

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

宅基地纠纷

实用法律手册

— 收录《物权法》 —

编排合理 收录全面

内容实用 难点详解

▣ 文本标准

收录国家机关颁布的常用有效法律文件。

▣ 案例典型

首选与纠纷相关的最高人民法院公报案例。

▣ 疑难问题

列举法律应用中疑难问题并予以准确解答。

▣ 常用文书

选取纠纷解决中涉及的常用法律文书，部分标注填写说明。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

宅基地纠纷

实用法律手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：罗 超

图书在版编目 (CIP) 数据

宅基地纠纷实用法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2007. 3

(常见纠纷实用法律手册)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 790 - 9

I. 宅… II. 中… III. 房屋纠纷 - 处理 - 法规 - 汇编 -
中国 IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 025881 号

宅基地纠纷实用法律手册

ZHAIJIDI JIUFEN SHIYONG FALU SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2007 年 4 月第 1 版

印张/10.75 字数/416 千

2007 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 790 - 9

定价: 20.00 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: 66010678

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

本套丛书专为常见生活纠纷的有效解决精心编辑。随着社会法制观念的深入,人们愈发认识到生活中的纠纷需要在法律层面上依托法律文件来解决。但是纯粹的法律文件因其专业性又使得读者不易理解和适用。为了帮助读者更准确理解法律、更充分运用法律武器维护权益,我们组织有关实务部门法律专业人士编辑出版了这套《常见纠纷实用法律手册系列》丛书。丛书共为二十册,每册除了收录纠纷解决常用的有效法律依据外,还精选了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、实用附录等实务内容,是您理解法律进而解决纠纷的最佳帮手。本书特点如下:

【编排合理】本书按纠纷中可能遇到的情形设计分类目录,并在每类中按法律文件的重要程度排列先后顺序。读者朋友可以根据自己需要快速查找所需法律信息。

【收录全面】本书除了收录常用的法律法规司法解释部门规章之外,还收录了部分对法律文件理解适用的解释性批复和复函及地方性文件,读者可以更加全面地理解掌握法律规定。

【内容实用】本书选取一些典型案例、疑难问题和常用文书,希望能为读者提供更为实用、更宽角度的纠纷解决信息。本书还根据法律条款的实用性和重要程度,把与部分条款紧密相关的法律规定和条文适用解释或以关联规定或以脚注的形式展现。读者朋友可以在通读法条的同时进一步了解相关法律法规和应用知识。

另外,为了进一步方便读者使用,在书后还收录如维权部门联系方式、赔偿计算公式、相关数据速查等其他实用信息。

由于编者水平有限,书中不足之处,恳请您不吝指出,同时如果您有其他疑惑,也可与我们联系。

联系地址:北京市西单横二条2号 中国法制出版社编辑三部
邮编:100031

2007年2月

缩略语

土地法条例	中华人民共和国土地管理法实施条例
土地权规定	确定土地所有权和使用权的若干规定
贯彻两法的意见	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
登记规则	土地登记规则
权属争议处理办法	土地权属争议调查处理办法
土地规划编制规定	土地利用总体规划编制审批规定
土地利用管理办法	土地利用年度计划管理办法
征地公告办法	征用土地公告办法
民通意见	最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)
宅基地管理意见	国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法	1
(2007年3月16日)	
中华人民共和国土地管理法	25
(2004年8月28日)	
中华人民共和国民法通则	37
(1986年4月12日)	
中华人民共和国土地管理法 实施条例	52
(1998年12月27日)	
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	58
(1999年9月17日)	
中华人民共和国村民委员会 组织法	60
(1998年11月4日)	
国务院关于深化改革严格土 地管理的决定	63
(2004年10月21日)	
最高人民法院关于贯彻执行 民事政策法律若干问题的 意见(节录)	69
(1984年8月30日)	
国土资源部关于加强耕地保 护促进经济发展若干政策	

措施的通知	70
(2000年12月27日)	

国家土地管理局关于认真贯 彻国务院严格制止乱占滥 用耕地和发展房地产业有 关文件的通知	72
(1992年12月25日)	

典型案例

1. 宅基地四至明确, 起诉排 除妨碍获支持	74
2. 陈雪诉樱桃郭村七组收回 划给其使用的宅基地侵权 纠纷案	75

疑难问题

1. 宅基地使用权的范围能否 及于垂直地下的部分土地?	76
2. 什么是宅基地使用证?	77
3. 村里宅基地的使用方案是 否应经过村民会议讨论?	77
4. 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员是 否还享有原宅基地的使用 权?	77
5. 农村村民一户可以拥有几 处宅基地?	77
6. 农村村民申请宅基地的面 积是否不受限制?	78

7. 应分户而未分户的农民的
宅基地面积如何确权? 78
8. 女儿对母亲在农村房屋的
继承权是否受法律的保护? 78

二、宅基地申请与审批

- 国土资源部印发《关于加强
农村宅基地管理的意见》
的通知 80
(2004年11月2日)
- 国务院批转国家土地管理局
关于加强农村宅基地管理
工作请示的通知 82
(1990年1月3日)
- 土地利用总体规划编制审批
规定 85
(1997年10月28日)
- 中共中央、国务院关于进一步
加强土地管理切实保护耕
地的通知 89
(1997年4月15日)
- 中共中央、国务院关于加强
土地管理、制止乱占耕地
的通知 93
(1986年3月21日)
- 国务院关于制止农村建房侵
占耕地的紧急通知 95
(1981年4月17日)
- 国家税务总局关于进一步做
好耕地占用税征管工作的
通知 96
(1997年5月14日)
- 中华人民共和国国土资源部
通告(国土资源部通告
1998年第1号) 97
(1998年12月8日)

典型案例

1. 认为镇政府批准的宅基地
过少, 起诉撤销被驳回 98
2. 王某不服某镇人民政府宅
基地确权决定案 99

疑难问题

1. 哪些人可以申请农村宅基
地? 101
2. 农村妇女在申请宅基地方
面与男子是否享有同等的
权利? 101
3. 没有子女的农民夫妻能否
申请宅基地建房? 102
4. 村干部农户能多申请宅基
地建房吗? 102
5. 农村宅基地的发证经过什
么程序? 102
6. 不符合村庄、集镇规划申
请宅基地能否得到批准? 102
7. 在宅基地审批过程中, 乡
(镇) 国土资源管理所
做到“三到场”是指什么? 102
8. 宅基地使用证能否作为确
定房屋所有权的惟一依据? 103

三、宅基地建房

- 村庄和集镇规划建设管理条例 104
(1993年5月7日)
- 城镇个人建造住宅管理办法 109
(1983年6月4日)
- 国土资源部关于加强土地管
理促进小城镇健康发展的
通知 110
(2000年11月30日)

典型案例

1. 宅基地赠城镇居民建房后，
起诉确认房屋归本人所有
获支持 112
2. 李传宝诉成同贵迁移在其
施工的宅基地内的祖坟案 113

疑难问题

1. 村民申请使用集体土地建
住宅应当遵循什么程序？ 114
2. 城镇居民建房需要使用集
体土地的如何办理？ 114
3. 农村村民在出卖房屋后，
还可否再申请宅基地？ 115
4. 村民申请宅基地建房必须
按照村里的规划进行吗？ 115
5. 农民可以自行在自留地、
承包耕地上建住宅吗？ 115
6. 在他人宅基地上建房能否
取得房屋所有权？ 116
7. 互换宅基地但未变更使用
权登记便盖房，是否侵犯
了对方的宅基地使用权？ 116
8. 抢占宅基地的行为应承担
什么法律责任？ 117

四、宅基地使用权

(一) 权属争议

- 确定土地所有权和使用权的
若干规定 118
(1995年3月11日)
- 土地权属争议调查处理办法 123
(2003年1月3日)

(二) 设定、变更、注销 登记程序

- 土地登记规则 126
(1995年12月28日)
- 日常地籍管理办法〈农村部
分〉(试行) 134
(1992年1月31日)
- 国家土地管理局关于收取土
地登记费办法 137
(1993年2月13日)
- 国家土地管理局关于变更土
地登记的若干规定 138
(1993年2月23日)

典型案例

1. 认为政府拆除房屋收回老
宅基地违法，起诉被驳回
诉讼请求 141
2. 杜海生、杜满生诉杜喜生
房产确权纠纷案 142
3. 林四皮诉林协强等宅基
地使用权侵权案 144
4. 雷长立等持四至、面积记
载清楚但分界标志已破坏
的宅基地使用权证诉陈银
良等侵占其宅基应退还案 146

疑难问题

1. 农村村民在出租房屋后，
还可否再申请宅基地？ 147
2. 转卖宅基地从中谋利合
法吗？ 147
3. 村民之间买卖房屋在土地
方面需办理什么手续？ 148
4. 农村宅基地使用权随房转

- 移原则如何实施? 148
5. 城镇居民在购买农村的房屋同时, 是否意味着同时购买了该房宅基地的使用权? 148
6. 从农村出去的城镇居民能否要回原来的宅基地? 149
7. 外地农民购买本地农房签订的房屋买卖合同是否有效? 149
8. 城镇居民购买农村房屋后, 可否自行起诉要求确认房屋买卖合同无效? 150
9. 转让、购买、继承房屋所取得的宅基地能否确定其建设用地使用权? 151
10. 农村集体经济组织应将哪些宅基地收回? 151
11. 村委会可否依据与村民签订的换宅基地协议要求村民归还原宅基地? 151
12. 宅基地是否可以继承? 152
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? 152

五、宅基地征收补偿安置

- 征用土地公告办法 154
(2001 年 10 月 22 日)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 155
(2004 年 11 月 3 日)
- 国土资源部关于加强征地管理工作的通知 157
(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 159
(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 161
(2002 年 7 月 12 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 163
(2005 年 1 月 24 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 165
(1995 年 1 月 16 日)
- 城镇房屋拆迁管理规范化工作指导意见 (试行) 166
(2004 年 8 月 24 日)
- 国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知 168
(2004 年 6 月 6 日)
- 财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知 171
(2005 年 3 月 22 日)
- 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复 171
(1996 年 7 月 24 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 172
(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 172
(2001 年 7 月 9 日)

典型案例

1. 汪菊清诉台州市路桥区金清镇人民政府房屋拆迁合同纠纷案 172

疑难问题

1. 城镇户口居民花钱购买宅基地建房后被拆迁, 能否获得宅基地的补偿款? 174
2. 城市房屋拆迁和农村房屋拆迁有哪些不同之处? 174
3. 征收农村集体土地补偿费如何计算? 175
4. 地上附着物补偿费如何计算? 175
5. 地上附着物及青苗补偿费的确定应以何时为准? 175
6. 征地补偿费用应在多长期限内支付? 176
7. 村民资格如何确定? 176
8. 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? ... 176
9. 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? 177
10. 法院受理的土地征收纠纷案件的时效如何计算? 177

常用文书

1. 集体土地征用补偿安置协议 (参考文本) 178
2. 房屋拆迁安置补偿合同 (参考文本) 179

六、宅基地纠纷处理

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 188
(1989年4月4日)

最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》
若干问题的解释 196
(2000年3月8日)

最高人民法院关于行政诉讼
证据若干问题的规定 207
(2002年7月24日)

中华人民共和国民事诉讼法
(节录) 216
(1991年4月9日)

最高人民法院关于人民法院
民事调解工作若干问题的
规定 237
(2004年9月16日)

最高人民法院民事审判庭关
于董文忠与郑明德宅基地
纠纷案的电话答复 239
(1988年11月30日)

典型案例

1. 村委会违约在先, 起诉收回宅基地不获支持 241
2. 认为镇人民政府处理宅基地纠纷决定不合事实, 被法院判决驳回 242
3. 认为政府核发给他人宅基地使用证侵权, 起诉撤销不获支持 243

疑难问题

1. 农民建房占用的宅基地超

- 过省政府规定的标准如何处理? 245
2. 村民对人民政府不予批准宅基地申请不服可否申请行政复议? 245
3. 村民对人民政府批准他人的宅基地申请不服可否申请行政复议? 245
4. 因宅基地问题申请行政复议是否有期限的限制? 245
5. 对宅基地问题申请复议应向哪一机关申请复议? 246
6. 村民向政府申请宅基地, 政府不作为怎么办? 246
7. 村民起诉政府不作为的行政诉讼中, 法院可否直接判决政府批准宅基地的申请? 246
8. 村民对行政机关发给他人的宅基地使用证不服可否提起行政诉讼? 247
9. 在共同使用的宅基地上盖房后的纠纷如何处理? 247
10. 发现邻居所建房屋占自己6厘米宽的宅基地, 可否要求邻居拆除房屋? 247
11. 宅基地使用权发生争议按照什么程序解决? 248
12. 因宅基地使用权发生了争议可否直接向法院提起诉讼? 249
13. 对人民政府处理宅基地争议决定不服应向哪一法院起诉? 249
14. 因宅基地地界不清发生纠纷是否属于法院主管的范围? 249
15. 镇人民政府对宅基地的处

理决定能否成为拥有合法宅基地使用权的依据? 250

常用文书

1. 行政复议申请书 251
2. 民事起诉状 252
3. 行政起诉状 253

七、地方性规定

(一) 宅基地管理

- 北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法 254
(1991年3月19日)
- 广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法 260
(2003年9月26日)
- 四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法 270
(1999年12月10日)
- 江苏省土地管理条例 280
(2004年5月1日)
- 江苏省村镇规划建设管理条例 288
(2004年6月17日)
- 河北省农村宅基地管理办法 292
(2002年5月27日)
- 浙江省国土资源厅关于进一步加强农村宅基地管理的意见 295
(2005年11月22日)
- 河南省农村宅基地用地管理条例 297
(1992年6月8日)
- 山东省政府关于加强农村宅基地管理的通知 299

(2001 年 9 月 21 日)

(二) 农村房屋拆迁

北京市集体土地房屋拆迁管理条例办法	301
(2003 年 6 月 6 日)	
北京市国土资源管理局关于 印发《北京市集体土地房屋 拆迁管理办法实施意见》 的通知	304
(2003 年 7 月 28 日)	
北京市国土资源和房屋管理 局关于拆迁集体土地房屋 适用有关规定的复函	309
(2002 年 10 月 29 日)	
上海市征用集体所有土地拆 迁房屋补偿安置若干规定	310
(2002 年 4 月 10 日)	
上海市房屋土地资源管理局 关于《上海市征用集体所	

有土地拆迁房屋补偿安置 若干规定》若干应用问题 的通知	312
(2002 年 9 月 11 日)	
青岛市征用集体土地房屋拆 迁补偿暂行规定	313
(2002 年 6 月 27 日)	
宁波市征收集体所有土地房 屋拆迁条例	315
(2006 年 6 月 2 日)	

实用附录

附 1 征地、拆迁、安置补偿 计算公式	323
附 2 各地规划部门网站	325
附 3 各地建设部门联系方 式	326
附 4 省级国土资源管理部 门通讯方式	330

一、综合

中华人民共和国物权法

- 中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过
- 2007年3月16日公布
- 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】 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 【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。

第三条 【社会主义基本经济制度】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。

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、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】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 【遵守法律、尊重社会公德】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 【其他适用的规定】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 ① 【不动产权属登记生效及

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。

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。

【关联规定：《土地管理法》第11条（P26）】

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。

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

① 不动产权属登记，最基本的效力表现为，除法律另有规定外，不动产权属的设立、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。例如，当事人订立了合法有效的买卖合同后，只有依法办理了房屋所有权转让登记后，才发生房屋所有权变动的法律后果；不经登记，法律不认为发生了房屋所有权的变动。

为。

第十四条 【不动产物权登记生效的时间】 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。

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^① 【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。

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。

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。

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。

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。

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。

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权交付生效】 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 【特定动产物权的登记】 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 【简易交付】 动产物

^① 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。根据物权公示原则，完成不动产物权公示的是不动产登记，不动产物权的归属和内容应以不动产登记簿为根据。不动产权证书只是不动产登记簿所记载内容的外在表现形式。在社会生活和交易过程中，不动产权利人为了证明自己的权利状况，可以出示权属文书。

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效力。

第二十六条 【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 【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效力。

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。

第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】 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效力。

第三十一条 【处分非依法行为取得的不动产】 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。

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护的程序】

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^① 【排除妨碍、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、重做、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 【请求权的适用及行政、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。

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

^① 请求消除危险，又称请求防止侵害。侵害虽未发生，但物权面临遭受侵害的危险，存在被侵害的可能，对于这种可能发生的侵害，物权人有权请求相对人为一定行为或者不为一定行为，防止侵害，消除既存的危险，以避免侵害的发生。

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。

〔关联规定：《民法通则》第71条（P44）〕

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。

〔关联规定：《民法通则》第71条（P44）〕

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。

第四十二条① 【征收】 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

〔关联规定：《土地管理法》第2条（P25）〕

第四十三条 【耕地保护】 国家对

耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

〔关联规定：《土地管理法》第3、4条（P25）〕

第四十四条② 【征用】 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

〔关联规定：《土地管理法》第2条（P25）〕

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 【国家所有权及其行使】 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有】 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 【国有的土地范围】 城市的土地，属于国家所有。法律规定属

① 征收是国家以行政权取得集体、单位和个人的财产所有权的行为。征收的主体是国家，通常是政府部门以行政命令的方式从集体、单位和个人处取得土地、房屋等财产，集体、单位和个人必须服从。征收导致所有权的丧失，当然对所有权人造成损害。因此，征收虽然是被许可的行为，但通常都附有严格的法定条件的限制。

② 征用是国家强制使用单位、个人的财产。强制使用就是不必得到所有权人的同意，在国家有紧急需要时即直接使用。国家以行政权命令征用财产，被征用的单位、个人必须服从，这一点与征收相同。但征收是剥夺所有权，征用只是在紧急状态下强制使用单位、个人的财产，紧急状态结束后被征用的财产要返还给被征用的单位、个人，因此征用与征收有所不同。