

传播法律·关注民生

12

宅基地纠纷 实用法律手册



常见纠纷法律手册【第四版】

· 紧扣需要 ·

用丰富案例和疑难解答，帮助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、行政法规等正式文本。

· 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，力图避免读者在解决纠纷过程中“走弯路”。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

传播法律·关注民生

12

宅基地纠纷 实用法律手册



常见纠纷法律手册【第四版】

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 / 中国法制出版社编.

—4 版. —北京: 中国法制出版社, 2015. 4

(金钥匙系列·常见纠纷法律手册: 12)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5873 - 3

I. ①宅… II. ①中… III. ①农村 - 住宅建设 - 土地使用
权 - 民事纠纷 - 处理 - 中国 - 手册
IV. ①D922.35 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 280807 号

责任编辑: 黄会丽

封面设计: 李 宁

宅基地纠纷实用法律手册

ZHAIJIDI JIUFEN SHIYONG FALÜ SHOUCÉ

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 4 月第 4 版

印张/10.75 字数/433 千

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5873 - 3

定价: 29.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66070084

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

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建成，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、更充分运用法律维护权益，我们组织有关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。

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。

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。

总之，精心编辑后的本套丛书，希望成为您理解法律进而解决纠纷的得力助手。

2015年3月

目 录

宅基地审批流程图	1
----------------	---

一 综 合

中华人民共和国宪法(节录)	2	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	51
(2004年3月14日)		(2010年3月2日)	
中华人民共和国物权法(节录) ...	2	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
(2007年3月16日)		(1984年8月30日)	
中华人民共和国城乡规划法	9	● 相关复函	
(2007年10月28日)		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》 / P7	
中华人民共和国民法通则(节录)	18	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 / P8	
(2009年8月27日)		● 典型案例	
中华人民共和国土地管理法	24	吴某等诉海口市某村民小组宅基地使用权侵权纠纷案	56
(2004年8月28日)		● 疑难问题	
中华人民共和国土地管理法实施条例	36	1. 宅基地使用权的范围能否及于垂直地下的部分土地?	58
(2011年1月8日)		2. 什么是宅基地使用证?	59
中华人民共和国村民委员会组织法	42	3. 村里宅基地的使用方案是否应经过村民会议讨论?	59
(2010年10月28日)			
中华人民共和国妇女权益保障法(节录)	48		
(2005年8月28日)			
国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知	48		
(2007年12月30日)			

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? 59
5. 农村村民一户可以拥有几处宅基地? 60
6. 农村村民申请宅基地的面积是否不受限制? 60
7. 应分户而未分户的农民的宅基地面积如何确权? 60

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
(2010年12月3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)

国务院关于制止农村建房侵占耕地的紧急通知 66
(1981年4月17日)

● 典型案例

李宗某与张三等宅基地使用权纠纷上诉案 67

● 疑难问题

1. 哪些人可以申请农村宅基地? 69
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? 69
3. 没有子女的农民夫妻能否申请宅基地建房? 69
4. 村干部农户能多申请宅基地建房吗? 70

5. 农村宅基地的发证经过什么程序? 70
6. 不符合村庄、集镇规划申请宅基地能否得到批准? 70
7. 在宅基地审批过程中,乡(镇)国土资源管理所要做到“三到场”是指什么? 70
8. 宅基地使用证能否作为确定房屋所有权的唯一依据? 70

三 宅基地建房

1. 个人建房用地报批流程图 72
2. 村民新、翻、扩建房报批流程图 73

中华人民共和国建筑法 74
(2011年4月22日)

村庄和集镇规划建设管理条例 85
(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 90
(1997年5月13日)

最高人民法院印发《关于个人违法建房出售行为如何适用法律问题的答复》的通知 90
(2011年2月16日)

● 相关复函

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 / P86

● 典型案例

吴某诉林某等宅基地使用权案 91

● 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? 93
2. 农村村民在出卖房屋后,还可否再申请宅基地? 93
3. 村民申请宅基地建房必须按照村里的规划进行吗? 93
4. 农民可以自行在自留地、承包耕地上建住宅吗? 94
5. 在他人宅基地上建房能否取得房屋所有权? 94
6. 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? 94
7. 抢占宅基地的行为应承担什么法律责任? 95

四 宅基地使用权

(一) 权属争议

- 国土资源部、财政部、住房和城乡建设部等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 96
(2014年8月1日)
- 确定土地所有权和使用权的若干规定 99
(2010年12月3日)
- 土地权属争议调查处理办法 104
(2010年11月30日)

(二) 设定、变更、 注销登记程序

- 土地登记发证工作流程图 108
- 国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见 109
(2011年11月2日)
- 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 112
(2008年7月8日)
- 土地登记办法 114
(2007年12月30日)
- 房屋登记办法 121
(2008年2月15日)
- 日常地籍管理办法《农村部分》(试行) 132
(1992年1月31日)
- 国家土地管理局关于收取土地登记费办法 135
(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 136
(1993年2月23日)

● 典型案例

1. 王某良诉孟某、王某兰、孟小某宅基地使用权案 140
2. 黄某诉蔡某、陈某宅基地使用权转让合同案 141
3. 仇某与韦某宅基地使用权纠纷上诉 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?	145
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协议是否有效?	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?	147
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?	148
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
13. 女儿对母亲在农村房屋的继承权是否受法律的保护?	150

五 宅基地征收补偿安置

中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知	151
(2011 年 3 月 17 日)	
国务院办公厅关于严格执行有	

关农村集体建设用地法律和政策的通知	152
(2007 年 12 月 30 日)	
国有土地上房屋征收与补偿条例	155
(2011 年 1 月 21 日)	
征收土地公告办法	159
(2010 年 11 月 30 日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	160
(2004 年 11 月 3 日)	
国土资源部关于加强征地管理工作的通知	162
(2010 年 12 月 3 日)	
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知	164
(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	166
(2010 年 1 月 1 日)	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	168
(2006 年 7 月 7 日)	
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意见	175
(2005 年 1 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	178
(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	178
(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补偿
合同纠纷案…………… 179

● 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？ …… 180
2. 城市房屋拆迁和农村房屋
拆迁有哪些不同之处？ …… 181
3. 征收农村集体土地补偿费
如何计算？ …… 181
4. 地上附着物补偿费如何计算？ …… 181
5. 地上附着物及青苗补偿费
的确定应以何时为准？ …… 181
6. 征地补偿费用应在多长期
限内支付？ …… 182
7. 村民资格如何确定？ …… 182
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？ …… 182
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？ …… 183
10. 法院受理的土地征收纠纷
案件的时效如何计算？ …… 183

六 宅基地纠纷处理

- 中华人民共和国行政复议法…………… 184
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国行政诉讼法…………… 190
(2014年11月1日)
- 最高人民法院关于行政诉讼
证据若干问题的规定…………… 201
(2002年7月24日)

- 中华人民共和国人民调解法 …… 210
(2010年8月28日)
- 中华人民共和国民事诉讼法…………… 213
(2012年8月31日)
- 最高人民法院关于民事诉讼
证据的若干规定…………… 243
(2008年12月16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…………… 251
(2011年8月7日)
- 最高人民法院关于人民调
解协议司法确认程序的
若干规定…………… 253
(2011年3月23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…………… 254
(2008年12月16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…………… 256
(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…………… 258
(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 …… 260
(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…………… 262
(1985年11月21日)

● 典型案例

谢某文诉朱某、谢某君

宅基地使用权转让案·····	263
----------------	-----

● 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? ·····	264
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? ·····	265
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? ·····	265
4. 因宅基地问题申请行政复议是否有期限的限制? ·····	265
5. 对宅基地问题申请复议应向哪一机关申请复议? ·····	265
6. 村民向政府申请宅基地, 政府不作为怎么办? ·····	265
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? ·····	266
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? ·····	266
9. 在共同使用的宅基地上盖房后的纠纷如何处理? ·····	266
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? ·····	267
11. 宅基地使用权发生争议按照什么程序解决? ·····	267
12. 因宅基地使用权发生了争议可否直接向法院提起诉讼? ·····	268
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? ·····	268

14. 因宅基地地界不清发生纠纷是否属于法院主管的范围? ·····	269
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? ·····	269

● 常用文书

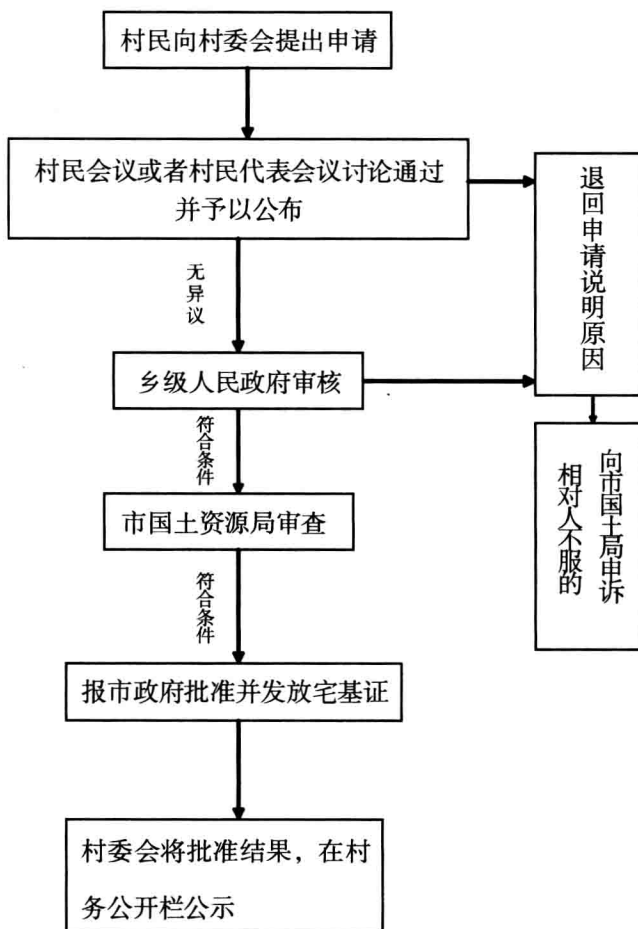
1. 行政复议申请书 ·····	270
2. 民事起诉状 ·····	271
3. 行政起诉状 ·····	272

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 ·····	273
(1991年3月19日)	
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则 ·····	279
(2003年7月10日)	
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法 ·····	280
(2010年9月17日)	
山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) ·····	287
(2012年1月13日)	
山东省政府关于加强农村宅基地管理的通知 ·····	289
(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) ·····	290
(2012年5月27日)	
辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) ·····	292
(2014年1月9日)	

安徽省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	294	（2004年6月26日）	《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	308	（2012年1月6日）
甘肃省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	296	（2002年3月30日）	福建省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	309	（2013年7月25日）
江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	297	（2001年12月22日）	山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	310	（2008年5月16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）	299	（2001年7月29日）	四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法（节录）	312	（2012年7月27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）	302	（2012年3月31日）	广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	313	（2008年11月28日）
浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	303	（2009年12月30日）	江苏省土地管理条例（节录） ...	316	（2004年5月1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	304	（2005年11月22日）	江苏省村镇规划建设管理条例	317	（2004年6月17日）
湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	306	（2012年3月31日）	河北省农村宅基地管理办法	321	（2002年5月27日）
陕西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（节录）	308	（2012年1月6日）	河南省农村宅基地用地管理理办法	324	（2012年5月21日）
			天津市以宅基地换房建设示范小城镇管理办法	326	（2009年6月13日）

宅基地审批流程图^❶



❶ 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

中华人民共和国宪法（节录）

- 1982 年 12 月 4 日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
- 1982 年 12 月 4 日全国人民代表大会公告公布施行
- 根据 1988 年 4 月 12 日《中华人民共和国宪法修正案》、1993 年 3 月 29 日《中华人民共和国宪法修正案》、1999 年 3 月 15 日《中华人民共和国宪法修正案》和 2004 年 3 月 14 日《中华人民共和国宪法修正案》修正

.....

第十条 【土地制度】城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用

权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

.....

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 【不动产权登记生效及例外】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。

^① 不动产权登记，最基本的效力表现为，除法律另有规定外，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。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。

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；

（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

^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。不动产权属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。

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】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)]

^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。

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（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（P24）〕

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（P24）〕

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

.....

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

^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。

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^① 【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。

[关联规定：《土地管理法》第10条(P25)]

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、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六十二条 【公布集体财产状况】集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 【集体所有权保护】

集体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、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

.....

第七章 相邻关系

第八十四条 【相邻关系处理原则】

不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第八十五条 【相邻关系处理依据】

法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第八十六条 【用水、排水】不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第八十七条 【通行权】不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土

^① “村”是指行政村，即设立村民委员会的村，而非自然村。“分别属于村内两个以上农民集体所有”主要是指该农民集体所有的土地和其他财产在改革开放以前就分别属于两个以上的生产队，现在其土地和其他集体财产仍然分别属于相当于原生产队的各该农村集体经济组织或者村民小组的农民集体所有。“村民小组”是指行政村内的由村民组成的自治组织。根据村民委员会组织法的规定，村民委员会可以根据居住地区划分若干个村民小组。如果村内有集体经济组织的，就由村内的集体经济组织行使所有权；如果没有村内的集体经济组织，则由村民小组来行使。

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。这种情况包括：一是指改革开放以前，原来以人民公社为核算单位的土地，在公社改为乡镇以后仍然属于乡镇农民集体所有；二是在人民公社时期，公社一级掌握的集体所有的土地和其他财产仍然属于乡镇农民集体所有。上述两种情况下，由乡镇集体经济组织来行使所有权。