

注释
法典

第二版 · 8

中华人民共和国 征收拆迁补偿法典

国务院法制办公室 编

Expropriation and
Compensation Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

国务院法制办公室 编

中华人民共和国
征收拆迁补偿法典



Expropriation and
Compensation Law

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国征收拆迁补偿法典/国务院法制办公室编. —2 版. —北京: 中国法制出版社, 2014. 1
(注释法典)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4814 - 7

I. ①中… II. ①国… III. ①土地征用 - 补偿 - 法规 - 注释 - 中国②房屋拆迁 - 补偿 - 行政法 - 注释 - 中国
IV. ①D922. 365②D922. 385

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 221699 号

策划编辑 舒 丹

责任编辑 舒 丹

封面设计 蒋 怡

中华人民共和国征收拆迁补偿法典 (注释法典)

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO ZHENGSHOU CHAIQIAN BUCHANG FADIAN (ZHUSHI FADIAN)

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

印张/ 29.75 字数/ 936 千

版次/2014 年 1 月第 2 版

2014 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4814 - 7

定价: 68.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: [http. //www. zafes. com](http://www.zafes.com)

编辑部电话: 66070042

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法, 制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律; 在全国人民代表大会闭会期间, 对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改; 解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律, 制定行政法规, 发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要, 在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下, 制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要, 在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下, 制定地方性法规, 报批准生效后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定, 制定法规, 在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点, 制定自治条例和单行条例, 报批准生效后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令, 在本部门的权限范围内, 制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规, 制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规, 在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令, 在其权限范围内, 制定军事规章, 在武装力量内部实施。

注: 1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市, 经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级: 宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章; 地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)

3. 司法解释: 司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释, 司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

出版说明

“中华人民共和国注释法典”丛书是我社集数年法规编撰经验，创新出版的大型实用法律工具书。本套工具书不仅全面反映中国特色社会主义法律体系形成成果，而且秉持权威、实用的理念，相信能够成为广大读者理解、掌握、适用法律的首选工具书。

本套工具书以中国特色社会主义法律体系为主线，结合日常司法实践领域确定分册，**独家打造七重法律价值：**

一、出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

二、内容全面

书中收录的法律文件均为近年来国家大规模法律文件清理工作后的现行有效文本。各分册涵盖相关领域重要的法律、行政法规、部门规章、规范性文件、司法解释以及法律法规规章的适用解释及函复。

三、注释精炼

本书在重要法律文件前专设【理解与适用】，并以【注释】形式对重难点条文进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上，结合司法实践全新撰写，与时俱进。

四、案例指导

本书专设【公报案例（指导案例）】和【典型案例指引】，案件来源于最高人民法院公报及其他权威出版物、各高级人民法院判决书等，收录大量案例全面展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。

五、层级清晰 检索便捷

1. 各分册按照法律文件的效力等级分为法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个层级。
2. 重难点法条下以【链接】的方式索引重要的关联条文，提供相关且有效的条文援引。
3. 特别在目录后设置【典型案例索引】，迅速定位案例资源，以此最大限度地提高图书的即查即用性。

六、附录实用法律工具

书中收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

七、超值增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息，凡是购买本书的读者，均可发送电子邮件至 zhushifadian2014@163.com，告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后，即可免费获得我社 2014 年全年（12 辑）新法规汇编的电子版增值服务的网络下载密码，登录中国法制出版社官网（www.zgfzs.com）首页的增值服务栏目使用。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心的方向，衷心欢迎广大读者朋友反馈意见、建议。

目 录*

一、综 合

● 法律

中华人民共和国宪法（节录） 1
（2004. 3. 14）

中华人民共和国民法通则（节录） 1
（2009. 8. 27）

中华人民共和国物权法（节录） 3
（2007. 3. 16）

中华人民共和国城乡规划法 22
（2007. 10. 28）

中华人民共和国建筑法（节录） 36
（2011. 4. 22）

中华人民共和国文物保护法（节录） ... 48
（2013. 6. 29）

中华人民共和国合同法（节录） 52
（1999. 3. 15）

中华人民共和国招标投标法 70
（1999. 8. 30）

● 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 79
（1990. 5. 19）

国务院关于深化改革严格土地管理
的决定 82
（2004. 10. 21）

国务院关于加强土地调控有关问题
的通知 85
（2006. 8. 31）

国务院关于促进节约集约用地的通
知 87

（2008. 1. 3）

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 89
（2008. 10. 6）

国务院办公厅关于进一步严格征地
拆迁管理工作切实维护群众合法
权益的紧急通知 108
（2010. 5. 15）

中华人民共和国招标投标法实施条
例 109
（2011. 12. 20）

● 部门规章及文件

（一）土地使用权流转与审批

划拨土地使用权管理暂行办法 116
（1992. 2. 24）

确定土地所有权和使用权的若干规
定 118
（2010. 12. 3）

协议出让国有土地使用权规定 122
（2003. 6. 11）

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使
用权规定 123
（2007. 9. 28）

目录建设项目用地预审管理办法 125
（2008. 11. 29）

建设用地审查报批管理办法 127
（2010. 11. 30）

* 编者按：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。

(二) 工程建设项目招投标

工程建设项目施工招标投标办法 129
(2013. 3. 11)

工程建设项目招标投标活动投诉处
理办法 136
(2013. 3. 11)

(三) 土地、房屋登记

土地登记办法 138
(2007. 12. 30)

房屋登记办法 144
(2008. 2. 15)

(四) 土地管理与违法行为监督

土地违法案件查处办法 151
(1995. 12. 18)

违反土地管理规定行为处分办法 154
(2008. 5. 9)

国土资源部关于加强征地管理工作
的通知 156
(2010. 12. 3)

国土资源部关于进一步做好征地管
理工作的通知 157
(2010. 6. 26)

国土资源部办公厅关于切实做好征
地拆迁管理工作的紧急通知 159
(2011. 1. 1)

住房和城乡建设部、国家发展和改
革委员会、财政部、国土资源部、
中国人民银行关于推进城市和国
有工矿棚户区改造工作的指导意

见 160
(2009. 12. 24)

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 162
(2011. 3. 17)

● 司法解释及文件

最高人民法院关于贯彻执行《中华
人民共和国民法通则》若干问题
的意见(试行)(节录) 163
(1988. 4. 2)

最高人民法院关于审理建筑物区分
所有权纠纷案件具体适用法律若
干问题的解释 164
(2009. 5. 14)

最高人民法院关于审理物业服务纠
纷案件具体适用法律若干问题的
解释 166
(2009. 5. 15)

最高人民法院关于审理房屋登记案
件若干问题的规定 167
(2010. 11. 5)

最高人民法院关于审理商品房买卖
合同纠纷案件适用法律若干问题
的解释 168
(2003. 4. 28)

最高人民法院关于审理城镇房屋租
赁合同纠纷案件具体适用法律若
干问题的解释 170
(2009. 7. 30)

二、国有土地上房屋征收与补偿

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法 ... 173
(2009. 8. 27)

● 行政法规及文件

国有土地上房屋征收与补偿条例 183
(2011. 1. 21)

城市房地产开发经营管理条例 192

(2011. 1. 8)

物业管理条例 195
(2007. 8. 26)

国务院办公厅关于认真做好城镇房
屋拆迁工作维护社会稳定的紧急
通知 205
(2003. 9. 19)

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	206
(2004. 6. 6)	

● 部门规章及文件

(一) 房屋估价

国有土地上房屋征收评估办法	208
(2011. 6. 3)	
城市房地产市场评估管理暂行 办法	211
(1992. 9. 7)	
房地产估价机构管理办法	212
(2013. 10. 16)	
房地产估价规范	217
(1999. 2. 12)	

(二) 房产测量

建筑工程建筑面积计算规范	229
(2005. 4. 15)	
房产测量规范	231
(2000. 2. 22)	
商品房销售面积计算及公用建筑面 积分摊规则(试行)	234
(1995. 9. 8)	
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	235
(2002. 3. 27)	

(三) 危房改造与住房保障

城市危险房屋管理规定	236
(1989. 11. 21)	
危险房屋鉴定标准	237
(2004. 6. 4)	
经济适用住房管理办法	244
(2007. 11. 19)	
廉租住房保障办法	247
(2007. 11. 8)	

(四) 房屋拆迁补偿税费

国家税务总局关于个人销售拆迁 补偿住房征收营业税问题的批 复	250
(2007. 7. 16)	

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	250
(2005. 3. 22)	

● 地方性规定

上海市国有土地上房屋征收与补 偿实施细则	250
(2011. 10. 19)	
北京市国有土地上房屋征收与补 偿实施意见	255
(2011. 5. 27)	
天津市人民政府关于贯彻实施《国 有土地上房屋征收与补偿条例》 有关事项的意见	257
(2011. 6. 1)	
关于广州市国有土地上房屋征收 与补偿的实施意见	258
(2011. 9. 14)	
石家庄市国有土地上房屋征收与 补偿暂行办法	261
(2011. 6. 29)	
长春市国有土地上房屋征收与补 偿暂行办法	266
(2011. 8. 3)	
南昌市贯彻国务院《国有土地上 房屋征收与补偿条例》的若干 意见(试行)	271
(2011. 6. 3)	
江苏省贯彻实施《国有土地上房 屋征收与补偿条例》若干问题 的规定	272
(2011. 7. 8)	
湖南省人民政府办公厅关于贯彻 实施《国有土地上房屋征收与 补偿条例》有关问题的通知	273
(2011. 5. 4)	
山东省人民政府办公厅关于贯彻 实施《国有土地上房屋征收与 补偿条例》有关问题的通知	275
(2011. 6. 21)	
湖北省人民政府办公厅关于贯彻 落实《国有土地上房屋征收与 补偿条例》的通知	276
(2011. 5. 4)	

- 内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事宜的通知 277
(2011.6.30)

· 公报案例 ·

1. 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 279

2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 280
3. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案 282
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案 283

三、农村土地征收安置与补偿

● 法律

- 中华人民共和国土地管理法 285
(2004.8.28)
中华人民共和国农村土地承包法 306
(2009.8.27)

● 行政法规及文件

- 中华人民共和国土地管理法实施条例 315
(1998.12.27)
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社会保障工作指导意见的通知 320
(2006.4.10)

● 部门规章及文件

- 征收土地公告办法 321
(2001.10.22)
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 322
(2007.4.28)
劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通知 324
(2007.8.17)
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 325
(2010.12.3)
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 329
(1999.9.17)

- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知 331
(2002.7.12)

- 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 332
(2004.11.2)

- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知 333
(2010.12.3)

- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 334
(2004.11.3)

- 国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见 335
(2010.12.3)

- 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 337
(2008.7.8)

- 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 338
(2010.3.2)

- 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 340
(2011.5.6)

● 司法解释及文件

- 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 342
(2011. 8. 7)

- 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 343
(2005. 7. 29)

● 地方性规定

- 北京市建设征地补偿安置办法 345
(2004. 5. 21)

- 北京市集体土地房屋拆迁管理办法 ... 348
(2003. 6. 6)

- 关于印发《北京市宅基地房屋拆
迁补偿规则》的通知 350
(2003. 7. 10)

- 广东省征收农村集体土地留用地

- 管理办法 351
(2009. 6. 19)

- 广东省征收农民集体所有土地各
项补偿费管理办法 352
(2008. 11. 28)

- 江苏省征地补偿和被征地农民基
本生活保障办法 353
(2005. 7. 31)

- 四川省人民政府办公厅关于进一
步做好被征地农民社会保障工
作的通知 355
(2008. 4. 11)

· 公报案例 ·

1. 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 358
2. 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 359

四、大型工程项目征地安置补偿

● 行政法规及文件

- 长江三峡工程建设移民条例 361
(2011. 1. 8)

- 大中型水利水电工程建设征地补偿
和移民安置条例 365
(2013. 12. 7)

- 国务院关于完善大中型水库移民后

- 期扶持政策的意见 370
(2006. 5. 17)

● 部门规章及文件

- 南水北调工程建设征地补偿和移民
安置暂行办法 372
(2005. 1. 27)

五、法律救济

● 法律

- 中华人民共和国民事诉讼法 375
(2012. 8. 31)

- 中华人民共和国行政诉讼法 394
(1989. 4. 4)

- 中华人民共和国行政复议法 398
(2009. 8. 27)

- 中华人民共和国行政强制法 403
(2011. 6. 30)

- 中华人民共和国国家赔偿法 418

- (2012. 10. 26)

● 行政法规

- 中华人民共和国行政复议法实施
条例 429
(2007. 5. 29)

- 信访条例 434
(2005. 1. 10)

- 中华人民共和国政府信息公开条例 ... 439
(2007. 4. 5)

● 部门规章及文件

国土资源听证规定 442
(2004. 1. 9)

国土资源信访规定 445
(2006. 1. 4)

国土资源行政复议规定 448
(2009. 11. 14)

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 451
(2006. 6. 21)

● 司法解释

最高人民法院关于适用《中华人民
共和国国家赔偿法》若干问题的
解释(一) 453
(2011. 2. 28)

最高人民法院关于坚决防止土地征
收、房屋拆迁强制执行引发恶性
事件的紧急通知 454
(2011. 5. 6)

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 455
(2012. 3. 26)

最高人民法院关于认真贯彻执行
《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》的通知 456
(2013. 4. 5)

· 公报案例 ·

1. 董永华等诉重庆市人民政府拆迁行
政复议案 459

2. 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 461

3. 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 463

· 实用附录 ·

国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式 464
征收耕地的补偿费用标准及计算公式 465

典型案例索引

1. 某区国土局与某公司国有土地使用权出让合同纠纷案 / 31
关键词: 土地用途
2. 某甲与某县规划和土地管理局要求履行法定职责纠纷上诉案 / 35
关键词: 违章建设
3. 中国天衡国际经济贸易合作公司与石狮市德辉开发建设有限公司建筑工程承包合同纠纷、垫资合同纠纷案 / 39
关键词: 建设工程资质
4. 许某与 H 市规划与建设局建房审批行政争议案 / 174
关键词: 城镇个人建造住宅
5. 未按约定提供土地的出让合同被解除案 / 176
关键词: 土地出让
6. Y 市人民政府等与 N 公司土地行政争议纠纷上诉案 / 178
关键词: 国有土地使用权的收回
7. 未交清土地出让金限制土地使用权转让案 / 180
关键词: 土地使用权转让
8. 谢某与某大队等承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案 / 184
关键词: 承包地征收补偿
9. 陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案 / 189
关键词: 房屋评估
10. 深圳市某有限公司与广州市某业主委员会等物业管理纠纷上诉案 / 198
关键词: 业主大会 业主委员会
11. 北京市某业主委员会与北京某物业管理有限公司物业管理委托合同纠纷上诉案 / 198
关键词: 物业合同的解除
12. 北京某物业管理有限公司与北京市某业主委员会物业服务合同纠纷上诉案 / 199
关键词: 业主委员会的权利
13. 梁某与广州市某有限公司物业管理纠纷上诉案 / 201
关键词: 物业服务企业的选聘方式
14. 上海某有限公司与上海市某业主委员会所有权确认纠纷上诉案 / 201
关键词: 物业共用部分
15. 北京某有限公司与刘某供用热力合同纠纷上诉案 / 203
关键词: 供暖
16. 张某与某业主委员会建筑物区分所有权纠纷上诉案 / 203
关键词: 物业公共部位的使用
17. 杨某荣与杨某华土地承包经营权纠纷上诉案 / 287
关键词: 自留地
18. 娄某某与某村村民委员会返还土地纠纷上诉案 / 288
关键词: 农村土地集体所有
19. 刘某某与某县人民政府等土地登记颁证纠纷上诉案 / 289
关键词: 土地登记
20. 宋某某与某县农信社财产转让纠纷上诉案 / 289
关键词: 房地产转让
21. 刘某某与某市人民政府宅基地登记纠纷上诉案 / 290
关键词: 土地登记与土地确权
22. 张某某与某村村民委员会土地承包合同纠纷上诉案 / 290
关键词: 土地承包
23. 马某某与某村村民委员会等合同纠纷上诉案 / 291
关键词: 土地权属争议
24. 张某与某县国土资源局行政处罚纠纷上诉案 / 295
关键词: 土地的利用
25. 某区国土资源局与某机场综合发展总公司土地行政收回纠纷上诉案 / 295
关键词: 闲置土地处置
26. 某村村民与某区人民政府土地行政征收纠纷上诉案 / 297
关键词: 农用地转用审批
27. 某家庭承包经营户与某村民小组征地安置补助费分配纠纷上诉案 / 298
关键词: 安置补助费
28. 崂山国土局与南太置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案 / 299
关键词: 土地用途变更
29. 谢某某与某村农业承包合同纠纷上诉案 / 300
关键词: 临时用地
30. 某区人民政府与某机场综合发展总公司土地行政收回纠纷上诉案 / 301
关键词: 国有土地使用权的收回
31. 李某国诉李某元房屋买卖合同纠纷案 / 302
关键词: 宅基地

32. 夏某某与周某某等房屋买卖合同纠纷上诉案 / 302
关键词:宅基地使用权的流转

33. 卢某某等与某国土资源局等土地行政处罚纠纷上诉案 / 305
关键词:土地行政处罚

34. 钟某与秦某等农业承包合同纠纷上诉案 / 312
关键词:承包地的征收补偿

35. 陈某与某区城市管理执法局城管行政强制执行及要求行政赔偿纠纷上诉案 / 413
关键词:强制拆除

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)

.....

第九条 【自然资源】矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用,保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

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。

.....

第十三条 【保护私有财产】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权和继承权。

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。

.....

中华人民共和国民法通则(节录)

(1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正)

.....

第七十一条 【财产所有权的定义】财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

第七十二条 【财产所有权的取得】财产所有权的取得,不得违反法律规定。

按照合同或者其他合法方式取得财产的,财产所有权从财产交付时起转移,法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

注释 [善意取得]

根据《物权法》第106条的规定,无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;(二)以合理的价格转让;(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人。

受让人依照前述规定取得不动产或者动产的所有权的,原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的,参照前述规定。

链接 《物权法》第九章[所有权取得的特别规定]

第七十三条 【国家财产所有权】国家财产属于全民所有。

国家财产神圣不可侵犯,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

注释 根据《物权法》的规定,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。矿藏、水流、海域属于国家所有。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。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。法律规定属于国家所有的野生

动植物资源,属于国家所有。无线电频谱资源属于国家所有。法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。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。

链接《物权法》第45-57条[国家所有权]

第七十四条 【集体财产所有权】劳动群众集体组织的财产属于劳动群众集体所有,包括:

- (一) 法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等;
- (二) 集体经济组织的财产;
- (三) 集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施;
- (四) 集体所有的其他财产。

集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有,由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡(镇)农民集体经济组织所有的,可以属于乡(镇)农民集体所有。

集体所有的财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

注释 根据《物权法》的规定,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。

链接《物权法》第58-63条[集体所有权]

第七十五条 【个人财产所有权】公民的个人财产,包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。

公民的合法财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

链接《物权法》第64-66条[私人所有权]

第七十六条 【财产继承权】公民依法享有财产继承权。

链接《中华人民共和国继承法》

第七十七条 【社团财产】社会团体包括宗教团体的合法财产受法律保护。

第七十八条 【共有】财产可以由两个以上的公民、法人共有。

共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额,对共有财产分享权利,分担义务。共同共有人对共有财产享有权利,承担义务。

按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的

份额分出或者转让。但在出售时,其他共有人在同等条件下,有优先购买的权利。

注释 不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

[按份共有]

按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额,其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有,或者约定不明确的,除共有人具有家庭关系等外,视为按份共有。按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额,没有约定或者约定不明确的,按照出资额确定;不能确定出资额的,视为等额享有。

[共同共有]

处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的,应当经全体共同共有人同意,但共有人之间另有约定的除外。对共有物的管理费用以及其他负担,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,共同共有人共同负担。

链接《物权法》第八章[共有]

第七十九条 【埋藏物与拾得物的归属】所有人不明的埋藏物、隐藏物,归国家所有。接收单位应当对上缴的单位或者个人,给予表扬或者物质奖励。

拾得遗失物、漂流物或者失散的饲养动物,应当归还失主,因此而支出的费用由失主偿还。

注释 根据《物权法》第107条的规定,所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的,权利人有权向无处分权人请求损害赔偿,或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物,但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的,权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后,有权向无处分权人追偿。

链接《物权法》第107-114条

第八十条 【土地使用权与承包经营权】国家所有的土地,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

土地不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

链接《中华人民共和国农村土地承包法》

第八十一条 【自然资源使用权和承包经营权】

国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

国家所有的矿藏,可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采,也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

国家所有的矿藏、水流,国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十二条 【全民所有制企业的经营权】全民所有制企业对国家授予它经营管理的财产依法享有经营权,受法律保护。

第八十三条 【相邻关系】不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。

链接《物权法》第七章[相邻关系]

.....

中华人民共和国物权法(节录)

(2007年3月16日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62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。

注释 物权法最直接的作用是明确物的归属,发挥物的效用。其主要体现在两方面:一是定分止争。物权法从维护经济秩序和市场交易安全出发,规定谁是物的所有人。二是物尽其用。物可以自己用,也可以交由他人用,物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益权利的规定,也有他人利用物的权利的规定,如用益物权、担保物权等。同时,从合理利用资源、维护公共利益出发,对权利人的权利也有不少限制,如物权法有关严格保护耕地的规定,有关相邻关系的规定,以及征收、征用的规定等。

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。

注释 物的归属是指物的所有人是谁,谁是物的主人,确定物的归属即是确定在民事上财产权属于谁,这是对物进行利用的前提。物权法规范的物,包括不动产和动产,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。物权法上的物通常讲的是有体物或者有形物,指物理上的物,包括固体、液体、气体、电等。所谓有体物或者有形物主要是与精神产品相对而言的,著作、商标、专利等是精神产品,是无体物或者无形物,精神产品不是物权法规范的对象,主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整。但在有些情况下,物权法也涉及这些精神产品,这主要是指著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

链接《担保法》第75、92条

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。

注释 物权法定原则,指的是能设立哪些种类的物权,只能由法律规定,当事人之间不能创立;设立物权的方式以及物权的具体内容,一般也只能由法律规定,当事人之间的约定和法律规定不一致时不发生效力。而且,物权不同于债权,债权的权利义务发生在当事人之间,遵循自愿原则,具体内容是由当事人约定的。

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。

注释 物权公示原则说的是两个方面的问题:第一个方面,物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定。比如买房屋或者买电视,买主什么时候拥有该房屋或者电视的所有权,以什么方式确定?第二个方面,由于物权是排他的“绝对权”、“对

世权”，要求成千上万的义务人负有不作为的义务，因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人，不应该妨碍谁。而且，权利人转让自己的物时，也要让买主知道他有资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定，让大家很容易、很明白地知道该物是谁的，以维护权利人和社会公众的合法权益。这是物权的公信问题。物权公示的主要方法是：不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生法律效力，动产物权的设立、转让通过交付发生法律效力。

链接《土地管理法》第11-13条；《农村土地承包法》第23、38条

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。

注释 物权法是规范财产关系的民事基本法律，主要规定物权的基本原则和基本制度。除物权法外，许多法律如土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法等对物权都作了规定。这些单行法律是就某一方面的物权作的规定，比物权法规定得更具体，针对性更强，按照特别法优先的原则，依照单行法律规定。当然，物权法作为基本法律，对单行法律有关物权的制定和适用，有指导和补充作用。

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。

注释 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房屋合同后，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。

这里的“法律另有规定的除外”，主要包括三方面的内容：一是本条第2款所规定的，依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。二是本章第三节规定的物权设立、变更、转让或者消灭的一些特殊情况，即主要是非依法律行为而发生的物权变动的情形：第一，因人民法院、仲裁委员会的法律文书，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，自法律文书生效或者人民政府的征收决定等行为生效时发生法律效力；第二，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，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立和消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。三是，考虑到现行法律的规定以及我国的实际情况尤其是农村的实际情况，本法并没有对不动产物权的设立、变更、转让和消灭，一概规定必须经依法登记才发生法律效力。例如，在土地承包经营权一章中规定，“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立”。同时还规定，“土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记；未经登记，不得对抗善意第三人。”这里规定的是“未经登记，不得对抗善意第三人”，而不是“不发生法律效力”。地役权一章规定，“地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。”在宅基地使用权一章，也没有规定宅基地使用权必须登记才发生法律效力，只是规定“已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。”也就是说，宅基地使用权不以登记为生效要件。

链接《土地管理法》第11、12条；《城市房地产管理法》第35、59-61条

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。

链接《土地管理法》第11条；《城市房地产管理法》第60-62条

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。

链接《担保法》第44条

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；