



传播法律 关注民生

常 见 纠 纷 法 律 手 册

宅基地纠纷 实用法律手册

紧扣需要

用丰富案例和疑难解答，帮读者轻松掌握纠纷解决法律知识。

文本标准

所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件，并标明公布文号及实施日期。

内容实用

由专业人士精心编辑，通过图表、应用脚注等方式为纠纷解决提供全方位信息。

快捷有效

实用附录和图书内容完美搭配，有效避免读者在解决纠纷过程中走弯路。

后续互动

如有疑惑欢迎与我们联系，实现读编互动。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国劳动关系学院 中国劳动关系学院

中国劳动关系学院 中国劳动关系学院

宅基地纠纷 实用法律手册

目录

第一章 宅基地使用权概述 1

第二章 宅基地使用权的取得

第一节 宅基地使用权的取得条件 2

第三章 宅基地使用权的转让

第一节 宅基地使用权的转让条件 3

第四章 宅基地使用权的消灭

第一节 宅基地使用权的消灭条件 4

第五章 宅基地使用权的救济

第一节 宅基地使用权的救济途径 5

中国劳动关系学院
CHINA FEDERATION OF LABOR UNIONS



传播法律 关注民生

常见纠纷法律手册

宅基地纠纷 实用法律手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

宅基地纠纷实用法律手册/《常用纠纷法律手册》编写组编著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 1
(常见纠纷法律手册)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1609 - 2

I. 宅… II. 常… III. 房屋纠纷 - 处理 - 中国 - 手册
IV. D923. 05 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 206939 号

策划编辑: 董齐超

责任编辑: 赵 宏

封面设计: 李 宁

宅基地纠纷实用法律手册

ZHAIJIDI JIUFEN SHIYONG FALU SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 1 月第 1 版

印张/11.25 字数/431 千

2010 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1609 - 2

定价: 26.00 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: 66010483

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“纠纷无时不有、无处不在”。而法律作为一种理性的、有秩序的纠纷解决途径，是一个社会进步、文明的标志。随着我国特色社会主义法律体系的日益健全，社会法制观念日渐深入人心，人们愈发认识到生活纠纷的解决需要诉诸法律。然而，现实中法律文件浩如烟海、专业性又使其略显晦涩难懂，以至读者无所适从。为了帮助广大读者更精准查找法律依据，更准确理解法律规定、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《常见纠纷法律手册》。

丛书专为常见纠纷之合法有效解决精心设计。除收录纠纷解决常用的有效法律依据外，丛书还精选了与纠纷解决相配套的典型案例、疑难问题与常用文书等实用信息，能帮助读者更多了解法律规定、更准确认识享有的权利、更有效寻找合理的解决办法。

丛书突出特点有：

第一，文本标准。丛书所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件。文件皆标明公布文号及施行日期，方便读者适用查询与使用核对。

第二，编排科学。各个分册按照纠纷可能遇到的情形编排目录分类，并在每类中按重要程度排列法律文件的先后顺序，读者朋友可以根据自己所处情形及需要，快速查找法律信息。

第三，收录全面。分册除了收录常用的法律法规司法解释部门规章外，还收录了部分对法律文件的解释性批复和复函，帮助读者更全面理解法律规定内在精神。

第四，内容实用。各个分册选取了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、关联规定提示等内容，为读者提供更宽角度、更为实用的纠纷解决信息。

第五，脚注查询。分册根据纠纷所涉法律条款重要程度，把与条款紧密相关的条文适用解释、解释性批复及复函，以脚注的形式展现。方便读者通读法条时更好理解法律规定的字里行间。

另外，为了拓宽读者纠纷解决，各个分册后还附录相关数据速查、解决部门联系方式等其他实用信息。

总之，精心编辑后的本套丛书，是理解法律进而解决纠纷的得力助手。

2010年1月

目 录

宅基地审批流程图	1
----------------	---

一 综 合

中华人民共和国物权法(节录)	2
(2007年3月16日)	
中华人民共和国城乡规划法	8
(2007年10月28日)	
中华人民共和国民法通则	
(节录)	18
(2009年8月27日)	
中华人民共和国土地管理法	24
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法	
实施条例	36
(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	43
(1999年9月17日)	
中华人民共和国村民委员会	
组织法	45
(1998年11月4日)	
中华人民共和国妇女权益保	
障法(节录)	48
(2005年8月28日)	

国务院关于深化改革严格土	
地管理的决定	48
(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)	54
(1984年8月30日)	

● 相关复函

最高人民法院《关于庞启林在
庞永红房屋近处挖井对该房
造成损坏应按相邻关系原则
处理的复函》/6

国家土地管理局关于城市宅基
地所有权、使用权等问题的
复函/8

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/28

关于北京市小城镇建设中有关
耕地占用税政策和征管问题
的请示/28

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/37

● 典型案例

1. 宅基地四至明确, 起诉排

- 除妨碍获支持案 55
2. 陈某诉某村七组收回划给其使用的宅基地侵权纠纷案 56

● 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? 57
2. 什么是宅基地使用证? 58
3. 村里宅基地的使用方案是否应经过村民会议讨论? 58
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? 58
5. 农村村民一户可以拥有几处宅基地? 59
6. 农村村民申请宅基地的面积是否不受限制? 59
7. 应分户而未分户的农民的宅基地面积如何确权? 59
8. 女儿对母亲在农村房屋的继承权是否受法律的保护? 59

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 61
(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 63
(1990 年 1 月 3 日)
- 土地利用总体规划编制审查办法 66
(2009 年 2 月 4 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 69
(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 73
(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 75
(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 76
(1997 年 5 月 14 日)

● 典型案例

1. 认为镇政府批准的宅基地
过少, 起诉撤销被驳回案 77
2. 王某不服某镇人民政府宅
基地确权决定案 79

● 疑难问题

1. 哪些人可以申请农村宅基
地? 80
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? 81
3. 没有子女的农民夫妻能否
申请宅基地建房? 81
4. 村干部农户能多申请宅基
地建房吗? 81
5. 农村宅基地的发证经过什
么程序? 81
6. 不符合村庄、集镇规划申
请宅基地能否得到批准? 82
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? 82

8. 宅基地使用证能否作为确定房屋所有权的惟一依据? 82

三 宅基地建房

1. 个人建房用地报批流程图 83
2. 村民新、翻、扩建房报批流程图 84
- 中华人民共和国建筑法 85
(1997年11月1日)
- 村庄和集镇规划建设管理条例 97
(1993年6月29日)
- 国家土地管理局关于城镇个人建造住宅用地审批问题的批复 102
(1997年5月13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 103
(2000年11月30日)

● 相关复函

- 对内蒙古自治区人民政府法制办公室《关于装饰装修资质管理问题的请示》的答复 / 87
- 国家环境保护总局关于建设项目环境保护设施竣工验收监测管理有关问题的通知 / 94
- 国务院法制办公室对《关于请答复农村村民建住宅占用耕地收取耕地开垦费有关问题的函》的复函 / 99

● 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案 104
2. 李某诉成某迁移在其施工的宅基地内的祖坟案 105

● 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? 106
2. 城镇居民建房需要使用集体土地的如何办理? 107
3. 农村村民在出卖房屋后, 还可否再申请宅基地? 107
4. 村民申请宅基地建房必须按照村里的规划进行吗? 107
5. 农民可以自行在自留地、承包耕地上建住宅吗? 108
6. 在他人宅基地上建房能否取得房屋所有权? 108
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? 108
8. 抢占宅基地的行为应承担什么法律责任? 109

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 110
(1995年3月11日)
- 土地权属争议调查处理办法 116
(2003年1月3日)

(二) 设定、变更、注销登记程序

- 土地登记发证工作流程图 119
- 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·····	120
(2008年7月8日)	
土地登记办法·····	121
(2007年12月30日)	
日常地籍管理办法《农村部 分》(试行)·····	129
(1992年1月31日)	
国家土地管理局关于收取土 地登记费办法·····	132
(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·····	133
(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 诉讼请求案·····	137
2. 杜甲、杜乙诉杜丙房产确 权纠纷案·····	138
3. 林甲诉林乙等宅基地使用 权侵权案·····	140
4. 雷某等持四至、面积记载 清楚但分界标志已破坏的 宅基地使用权证诉陈甲等 侵占其宅基应退还案·····	142
5. 徐某诉周某宅基地随房屋 转移案·····	142

● 疑难问题

1. 农村村民在出租房屋后, 还可否再申请宅基地?·····	144
2. 转卖宅基地从中谋利合 法吗?·····	144
3. 村民之间买卖房屋在土地 方面需办理什么手续?·····	144
4. 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?·····	144
5. 从农村出去的城镇居民能 否要回原来的宅基地?·····	145
6. 外地农民购买本地农房签 订的房屋买卖合同是否有 效?·····	146
7. 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?·····	146
8. 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?·····	147
9. 农村集体经济组织应将哪 些宅基地收回?·····	147
10. 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?·····	147
11. 宅基地是否可以继承?·····	148
12. 村民死亡, 继承人为城镇 居民, 村委会可否强行收 回宅基地?·····	149

五 宅基地征收补偿安置

征用土地公告办法·····	150
(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·····	151
(2004年11月3日)	
国土资源部关于加强征地管 理工作的通知·····	153
(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·····	155
(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·····	157
(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	159
(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	161
(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)	162
(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	164
(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	167
(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	167
(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	168
(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	168
(2001 年 7 月 9 日)	

● 典型案例

汪某诉台州市路桥区金清

镇人民政府房屋拆迁合 同纠纷案	168
--------------------------	-----

● 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? 170
2. 城市房屋拆迁和农村房屋
拆迁有哪些不同之处? 170
3. 征收农村集体土地补偿费
如何计算? 171
4. 地上附着物补偿费如何计
算? 171
5. 地上附着物及青苗补偿费
的确定应以何时为准? 171
6. 征地补偿费用应在多长期
限内支付? 171
7. 村民资格如何确定? 172
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? ... 172
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? 172
10. 法院受理的土地征收纠纷
案件的时效如何计算? 173

● 常用文书

1. 集体土地征用补偿安置协
议 (参考文本) 174
2. 房屋拆迁安置补偿合同
(参考文本) 175

六 宅基地纠纷处理

中华人民共和国行政复议法	178
(2009 年 8 月 27 日)	

- 中华人民共和国行政诉讼法…………… 184
(1989年4月4日)
- 最高人民法院关于行政诉讼
证据若干问题的规定…………… 191
(2002年7月24日)
- 中华人民共和国民事诉讼法…………… 200
(2007年10月28日)
- 最高人民法院关于民事诉讼
证据的若干规定…………… 225
(2001年12月21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…………… 234
(2004年9月16日)
- 人民调解工作若干规定…………… 236
(2002年9月26日)
- 最高人民法院关于审理涉及人
民调解协议的民事案件的若
干规定…………… 240
(2002年9月16日)
- 最高人民法院民事审判庭关于
翟忠元与巴彦淖尔盟运输公
司宅基地纠纷案的电话答复…………… 241
(1989年11月7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…………… 244
(1988年11月30日)
- 最高人民法院关于李理河与
潘继伙宅基地租赁纠纷一
案的批复…………… 246
(1985年11月21日)
- 典型案例
1. 村委会违约在先, 起诉收
回宅基地不获支持案…………… 247
 2. 认为镇人民政府处理宅基
地纠纷决定不合事实, 被
法院判决驳回案…………… 248
 3. 认为政府核发给他人宅基
地使用证侵权, 起诉撤销
不获支持案…………… 249
- 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?…………… 250
 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?…………… 251
 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?…………… 251
 4. 因宅基地问题申请行政复
议是否有期限的限制?…………… 251
 5. 对宅基地问题申请复议应
向哪一机关申请复议?…………… 251
 6. 村民向政府申请宅基地,
政府不作为怎么办?…………… 252
 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?…………… 252
 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?…………… 252
 9. 在共同使用的宅基地上盖
房后的纠纷如何处理?…………… 253
 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?…………… 253
 11. 宅基地使用权发生争议按
照什么程序解决?…………… 254
 12. 因宅基地使用权发生了争
议可否直接向法院提起诉
讼?…………… 254

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? 255
 14. 因宅基地地界不清发生纠纷是否属于法院主管的范围? 255
 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? 256
- 常用文书
1. 行政复议申请书 257
 2. 民事起诉状 258
 3. 行政起诉状 259

七 地方性规定

- 北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法 260
(1991年3月19日)
- 北京市集体土地房屋拆迁补偿办法 266
(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补偿办法实施意见》的通知 269
(2003年7月28日)
- 北京市宅基地房屋拆迁补偿规则 275
(2003年7月10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 275
(2002年10月29日)
- 上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法 276
(2000年11月17日)

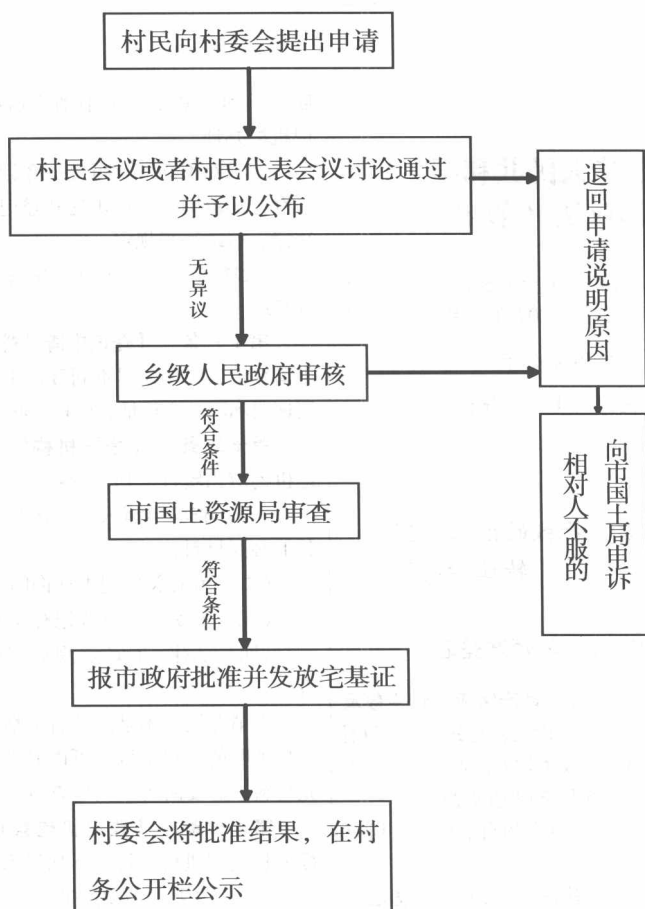
- 上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定 283
(2002年4月10日)
- 上海市房屋土地资源管理局关于《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定》若干应用问题的通知 285
(2002年9月11日)
- 上海市房屋土地资源管理局、上海市物价局关于印发《上海市征收集体土地财物补偿标准(试行)》的通知 287
(2005年3月31日)
- 上海市房屋土地资源管理局关于本市征收集体土地拆迁补偿安置中的有关问题的通知 287
(2006年8月16日)
- 广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法 288
(2003年9月26日)
- 山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) 298
(2004年11月25日)
- 山东省政府关于加强农村宅基地管理的通知 300
(2001年9月21日)
- 青海省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) 302
(2006年7月28日)
- 辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) 303
(2004年6月30日)

安徽省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	305
（2004年7月1日）	
甘肃省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	308
（2002年3月30日）	
江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	309
（2001年12月22日）	
广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	311
（2001年7月29日）	
内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	313
（2000年10月15日）	
浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	314
（2000年7月5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	316
（2005年11月22日）	
湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	318
（2000年3月31日）	
陕西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	320
（1999年11月30日）	

福建省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	321
（1999年10月22日）	
山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	322
（2008年5月16日）	
四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法（节录）	324
（1999年12月10日）	
江苏省土地管理条例（节录）	325
（2004年5月1日）	
江苏省村镇规划建设管理条例	327
（2004年6月17日）	
河北省农村宅基地管理办法	331
（2002年5月27日）	
河南省农村宅基地用地管理	333
理办法	
（1992年6月8日）	
天津市以宅基地换房建设示范小城镇管理办法	336
（2009年6月13日）	

实用附录

附1 征地、拆迁、安置补偿计算公式	343
附2 各地规划部门网站	345
附3 省级国土资源管理部	
门通讯方式	346

宅基地审批流程图^①

^① 根据《土地管理法》第62条，农村村民住宅用地采用审批制度。本示意图展示了宅基地审批的基本流程，各地方在《土地管理法》框架内有细则性实施规定的，依地方规定。

一 综合

中华人民共和国 物权法（节录）

- 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

.....

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。

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（P25）〕

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；

① 不动产物权登记，最基本的效力表现为，除法律另有规定外，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。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。

（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】

^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。

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(P22)]

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(P22)]

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 ② **【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(P24)]

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

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。

② 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。