



LAWS AND REGULATIONS ON DEMOLITION  
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

# 征地拆迁 法律手册

条文 案例 范本 流程

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA



LAWS AND REGULATIONS ON DEMOLITION  
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

# 征地拆迁 法律手册

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

征地拆迁法律手册 / 法律出版社法规中心编. —北京: 法律出版社, 2010. 3

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0466 - 2

I. ①征… II. ①法… III. ①土地征用—土地法—中国—手册②房屋拆迁—法规—中国—手册 IV.

①D922. 39 - 62②D922. 181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 030154 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周洋

装帧设计/马帅

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/世纪千禧印刷(北京)有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/10.5 字数/540千

版本/2010年3月第1版

印次/2010年3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 - 0466 - 2

定价:26.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



## 编辑前言

---

本书根据全国人民代表大会公布的《中华人民共和国物权法》和国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》，结合日常生活中的常见征地拆迁法律纠纷，收集现行有效的相关法律、行政法规、司法解释和部门规章等规范性文件，并按照征地拆迁实务流程予以分类整理，从而形成以下特点：

① **法律条文** 本书收集整理现行有效的相关法律、行政法规、司法解释和部门规章等规范性文件，内容涉及征地审批、拆迁许可、土地权属、房屋权属、房屋估价、拆迁协议、补偿安置以及纠纷解决等诸多征地拆迁法律问题。

② **案例解读** 本书结合常见征地拆迁法律纠纷，编写典型案例及精要评析，并收录《行政复议法》、《行政诉讼法》、《民事诉讼法》和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》等有关纠纷解决的规范性文件。

③ **文书范本** 本书收集整理行政复议申请书、行政起诉书、行政上诉状、民事起诉书和民事上诉状等文书范本，供广大读者在征地拆迁纠纷解决过程中参考，以提高防范法律风险、解决法律纠纷的意识和能力。

④ **流程图表** 为便于读者充分了解征地拆迁实务流程，依法维护自身合法权益，本书还附录房屋拆迁流程图、行政复议流程图、行政诉讼流程图和民事诉讼流程图等流程图表，为当事人诉讼维权提供程序方面的指引和参考。

随着《中华人民共和国物权法》的贯彻实施和社会经济的不断进步，我国征地拆迁法律制度势必会发生相应的变化和发展。法律出版社法规中心将及时跟踪相关法律制度的最新变化，为广大读者提供更为优质和全面的法律信息服务。

法律出版社法规中心

2010年3月



# 总 目 录

---

<b>一、综合</b>	1		
<b>二、征地补偿</b>	76		
① 一般规定	76		
② 征地审批	106		
③ 土地权属	123		
④ 补偿安置	136		
⑤ 特殊征地	146		
<b>三、拆迁补偿</b>	176		
① 一般规定	176		
		② 拆迁许可	192
		③ 房屋权属	219
		④ 房屋估价	235
		⑤ 拆迁协议	238
		⑥ 补偿安置	240
		<b>四、纠纷解决</b>	250
		① 行政复议	250
		② 行政诉讼	260
		③ 民事诉讼	276

## 案例索引

- |  |         |   |         |
|--|---------|---|---------|
| 【案例1】 政府征收决定导致物权的消灭 .....                          | ( 74 )  | 【案例5】 蔡淑贞与雅安市兴雅房地产开发有限责任公司房屋拆迁安置纠纷案 .....                 | ( 242 ) |
| 【案例2】 泗阳县众兴镇五里村第七、八小组村民诉泗阳县人民政府违法征用土地一案 .....      | ( 166 ) | 【案例6】 何爱华诉武汉市城市规划管理局房屋拆迁纠纷案 .....                         | ( 244 ) |
| 【案例3】 张兴伟等 22 人与浦江县人民政府仙华街道办事处冻结扣押土地征用费行政争议案 ..... | ( 167 ) | 【案例7】 侯玉山等四人诉辽源市意发房地产开发有限责任公司、辽源市南康房屋管理处房屋拆迁安置纠纷上诉案 ..... | ( 247 ) |
| 【案例4】 山东省宏业房地产开发公司与山东大学土地补偿合同纠纷上诉案 .....           | ( 171 ) |   |         |

## 文书索引

- |               |         |               |         |
|---------------|---------|---------------|---------|
| 行政复议申请书 ..... | ( 259 ) | 民事上诉状 .....   | ( 318 ) |
| 行政起诉书 .....   | ( 275 ) | 财产保全申请书 ..... | ( 319 ) |
| 行政上诉状 .....   | ( 275 ) | 先予执行申请书 ..... | ( 319 ) |
| 民事起诉书 .....   | ( 317 ) |               |         |

## 图表索引

- |               |         |                   |         |
|---------------|---------|-------------------|---------|
| 房屋拆迁流程图 ..... | ( 320 ) | 民事诉讼流程图(一审) ..... | ( 323 ) |
| 行政复议流程图 ..... | ( 321 ) | 民事诉讼流程图(二审) ..... | ( 324 ) |
| 行政诉讼流程图 ..... | ( 322 ) |                   |         |

# 目 录

## 一、综合

中华人民共和国宪法(节录)(2004.3.14修正) .....	(1)
中华人民共和国物权法(2007.3.16) .....	(1)
中华人民共和国民法通则(2009.8.27修正) .....	(31)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28) .....	(42)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2009.8.27修正) .....	(50)
中华人民共和国建筑法(节录)(1997.11.1) .....	(52)
中华人民共和国侵权责任法(2009.12.26) .....	(53)
国土资源听证规定(2004.1.9) .....	(59)
国土资源信访规定(2006.1.4修订) .....	(62)
土地监察暂行规定(1995.6.12) .....	(67)
土地违法案件查处办法(1995.12.18) .....	(70)
查处土地违法行为立案标准(2005.8.31) .....	(73)

### 案例解读

【案例1】 政府征收决定导致物权的消灭 .....	(74)
---------------------------	------

## 二、征地补偿

### ① 一般规定

中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28修正) .....	(76)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27) .....	(83)
中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27修正) .....	(88)
基本农田保护条例(1998.12.27) .....	(93)

土地复垦规定(1988.11.8) .....	(95)
征用土地公告办法(2001.10.22) .....	(97)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21) .....	(99)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999.12.24) .....	(103)
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2002.7.12) .....	(104)
● 征地审批	
中华人民共和国城乡规划法(节录)(2007.10.28) .....	(106)
建设用地审查报批管理办法(1999.3.2) .....	(108)
建设项目用地预审管理办法(2008.11.12修正) .....	(110)
报国务院批准的建设用地审查办法(1999.10.22) .....	(112)
报国务院批准的土地开发用地审查办法(2001.12.14) .....	(113)
国土资源部关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知(2000.7.17) .....	(116)
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) .....	(119)
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(2006.12.31) .....	(120)
● 土地权属	
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995.3.11修订) .....	(123)
土地登记办法(2007.12.30) .....	(127)
土地登记资料公开查询办法(2002.12.4) .....	(133)

- 林木和林地权属登记管理办法(2000.12.31) ..... (134)
- ④ 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和社会保障工作指导意见的通知(2006.4.10) ..... (136)
- 农业部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(2005.1.24) ..... (138)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知(2001.11.16) ..... (140)
- 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) ..... (142)
- 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(1997.2.13) ..... (143)
- 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) ..... (143)
- 最高人民法院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(2001.12.31) ..... (145)
- 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) ..... (146)
- 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) ..... (146)
- ⑤ 特殊征地
- 国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策意见(2006.5.17) ..... (146)
- 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) ..... (149)
- 长江三峡工程建设移民条例(2001.2.21) ..... (155)
- 蓄滞洪区运用补偿暂行办法(2000.5.27) ..... (160)
- 南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法(2005.1.27) ..... (163)
- 风电场工程建设用地和环境保护管理暂行办法(节录)(2005.8.9) ..... (165)
- 案例解读**
- 【案例2】泗阳县众兴镇五里村第七、八小组村民诉泗阳县人民政府违法征用土地一案 ..... (166)
- 【案例3】张兴伟等22人与浦江县人民政府仙华街道办事处冻结扣押土地征用费行政争议案 ..... (167)
- 【案例4】山东省宏业房地产开发公司与山东大学土地补偿合同纠纷上诉案 ..... (171)
- 三、拆迁补偿**
- ① 一般规定
- 中华人民共和国城乡规划法(节录)(2007.10.28) ..... (176)
- 城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13) ..... (178)
- 城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31) ..... (181)
- 城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8) ..... (182)
- 房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1) ..... (184)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30) ..... (185)
- 国务院办公厅关于做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知(2003.9.19) ..... (187)
- 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(2004.6.6) ..... (189)
- 建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函(2002.12.16) ..... (191)
- 国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知(1993.1.20) ..... (192)
- ② 拆迁许可
- ① 建设项目批准
- 建设用地审查报批管理办法(1999.3.2) ..... (192)



建设项目用地预审管理办法(2008. 11. 12 修正) .....	(195)	批复(2005. 8. 1) .....	(239)
② 建设用地规划		建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函(2003. 4. 29) .....	(239)
中华人民共和国城乡规划法(节录)(2007. 10. 28) .....	(196)	⑤ 补偿安置	
城市规划编制办法(2005. 12. 31) .....	(198)	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(1996. 7. 24) .....	(240)
城市地下空间开发利用管理规定(2001. 11. 20 修正) .....	(203)	国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复(2002. 1. 24) .....	(240)
③ 国有土地使用权出让		国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002. 8. 27) .....	(242)
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) .....	(205)	<b>案例解读</b>	
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992. 12. 4) .....	(208)	【案例5】 蔡淑贞与雅安市兴雅房地产开发有限责任公司房屋拆迁安置纠纷案 .....	(242)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6. 11) .....	(210)	【案例6】 何爱华诉武汉市城市规划管理局房屋拆迁纠纷案 .....	(244)
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定(2002. 5. 9) .....	(211)	【案例7】 侯玉山等四人诉辽源市意发房地产开发有限责任公司、辽源市南康房屋管理处房屋拆迁安置纠纷上诉案 .....	(247)
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007. 9. 28) .....	(214)		
划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 3. 8) .....	(216)		
④ 房屋权属			
房屋登记办法(2008. 2. 15) .....	(219)		
城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29) .....	(228)		
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10. 8) .....	(230)		
房屋登记簿管理试行办法(2008. 5. 6) .....	(232)		
④ 房屋估价			
城市房屋拆迁估价指导意见(2003. 12. 1) .....	(235)		
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知(2002. 3. 27) .....	(237)		
⑤ 拆迁协议			
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992. 10. 9) .....	(238)		
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的			

## ● 行政诉讼

- 中华人民共和国行政诉讼法 ..... (260)
- 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(2000.3.8) ..... (265)

### 文书范本

- 行政起诉书 ..... (275)
- 行政上诉状 ..... (275)

## ● 民事诉讼

- 中华人民共和国民事诉讼法(2007.10.28修正) ..... (276)
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释(1992.7.14) ..... (298)
- 最高人民法院关于破产企业国有划拨

土地使用权应否列入破产财产等问

- 题的批复(2003.4.16) ..... (317)

### 文书范本

- 民事起诉书 ..... (317)
- 民事上诉状 ..... (318)
- 财产保全申请书 ..... (319)
- 先予执行申请书 ..... (319)

## 附录

- 房屋拆迁流程图 ..... (320)
- 行政复议流程图 ..... (321)
- 行政诉讼流程图 ..... (322)
- 民事诉讼流程图(一审) ..... (323)
- 民事诉讼流程图(二审) ..... (324)

## 一、综合

### 中华人民共和国宪法(节录)

1. 1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 1982年12月4日中华人民共和国全国人民代表大会公告公布施行
3. 根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正

……

**第十三条 【保护私有财产】**①公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产和继承权。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

**[关联条文]**

《宪法修正案》第22条

《继承法》

……

### 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

① 条文主旨为编者所加,下同。

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】**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。

[关联条文]

《民法通则》第1条

《合同法》第1条

《担保法》第1条

**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。

[法律术语]

民法上的“物”,与生活中所称物并不完全相同。作为物权客体的物,必须是存在于人身之外,能够为人力所支配,并且能满足人类某种需要的物体。

不动产,是指土地以及房屋、林木等土地定着物;动产是指不动产以外的物,比如汽车、电视机。不动产和动产是物权法上对物的分类,之所以进行这样的分类,主要是便于根据不动产和动产各自的特点分别予以规范。

物权,是指法律将特定物归属于某个权利主体,由其直接支配,享受其利益,并排除他人对此支配领域的侵害或干预的权利。

[关联条文]

《民法通则》第2条

**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。

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。

[关联条文]

《宪法》第6、7条

**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。

[法律术语]

物权法上的平等保护原则,是指物权的主体在法律地位上是平等的,依法享有相同的权利,遵守相同的规定,其物权受到侵害以后,应当受到物权法的平等保护。平等保护是物权法的首要原则,也是我国物权法具有中国特色的鲜明体现。平等保护原则主要包括三个方面的内容:法律地位平等、适用规则平等和保护上的平等。

[关联条文]

《民法通则》第3条

**第五条 【物权法定原则】**物权的种类和内容,由法律规定。

[法律术语]

物权法定原则,是物权法的一项基本原则,又称为物权法定主义,是指物权的种类和内容必须由法律明确规定,不允许人们自由创设。这里的“法律”,是指全国人民代表大会及其常务委员会按照法定程序制定的具有普遍约束力的法律。

[关联条文]

《合同法》第4、8条

**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。

[法律术语]

物权变动的公示原则,是指在财产交易的过程中,必须以公开的、外在的、易于查知的适当形式展示物权设定和变动的情况。

[关联条文]

《物权法》第9、16、23、24、145、155、158、187、

188 条、第 189 条第 1 款、第 212 条

《民法通则》第 72 条

《合同法》第 133 条

《土地管理法》第 11、13 条

《农村土地承包法》第 23、38 条

《海域使用管理法》第 6、19 条

**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。

**【法律术语】**

物权合法原则,是指物权的取得和行使应严格依据法律的规定和社会公德的要求。

**【关联条文】**

《民法通则》第 72 条

《继承法》第 7 条

**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。

**【法律术语】**

不动产登记,是指经权利人申请,国家有关登记部门将有关申请人的不动产权的事项记载于不动产登记簿的事实。

**【关联条文】**

《民法通则》第 72 条

《合同法》第 133 条

《土地管理法》第 11、12 条

《城市房地产管理法》第 35、59、60、61 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

政法法规规定。

**【法律术语】**

不动产统一登记制度,是指由一个登记机构统一负责有关不动产的登记事务,并在登记范围、登记规则和登记程序等方面实现统一。

**【关联条文】**

《物权法》第 246 条

《土地管理法》第 11 条

《城市房地产管理法》第 60、61、62 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。

**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法律效力。

**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。

**【关联条文】**

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释(一)》第 9 条

《最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》第 12 条

**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

不动产登记簿由登记机构管理。

**【法律术语】**

不动产登记簿,是指由登记机构依据当事人的申请或者依职权将不动产物权变动以及相关事项记载于其上并予以保管、公示的特定簿册。

**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。

**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。

**【关联条文】**

《担保法》第45条

《海商法》第13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。

**【法律术语】**

更正登记,是指当事人(包括权利人、利害关系人)认为登记有错误时,向登记机关申请更正登记机构依法予以更正的登记。更正登记是为了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中的错误事项进行更正。

异议登记,是指权利人或利害关系人对现实登记的权利的正确性提出异议而进行的登记。它只是一项临时性的保全措施,防止在真实权利人收集证据的阶段内,不动产被登记名义人所转移。

**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。

**【法律术语】**

预告登记,是指为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的债权请求权的实现而作的提前登记。预告登记主要适用于商品房的预售买卖中。

**【关联条文】**

《城市商品房预售管理办法》第10条

**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。

**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。

## 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。

**【法律术语】**

交付,是指将自己占有的物或所有权凭证转移他人占有的行为。简言之,交付意味着占有的移转。交付的方式,可以分为现实交付和观念交付。现实交付是最为传统也是在生活中最为常见的交付方式。它是指对动产的事实管理力的移转,使受让人取得标的物的直接占有。随着经济贸易的发展和交易的复杂程度提高,出现了以相应权利凭证(比如仓单、提单等)交付来替代货物的交付,即观念交付。观念交付又包括三种形态,即简易交付、指示交付、占有改定。

**【关联条文】**

《民法通则》第72条

《合同法》第133条

**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。

**【关联条文】**

《海商法》第9条

《民用航空法》第14条

**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。

**【法律术语】**

简易交付，是指受让人于受让动产之前，基于某种法律关系已实际占有标的物的，于让与合同生效之时起，视为交付。

**【关联条文】**

《合同法》第140条

**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。

**【法律术语】**

指示交付，是指在交易标的物被第三人占有的场合，出让人与受让人约定，出让人将其对占有人的返还请求权移转给受让人，由受让人向第三人行使，以代替现实交付的方式。

**【关联条文】**

《合同法》第133条

**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。

**【法律术语】**

占有改定，是指让与人转让所有权后，仍继续占有该物，依照当事人之间订立的合同，使受让人因此而取得间接占有，以取代实际交付。

### 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。

**【法律术语】**

继承，是指被继承人死亡之后，依据法律规定或者遗嘱由继承人继承被继承人的遗产。

遗赠，是指自然人以遗嘱的方式将其个人财产赠与与国家、集体或者法定继承人以外的其他人，而于其死后发生效力的民事法律行为。

**【关联条文】**

《继承法》第2、25条

**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法律效力。

**【法律术语】**

事实行为，是指行为人实施的一定行为，一旦符合了法律的构成要件，不管当事人主观上是否有确立、变更或消灭某一民事法律关系的意思，都会由于法律的规定，从而引起一定的民事法律效果的行为。

**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。

**【法律术语】**

和解，是指双方当事人发生争议之后互相协商达成协议，以解决双方的争执。这是一种民事法律行为，是当事人依法处分自己民事实体权利的表现，分为诉讼前的和解和诉讼中的和解。

调解，是指双方当事人以外的第三者，以国家法律、法规和政策以及社会公德为依据，对纠纷双方进行疏导、劝说，促使他们相互谅解，进行协商，自愿达成协议，解决纠纷的活动。调解可分为人民调解、法院调解、行政调解、仲裁调解以及律师调解等。在这几种调解中，法院调解属于诉内调解，其他都属于诉外调解。

仲裁，是指争议双方在争议发生前或争议发生后达成协议，自愿将争议交给仲裁机构作出裁决，双方有义务执行的一种解决争议的方法。

诉讼,是指法院在当事人和其他诉讼参与人的参加下,以审理、判决、执行等方式解决民事纠纷的活动。

**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。

**〔法律术语〕**

物权确认请求权,是指当事人在物权的归属和内容发生争议或权利状态不明时,有权请求法院确认权利的归属,明确权利的状态。确认产权是物权法保护财产的重要功能的体现,也是物权法保护财产的起点。

**〔关联条文〕**

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第18条

**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。

**〔法律术语〕**

返还原物请求权,是指物权人的物被他人侵占,物权人有权请求返还原物,使物复归于物权人事实上的支配。

**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。

**〔法律术语〕**

排除妨害请求权,是指当财产权的圆满状态受到侵占以外的方式的妨害时,财产权人对妨害人享有请求排除妨害,使自己的权利恢复圆满状态的权利。

消除危险请求权,是指当他人的行为或者设施可能造成自己占有物的损害,此种损害虽然还没有发生但是又确有可能发生,对此种危险财产权人也有权请求排除。这种权利主要针对将来可能发生的妨害而言,只要将来有可能发生妨害,所有人就有权行使此项权利。

**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。

**〔法律术语〕**

恢复原状请求权,是指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。

**〔关联条文〕**

《民法通则》第117、134条

**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。

**〔法律术语〕**

损害赔偿,一般而言,是指当事人一方因侵权行为或不履行债务而对对方造成损害时应承担补偿对方损失的民事责任。对权利人来说,损害赔偿是一种重要的保护民事权利的手段,对义务人来说,它是一种重要的承担民事责任的方式。

**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。

**〔关联条文〕**

《民法通则》第106、117、134条

## 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。

**〔法律术语〕**

所有权,是指所有人依法按照自己的意志通过对其所有物进行占有、使用、收益和处分的方式,独占性的支配其所有物并排斥他人非法干涉的永久性权利。所有权是一种完全物权,是对标的物全面的支配权,在对标的物全面支配的领域内可以排除任何人的干涉。

**〔关联条文〕**

《民法通则》第71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。

**〔法律术语〕**

他物权,是指所有权以外的物权,它是在所



有权能与所有权人发生分离的基础上产生的,由他物权人对物享有一定程度的直接支配权。在民法通则中被称为“与所有权有关的财产权”。

#### [关联条文]

《民法通则》第80、81条

《土地管理法》第9、15条

《水法》第7条

《草原法》第10条

《海域使用管理法》第3、19、22-24、28条

**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【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。

#### [法律术语]

征收,是指国家为了公共利益的需要,而利用公权力强制性地集体或私人所有的财产征归国有,或者对集体或私人财产权施加某种限制。

#### [关联条文]

《宪法》第10、13条

《土地管理法》第2、45-49、51、79条

**第四十三条【保护耕地、禁止违法征地】**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。

#### [关联条文]

《土地管理法》第3、4、31、78条

**第四十四条【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。

#### [法律术语]

征用,是指国家为了公共利益的需要,而强制性地使用公民的私有财产。

#### [关联条文]

《宪法》第10、13条

《土地管理法》第2条

《防震减灾法》第38条

《防洪法》第45条

《传染病防治法》第45条

《药品管理法》第43条

《戒严法》第17条

## 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

**第四十五条【国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使】**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。

#### [关联条文]

《宪法》第9条

《民法通则》第73条

《企业国有资产法》第3条

《土地管理法》第2、5条

《草原法》第9条

《水法》第3条

**第四十六条【矿藏、水流、海域的国家所有权】**矿藏、水流、海域属于国家所有。

#### [关联条文]

《宪法》第9条

《矿产资源法》第3条

《水法》第3条

《海域使用管理法》第3条

**第四十七条【国家所有土地范围】**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。

#### [关联条文]

《宪法》第10条