

Real Estate

土地

法律规范集成 典型案例与疑难精解



NLIC2970817598

收录法律文件全面实用
选取司法案例真实典型
讲解疑难问题权威专业

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

Real Estate

土地

法律规范集成 典型案例与疑难精解



NLIC2970817698

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地法律规范集成·典型案例与疑难精解/法规应用研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2012. 6

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3676 - 2

I. ①土… II. ①法… III. ①土地法 - 案例 - 中国 ②土地法 - 法律解释 - 中国 IV. ①D922. 305

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 072963 号

责任编辑: 陈 兴 (cx_legal@163.com)

封面设计: 蒋 怡

土地法律规范集成、典型案例与疑难精解

TUDI FALU GUIFAN JICHENG、DIANXING ANLI YU YINAN JINGJIE

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

印张/23.5 字数/1026 千

版次/2012 年 6 月第 1 版

2012 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3676 - 2

定价: 59.00 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: 66071862

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

目 录^{*}

一、综 合

● 法律法规集成

● 法律

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 17
(2004年8月28日)

中华人民共和国城市房地产管理法 27
(2009年8月27日)

中华人民共和国矿产资源法 32
(2009年8月27日)

中华人民共和国测绘法 37
(2002年8月29日)

中华人民共和国森林法(节录) 42
(2009年8月27日)

中华人民共和国草原法(节录) 43
(2009年8月27日)

● 行政法规及文件

中华人民共和国矿产资源法实施条例 44
(1994年3月26日)

国务院关于加强国有土地资产管理的通知 50
(2001年4月30日)

国务院关于深化改革严格土地管理的决定 52
(2004年10月21日)

中华人民共和国测绘成果管理

条例 56
(2006年5月27日)

国务院关于加强土地调控有关问题的通知 59
(2006年8月31日)

土地调查条例 61
(2008年2月7日)

基础测绘条例 64
(2009年5月12日)

中华人民共和国土地管理法实施条例 67
(2011年1月8日)

● 部门规章及文件

自然保护区土地管理办法 72
(1995年9月15日)

国土资源部关于查处土地违法行为如何适用《土地管理法》有关问题的通知 74
(1999年4月7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 75
(1999年9月17日)

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 77
(2005年3月4日)

* 编者注:本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知	77
(2007年5月8日)	
土地调查条例实施办法	80
(2009年6月17日)	
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	83
(2012年5月23日)	
闲置土地处置办法	91
(2012年6月1日)	
国土资源部、全国工商联关于进一步鼓励和引导民间资本投资国土资源领域的意见	94
(2012年6月15日)	
国土资源部办公厅关于进一步加强项目经费管理廉政风险防控工作的通知	97
(2012年5月25日)	

二、土地管理

● 法律规范集成

(一) 土地出让、转让、划拨

● 法律

中华人民共和国招标投标法	100
(1999年8月30日)	

● 行政法规及文件

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	106
(1990年5月19日)	

国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知	109
(2006年12月17日)	

● 部门规章及文件

划拨土地使用权管理暂行办法	112
(1992年3月8日)	
国家土地管理局关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的	

意见	114
(1997年10月30日)	

国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	116
(1998年2月17日)	

国土资源部规范国有土地租赁若干意见	118
(1999年7月27日)	

划拨用地目录	119
(2001年10月22日)	

协议出让国有土地使用权规定	123
(2003年6月11日)	

财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知	124
(2006年12月31日)	

国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知	130
(2007年1月31日)	

国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知	131
(2007年4月4日)	

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定	133
(2007年9月28日)	

国土资源部、监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知	136
(2009年8月10日)	

党员领导干部违反规定插手干预工程建设领域行为适用《中国共产党纪律处分条例》若干问题的解释	138
(2010年5月7日)	

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	141
(2011年1月26日)	

国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见	142
(2011年5月13日)	

●司法解释及文件

- 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 144
(1995年12月27日)

- 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 148
(2005年6月18日)

●请示答复

- 国家土地管理局关于划拨土地使用权管理有关问题的批复 150
(1996年12月4日)

- 国土资源部办公厅关于军用土地转让有关问题的复函 151
(2005年9月20日)

- 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 151
(2003年4月16日)

●标准规范

- 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行) 152
(2006年5月31日)
- 协议出让国有土地使用权规范(试行) 161
(2006年5月31日)

(二)建设用地管理

●行政法规及文件

- 报国务院批准的建设用地审查办法 167
(2010年12月3日)

●部门规章及文件

- 国土资源部办公厅关于做好报国务院批准建设用地审查报批有关工作的通知 169
(2006年9月18日)

- 国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知 170
(2007年9月8日)

- 国土资源部关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知 171
(2007年12月28日)

- 建设项目用地预审管理办法 172
(2008年11月29日)

- 国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作的通知 174
(2009年1月24日)

- 国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知(节录) 177
(2010年1月14日)

- 建设用地审查报批管理办法 178
(2010年11月30日)

- 国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知 181
(2010年12月3日)

- 国土资源部关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知 182
(2012年2月15日)

- 国土资源部关于进一步改进建设用地审查报批工作提高审批效率有关问题的通知 185
(2012年5月5日)

(三)出让价格

●部门规章及文件

- 国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知 187
(2001年2月13日)

- 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知 189
(2006年12月23日)

- 国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知 190
(2008年12月31日)

国土资源部关于调整工业用地出

让最低价标准实施政策的通知 200

(2009年5月11日) 200

土地估价师资格考试管理办法 201

(2010年9月26日) 201

●标准规范

城镇土地估价规程(GB/T 18508—
2001) 203

(2001年12月13日) 203

(四)土地权属

●部门规章及文件

确定土地所有权和使用权的若干
规定 278

(2010年12月3日) 278

国家土地管理局关于土地使用权

抵押登记有关问题的通知 283

(1997年1月3日) 283

在京中央国家机关用地土地登记

办法 284

(2000年10月23日) 284

土地登记资料公开查询办法 286

(2002年12月4日) 286

土地登记办法 287

(2007年12月30日) 287

(五)土地开发整理

1. 土地开发利用

●行政法规及文件

报国务院批准的土地开发用地审
查办法 294

(2001年12月25日) 294

国务院关于将部分土地出让金用
于农业土地开发有关问题的通
知 295

(2004年3月22日) 295

国务院关于促进节约集约用地的
通知 296

(2008年1月3日) 296

国务院关于印发全国土地利用总
体规划纲要(2006—2020年)

的通知 299

(2008年10月6日) 299

●部门规章及文件

国家投资土地开发整理项目管理
暂行办法 321

(2000年11月7日) 321

土地开发整理规划管理若干意见 324

(2002年4月23日) 324

土地开发整理若干意见 326

(2003年10月8日) 326

土地利用年度计划管理办法 329

(2006年12月19日) 329

实际耕地与新增建设用地图面积确

定办法 331

(2007年9月5日) 331

土地储备管理办法 332

(2007年11月19日) 332

土地利用总体规划编制审查办法 334

(2009年2月4日) 334

国土资源部关于严格土地利用总
体规划实施管理的通知 337

(2012年2月22日) 337

●标准规范

土地利用现状分类(GB/T 21010—
2007) 340

(2007年8月10日) 340

2. 土地复垦、整理

●法律

中华人民共和国水土保持法 348

(2010年12月25日) 348

●行政法规及文件

退耕还林条例 353

(2002年12月14日) 353

基本农田保护条例 358

(2011年1月8日) 358

土地复垦条例 361

(2011年3月5日) 361

●部门规章及文件

农业综合开发土地复垦项目管理暂行办法	365
(2000年12月29日)	
国土资源部、农业部、国家发展和改革委员会、财政部、建设部、水利部、国家林业局关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见	369
(2005年9月28日)	
耕地占补平衡考核办法	371
(2006年6月16日)	
城乡建设用地增减挂钩试点管理办法	373
(2008年6月27日)	
国土资源部关于进一步加强土地整理复垦开发工作的通知	376
(2008年8月29日)	

(六) 土地税费

●行政法规及文件

中华人民共和国耕地占用税暂行条例	379
(2007年12月1日)	
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	380
(2011年1月8日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	381
(2011年1月8日)	

●部门规章及文件

国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知	382
(2003年7月15日)	
财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知	383
(2006年3月2日)	
财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知	384
(2006年11月7日)	

中央分成新增建设用地土地有偿

使用费使用指南(暂行)	386
(2007年12月10日)	
中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则	388
(2008年2月26日)	
财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等的通知	390
(2009年4月22日)	
财政部、国土资源部关于新增建设用地土地有偿使用费征收等别执行政策问题的通知	400
(2009年7月31日)	
财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知	401
(2009年11月22日)	

●典型案例

1. 湖南泰和集团股份有限公司诉湖南省岳阳市人民政府、岳阳市国土资源局国有建设用地使用权拍卖出让公告案	401
2. 爱克福得有限公司诉广东省深圳市国土资源和房产管理局无偿收回国有土地使用权决定案	403
3. 董用权诉海南省三亚市人民政府土地权属处理决定案	405
4. 洪雪英等四人诉浙江省慈溪市人民政府土地行政登记案	407
5. 联成公司诉海南省三亚市人民政府土地使用权变更登记案	409
6. 白某与A公司土地使用权租赁合同纠纷案	410
7. 某县梅山镇王村村民诉某县人民政府土地征收纠纷案	412
8. A公司诉某市某区人民政府国有建设用地使用权出让纠纷案	413
9. 王某诉某市国土资源局武昌收回国有土地使用权决定案	415

10. B公司诉S市国土资源局土地征收案 416

● 疑难精解

1. 划拨土地的使用人在政府收回土地之前和他人签订土地使用权转让合同,约定受让方以自己名义与政府签订土地出让合同的,该合同效力如何认定? 417
2. 如何理解和适用《城市房地产管理法》第39条第1款第2项的规定? 417
3. 政府能否将农民集体自愿放弃所有权的土地直接出让? 417
4. 国有土地使用权转让的法定条件有哪些? 418
5. 未达投资总额的25%是否会导致土地使用权转让合同无效? 419

三、农村土地承包与宅基地

● 法律规范集成

● 法律

- 中华人民共和国农村土地承包法 422
(2009年8月27日)

- 中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法 427
(2009年6月27日)

● 部门规章及文件

- 中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法 432
(2003年11月14日)

- 农村土地承包经营权流转管理办法 434
(2005年1月19日)

- 农业部关于做好当前农村土地承包经营权流转管理和服务工作的通知 437
(2008年12月5日)

- 农村土地承包经营纠纷仲裁规则 439
(2009年12月29日)

- 农业部、国家林业局关于印发《农村土地承包经营纠纷仲裁法律文书示范文本(试行)》的通知 445
(2010年7月8日)

- 国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见 465
(2010年12月3日)

- 国土资源部、财政部关于加快编制和实施土地整治规划大力推进高标准基本农田建设的通知 467
(2012年4月6日)

● 司法解释及文件

- 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 470
(2005年7月29日)

● 典型案例

1. 同安县洪塘镇郭山村村民委员会诉郭本等解除果园承包合同纠纷案 472
2. 栾云平诉吉林省白城市洮北区东风乡人民政府不履行法定职责案 474
3. 郭继常诉张树土地承包合同纠纷案 475
4. 张立苗诉桃园村委会强行终止其与村民小组签订的承包经营合同侵权案 476
5. 李某岑诉李某开等确认承包经营权案 477
6. 王某诉某村村民委员会鱼塘承包合同案 485
7. 李某诉青海省某村村民委员会承包荒山合同案 486
8. 胡某因承包土地征收补偿费分配纠纷诉A市T镇D村村委会、A市T镇D村民委员会某村民小组上訴案 491
9. J县K镇B村民委员会甲组因土地征收补偿费用分配纠纷诉贾某上訴案 494

10. 于某因土地承包合同纠纷诉S市H区S镇某村村委会上诉案 496
11. 陈某某等诉某村委会等土地承包经营权变动案 500
12. 袁某某诉颜某某侵害土地承包经营权案 501
13. 李某某上诉某村委会土地承包合同纠纷一案 503
14. 杨会×因土地承包经营权纠纷诉王亚×上诉案 504
15. 张国×因农村土地承包经营权流转纠纷诉叶亚×、张元×上诉案 507

● 疑难精解

1. 外出务工农民的土地承包经营权如何保护? 509
2. 承包方能改变承租地的用途吗? ... 510
3. 什么是农村土地承包经营权? 510
4. 承包土地的农民到小城镇落户后,其所承包的土地如果被征收或者征用,那么承包土地的农民是否有权获得征地补偿款? ... 510
5. 在土地承包经营权系通过家庭承包方式取得的情况下,农户成员死亡的,土地承包经营权可否继承? 510
6. 我国法律法规时如何保障农户的宅基地用益物权的? 510
7. 有典期的典权房屋如何计算回赎期限? 511
8. 实行招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的,如何办理农村土地承包经营权证? 511
9. 农村土地承包经营权流转的形式有哪些? 511
10. 原土地承包经营权人返乡能否要回因撂荒而被集体收回的承包地? 512

四、土地征收与安置、补偿

● 法律规范集成

● 行政法规及文件

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 513
(2006年7月7日)
- 南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法 519
(2005年1月27日)
- 国有土地上房屋征收与补偿条例 521
(2011年1月21日)

● 部门规章及文件

- 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 525
(2004年11月2日)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 526
(2004年11月3日)
- 南水北调工程建设征地补偿和移民安置资金管理办法(试行) 528
(2005年6月15日)
- 国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知 530
(2006年6月21日)
- 劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知 533
(2007年4月28日)
- 国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知 534
(2010年6月26日)
- 征收土地公告办法 537
(2010年11月30日)
- 国土资源部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 538
(2010年12月3日)
- 国土资源部关于切实维护被征地

农民合法权益的通知 543

(2010年12月13日)

● 司法解释及文件

最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定 544

(2012年3月26日)

● 请示答复

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 548

(1995年1月16日)

● 典型案例

1. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案 549
2. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案 551
3. 张志有诉西安市临潼区新丰街街道办事处坡张村张上村民小组土地补偿款纠纷案 554
4. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会土地征用补偿费纠纷案 556
5. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送电线路建设工程征地拆迁补偿安置决定案 557
6. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案 558
7. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 560
8. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案 562
9. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案 563
10. 董永华等诉重庆市人民政府拆迁行政复议案 566
11. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈

阳市铁西区房产局房屋拆迁行

- 政赔偿案 568
12. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋拆迁行政赔偿案 571
13. 熊某因拒绝交出被征收土地拆迁补偿款诉宜昌市国土资源局行政纠纷案 572
14. 纪学银等32户村民因对征用土地的定性错误诉西安市人民政府征用土地批复案 573
15. 崔某、周某因移民安置款的获取权诉归化县郭家坝镇人民政府移民安置合同纠纷案 574

● 疑难精解

1. 因土地补偿费分配方案侵害集体经济组织成员合法权益引发的纠纷, 人民法院是否应当受理? 579
2. 国家收回由农民集体使用的国有土地, 其土地补偿费应当如何支付? 579
3. 如何确定土地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法? 人民法院可否受理此类纠纷? 579
4. 补偿费用不落实的, 被征地的农民如何救济? 580
5. 国家对大中型水利、水电征地补偿及移民安置问题是如何解决的? 580
6. 如何计算法院受理土地征收纠纷案件的时效? 580
7. 非法占用农村土地的行政救济方式有哪些? 581
8. 征地补偿纠纷维权过程中, 信访会不会影响向法院起诉的诉讼时效? 581
9. 拆迁城镇居民在农村购买的宅基地房屋的, 应如何补偿? 582

五、土地执法与争议处理

● 法律规范集成

● 法律

中华人民共和国行政诉讼法 583
(1989年4月4日)

中华人民共和国行政处罚法 589
(2009年8月27日)

中华人民共和国行政复议法 594
(2009年8月27日)

中华人民共和国行政强制法 599
(2011年6月30日)

中华人民共和国民事诉讼法 607
(2007年10月28日)

中华人民共和国人民调解法 629
(2010年8月28日)

● 行政法规及文件

信访条例 632
(2005年1月10日)

诉讼费用交纳办法 637
(2006年12月19日)

● 部门规章及文件

土地监察暂行规定 643
(1995年6月12日)

土地违法案件查处办法 646
(1995年12月18日)

国土资源执法监察错案责任追究制度 649
(2000年12月29日)

国土资源部关于印发《国土资源违法案件会审制度》等三项制度的通知 650
(2001年11月23日)

国土资源听证规定 653
(2004年1月9日)

查处土地违法行为立案标准 656
(2005年8月31日)

国土资源信访规定 657
(2006年1月4日)

违反土地管理规定行为处分办法 662
(2008年5月9日)

监察部、人力资源社会保障部、国土资源部关于适用《违反土地管理规定行为处分办法》第

三条有关问题的通知 665
(2009年6月1日)

国土资源执法监察巡查工作规范(试行) 665
(2009年9月19日)

国土资源行政复议规定 668
(2009年11月14日)

土地权属争议调查处理办法 672
(2010年11月30日)

● 司法解释及文件

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 675
(2000年3月8日)

最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若

干问题的解释 685
(2000年6月19日)

最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行

和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知 686
(2004年2月10日)

最高人民法院关于审理破坏林地资源刑事案件具体应用法律若

干问题的解释 689
(2005年12月26日)

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 690
(1992年7月14日)

最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的

规定 711
(2011年8月7日)

● 典型案例

1. 甲单位与某基建局项目用地转让合同纠纷案 712
2. 慈溪市华侨搪瓷厂诉浙江省慈溪市国土资源局不履行土地调查法定职责案 713
3. 王周×、任桂×诉青龙村七组果园承包合同纠纷案 715
4. 曾反×因农业承包合同纠纷诉曾祥×上诉案 716
5. 李维祥诉李格梅继承权纠纷案 720
6. 常德市武陵区东风社区居委会二组与明良准承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案 722
7. 刘某等因信息公开义务不履行诉某县国土资源局土地补偿费、安置补助费征地补偿案 723
8. 王占群与邓州市人民政府征收土地行政行为为纠纷上诉案 724

● 疑难精解

1. 项目用地转让合同履行不能如何处理? 728
2. 国家能否直接出让由政府组织复垦的原农民集体的土地? 729
3. 抵押权的实现能否改变集体建设用地使用权的性质? 730
4. 房和地分别抵押给不同债权人时应该如何处理? 731
5. 我国法律强制规定房地一并抵押的模式有何缺陷及其在实践中造成的影响? 733
6. 如何处理转让人在预告登记期限内再次处分不动产的行为? 733
7. 因继承取得的第二宗宅基地登记申请能否受理? 735
8. 多家法院对同一宗土地进行查封, 国土资源部门如何协助办理? 735
9. 国土资源管理部门能否以执行期限已过为由受理土地抵押的注销登记申请? 736

一、综合

法律规范集成

○ 法律

中华人民共和国物权法

- 2007年3月16日中华人民共和国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六十二号公布
- 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 【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。

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。

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 【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 【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法律效力。

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法律效力。

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法律效力。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有。

第四十八条 【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】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。

第四十九条 【野生动植物资源】法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有。

第五十条 【无线电频谱资源】无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 【国有文物】法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第五十二条 【国有基础设施】国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施,依照法律规定为国家所有的,属于国家所有。

第五十三条 【国家机关的物权】国家机关对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第五十五条 【国有出资人权益的行使】国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。

第五十六条 【国家所有权保护】国家所有的财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第五十七条 【国有资产监管】履行国有资产管理、监督职责的机构及其工作人员,应当依法加强对国有财产的管理、监督,促进国有财产保值增值,防止国有财产损失;滥用职权,玩忽职守,造成国有财产损失的,应当依法

承担法律责任。

违反国有财产管理规定,在企业改制、合并分立、关联交易等过程中,低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。

第五十八条 【集体所有权】集体所有的不动产和动产包括:

(一)法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂;

(二)集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施;

(三)集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施;

(四)集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条 【农民集体所有权及重大事项决定程序】农民集体所有的不动产和动产,属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定:

(一)土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包;

(二)个别土地承包经营权人之间承包地的调整;

(三)土地补偿费等费用的使用、分配办法;

(四)集体出资的企业的所有权变动等事项;

(五)法律规定的其他事项。

第六十条 【农民集体所有权的行使】对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:

(一)属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权;

(二)分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;

(三)属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条 【城镇集体所有权】城镇集体所有的不动产和动产,依照法律、行政法