾退宅基地的, 是否可以获得奖励? (175)
3. 村里宅基地的使用方案是否应经过村民会议讨论? (175)
4. 不是本村居民的, 是否可以申请宅基地? (175)
5. 在农村宅基地上建的房屋依然完好, 已为非农业户口居民或者华侨的人是否还享有原宅基地的使用权? (176)
6. 农村村民一户可以拥有几处宅基地? (176)
7. 村民申请宅基地的面积是否不受限制? (177)
8. 农村村民在出卖、出租或者赠与房屋后, 还可否再申请宅基地? (177)
9. 宅基地是否可以继承? (177)
10. 宅基地使用过程中哪些问题值得注意? (177)
11. 宅基地使用权能否买卖? ... (178)
12. 转卖宅基地从中谋利合法吗? (179)
13. 村民死亡, 继承人为城镇

居民, 村委会可否强行收回宅基地? (179)

14. 转让、购买、继承房屋所取得的宅基地能否确定其使用权? (179)
15. 宅基地使用权能否出租? ... (180)
16. 宅基地使用权能否抵押? ... (180)
17. 哪些情形下会丧失宅基地使用权? (180)

四、争议解决与权益救济

- 中华人民共和国行政复议法 (182)
(1999年4月29日)
- 中华人民共和国行政诉讼法 (189)
(1989年4月4日)
- 中华人民共和国国家赔偿法 (197)
(1994年5月12日)
- 国土资源信访规定 (202)
(2006年1月4日)
- 国土资源行政复议规定 (208)
(2001年7月27日)
- 国土资源听证规定 (217)
(2004年1月9日)
- 土地违法案件查处办法 (221)
(1995年12月18日)
- 土地权属争议调查处理办法 (226)
(2003年1月3日)
- 违反土地管理规定行为处分办法 (229)
(2008年5月9日)
- 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委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复 (233)

(2001 年 12 月 31 日)
 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 (233)

(2001 年 7 月 9 日)
 关于加快推进征地补偿安置争
 议协调裁决制度的通知 (233)

(2006 年 6 月 21 日)

适用答疑

1. 村民或者村集体经济组织对
 政府部门批准的征地补偿标
 准有争议该如何解决? (236)
2. 没有按照征地计划征地, 而
 承包地被村委会收回的, 是
 否可以起诉要求村委会恢复
 原承包地的土地承包经营
 权? (237)

3. 村委会拒付征地款给村民产
 生的纠纷是否属于法院受案
 范围? (237)
4. 法院受理土地征收纠纷案件
 的时效如何计算? (238)
5. 村民能否监督村委会对征地
 补偿费用的收支状况? (238)
6. 村委会如果贪污征用农民承
 包土地的补偿款, 应当承担
 什么责任? (239)
7. 宅基地使用权发生争议应按
 照什么程序解决? (239)
8. 因宅基地使用权发生了争议
 可否直接向法院提起诉讼? (240)
9. 对宅基地问题申请复议应向
 在什么时间内向哪一机关申
 请复议? (240)

第二部分 征地、宅基地典型案例

一、征地补偿、安置

1. 政府实施开发建设征用农村集体土地时, 对被征用土地的定性错误应承
 担何种责任? (241)
2. 出嫁女能否在原户口所在地分得征地补偿费? (244)
3. 因地上附着物、青苗补偿费数额与村委会发生纠纷, 是否属于法院的受
 案范围? (245)
4. 征地补偿合同中约定的违约金过分高于违约方给守约方造成的损失, 法
 院可否根据当事人请求适当给予减少? (246)
5. 承包土地的农民到小城镇落户后, 该土地如果被征用, 承包土地的农民
 能否获得征地补偿款? (254)
6. 征地拆迁办缺少征地审批手续, 能否强制征地收回承包土地? (259)

二、宅基地

7. 宅基地新建、扩建、改建房屋核发建房许可证的职权主体如何认定? ... (266)
8. 宅基地使用权能否作为国有土地由政府收回? (269)
9. 宅基地使用证变更登记的效力如何认定? (272)
10. 宅基地使用证尚未注销,同时颁发集体土地使用证的行为效力如何认定? (275)
11. 宅基地上房屋所有权发生变更,宅基地使用权登记是否应当变更? (278)
12. 宅基地使用权权属争议能否直接提起行政诉讼? (281)

第三部分 征地、宅基地诉状文书实例

1. 集体土地征用补偿安置协议(参考文本) (282)
2. 民事起诉状 (283)
3. 民事上诉状 (285)
4. 民事答辩状 (288)
5. 民事再审申请书 (288)
6. 行政复议申请书 (289)
7. 行政诉讼起诉状 (292)
8. 行政诉讼上诉状 (294)
9. 行政诉讼答辩状 (295)
10. 行政诉讼再审申请书 (295)

实用附录

1. 征地补偿计算公式 (297)
2. 征地补偿数据速查 (298)

第一部分 征地、宅基地纠纷处理法律依据

中华人民共和国物权法（节录）· 理解与适用

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

第一编 总 则

第一章 基本原则

第二条 【适用范围】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。

▲物权公示原则，是指物权各种变

动必须以一种可以公开的、能够表现这种物权变动的方式予以展示，并进而决定物权变动的效力的原则。依法进行的物权公示，具有社会的公信力。如公示的物权名义人不是真正的物权人，因相信物权公示而与公示的物权名义人为交易的善意第三人的利益受法律的保护。

.....

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 【不动产物权登记生效及例外】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。

依法属于国家所有的自然资源，所

有权可以不登记。

▲该条确定了登记作为一般原则的强制性，条文虽然没有使用“必须登记”的行文，但除了法律有特别规定的以外，所有的不动产权变动都必须采取登记方式。登记的效力包括以下几个方面：

(1) 自记载于不动产登记簿之日起，发生物权设立和变动的效力。一般来说，因法律行为发生的物权变动，都是从登记之日起发生物权变动的效果。

(2) 权利推定效力。登记记载的权利人应当推定为法律上的权利人。登记可能发生错误，但在错误没有更正之前，只能依据登记作出谁是权利人的推定。如果其他利害关系人具有足够的证据证明自己是真正的权利人，可以申请登记机构更正，也可以通过诉讼程序请求人民法院重新确权。

(3) 善意保护的效力。在登记申请人办理了登记之后，任何人因为信赖登记，而与登记权利人就登记的财产从事了交易行为，符合善意取得的构成要件，应当受到善意取得制度的保护，但第三人于取得权利时知悉公示的权利有瑕疵的除外。

本条第2款只是规定依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记，至于在国家所有的土地、森林、海域等自然资源上设立用益物权、担保物权，则需要依法登记才能生效。

第十条 【登记机构及统一登记制度】 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。

第十一条 【登记申请材料】 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。

▲根据相关法律的规定以及实际的需要，与不动产登记有关的材料应当包括：登记申请书，以表明不动产申请人的权利要求；依法需要第三人许可或者同意的，应当有第三人许可或者同意的书面文件；登记义务人享有不动产权利的证明，不动产已经进行登记的，为权利证书或登记簿的记载，未登记的，应当出示权属证明；有权机关出示的不动产的测绘资料；其他由不动产登记机关规定的文件。

第十二条 【登记机构的职责】 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 【不动产权登记生效

的时间】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。

第十五条 【合同效力与物权效力区分】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。

▲如何区分合同效力与物权效力？

不动产物权变动的原因与不动产物权变动的结果是两个相互独立的法律事实，换句话说，不动产物权变动的合同与不动产物权变动的物权登记是两个不同的法律事实，他们的生效要件应该根据不同的法律规定来认定。设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同是否生效，应该依据《合同法》第44条、《民法通则》第55条来认定；物权变动是否生效，则应该依据《物权法》第9条、《民法通则》第72条来认定。

根据本条规定，除非法律有特别规定或者合同另有约定外，合同一经成立，只要在内容上不违反法律的强制性规定和公序良俗，就可发生效力。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。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。例如，当事人双方订立了房屋买卖合同之后，合同就已经生效，如果没有办理登记手续，房屋所有权不能发生转移，但买受人基于有效合同而享有的占有权仍然受到保护。除非法律有特别规定，登记的效力仅针对物权的变动而并不针对合同本身，在登记之前，

当事人就不动产的移转已经达成了合意，合同关系已经成立并生效，当事人任何一方违反合同都应当承担违约责任。

第十六条 【不动产登记簿】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。

▲不动产权属证书，是登记机关颁发给权利人的作为享有不动产权属证书的证书或者文件，包括不动产的所有权证、使用权证等。不动产权属证书是不动产登记簿所记载内容的外在表现形式，是权利人享有该不动产物权的证明。

不动产登记簿，是指记载不动产的权利状况并由特定机关保管的簿册。在登记的法律体系中，不动产登记簿具有特殊的地位，是证明不动产物权的依据。

不动产物权的权属证书，可以作为证明权利的根据，但在实际中一般不能仅仅以该证书的占有转移作为物权变动的根据。在交易过程中，作为不动产物权基本法律依据的只能是不动产登记簿的记载。不动产物权交易只能通过权利人或者利害关系人在不动产物权登记簿进行记载而完成。不动产物权的权属证书可以在交易过程中出示，以表明权利人的真实身份以及不动产物权的基本情况。

第十八条 【查询、复制登记资

料】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。

▲“权利人”应当是指对登记的不动产享有所有权或他物权的人；而“利害关系人”则应当是指与登记的不动产有一定现实利益关系，并有可能因登记结果的变动而对其利益产生影响的人。

第十九条 【更正登记、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。

▲更正登记，是指权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误时，经其申请，经过权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构对错误事项进行更正的登记。更正登记是彻底地中止现实登记权利的正确性推定效力，可以最终杜绝第三人依据不动产登记簿取得现实登记的权利。

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。当事人申请异议登记，主要目的在于打破登记的公信力，避免存在产权争议的不动产为第三人善意取得，从而为其通过民事诉讼进行权利确认或者为直接办理更正

登记收集更多的证据，提供一种临时的保障。

异议登记的法律效力：登记簿上所记载的权利失去正确性推定的效力，登记权利人在一定的期限内不能行使其在登记簿上记载的权利，第三人也不得主张依照登记的公信力而受到保护。同时，异议登记也使得不动产物权处于不稳定的状态。因此，异议登记虽然可以对真正权利人提供保护，但这种保护也应当是临时性的。

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。

▲预告登记，是与本登记相对应的概念，它是为确保债权的实现、保障将来实现物权等目的，按照约定向登记机构申请办理的预先登记。预告登记的本质特征是使被登记的请求权具有物权的效力，纳入预告登记的请求权，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排他的效力，以保证将来只发生该请求权所期待的法律结果。

预告登记适用于有关不动产物权的协议，在我国主要适用于商品房预售。

第二十一条 【登记错误的责任】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。

▲申请人提供虚假材料造成损害要承担责任,是指登记申请人在申请登记的时候,以故意伪造、篡改等方式提供虚假材料,例如伪造他人的身份证和产权证等材料,将他人的财产设定抵押并进行登记,或者非法处分他人的财产等等。这些弄虚作假的行为都可能造成对真正权利人的损害。当事人提供虚假的证明材料申请登记,给他人造成损害,无论登记机构是否存在审查过错,真正权利人都有权请求登记申请人承担责任。

登记机构的责任,以发生实际损害为前提。如果没有造成实际损害后果,登记机关应该履行更正登记的义务,但不应当承担赔偿责任。登记机构的责任,主要包括以下几个方面:(1)当事人提供虚假的权属证书等证明材料申请登记,给他人造成损害,登记机构没有尽到审查职责。(2)因为登记机构的其他行为造成真正权利人损害的。一是因登记机构应实地查看而未查看造成登记错误的;二是无正当理由拖延登记时间;三是登记机构的工作人员故意与他人相互勾结、恶意串通;四是应当办理登记而无正当理由拒绝办理登记;五是登记簿与权属证书不一致,登记机构对权属证书拒不更正;六是在办理了异议登记之后,登记权利人将其不动产转让给他人,而登记机构仍然为其办理过户登记;七是无故拒绝有关当事人正当的登记查询请求。

第二十二条 【登记费用】 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。

.....

第三节 其他规定

第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】 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效力。

▲人民法院制作的法律文书包括判决、裁定、调解书、决定及其他的通知、规定。在一般情况下,并非人民法院作出的所有法律文书都可以引起物权的变动,只有消灭或变更当事人之间曾经存在的民事法律关系的裁判才能够引起当事人之间的物权变动。此时,物权变动的生效时间是法院作出的法律文书的生效日期。同理,仲裁机关作出的法律文书、人民政府作出的征收决定引起的物权变动的法律时间是该法律文书或征收决定的生效日期。

所谓征收,是政府以行政命令的方式取得自然人、法人财产所有权的行为。征收的主体一方是政府,政府以行政命令的方式从自然人和法人手中取得物权,被实施征收的主体必须服从。各国立法对征收行为施加了严格的限制,包括:征收必须严格遵守法律规定的程序;征收的目的只能是为了维护和促进公共利益;政府必须对被征收人的损失给予公正的补偿。

第二十九条 【继承、受遗赠取得

物】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。

▲本条所指的“继承开始”是指“被继承人死亡”之时。这里的“死亡”既包括事实死亡，如老死、病死、意外事故致死等，也包括宣告死亡。在宣告死亡的情形，自判决所确定的死亡之时继承开始。

▲根据本法第31条的规定，无论是因法定继承还是因遗嘱继承或者受遗赠而取得物权，如果涉及的遗产为不动产，依照法律规定应该办理登记，但继承人未办理登记的，其处分行为不生效力。

第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】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法律效力。

第三十一条 【处分非法律行为取得的不动产】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。

▲解读本条关键要理解“未经登记，不发生物权效力”的具体含义。其包括两层含义：一是，物权人在处分因该种原因取得的不动产时，如果法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力，也就是权利人的处分行为在法律上不能产生物权变动的效果；二是，因信赖物权人享有物权，而与之交易的善意相对人，也不能受到善意取得制度的保护。比如，甲乙向法院诉请离婚，法院判决原甲的房屋归乙所有，在判决生效之时，乙已经取得该房屋的所有权，但尚未去房产登记部门办理变更登记，

此时乙将房屋转卖给丙，丙信赖乙出示的法院判决而与之交易，与此同时，甲将该房屋又转卖于丁，丁信赖的是登记簿上甲为所有权人的登记记录。那么乙对房屋的处分行为不发生所有权转移的效力，丙只能要求乙负担违约责任而要求返还价款等，房屋的所有权由丁取得。

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护的途径】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、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 【请求权的适用、行政及刑事责任】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。

▲无论是返还财产、恢复原状，还是排除妨害这些救济手段并不是必须通过诉讼手段来实现的，也可以由物权所有人通过自己的合法维权行为来实现，这在法律上称为“自力救济”。权利人也可以直接向法院提起相应的诉讼，来责令侵权人履行特定的行为以除去妨害。

物权请求权的费用，一般情况下由负有返还原物、排除妨害、恢复原状的义务人来承担。但如果该侵犯物权的行为是由物权所有人自己的行为或由于地震、战争等不可抗力、意外事故造成的，则应该由权利人自行承担费用，如果是由第三人引起的，则由第三人承担费用。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权权能】 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。

▲所有权人得依法对其标的物进行全面支配，这种支配就其内容而言，一般表现为占有权、使用权、收益权和处分权等方面。

(1) 占有权是指占有人对物的管领之权利。占有是一种事实上的状态，对于动产，占有具有所有权的推定作用。

(2) 使用权是指按照物的性质和用途对其加以利用之权利，其标的物不因之而毁损、变更、灭失。

(3) 收益权是指收取物的孳息和对物加以使用之权利。孳息分为天然孳息和法定孳息。

(4) 处分权是指所有人依自己的意愿对物进行事实上或法律上的最终处理的权利。事实上的处分，是指直接变更、消灭某物。法律上的处分，是指处分所有权，包括使所有权消灭、转移或者在其上设定负担等。

占有、使用、收益、处分这四项权能在所有权的行使以及所有权人利益最终实现的过程中各自起着不同的作用，但是每一项权能都从一个侧面表现了所有权所具有的最本质的属性，即对于自己所有财产的支配。所有权决非这四项权能的简单相加，而是它们的有机结合所构成的一个完整的权利。

第四十条 【设立他物权】 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。

▲用益物权和担保物权是根据权利人所支配的价值是使用价值还是交换价值为标准对他物权所划分的两个种类。用益物权所利用的是物的使用价值，担保物权所利用的是物的交换价值。用益物权和担保物权是所有权人实现其所有权、发挥财产经济效益和社会效用的有效手段。

第四十一条 【国家专有】 法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

▲本条是关于国家专有的规定。注意：