



含最新不动产
登记暂行条例



PROPERTY REGISTRATION LAWS AND REGULATIONS
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

不动产登记 必备法律手册

条文 案例 范本 流程

四合一

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



PROPERTY REGISTRATION LAWS AND REGULATIONS
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

不动产登记 必备法律手册

法律出版社法规中心 编

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记必备法律手册 / 法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社, 2015. 1
ISBN 978 - 7 - 5118 - 7444 - 3

I. ①不… II. ①法… III. ①不动产—产权登记—中国—手册 IV. ①D923.2 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 008251 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
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/固安华明印业有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/A5
版本/2015 年 3 月第 1 版

印张/10 字数/380 千
印次/2015 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 - 7444 - 3

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



出版说明

本书根据国务院最新公布的《不动产登记暂行条例》，全面编辑相关法律信息，内容涉及不动产登记一般规定、土地登记、房屋登记、林木和林地登记、农村土地承包登记、宅基地登记、海域登记及争议解决等常见法律问题，并力求在以下方面为读者提供实用法规指引：

规则 本书按照不动产登记常见类型，编辑整理现行有效的相关法律、行政法规、司法解释等规范性文件，方便读者检索使用。

案例 本书根据不动产登记领域的常见纠纷和实际需要，编写与条文有关的参考案例，帮助读者充分了解常见纠纷化解的重点、难点和要点。

范本 本书收集整理常用法律文书范本，供广大读者在处理相关法律问题过程中参考使用，帮助防范法律风险，解决法律纠纷。

流程 为便于读者充分了解相关法律流程，依法维护自身合法权益，本书收集整理常用流程图表，为读者依法维权提供程序方面的指引和参考。

《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行。根据《不动产登记暂行条例》的规定，条例施行前公布的行政法规有关不动产登记的规定与条例规定不一致的，以《不动产登记暂行条例》规定为准。

法律出版社法规中心
2015年1月于北京

目 录

一、综 合

不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(1)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(5)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(27)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(39)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(46)
中华人民共和国保守国家秘密法(2010.4.29 修订)	(53)
中华人民共和国侵权责任法(2009.12.26)	(59)

典型案例

【案例1】 任何自然人、法人或者其他组织的合法财产受物权法的平等保护	(67)
【案例2】 物权的种类和内容必须由法律规定	(68)
【案例3】 不动产物权的变更必须进行登记	(68)
【案例4】 物权的行使应当遵守法律	(68)
【案例5】 将承包经营权定性为物权更有利于保护权利人	(68)

二、土地登记

土地登记办法(2007.12.30)	(70)
土地登记资料公开查询办法(2002.12.4)	(78)

在京中央国家机关用地土地登记办法(2000.10.23)	(79)
确定土地所有权和使用权的若干规定(2010.12.3 修正)	(82)
关于变更土地登记的若干规定(1993.2.23)	(88)
土地权属争议调查处理办法(2010.11.30 修正)	(92)
国家土地管理局、国家测绘局、国家物价局、财政部关于土地登记收费及其管理办法(1990.7.27)	(95)
国土资源部关于土地确权有关问题的复函(1999.6.4)	(96)
国土资源部办公厅关于确定土地所有权和使用权有关问题的复函(2010.12.3 修正)	(97)
国土资源部办公厅关于对农民集体土地确权有关问题的复函(2005.1.17)	(97)
国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知(2011.5.6)	(97)
关于农村集体土地确权登记发证的若干意见(2011.11.10)	(101)
最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理决定生效后一方不履行另一方不应以民事侵权向法院起诉的批复(1991.7.24)	(104)
最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但未取得合法权属证明的土地应如何确定权属问题的答复(1998.	

8.17)	(105)
-------------	-------

典型案例

【案例1】 地役权未经登记不得对抗善意第三人	(105)
【案例2】 供役地权利人负有容忍义务	(105)
【案例3】 地役权人应当按照合同约定利用供役地	(106)
【案例4】 土地所有权人未经用益物权人同意不得设立地役权	(106)

三、房屋登记

房屋登记办法(2008.2.15)	(108)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(119)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(122)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(124)
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)	(128)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15)	(129)
建设部关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知(2005.5.16)	(130)

典型案例

【案例1】 房屋双重买卖的法律问题	(132)
【案例2】 不动产登记由法定的登记机构办理,否则登记无效	(132)
【案例3】 申请不动产登记应当提供必要材料	(133)
【案例4】 不动产物权变动自记载于不动产登记簿时发生效力	(133)
【案例5】 是否办理物权登记不影响合同的效力	(134)

【案例6】 不动产登记簿与权属证书不一致时以不动产登记簿为准	(134)
【案例7】 更正登记与异议登记	(135)
【案例8】 预告登记的效力	(135)
【案例9】 当事人与登记机关的损害赔偿责任	(136)
【案例10】 处分因继承获得的不动产物权应当先进行登记	(136)

文书范本

房屋所有权初始登记申请书	(137)
房屋所有权变更登记申请书	(138)
房屋所有权转移登记申请书	(139)
土地房屋登记簿	(140)

四、林木和林地登记

中华人民共和国森林法(2009.8.27修正)	(141)
林木和林地权属登记管理办法(2011.1.25修正)	(147)

五、农村土地承包登记

中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27修正)	(150)
农村土地承包经营权确权登记颁证档案管理办法(2014.11.20)	(156)
农村土地承包经营权登记试点工作规程(试行)(2012.6.27)	(161)
农业部关于开展农村土地承包经营权登记试点工作的意见(2011.2.26)	(176)

典型案例

【案例1】 土地承包经营权人的承包经营权受法律保护	(180)
【案例2】 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立	(181)
【案例3】 土地承包经营权可以自由转让,但不得以抵押方式流转	(181)
【案例4】 土地承包经营权的转让未经	

登记,不得对抗善意第三人	(182)
【案例5】 除因特殊情况,发包人在承包期内不得调整承包地	(182)
【案例6】 发包人不得收回承包地的义务	(182)
【案例7】 依招标取得的土地承包经营权可以抵押的方式流转	(183)

六、宅基地登记

国土资源部印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知(2004.11.2)	(184)
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(2008.7.8)	(187)
国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知(2010.3.2)	(189)
国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知(2014.8.1)	(192)

七、海域登记

中华人民共和国海域使用管理法(2001.10.27)	(200)
海域使用权登记办法(2006.10.13)	(205)

八、争议解决

中华人民共和国民事诉讼法(2012.8.31修正)	(210)
中华人民共和国刑事诉讼法(2012.3.14修正)	(241)
中华人民共和国行政诉讼法(2014.11.1修正)	(278)
中华人民共和国行政复议法(2009.8.27修正)	(290)
中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法(2009.6.27)	(297)

文书范本

民事起诉状	(303)
民事答辩状	(303)
民事反诉状	(304)
民事上诉状	(305)
行政起诉状	(305)
行政诉讼答辩状	(306)
行政上诉状	(307)

流程图表

民事诉讼流程图(一审)	(308)
民事诉讼流程图(二审)	(309)
行政诉讼流程图	(310)

一、综合

不动产登记暂行条例

1. 2014年11月24日国务院令第656号公布

2. 自2015年3月1日起施行

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①为整合不动产登记职责,规范登记行为,方便群众申请登记,保护权利人合法权益,根据《中华人民共和国物权法》等法律,制定本条例。

第二条 【法律概念】本条例所称不动产登记,是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

本条例所称不动产,是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

第三条 【适用范围】不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等,适用本条例。

第四条 【基本原则】国家实行不动产统一登记制度。

不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

第五条 【登记范围】下列不动产权利,依照本条例的规定办理登记:

- (一)集体土地所有权;
- (二)房屋等建筑物、构筑物所有权;
- (三)森林、林木所有权;
- (四)耕地、林地、草地等土地承包经营权;
- (五)建设用地使用权;
- (六)宅基地使用权;
- (七)海域使用权;
- (八)地役权;
- (九)抵押权;
- (十)法律规定需要登记的其他不动产权利。

第六条 【主管部门】国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。

县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构,负责不动产登记工作,并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。

第七条 【登记管辖】不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理;直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

跨县级行政区域的不动产登记,由所跨县级行政区域的不动产登记机构

^① 条文主旨为编者所加,下同。

分别办理。不能分别办理的,由所跨县级以上行政区域的不动产登记机构协商办理;协商不成的,由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,国务院批准项目用海、用岛,中央国家机关使用的国有土地等不动产登记,由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。

第二章 不动产登记簿

第八条 【不动产登记簿】不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码。

不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿。

不动产登记簿应当记载以下事项:

(一)不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况;

(二)不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况;

(三)涉及不动产权利限制、提示的事项;

(四)其他相关事项。

第九条 【介质形式】不动产登记簿应当采用电子介质,暂不具备条件的,可以采用纸质介质。不动产登记机构应当明确不动产登记簿唯一、合法的介质形式。

不动产登记簿采用电子介质的,应当定期进行异地备份,并具有唯一、确定的纸质转化形式。

第十条 【登记事项要求】不动产登记机构应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰地记载于不动产登记簿。任何人不得损毁不动产登记簿,除依法予以更正外不得修改登记事项。

第十一条 【登记工作人员的资质、管理和培训】不动产登记工作人员应当具备与不动产登记工作相适应的专业知识和业务能力。

不动产登记机构应当加强对不动产登记工作人员的管理和专业技术培训。

第十二条 【不动产登记簿的保管】不动产登记机构应当指定专人负责不动产登记簿的保管,并建立健全相应的安全责任制度。

采用纸质介质不动产登记簿的,应当配备必要的防盗、防火、防渍、防有害生物等安全保护设施。

采用电子介质不动产登记簿的,应当配备专门的存储设施,并采取信息网络安全防护措施。

第十三条 【永久保存和移交】不动产登记簿由不动产登记机构永久保存。不动产登记簿损毁、灭失的,不动产登记机构应当依据原有登记资料予以重建。

行政区域变更或者不动产登记机构职能调整的,应当及时将不动产登记簿移交相应的不动产登记机构。

第三章 登记程序

第十四条 【申请】因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的,应当由当事人双方共同申请。

属于下列情形之一的,可以由当事人单方申请:

(一)尚未登记的不动产首次申请登记的;

(二)继承、接受遗赠取得不动产权利的;

(三)人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的;

(四) 权利人姓名、名称或者自然状况发生变化,申请变更登记的;

(五) 不动产灭失或者权利人放弃不动产权利,申请注销登记的;

(六) 申请更正登记或者异议登记的;

(七) 法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第十五条 【申请地点和撤回】当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记。

不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿前,申请人可以撤回登记申请。

第十六条 【申请材料】申请人应当提交下列材料,并对申请材料的真实性负责:

(一) 登记申请书;

(二) 申请人、代理人身份证明材料、授权委托书;

(三) 相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书;

(四) 不动产界址、空间界限、面积等材料;

(五) 与他人利害关系的说明材料;

(六) 法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息。

第十七条 【申请材料的处理】不动产登记机构收到不动产登记申请材料,应当分别按照下列情况办理:

(一) 属于登记职责范围,申请材

料齐全、符合法定形式,或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的,应当受理并书面告知申请人;

(二) 申请材料存在可以当场更正的错误的,应当告知申请人当场更正,申请人当场更正后,应当受理并书面告知申请人;

(三) 申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容;

(四) 申请登记的不动产不属于本机构登记范围的,应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。

不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的,视为受理。

第十八条 【查验】不动产登记机构受理不动产登记申请的,应当按照下列要求进行查验:

(一) 不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致;

(二) 有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致;

(三) 登记申请是否违反法律、行政法规规定。

第十九条 【实地查看】属于下列情形之一的,不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看:

(一) 房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记;

(二) 在建建筑物抵押权登记;

(三) 因不动产灭失导致的注销登记;

(四) 不动产登记机构认为需要实

地查看的其他情形。

对可能存在权属争议,或者可能涉及他人利害关系的登记申请,不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

不动产登记机构进行实地查看或者调查时,申请人、被调查人应当予以配合。

第二十条 【办结期限】不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续,法律另有规定的除外。

第二十一条 【登记完成】登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

不动产登记机构完成登记,应当依法向申请人核发不动产权属证书或者登记证明。

第二十二条 【不予登记的情形】登记申请有下列情形之一的,不动产登记机构应当不予登记,并书面告知申请人:

- (一)违反法律、行政法规规定的;
- (二)存在尚未解决的权属争议的;
- (三)申请登记的不动产权利超过规定期限的;
- (四)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

第四章 登记信息共享与保护

第二十三条 【不动产登记信息管理基础平台】国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。

第二十四条 【应当实时互通共享的信息】不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享。

不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息,不得要求不动产登记申请人重复提交。

第二十五条 【应当加强互通共享的信息】国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门应当加强不动产登记有关信息互通共享。

第二十六条 【保密】不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密;涉及国家秘密的不动产登记信息,应当依法采取必要的安全保密措施。

第二十七条 【查询、复制】权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料,不动产登记机构应当提供。

有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料。

第二十八条 【查询的限制】查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。

第五章 法律责任

第二十九条 【登记错误、提供虚假材料的法律责任】不动产登记机构登记错误给他人造成损害,或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的,依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。

第三十条 【滥用职权、玩忽职守的法律

责任】不动产登记机构工作人员进行虚假登记,损毁、伪造不动产登记簿,擅自修改登记事项,或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的,依法给予处分;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十一条 【伪造、变造相关文件等违法行为的法律责任】伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明,或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的,由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴;有违法所得的,没收违法所得;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十二条 【违法使用登记资料、信息的法律责任】不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员,查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定,泄露不动产登记资料、登记信息,或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动,给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;对有关责任人员依法给予处分;有关责任人员构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十三条 【法律效力】本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

不动产统一登记过渡期内,农村土地承包经营权的登记按照国家有关规定执行。

第三十四条 【实施细则】本条例实施细则由国务院国土资源主管部门会同有关部门制定。

第三十五条 【施行日期】本条例自2015年3月1日起施行。本条例施行前公布的行政法规有关不动产登记的规定与本条例规定不一致的,以本条例规定为准。

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

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。

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。

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。

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。

第五条 【物权法定原则】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 【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。

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 【不动产权属登记生效以及所有权的登记】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 【不动产登记机构和国家统一登记制度】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 【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。不动产登记簿由登记机构管理。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

第三十一条 【非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 【物权保护诉讼程序】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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 【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。

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。

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。

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。

第四十八条 【属于国家所有的自然资源】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 【野生动植物资源的国家所有权】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 【无线电频谱资源的国家所有权】无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 【属于国家所有的文物】法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第五十二条 【属于国家所有的资产和基础设施】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 【国家出资的企业出资人制度】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 【国有财产保护】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 【国有财产管理法律责任】履行国有财产管理、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 【集体财产范围】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 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】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 【城镇集体财产权利】城镇集体所有的不动产和动产,依照法律、