

中国民法典草案学者建议稿

(中山大学法学院 于海涌)

第四编 物权

第十七章 物权通则

第一节 一般规定

第 595 条 (物权的概念)

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 596 条 (物权的平等保护)

国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护。禁止任何自然人、法人和非法人组织对国家、集体或私人的财产进行侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第 597 条 (物权法定主义)

物权的种类和内容，由法律规定。

第 598 条 (物权变动的公示效力)

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。不动产物权在登记时物权变动的效力。

动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。动产物权在交付时发生物权变动效力。

第 599 条（物权变动的公信效力）

不动产登记簿的记载和动产的交付应推定为正确；
相信不动产登记和动产交付的第三人，应当推定为善意；
即使不动产登记或动产交付中有错误，对于信赖登记或交付的善意第三人，其信赖利益仍应当受法律保护。

第 600 条（因法律文书或政府决定等引起的物权变动）

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效力。

第 601 条（因继承或受遗赠而引起的物权变动）

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效力。

第 602 条（因事实行为引起的物权变动）

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效力。

第 603 条（不动产物权的登记处分）

依照前三条的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，不生物权效力。

第二节 物权变动

第一目 不动产物权的变动

第 604 条（物权变动的概念）

物权变动，是指物权的设立、变更、转让和消灭。

第 605 条（不动产物权的变动）

不动产物权的变动，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 606 条（统一登记）

不动产登记是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。

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 607 条（登记范围）

下列不动产所有权和他物权的变动，均应办理登记：

（一）土地所有权；

- (二) 建筑物和构筑物所有权；
- (三) 建设用地使用权；
- (四) 土地承包经营权；
- (五) 宅基地使用权；
- (六) 海域使用权；
- (七) 地役权；
- (八) 不动产租赁权；
- (九) 信托财产权
- (十) 抵押权；
- (十一) 法律规定需要办理登记的的其他不动产物权。

第 608 条 （登记程序）

登记应当按照下列程序办理：

- (一) 申请
- (二) 受理
- (三) 初步审核
- (四) 公告与异议
- (五) 确认与登记
- (六) 颁发权利证书

不动产上既有所有权，又有他物权的，应当先办理所有权登记，后办理他项权登记。土地上有建筑物的，应当先办理土地登记，后办理建筑物登记。

建筑物登记应当遵循建筑物的所有权和该建筑物占用范围内的基地使用权权利主体一致的原则。

第 609 条（登记效力）

不动产物权的变动，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。

经登记的不动产物权推定为正确，具有确定力和证明力。非经法定程序，不得变更或废止。

第 610 条（登记簿和权利证书）

土地和建筑物应当分别登记。不动产登记机关应当分别设立土地登记簿和建筑物登记簿。权利证书分为土地所有权证书、建筑物所有权证书和他项权证书。

不动产登记簿是不动产登记的主件，是不动产物权的法律依据；不动产权利证书是不动产权利人持有的证明自己享有不动产物权的证明。不动产权利证书的记载应与不动产登记簿的记载保持一致。二者记载不一致的，以不动产登记簿的记载为准。

国家建立全国统一的不动产登记簿，制作统一的不动产权利证书，使用统一的登记表格。不动产权利证书式样由国家土地管理局统一制定，由国家土地管理局或其授权的单位统一印制。不动产登记表格的标准和样式由登记机关公布。

第 611 条（登记簿的查询）

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。

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。

第二目 动产物权的变动

第 612 条（交付）

动产物权的变动，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第 613 条（特定动产的登记）

船舶、航空器和机动车等动产物权的变动，未经登记，不得对抗善意第三人。

第 614 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 615 条（替代交付）

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 616 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。

第十八章 所有权

第一节 一般规定

第 617 条（所有权的权能）

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 618 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 619 条（不动产的公益征收）

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自然人、法人、非法人组织所有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 620 条（耕地的特殊保护）

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 621 条（紧急征用）

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。自然人、法人或非法人组织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。

第二节 国家所有权、集体所有权和私人所有权

第 622 条（国家所有权的主体及其行使）

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。

国家所有权的行使，其目的必须是为全社会和全体人民谋福利。

第 623 条（专属国有的不动产和动产）

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 624 条（矿藏、水流、海域）

矿藏、水流、海域属于国家所有。

第 625 条（城市的土地）

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 626 条（土地及其天然孳息）

森林、山岭、草原、荒地、滩涂等土地及其天然孳息，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

第 627 条（对野生动植物的特别保护）

珍贵、濒危的野生动植物和有益的或者有重要经济、科学研究价值的野生动植物，国家予以特别保护，任何自然人、法人或非法人组织不得进行占有或者通过先占取得所有权。

第 628 条（无线电频谱）

无线电频谱资源属于国家所有。

第 629 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 630 条（国防资产和基础设施）

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 631 条（国家机关直接支配的不动产和动产）

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 632 条（国办事业单位直接支配的不动产和动产）

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 633 条（国家出资的企业）

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 634 条（集体所有的不动产和动产的范围）

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 635 条（农民集体所有权的主体）

农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

第 636 条（集体成员亲自行使所有权）

下列关于农民集体所有权的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 637 条（代表集体行使所有权）

对于农民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 638 条（城镇集体所有权的主体和行使）

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 639 条（集体财产的公开）

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 640 条（集体成员的撤销权）

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 641 条（私人的不动产和动产）

私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第 642 条（私人的储蓄、投资及收益）

私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

第 643 条（私人的财产继承权及其他财产权益）

国家依照法律规定保护私人的财产继承权及其他财产权益。

第 644 条（国家、集体和私人的投资）

国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

第 645 条（企业法人的物权）

企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

第 646 条（企业法人以外的法人的物权）

企业法人以外的机关法人、事业单位法人、社团法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第 647 条（非法人组织的物权）

非法人组织依法所有的不动产和动产，受法律保护。

第三节 建筑物区分所有权

第 648 条（区分所有权的构成）

业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第 649 条（专有部分）

建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为专有部分：

- （一）具有构造上的独立性，能够明确区分；
- （二）具有利用上的独立性，可以排他使用；
- （三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为专有部分的组成部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

第 650 条（共有部分）

除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为共有部分：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第 651 条（专有部分的所有权）

业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第 652 条（共有部分的共有权）

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第 653 条（道路、绿地等的共有权）

建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

第 654 条（业主对共有部分的合理利用）

业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

第 655 条（车位和车库的归属与使用）

建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，属于业主共有。

第 656 条（车位、车库首先满足业主需要）

建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为符合有关首先满足业主需要的规定。

前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

第 657 条（业主）

依法取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

第 658 条（物业的使用人）

专有部分的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。

第 659 条（业主大会和业主委员会）

业主可以设立业主大会，选举业主委员会。

地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第 660 条（业主委员会的社团法人资格）

业主委员会， 经过依法登记， 可以取得社会团体法人资格。

第 661 条（业主大会决定的事项）

下列事项应当召开业主大会， 由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）改变共有部分的用途；
- （八）利用共有部分从事经营性活动；
- （九）处分共有部分；
- （十）业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项；
- （十一）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第 662 条（专有面积和建筑物总面积）

专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第 663 条（业主人数和总人数）

业主人数和总人数，按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第 664 条（经营性用房）

业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

第 665 条（对有利害关系业主的救济）

业主将住宅改变为经营性用房，未按照规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主有权请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失。

将住宅改变为经营性用房的业主，不得以多数有利害关系的业主同意为理由进行抗辩。

第 666 条（有利害关系的业主的范围）

业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为本法第 664 条、第 665 条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第 667 条（对建筑共有部分的保护）

建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人有权请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人有权请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途。

第 668 条（业主大会或者业主委员会决定的约束力）

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

第 669 条（受侵害业主的撤销权）

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第 670 条（维修资金的归属与使用）

建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

第 671 条（费用分摊和收益分配等事项）

建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

第 672 条（物业的管理）

业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

第 673 条（物业服务企业）

物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。

第 674 条（物业管理资料的公开）

业主也有权查阅并要求其公布下列情况和资料，业主大会、业主委员会、物业服务企业或者其他管理人应当将其向业主公开：

- （一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- （二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；
- （三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- （四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- （五）其他应当向业主公开的情况和资料。

第 675 条（业主大会和业主委员会的权利）

业主大会和业主委员会，对下列损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失：

- （一）任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声；
- （二）违反规定饲养动物；
- （三）损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；
- （四）违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；
- （五）违反规定进行房屋装饰装修；
- （六）违章加建、改建、搭建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。
- （七）拒付物业费等

第 676 条（业主的守法义务和救济）

业主应当遵守法律、法规以及管理规约。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第四节 共有

第 677 条（共有的概念与形式）

不动产或者动产可以由两个以上自然人、法人或非法人组织共有。共有包括按份共有和共同共有。

第 678 条（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。

第 679 条（共同共有）

共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

第 680 条（共有物的管理）

共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

第 681 条（共有物的处分或重大修缮）

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，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

第 682 条（共有物的管理费用负担）

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，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

第 683 条（共有物分割的原则）

共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的，应当给予赔偿。

第 684 条（共有物分割的方式）

共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。

第 685 条（共有人的优先购买权）

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。

第 686 条（共有物产生的债权债务的对内效力与对外效力）

因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务，共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

第 687 条（按份共有的推定）

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。

第 688 条（按份共有份额的确定原则）

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。

第 689 条（用益物权、担保物权的准共有）

两个以上单位、个人共同享有用益物权、担保物权的，参照本章规定。

第五节 所有权取得的特别规定

第 690 条（善意取得）

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。

受让人依照前款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，参照前两款规定。

第 691 条（遗失物）

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。

第 692 条（善意取得后原有权利的消灭）

善意受让人取得动产后，该动产上的原有权利消灭，但善意受让人在受让时知道或者应当知道该权利的除外。

第 693 条（拾得遗失物）

拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。

第 694 条（遗失物的认领）

有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。

第 695 条（遗失物的保管）

拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。

第 696 条（遗失物的保管费用与报酬）

权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。

权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。拾得人请求支付的赏金，最高不得超过遗失物价值的百分之二十。超过百分之二十，如果权利人自愿支付的，不在此限。

拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

第 697 条（无人认领遗失物的归属）

遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的，归拾得人所有。

第 698 条（漂流物、埋藏物、隐藏物）

拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照拾得遗失物的有关规定。文物保护法等法律另有规定的，依照其规定。

第 699 条（从物随主物转让）

主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

第 700 条（孳息）

天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照约定。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

第六节 不动产相邻关系

第 701 条（处理相邻关系的原则）

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 702 条（处理相邻关系依据的规定）

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 703 条（用水、排水相邻关系）

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 704 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地的，应当提供必要的便利。

第 705 条（利用相邻土地）

不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第 706 条（通风、采光和日照）

建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第 707 条（排放污染物）

不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。

第 708 条（维护相邻不动产安全）

不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第 709 条（避免造成损害）

不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

第十九章 用益物权

第一节 一般规定

第 710 条（用益物权的基本特征）

用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。

第 711 条（对国有或集体所有的自然资源的用益）

国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源，单位、个人依法可以占有、使用和收益。

第 712 条（自然资源有偿使用）

国家实行自然资源有偿使用制度，但法律另有规定的除外。

第 713 条（用益物权人与所有权人的关系）

用益物权人行使权利，应当遵守法律有关保护和合理开发利用资源的规定。所有权人不得干涉用益物权人行使权利。

第 714 条（用益物权人因征收征用有权获得补偿）

因不动产或者动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，用益物权人有权依照本法第 619 条、第 621 条的规定获得相应补偿。

第 715 条（海域使用权）

依法取得的海域使用权受法律保护。

第 716 条（准物权）

依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利受法律保护。

第二节 土地承包经营权

第 717 条（双层经营体制）

农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

第 718 条（承包经营权人的基本权利）

土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

第 719 条（土地承包期）

耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

前款规定的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

第 720 条（承包经营权的设立与登记）

土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证，并登记造册，确认土地承包经营权。

第 721 条（承包经营权的流转）

土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。

第 722 条（承包经营权的互换、转让）

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。

第 723 条（承包地的调整）

承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形，需要适当调整承包的耕地和草地的，应当依照农村土地承包法等法律规定办理。

第 724 条（承包地的收回）

承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的，依照其规定。

第 725 条（承包地的征收）

承包地被征收的，土地承包经营权人有权依照本法第 619 条第 2 款的规定获得相应补偿。

第 726 条（荒地等农村土地承包经营权的流转）

通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地，依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定，其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。

第 727 条（国有农用地实行承包经营的法律适用）

国家所有的农用地实行承包经营的，参照本法的有关规定。

第三节 建设用地使用权

第 728 条（建设用地使用权的内涵）

建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第 729 条（建设用地使用权的分层设立）

建设用地使用权可以在土地的地表、地上空间或者地下地层分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。

第 730 条（设立建设用地使用权的方式）

设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。

第 731 条（建设用地使用权出让合同）

采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。

建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：

- （一）当事人的名称和住所；
- （二）土地界址、面积等；
- （三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；
- （四）土地用途；
- （五）使用期限；
- （六）出让金等费用及其支付方式；
- （七）解决争议的方法。

第 732 条（建设用地使用权设立登记）

设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。

第 733 条（建设用地的合理利用）

建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

第 734 条（支付出让金）

建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

中华人民共和国公民，以户为单位，在不超出当地平均住房面积的限度内，有权无偿取得住宅的建设用地使用权。

第 735 条（建筑物、构筑物及附属设施的权属）

建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据证明的除外。

第 736 条（建设用地使用权流转）

建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押。

第 737 条（建设用地使用权流转的合同形式与期限）

建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采取书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限。

第 738 条（建设用地使用权的变更登记）

建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

第 739 条（建筑物随建设用地使用权一并处分）

建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

第 740 条（建设用地使用权随建筑物一并处分）

建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

第 741 条（建设用地使用权的提前收回）

建设用地使用权期间届满前，因公共利益需要提前收回该土地的，应当依照本法第 619 条的规定对该土地上的房屋及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。

第 742 条（建设用地使用权的续期）

住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

第 743 条（中国公民的无偿自动续期）

中华人民共和国公民的住宅建设用地使用权，以户为单位，如其住宅没有超过当地平均住房面积，则住宅建设用地使用权的期限届满后，应当自动无偿续期。

第 744 条（中国公民的有偿自动续期）

中华人民共和国公民的住宅建设用地使用权，以户为单位，如其住宅已经超过当地平均住房面积，对于超过当地平均住房面积部分的建设用地使用权，在使用权的期限届满后自动续期，但应当依法重新缴纳土地出让金。

第 745 条（外国人和无国籍人的有偿自动续期）

外国人、和无国籍人的住宅建设用地使用权，在其使用权的期限届满后自动续期，但应当依法重新缴纳土地出让金。

第 746 条（建设用地使用权的消灭）

建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。

第 747 条（集体建设用地）

集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理法等法律规定办理。

第四节 宅基地使用权

第 748 条（宅基地使用权的基本特征）

宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第 749 条（宅基地使用权的取得、行使、转让的法律适用）

宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

第 750 条（宅基地的灭失与重新分配）

宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

第 751 条（宅基地使用权的变更登记或注销登记）

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。

第五节 地役权

第 752 条（地役权的基本特征）

地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

前款所称他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。

第 753 条（地役权合同）

设立地役权，当事人应当采取书面形式订立地役权合同。

地役权合同一般包括下列条款：

- （一）当事人的姓名或者名称和住所；
- （二）供役地和需役地的位置；
- （三）利用目的和方法；
- （四）利用期限；
- （五）费用及其支付方式；
- （六）解决争议的方法。

第 754 条（地役权的设立与登记）

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。

第 755 条（供役地权利人的义务）

供役地权利人应当按照合同约定，允许地役权人利用其土地，不得妨害地役权人行使权利。

第 756 条（地役权人的权利义务）

地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽量减少对供役地权利人物权的限制。

第 757 条（地役权的期限）

地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

第 758 条（在后用益物权人继续享有或负担地役权）

土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。

第 759 条（在先用益物权人的同意权）

土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。

第 760 条（地役权与需役地一并转让）

地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。

第 761 条（地役权与需役地一并抵押）

地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

第 762 条（需役地部分转让）

需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

第 763 条（供役地部分转让）

供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

第 764 条（地役权的消灭）

地役权人有下列情形之一的，供役地权利人有权解除地役权合同，地役权消灭：

- （一）违反法律规定或者合同约定，滥用地役权；
- （二）有偿利用供役地，约定的付款期间届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。

第 765 条（地役权的变更登记或注销登记）

已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

第六节 人役权

第 766 条（人役权的基本特征）

人役权是对他人的住房享有占有、使用的用益物权。

人役权及于住房的附属设施。

第 767 条（房屋所有权人為自己设定人役权）

房屋的所有权人可以为自己设定人役权，然后将住房的所有权转让给他人。

第 768 条（人役权的设立）

人役权可以根据遗嘱或合同而设立。

根据遗嘱或者按照合同约定设立人役权，应当向县级以上不动产登记机构申请办理人役权登记，人役权自记载于登记簿时起设立。

第 769 条（人役权人的义务）

人役权人应当合理使用住房，并承担居住房屋的日常维护费用。

人役权人占有、使用住房，不支付使用费，不承担重大维修费用，但当事人另有约定的除外。

第 770 条（人役权的人身属性）

人役权不得转让，不得继承。

人役权人不得将居住的房屋出租，但当事人另有约定的除外。

第 771 条（住房所有权人的义务）

住房的所有权人应当保障人役权人对住房的占有、使用的权利。

如果对区分所有建筑物的专有部分享有人役权，人役权人应当及于建筑物的共有部分。

第 772 条（人役权存续不受房屋所有权变动影响）

人役权设立后，住房的所有权人发生变化，对人役权不生影响。

第 773 条（人役权的期限）

人役权有约定期限的，在约定期限届满时终止；没有约定期限，或者约定期限不明，在人役权人死亡时终止。

第 774 条（人役权的消灭）

有下列情形之一的，人役权消灭：

- （一）人役权人放弃人役权；
- （二）约定的人役权期限届满；
- （三）约定的人役权解除条件成就；
- （四）因不可抗力致使住房灭失；
- （五）人役权人死亡。

第六节 典权

第 775 条（典权人的权利）

典权人对出典的住房以及其他附着物享有占有、使用和收益的权利。

第 776 条（典权合同）

设立典权，当事人应当采取书面形式订立合同。合同内容一般包括：

- （一）出典人、典权人；
- （二）住房以及其他附着物的位置、面积等；
- （三）典价以及支付方式；
- （四）典权期限；
- （五）解决争议的办法。

第 777 条（典权设立登记）

典权合同订立后，应当向县级以上登记机构申请典权登记。典权自记载于登记簿之时起设立。

第 778 条（典权的期限）

典权期限不得超过二十年。当事人约定超过二十年的，超过部分无效。

第 779 条（典权人的义务）

典权人应当妥善维护出典的住房以及其他附着物。典权人未履行该义务造成出典的住房以及其他附着物损害的，应当承担损害赔偿责任。

第 780 条（出租或转典）

典权人可以将出典的住房以及其他附着物出租或者转典于他人，但典权合同另有约定的除外。

定期典权，出租或者转典的期限不得超过原典权合同剩余的期限。

第 781 条（因出租或转典导致的损害赔偿责任）

出典的住房以及其他附着物因出租或者转典受到损害的，典权人应当向出典人承担损害赔偿责任。

第 782 条（转典后的回赎）

出典人回赎出典的住房以及其他附着物的，转典权人应当返还。转典价超过典价的，转典权人有权请求典权人返还，不得对抗出典人。

第 783 条（典权人的优先购买权）

出典人将出典的住房以及其他附着物转让时，典权人享有优先购买的权利。

出典人将出典的住房以及其他附着物转让给他人的，不影响典权，受让人处于出典人的地位。

第 784 条（转典或者典权转让的变更登记）

典权人将出典的住房以及其他附着物转典或者将典权转让的，应当办理变更登记。

典权转让的，自记载于登记簿之时起，受让人处于典权人的地位。

第 785 条（出典住房的灭失）

因典权人的过错致使出典的住房以及其他附着物全部或者部分灭失的，典权人应当承担损害赔偿责任，典价可以折抵赔偿费用。

因不可抗力致使出典的住房以及其他附着物全部或者部分灭失的，典权人和出典人应当分担因此造成的损害。

第 786 条（出典住房的重建）

出典的住房以及其他附着物全部或者部分灭失，典权人可以重建。重建费用超过灭失的住房以及其他附着物价值的，应当征得出典人同意。

因典权人的过错致使出典的住房以及其他附着物全部或者部分灭失的，重建费用应当由典权人承担。因不可抗力致使出典的住房以及其他附着物全部或者部分灭失的，重建费用应当由典权人和出典人合理分担。

第 787 条（典期届满与回赎）

典权期限届满，出典人可以返还典价回赎出典的住房以及其他附着物。

典权期限届满后二年内出典人未返还典价回赎的，典权人取得出典的住房以及其他附着物的所有权。

典权期限没有约定或者约定不明的，出典人可以随时返还典价回赎出典的住房以及其他附着物。

自典权设立二十年内出典人未返还典价回赎的，典权人取得出典的住房以及其他附着物的所有权。

第 788 条（回赎通知）

出典人将回赎出典的住房以及其他附着物时，应当在六个月前通知典权人。

第七节 不动产租赁权

第 789 条（不动产租赁权的基本特征）

不动产租赁权是出租人将土地或房屋交付承租人占有、使用、收益并由承租人支付租金的用益物权。

第 790 条（不动产租赁权的客体）

不动产的租赁权及于不动产的附着物和附属设施，但当事人另有约定的除外。

第 791 条（不动产租赁权的设立）

设立不动产租赁权，应当以书面形式订立租赁合同。

第 792 条（租赁权的登记）

当事人订立不动产租赁合同后，可以向不动产登记机构申请办理租赁权登记，租赁权自记载于登记簿时起具有物权效力。

第 793 条（合同效力和物权效力的区分）

当事人订立不动产租赁合同后，没有向不动产登记机构申请办理租赁权登记，并不影响租赁合同的效力，但当事人不得主张租赁权具有物权效力。

第 794 条（不动产登记簿的记载事项与最长租赁期限）

不动产登记簿应当记载租赁期限和租金等事项，但租赁期限最长不得超过二十年。

第 795 条（按不动产的性质或按约定使用不动产）

承租人应当按照不动产的性质使用租赁的不动产，但当事人对使用的方法另有约定的，应当按照其约定的方法使用。

第 796 条（租赁权存续不受所有权变动影响）

在租赁期限内，不动产的所有权发生变动的，租赁权人租赁权不受影响，直至登记的租赁期限届满。

第 797 条（租赁合同的效力）

出租人和承租人订立了不动产租赁合同，但没有办理租赁权的登记，如在合同约定的租赁期内不动产的所有权发生变动，租赁合同对取得不动产的所有权人没有约束力，但承租人可以依据租赁合同追究出租人的违约责任。

第 798 条（租赁物的维修）

承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人的占有、使用、收益的，应当相应减少租金或者延长租期。

第 799 条（共同居住近亲属继续承租）

承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的近亲属可以在登记的租赁期限内继续租赁该房屋。

第 800 条（不动产融资租赁）

融资租赁合同的标的物为不动产，参照适用不动产租赁权的相关规定。

第八节 不动产信托

第 801 条（不动产信托的标的）

不动产信托可以通过信托合同或遗嘱等信托文件而设立，该不动产必须是委托人享有合法权利的不动产。

用于设立不动产信托的财产，可以是不动产所有权，也可以是不动产用益物权。

第 802 条（不动产信托的登记）

设立不动产信托，应当办理不动产的信托登记。

第 803 条（信托不动产的物权变动）

以不动产所有权设立信托的，自办理信托登记时起，不动产的所有权人由委托人变更为受托人。

以不动产用益物权设立信托的，自办理信托登记时起，不动产的用益物权人由委托人变更为受托人。

第 804 条（信托不动产的管理）

在取得信托不动产后，受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分信托的不动产。

第 805 条 （委托人的知情权）

委托人有权了解其信托不动产的管理运用、处分及收支情况，并有权要求受托人作出说明。

第 806 条 （调整不动产的管理方法）

因设立信托时未能预见的特别事由，致使信托不动产的管理方法不利于实现信托目的或者不符合受益人的利益时，委托人、受托人和受益人可以协商调整该信托不动产的管理方法。

第 807 条 （忠实义务和谨慎义务）

受托人管理信托的不动产，必须恪尽职守，履行忠实义务和谨慎义务，并将管理信托不动产的收益归属于信托文件指定的受益人。

第 808 条 （信托不动产的独立性）

信托的不动产与属于受托人所有的固有财产相区别，不得将信托的不动产归入受托人的固有财产或者成为固有财产的一部分。

第 809 条 （信托终止时不动产的归属）

不动产信托终止的，信托的不动产首先用于清偿信托财产上的债权。在清偿全部债权后仍有剩余信托财产的，剩余信托财产归属于信托文件规定的人；信托文件未规定的，按下列顺序确定归属：

- （一）委托人或者其继承人。
- （二）受益人或者其继承人；

第 810 条（慈善信托终止时不动产的归属）

以不动产设立的慈善信托，在慈善信托终止时，没有信托财产权的归属人或者信托财产权利归属人是不特定的社会公众的，经慈善事业管理机构批准，受托人应当将信托的不动产用于与原慈善目的相近似的目的，或者将信托不动产转移给具有近似目的的慈善组织或者其他公益信托。

第二十章 担保物权

第一节 一般规定

第 811 条（担保物权的基本特征）

担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但法律另有规定的除外。

第 812 条（担保物权的适用范围与反担保）

债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，可以依本法和其他法律的规定设立担保物权。

第三人为债务人向债权人提供担保的，可以要求债务人提供反担保。反担保适用本法和其他法律的规定。

第 813 条（担保合同的从属性与无效后的法律责任）

设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效，担保合同无效，但法律另有规定的除外。

担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

第 814 条（担保物权的担保范围）

担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照约定。

第 815 条（担保物权的物上代位性）

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

第 816 条（转移债务未经担保人同意）

第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债务人转移全部或者部分债务的，担保人不再承担相应的担保责任。

第 817 条（物的担保与人的担保的关系）

被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约

定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。

第 818 条（担保物权消灭）

有下列情形之一的，担保物权消灭：

- （一）主债权消灭；
- （二）担保物权实现；
- （三）债权人放弃担保物权；
- （四）法律规定担保物权消灭的其他情形。

第二节 抵押权

第一目 一般抵押权

第 819 条（抵押权的基本特征）

为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

第 820 条（抵押财产的范围）

债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- （一）建筑物和其他土地附着物；
- （二）建设用地使用权；
- （三）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；
- （四）生产设备、原材料、半成品、产品；
- （五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；
- （六）交通运输工具；
- （七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

第 821 条（已设立质权的动产不得用于设立抵押）

已经设立动产质权的动产，不得用于设定动产抵押。

第 822 条（浮动抵押）

经当事人书面协议，企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿。

第823条（建筑物与建设用地使用权一并抵押）

以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

第824条（乡镇村企业建设用地使用权抵押）

乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

第825条（禁止抵押的财产）

下列财产不得抵押：

- （一）土地所有权；
- （二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；
- （三）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
- （四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；
- （五）依法被查封、扣押、监管的财产；
- （六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

第826条（抵押合同）

设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

抵押合同一般包括下列条款：

- （一）被担保债权的种类和数额；
- （二）债务人履行债务的期限；
- （三）抵押财产的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权归属或者使用权归属；
- （四）担保的范围。

第827条（禁止流押）

抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。

第828条（不动产抵押登记）

以本法第820条第1款第1项至第3项规定的财产或者第5项规定的正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

第829条（动产抵押效力）

以本法第820条第1款第4项、第6项规定的财产或者第5项规定的正在建造的船舶、航空器抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

第 830 条（动产浮动抵押的登记与效力）

企业、个体工商户、农业生产经营者以本法第 822 条规定的动产抵押的，应当向抵押人住所地的工商行政管理部门办理登记。抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

依照本法第 822 条规定抵押的，不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

第 831 条（租赁权与抵押权的关系）

订立抵押合同前抵押不动产已出租并办理登记的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。

第 832 条（抵押期间转让抵押财产）

抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第 833 条（抵押权转让）

抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第834条（抵押财产的保全）

抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

第835条（放弃抵押权或抵押权顺位）

抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其他抵押权人产生不利影响。

债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

第836条（抵押权的实现）

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第837条（浮动抵押的抵押财产确定）

依照本法第822条规定设定抵押的，抵押财产自下列情形之一发生时确定：

- （一）债务履行期届满，债权未实现；
- （二）抵押人被宣告破产或者被撤销；
- （三）当事人约定的实现抵押权的情形；
- （四）严重影响债权实现的其他情形。

第838条（抵押财产的孳息）

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

第839条（处分抵押财产后的清算）

抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第840条（多个抵押权的清偿顺序）

同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

（一）抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；

（二）抵押权已登记的先于未登记的受偿；

（三）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

第841条（土地上的新增建筑物）

建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

第842条（抵押权的特别规定）

依照本法第820条第1款第3项规定的土地承包经营权抵押的，或者依照本法第824条规定以乡镇、村企业的厂房等建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押的，实现抵押权后，未经法定程序，不得改变土地所有权的性质和土地用途。

第843条（抵押权行使的期间）

抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。

第二目 最高额抵押权

第844条（最高额抵押权的基本特征）

为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

最高额抵押权设立前已经存在的债权，经当事人同意，可以转入最高额抵押担保的债权范围。

第845条（最高额抵押权的转让）

最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但当事人另有约定的除外。

第846条（最高额抵押权的变更）

最高额抵押担保的债权确定前，抵押权人与抵押人可以通过协议变更债权确定的期间、债权范围以及最高债权额，但变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响。

第847条（债权的确定）

有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

（一）约定的债权确定期间届满；

（二）没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年后请求确定债权；

- (三) 新的债权不可能发生；
- (四) 抵押财产被查封、扣押；
- (五) 债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销；
- (六) 法律规定债权确定的其他情形。

第 848 条 (适用一般抵押权的规定)

最高额抵押权除适用本目规定外，适用本节第一目一般抵押权的规定。

第三目 裁判抵押权

第 849 条 (裁判抵押权的成立)

人民法院关于查封不动产的裁定，经不动产登记机关依法登记后，成立裁判抵押权。申请查封的债权人为裁判抵押权人。

第 850 条 (裁判抵押权的优先受偿效力)

裁判抵押权人在查封登记的不动产上享有法定的优先受偿权，但裁判抵押权对于查封登记之前的物权不生影响。

第 851 条（裁判抵押权对第三人的效力）

已经办理了查封登记的不动产，被执行人为第三人所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，裁判抵押权人可以主张对抗效力。

查封已登记的不动产，未办理查封登记，不得对抗善意第三人，也不得对抗其他已登记的裁判抵押权。

第 852 条（不动产查封的轮候登记）

对于已经办理了查封登记的不动产，其他人民法院可以进行轮候查封，并应通知不动产登记机关协助进行轮候查封登记。前一个查封登记被涂销的，登记在先的轮候查封即自动生效。

第 853 条（裁判抵押权的顺位）

不动产上存在两个或两个以上裁判抵押权的，根据其查封登记的先后确定其顺位。

第 854 条（裁判抵押权的期限）

因对不动产进行查封登记而产生的裁判抵押权，其期限不得超过二年，自查封登记之日起计算，但法律另有规定的除外。裁判抵押权人申请延长期限的，人民法院应当在期限届满前办理续行查封登记手续，续行查封登记的期限最长不得超过一年。

第 855 条（裁判抵押权的消灭）

查封登记的期限届满而人民法院未办理查封登记的延期手续，或者人民法院作出解除查封的裁定，或查封登记的不动产已经被执行拍卖、变卖或者抵债因而裁判抵押权人的优先受偿权已经实现，则查封登记失去其效力，

查封登记失去其效力，人民法院应当作出解除的裁定，并向不动产登记机关发出协助执行通知书，不动产登记机关应当办理查封登记的涂销，裁判抵押权因查封登记的涂销而消灭。

第 856 条（裁判抵押权的自动失效）

在裁判抵押权实现之前，如果被执行人被宣告破产，自法院宣告破产的裁定作出之日起，申请查封的债权人在不动产上的裁判抵押权自动失效。申请查封登记的债权人不得主张享有优先受偿权，其债权为普通破产债权。

第三节 质权

第一目 动产质权

第857条（动产质权的内涵）

为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，交付的动产为质押财产。

第858条（禁止出质的动产）

法律、行政法规禁止转让的动产不得出质。

第859条（已抵押的动产不得设立质押）

已经设立动产抵押的动产，不得用于设定动产质押。

第860条（质权合同）

设立质权，当事人应当采取书面形式订立质权合同。

质权合同一般包括下列条款：

- （一）被担保债权的种类和数额；
- （二）债务人履行债务的期限；

(三) 质押财产的名称、数量、质量、状况；

(四) 担保的范围；

(五) 质押财产交付的时间。

第 861 条 (禁止留质)

质权人在债务履行期届满前，不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。

第 862 条 (质权的设立)

质权自出质人交付质押财产时设立。

第 863 条 (质押财产的孳息)

质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

第 864 条 (擅自使用和处分质押财产)

质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产，给出质人造成损害的，应当承担赔偿责任。

第865条（质权人的保管义务）

质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以要求质权人将质押财产提存，或者要求提前清偿债务并返还质押财产。

第866条（质押财产的保全）

因不能归责于质权人的事由可能使质押财产毁损或者价值明显减少，足以危害质权人权利的，质权人有权要求出质人提供相应的担保；出质人不提供的，质权人可以拍卖、变卖质押财产，并与出质人通过协议将拍卖、变卖所得的价款提前清偿债务或者提存。

第867条（转质）

质权人在质权存续期间，未经出质人同意转质，造成质押财产毁损、灭失的，应当向出质人承担赔偿责任。

第868条（质权的放弃）

质权人可以放弃质权。债务人以自己的财产出质，质权人放弃该质权的，其他担保人在质权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

第869条（质权的实现）

债务人履行债务或者出质人提前清偿所担保的债权的，质权人应当返还质押财产。

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以与出质人协议以质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。

质押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第870条（行使质权请求权）

出质人可以请求质权人在债务履行期届满后及时行使质权；质权人不行使的，出质人可以请求人民法院拍卖、变卖质押财产。

出质人请求质权人及时行使质权，因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担赔偿责任。

第871条（处分质押财产后的清算）

质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归出质人所有，不足部分由债务人清偿。

第872条（最高额质权）

出质人与质权人可以协议设立最高额质权。

最高额质权除适用本目有关规定外，参照本章第二节第二目最高额抵押权的规定。

第二目 权利质权

第873条（权利出质的范围）

债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：

- （一）汇票、支票、本票；
- （二）债券、存款单；
- （三）仓单、提单；
- （四）可以转让的基金份额、股权；
- （五）可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；
- （六）应收账款；
- （七）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

第874条（票据、债券、存款单、仓单、提单出质）

以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时设立。

第875条（票据、债券、存款单、仓单、提单先于主债权到期）

汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单的兑现日期或者提货日期先于主债权到期的，质权人可以兑现或者提货，并与出质人协议将兑现的价款或者提取的货物提前清偿债务或者提存。

第876条（基金份额和股权的出质）

以基金份额、股权出质的，当事人应当订立书面合同。以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质的，质权自证券登记结算机构办理出质登记时设立；以其他股权出质的，质权自工商行政管理部门办理出质登记时设立。

基金份额、股权出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让基金份额、股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第877条（知识产权的出质）

以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，当事人应当订立书面合同。质权自有关主管部门办理出质登记时设立。

知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第878条（应收账款的出质）

以应收账款出质的，当事人应当订立书面合同。质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。

应收账款出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让应收账款所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第 879 条（动产质权的准用）

权利质权除适用本目规定外，适用本节第一目动产质权的规定。

第四节 留置权

第 880 条（留置权的内涵）

债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。

前款规定的债权人为留置权人，占有的动产为留置财产。

第 881 条（留置财产与债权的关系）

债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。

第 882 条（不得留置的动产）

法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置。

第 883 条（可分物的特殊规定）

留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。

第 884 条（留置权人的保管义务）

留置权人负有妥善保管留置财产的义务；因保管不善致使留置财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

第 885 条（留置财产的孳息）

留置权人有权收取留置财产的孳息。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

第 886 条（留置权的实现）

留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人两个月以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置权人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

留置财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第 887 条（行使留置权请求权）

债务人可以请求留置权人在债务履行期届满后行使留置权；留置权人不行使的，债务人可以请求人民法院拍卖、变卖留置财产。

第 888 条（处分留置财产后的清算）

留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。

第 889 条（留置权的优先受偿）

同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。

第 890 条（留置权的消灭）

留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭。

第二十一章 占有和不动产登记

第一节 占有

第 891 条（占有的内涵）

占有是指对不动产或动产进行控制和管理的事实状态。

第 892 条（事实状态的保护）

占有的事实状态受法律保护。

第 893 条（占有的推动效力）

占有具有权利推定效力。占有应推定为合法占有，占有人应推定为合法占有人，占有人宣称的权利应当推定为合法的权利。

第 894 条（占有的法律适用）

基于合同关系等产生的占有，有关不动产或者动产的使用、收益、违约责任等，按照合同约定；合同没有约定或者约定不明确的，依照有关法律规定。

第 895 条（恶意占有人的损害赔偿责任）

占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。

第 896 条（原物与孳息的返还）

不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

第 897 条（保险金、赔偿金或者补偿金的返还）

占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者

补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。

第 898 条（占有保护请求权）

占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。

占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

第二节 不动产登记机关

第 899 条（登记机关）

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。

县级土地资源行政管理部门为不动产登记机关。

第 900 条（登记机关的职责）

登记机关主管本行政区域内的不动产登记工作。登记机关的职责：

- （一）对不动产物权进行审查和确认；
- （二）对已确认的不动产物权进行登记；
- （三）向已获准登记的权利人颁发权利证书；
- （四）更新不动产登记，维持不动产登记的现势性；
- （五）保存不动产登记簿；

(六) 提供查询、出具证明等服务。

第 901 条（登记文件资料的配置）

登记机关应当配置下列登记文件资料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）收件簿；
- （三）不动产登记公告；
- （四）异议申请书
- （五）土地登记簿；
- （六）建筑物登记簿；
- （七）不动产权利证书；
- （八）地籍图；
- （九）建筑物测绘图；
- （十）不动产归户卡；
- （十一）其他必要的登记文件。

以上文件资料的填写方法和注意事项，由国务院土地资源管理机关制定。

第 902 条（实质审查）

登记机关应当对登记申请应当进行实质审查，确认不动产物权的合法性和真实性。

实质审查并不排除登记机关在法定情形下可以对不动产物权的合法性和真实性进行推定。

第 903 条（谨慎义务）

登记机关在登记中应当承担谨慎义务，因故意或过失给当事人造成损失的，登记机关应承担民事赔偿责任。

第 904 条（不动产登记费和查询费）

不动产登记申请人应当按规定交纳不动产登记费。查阅不动产登记簿和有关资料，应当按规定交纳不动产登记信息查阅费。

不动产登记费、不动产登记信息查阅费的收费项目和收费标准由国务院国土资源管理部门提出方案，经国务院价格管理部门会同财政部门批准后执行。不动产登记费、不动产登记信息查阅费应当按规定上缴财政，登记机关不得挪作他用。登记机关不得通过登记、查询进行营利。

第 905 条（风险准备金）

登记费用中应当预留一定额度的风险准备金。当登记机关因登记错误需要承担民事赔偿责任时，风险准备金可以作为赔偿资金。

第 906 条（登记员的资格）

不动产登记员应当取得国家统一法律职业资格。未取得国家统一法律职业资格的人员，不得从事不动产登记工作。

第 907 条（登记员的回避）

登记员本人或其近亲属与登记有利害关系的，登记员应当主动向登记机关提出回避申请，登记申请人也可以向登记机关要求该登记员回避。

第 908 条（登记错误）

登记机关因故意或过失造成的登记错误，给权利人造成损失的，登记机关应当承担赔偿责任。登记机关在承担赔偿责任后，有权向因登记错误而获取不当利益的当事人追偿。

第 909 条（拒绝登记或拖延登记）

应当办理的登记但登记机关拒绝办理登记或不在法定期限内办理登记的，登记申请人可以就行政不作为提起行政诉讼，追究登记机关的法律责任。

第 910 条（提供的查询资料不准确或错误）

登记机关提供的登记资料应当准确、全面，如果因为登记机关提供的登记资料不准确或错误，造成查询人损失的，登记机关应当承担赔偿责任。

第 911 条（查询人毁损登记资料）

查询人擅自将土地登记资料带离设定场所，对登记资料进行圈点、划线、注记、涂改、拆页，查询机关应当及时制止，并责令其改正；拒不改正的，应当停止提供查询；造成损失的，查询人应当依法承担赔偿责任。

第三节 不动产登记申请人

第 912 条（共同申请人）

凡不动产登记涉及双方当事人或多方当事人之间不动产物权变动的，应当由登记权利人和登记义务人共同提出登记申请。因登记而受有利益的为登记权利人，因登记而受有不利利益的为登记义务人。

第 913 条（共有人）

权利人为二人以上时，应当由共同提出登记申请。在登记申请时应明确各权利人之应有部分或相互之关系。按份共有的，各权利人应当在登记申请中注明各自的份额，份额应以分数或百分比表示。

第 914 条（单独申请人）

因下列情形之一而进行的不动产物权登记，由不动产权利人单方提出登记申请：

- （一）所有权的总登记；
- （二）新增土地的首次登记；
- （三）新建建筑物的首次登记；
- （四）因继承或遗赠取得不动产的登记；
- （五）无主不动产的登记；
- （六）预告登记；
- （七）异议登记；
- （八）标示变更登记；
- （九）因登记机关记载错误、遗漏而申请的更正登记；
- （十）因不动产灭失而办理的涂销登记；
- （十一）因他物权期限届满而办理的涂销注销登记；
- （十二）法定地上权登记；
- （十三）根据行政机关已生效的行政裁决办理的登记；
- （十四）根据人民法院已生效的判决书和调解书办理的登记；
- （十五）根据仲裁机构已生效的判决书和调解书办理的登记；
- （十六）因权利人姓名、名称或土地用途发生变化办理的变更登记；
- （十七）其他依法可以单独登记申请的情形。

第 915 条（无民事行为能力人和限制民事行为能力人）

不动产的权利人为无民事行为能力人和限制民事行为能力人的，由其法定代理人代理其申请登记。法定代理人在申请登记时应证明自己的监护人身份。

法定代理人处分无民事行为能力人或限制民事行为能力人的不动产，申请登记时，应明确表示该处分行为符合无民事行为能力人或限制民事行为能力人的利益，并由法定代理人签名或盖章。

第 916 条（代管人）

被宣告失踪的人，其财产由他人代管的，代管人可以以失踪人的名义提出登记申请。代管人在申请登记时应证明自己的代管人身份。

第 917 条（代位权人）

根据合同法第 73 条的规定债权人享有代位权的，如果债务人应当办理不动产登记而怠于办理的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位债务人办理不动产登记。代位权人在申请登记时应提出法院许可代位的证明文件。

第 918 条（撤销权人）

根据合同法第 74 条的规定，人民法院确定债权人享有撤销权，如果撤销权的行使涉及到不动产登记的，撤销权人可以申请办理登记。撤销权人在申请登记时应提出法院许可撤销的证明文件。

第 919 条（清算组织）

企业法人破产的，其登记应由清算组织进行。清算组织就涉及破产企业的不动产申请办理登记时，应提出清算组织之资格证明文件与法院同意申请登记之证明文件。

第 920 条（设立中法人）

设立中法人在未完成设立登记前取得不动产物权的，根据发起人之间的协议书，可以由发起人指定之代表人申请登记。登记机关在登记时，应于登记簿中注明取得权利之设立中法人的名称。在法人成立以后，经法人申请，登记机关应当将权利人变更为已成立的法人。

在第一款的协议书，应记明在登记完毕后如果法人未核准设立的，不动产物权应申请更名登记为已登记之代表人所有或者申请更名登记为发起人全体共有。

第 921 条（胎儿）

胎儿为继承人时，应由其母以胎儿名义申请登记，在其出生办理户籍登记后，再办理更名登记。如果胎儿将来为死产，其经登记之不动产物权，溯及继承开始时消灭，由其它继承人共同申请更正登记。

第 922 条（外国人、无国籍人）

在中华人民共和国领域内没有住所的外国人、无国籍人、外国企业和组织在中华人民共和国领域内享有不动产物权的，可以以自己的名义申请办理不动产登记。

第 923 条（登记申请人死亡的处理）

如登记义务人于申请登记完毕前死亡的，应由登记权利人叙明理由，出具义务人之户籍誊本及其它有关证件，单独申请登记。

登记权利人死亡的，应由其继承人为权利人，叙明理由提出契约书及其它有关证件会同义务人申请登记。

第 924 条（嘱托登记）

有下列情形之一的，不经权利人同意或申请，司法机关、行政机关可以将根据已经发生法律效力文件嘱托登记机关办理登记：

(一) 人民法院作出已经生效的没收不动产、查封不动产、撤销核准登记或以其他方式限制不动产权利的判决、裁定的；

(二) 公安、检察机关依法对已立案的案件，根据案情需要查封不动产或以其他方式限制不动产权利而作出决定的；

(三) 行政机关依法作出没收、收回、征收、征用土地或以其他方式限制不动产权利而作出决定的；

(四) 根据继承法，对于无人继承又无人受遗赠的不动产，经法院判决裁定归国家所有的；

(五) 人民法院裁定为无主不动产的；

(六) 人民法院对宣告破产的企业办理破产登记的。

(七) 人民检察院提起刑事附带民事诉讼，生效的民事判决引起不动产物权变更的；

(八) 法律、法规规定可以办理嘱托登记的其他情形。

办理嘱托登记，司法机关、行政机关应当将作出的判决、裁定、决定发送登记机关。嘱托的内容应详细注明需要办理登记的内容。登记机关根据判决、裁定、决定进行登记。登记机关应当在收到有关嘱托后 5 个工作日内，与不动产登记簿进行核对。经核对，嘱托的内容与不动产登记簿记载一致的，应当予以登记；登记机关办理嘱托登记后，应在 5 日内通知利害关系人。经核对，与不动产登记簿记载不一致的，应当告知有关司法机关、行政机关。

第 925 条 (径直登记)

对下列情形可以不经当事人申请而由登记机关依职权办理登记：

(一) 登记机关依本法规定作出更正登记决定的；

(二) 登记机关发现登记中可能存在错误或遗漏，作出异议登记决定的；

(三) 建物基地因重测、重划或依法径为分割或合并之基地号变更登记的；

(四) 建筑物或集体所有的土地被抛弃的，登记机关在办理涂销登记后，径直办理国有土地所有权登记的；

(五) 人民法院裁定为无主不动产，登记机关径直办理国有土地所有权登记的；

(六) 不动产已经灭失, 权利人应当办理涂销登记而不办理的, 经登记机关审查核实后, 径直办理涂销登记的;

(七) 土地用途、权利人姓名或者名称、坐落名称、编号发生变化的, 不动产面积增加或者减少的, 不动产分割、合并的, 权利人应当申请办理变更登记而没有申请, 登记机关在核实后可以直接办理变更登记的;

(八) 其它依法律可以径直办理登记的。

登记机关在径直登记前, 应当事先将登记的具体内容通知利害关系人。利害关系人不服的, 可以在法定期限内依法提起行政复议或行政诉讼。经过法定期限, 利害关系人既没有申请复议, 也没有提起行政诉讼的, 登记机关直接办理登记。

第四节 不动产登记的程序

第一目 一般规定

第 926 条 (申请原则)

登记机关办理不动产物权登记, 应当以登记申请人的申请为依据, 但嘱托登记和径直登记除外。

第 927 条 (职权原则)

关于不动产标示的登记, 可以由登记机关在查明标示事项后依职权进行。

第 928 条 (亲自到场)

申请登记时, 登记义务人应亲自到场, 提出国民身分证正本, 当场于申请书或登记原因证明文件内签名, 注明日期, 并由登记机关指定人员核符后同时签证。

第 929 条 （委托代理人）

申请不动产登记，申请人可以委托他人代理。由代理人办理申请登记的，应向登记机关提交经过公证的授权委托书。委托书应载明委托事项及委托办理登记之土地或建物权利之坐落、地号或建号与权利范围。

在中华人民共和国领域内没有住所的外国人、无国籍人从中华人民共和国领域外寄交或者托交的授权委托书，应当经所在国公证机关证明，并经中华人民共和国使领馆认证，或者履行中华人民共和国与该所在国订立的有关条约中规定的证明手续后，才具有效力。

委托代理人申请登记的，代理人应亲自办理登记，登记机关应核对其身份和代理权限。

第 930 条 （不亲自到场）

申请登记时，有下列情形之一者，当事人可以不亲自到场：

- （一） 经法院判决确定或法院拍定之登记，由权利人单独申请登记的。
- （二） 登记原因证明文件及物权变动的声明书经依法公证的。
- （三） 登记名义人为无行为能力人或限制行为能力人，法定代理人亲自到场的。
- （四） 境外申请人授权第三人办理土地登记，该授权书经我当地公证机关公证并经我国驻外领事人员认证的。
- （五） 其它由中央地政机关规定得免由当事人亲自到场的。

第 931 条 （第三人同意）

申请登记依法应当征得第三人同意的，应由第三人在登记申请书内注明同意事由，签字或盖章，并会同一并办理登记申请。

第 932 条 （同时申请）

不动产物权的变动同时涉及到所有权、他项权和不动产标示的，应同时申请所有权、他项权和标示的相关登记。

第二目 申请

第 933 条 （申请文件）

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。申请不动产物权登记，除本法另有规定外，申请人应提出下列文件：

- （一）登记申请书；
- （二）物权变动的书面声明；
- （三）登记原因证明文件；
- （四）已办理过登记的，其所有权证书或他项权证书；
- （五）申请人身份证明；
- （六）依照法律规定或登记机关的要求应提交的其他文件。

第 934 条 （登记申请书）

登记申请书应载明下列基本事项：

- （一）申请者姓名或名称、地址；
- （二）不动产座落、面积、用途、等级、价格；
- （三）所有权、他项权利权属来源证明；
- （四）申请登记的意思表示；
- （五）申请登记的材料清单；
- （六）其他事项。

第 935 条（书面声明）

物权变动的书面声明应当明确登记申请人关于物权变动的意思表示。书面声明适用于共同申请。

第 936 条（免于提交权利证书）

有下列情形之一的，应免于提交所有权证书或他项权证书。

- （一）国有土地所有权的登记；
- （二）国家因征收集体土地而办理的登记。
- （三）登记原因证明文件为法院生效裁判之登记。
- （四）登记原因证明文件为仲裁机构已经生效的仲裁裁决之登记；
- （五）债权人依法获得法院批准办理代位申请登记的。
- （六）债权人依法获得法院批准办理撤销登记的；
- （七）司法机关、行政机关嘱托办理的登记。
- （八）其它依法可以免于提交的情形。

第 937 条（身份证明）

申请人为法人的，应提交法人登记证明文件及其法定代表人之身份证明。申请人为自然人的，应提交中华人民共和国居民身份证。登记申请人为境外申请人的，外国人应提出护照，香港、澳门、台湾居民应提出护照或香港、澳门永久居留资格证件。

第 938 条（继承或遗赠）

申请继承或遗赠而办理登记，还应提交下列文件：

- （一）被继承人自然死亡或宣告死亡的证明；
- （二）被继承人死亡时的户籍；

(三) 继承人或受遗赠人现在的户籍;

(四) 继承系统表;

(五) 其它有关证明文件。

继承系统表,由申请人依民法典有关规定自行订定,注明如有遗漏或错误致他人受损害者,申请人愿负法律责任,并签名或盖章。

本条不适用于根据法院确定判决申请继承登记之情形。

第三目 受理

第 939 条 (受理或不予受理的决定)

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。

申请登记的主要材料不齐全或者不符合法定形式的,且无法当场更正的,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;

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,或者申请材料存在可以当场更正的错误的,申请人当场进行了更正的,登记机关应当受理并书面告知申请人;

如果申请登记的主要文件齐备的,登记机关可以作出受理的决定,并通知申请人在接到通知书之日起 15 日内补交欠缺的文件,不动产登记机构应当书面告知补正的要求。

在登记机关作出受理登记的决定后,登记申请人应当交纳登记费用。

第 940 条（受理编号）

登记机关受理后，应对受理决定予以编号，出具回执，登记人员应在回执上签名并加盖登记机关印章。回执中应注明受理文件的名称、页数、件数、受理的编号、收件日期和收件人。申请人在收到回执时应当场在收件簿中签名，并注明日期。

申请人在法定期限内补交齐备的，保留其受理编号和申请日期。申请人在超出法定期限补交齐备的，申请登记文件的补齐日为受理日，并按照受理日重新编号。

第 941 条（审核顺序）

两个或两个以上的申请人对同一不动产申请登记的，按登记申请的受理编号先后顺序予以审查。

第 942 条（收件簿）

登记机关都应当按照收件日期的先后顺序将收件登记入收件簿。收件簿由登记机关根据登记区域设置，依收件之先后次序编号记载。收件簿的封面应记明该簿总页数及起用年月，加盖登记机关印章，每页依次编号，装订成册。

第 943 条（不予受理）

有下列情形之一的，登记机关应不予受理其登记申请：

- （一）申请登记的不动产不在登记机关的登记区域的；
- （二）提供的证明材料不齐全的且没有在规定的期限内补交齐备的；
- （三）不能提供登记原因的合法证明的；
- （四）其他依法不予受理的。

第四目 初步审核

第 944 条 （初步审查）

对于受理的登记申请，登记机关应当对以下事项进行初步审查：

申请人是否具备相应的权利能力和行为能力；

不动产物权申请的内容是否真实合法；

当事人的意思表示是否真实；

法律行为是否具备法律规定或当事人约定的形式。

其他登记机关认为应当予以审查的事项。

第 945 条 （真实意思表示的推定）

当事人共同向登记机关提出登记申请，且就物权变动作出书面声明的，登记机关可以推定当事人之间关于物权变动的意思表示为真实，但有相反证据证明的除外。

第 946 条 （地籍调查）

登记机关应当进行地籍调查，确定登记申请与不动产登记簿中的记载不存在冲突。

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：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；有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；登记申请是否违反法律、行政法规规定。

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：房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记；在建建筑物

抵押权登记；因不动产灭失导致的注销登记；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 947 条（暂缓审核）

在初步审查中发现申请人的文件仍有欠缺的，或者需要补充证明的，登记机关应通知申请人在接到通知书之日起 15 日内补齐欠缺的文件，不动产登记应暂缓办理登记，并书面告知补正的要求。文件补齐后，登记机关应继续审核。

第五目 公告与异议

第 948 条：（公告的发布）

经初步审查认为登记申请的内容真实合法，但认为可能存在利害关系人的，登记机关可以在以下地点发布不少于 15 天的公告，在公告期间，任何利害关系人均可以向登记机关提出异议。在公告期限届满前，登记机关不得办理不动产登记。

- （一）不动产所在地的明显位置；
- （二）登记机关的公告栏；
- （三）不动产所在地的居民委员会、村民委员会或者物业服务机构的公告栏或显要位置。

对于不动产总登记、不动产首次登记、因取得时效而申请建筑物所有权登记，登记机关必须发布公告，征求异议。

第 949 条（异议的提出）

对登记申请提出的异议应当以书面方式作出，并说明异议理由。登记机关在收到异议后，应在 5 日内将书面异议的副本送达登记申请人。

第 950 条（答复）

登记申请人应自接到书面异议副本之日起十五日内向登记机关作出书面答复。

第 951 条（异议的撤回）

在异议提出后，登记申请人和异议人如果可以达成撤回异议协议的，提出异议的人也可以单方面撤回异议的。异议被撤回的，视为没有异议。

第 952 条（撤回登记申请）

在利害关系人提出异议后，登记申请人以书面申请撤回登记申请的，登记机关应当作出终止登记程序的决定，并将登记申请书及附件发还申请人。

第 953 条（异议的处理）

登记机关对异议和登记申请人的答复进行调查核实，认为异议成立或不成立的，登记机关应作出决定，并书面通知当事人。有下列情形之一的，登记机关应驳回登记之申请，并说明理由和法律依据：

- （一）法律禁止办理登记的；
- （二）登记申请与已经登记的事项互相冲突的；
- （三）登记申请人逾期对异议没有答复的；
- （四）登记权利人和登记义务人之间就登记事项产生纠纷的；
- （五）逾期未补正或未照补正事项完全补正的。

登记机关驳回登记申请，自作出驳回登记申请的决定之日起七日内书面通知申请人。

第 954 条（复议或起诉）

当事人对登记机关的决定不服的，可自接到决定通知书之日起十五日内提出行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

第六目 确认与登记

第 955 条（行政确认）

公告期限届满，无人提出异议，或异议被撤回的，或异议经登记机关裁决认为不成立的，登记机关应对物权变动的合法性作出确认。

第 956 条（记载于登记簿）

登记簿用纸应分标示部、所有权部及他项权利部。登记机关对登记申请确认后，应由登记人员将不动产权利事项记载于不动产权利登记簿，并由登记人员签名或盖章。

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 957 条（登记的校对）

登记事项记载于登记簿后，应由校对人员校对，并由校对人员签名或盖章。

第 958 条（登记完毕）

不动产物权经登记人员依法登记于登记簿，加盖登簿章并由校对人员签名盖章后，为登记完毕。

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 959 条（登记的效力）

不动产权利登记簿是当事人享有不动产权利的合法证明。自登记时起，不动产物权变动开始生效。非经登记，不动产物权不能发生变动之效力。

第 960 条（不予登记的决定）

经过审核，如登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当做出不予登记的决定，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。

第七目 权利证书

第 961 条（权利证书）

土地权利于登记完毕后，除本规则另有规定外，登记机关应即发给申请人权利证书，或对权利证书修正后发还给权利人。

第 962 条（权利证书的签发）

土地所有权证书、建筑物所有权证书及他项权利证书，应由登记机关正职负责人签名或盖章并加盖登记机关印章后，发给权利人。

第 963 条（权利人的记载）

不动产权利人的姓名或名称按照以下方式确定：

- （一）法人，为该法人的法定名称；
- （二）非法人组织，为该组织依法登记的名称或政府批准的名称；
- （三）个人，为合法身份证明上的姓名；
- （四）共有人，为各权利人的名称或姓名。

第 964 条（权利证书的记载事项）

权利证书应作如下记载：

- （一）土地所有权证书：所有权人、代管人、住所地、居所地、土地标示（坐落、地号、地目、面积）、权利范围、权利来源、登记日期、权利证书编号、权利证书的颁发日期。
- （二）建筑物所有权证书：所有权人、代管人、住所地、居所地、基地坐落、建筑物门牌、建号、权利范围、权利来源、登记日期、权利证书编号、权利证书的颁发日期。
- （三）他项权利证书：权利人、权属来源、权属种类、登记顺位、登记日期、权利存续期间、权利范围、坐落、面积、四至、等级、用途、价值、层数、结构、证书编号以及其他登记事项。

第 965 条（记载的更改）

不动产权利证书不得涂改，任何涂改视为无效。不动产登记簿有涂改的，应加盖登记员和登记机关的核对章。

第 966 条（权利证书的换发）

不动产权证书毁损的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请换发。不动产登记机构换发不动产权证书前，应当查验并收回原不动产权证书。

第 967 条（权利证书的补发）

不动产权证书灭失的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请补发，补发的不动产权证书应当注明“补发”字样。自补发之日起，原不动产权证书作废。

第八目 归档

第 968 条（档案管理）

登记机关应当根据不动产档案管理工作的需要，配备专职档案管理人员，配备必要的安全保护设施，确保房地产权属档案的完整、准确、安全和有效利用。

第 969 条（归档的登记资料）

登记机关应当将下列登记文件归档保存。

- （一）不动产登记申请书；
- （二）登记申请人的书面声明；
- （三）登记原因的证明文件；
- （四）登记申请人的身份证明；
- （五）不动产权属证明；
- （六）收件簿；
- （七）不动产登记公告；

- (八) 利害关系人的异议申请书；
- (九) 利害关系人撤回异议的申请书；
- (十) 行政复议决定书；
- (十一) 司法机关的判决书；
- (十二) 登记机关批准登记的决定；
- (十三) 土地登记簿；
- (十四) 建筑物登记簿；
- (十五) 地籍图；
- (十六) 建筑物测绘图；
- (十七) 不动产归户卡；
- (十八) 确权过程中形成的协议书、决定书等文件资料。

第 970 条（文件的形式）

归档的有关房地产权属的资料，应当是原件；原件已存城市建设档案馆或者经房地产管理部门批准认定的，可以是复印、复制件。复印、复制件应当由经办人与原件校对、签章，并注明校对日期及原件的存放处。

第 971 条（登记簿的页码）

登记簿用纸应分标示部、所有权部及他项权利部，依次排列分别注明页次，并于页首注明总页码和各部用纸之页数。

第 972 条（登记簿的制作）

登记簿就登记机关辖区情形按行政区域或地段登记，并应于簿面标明行政区域、地段、登记簿的种类（土地登记簿或建筑物登记簿）、登记簿的册次、起止地号或建号，里面各页盖不动产登记之章。同一地段经分编二册以上登记簿时，其记载方式应当相同。

登记簿应按地号或建号顺序，采用活页装订之，并于页首附索引表。

第 973 条（登记资料的保存）

登记机关应建立地籍数据库，指定专人管理。其具体管理办法，由国务院土地资源管理部门制定。

不动产登记簿、地籍资料 and 不动产原始凭证应永久保存。收件簿、登记申请书及其附件，应自登记完毕之日起保存十五年。保存期间届满时，由登记机关销毁并列册注明其名称、年份、册数，报请上一级土地资源管理机关备查。

除法律规定的情形外，不得将归档的登记文件携带出登记机关。

第 974 条（登记资料的修复）

一宗不动产之登记簿用纸部分损坏时，登记机关应依原有记载全部予以修复。登记簿用纸全部损坏、灭失或其样式变更时，登记机关应当采取补救措施，依原有记载有效部分予以重建。

第九目 信息共享和查询

第 975 条（信息共享系统）

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。

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。

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 976 条（查询手段）

登记机关应当逐步采用新技术、新设备，实现查询手段的现代化。

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 977 条（查询服务）

登记机关应当提供登记资料的公开查询服务。登记机关应当充分利用现有的不动产登记档案，及时为不动产权属登记、不动产交易、解决不动产纠纷、土地征收补偿、房屋拆迁补偿等提供查询服务。

第 978 条（查询人的身份证明）

查询人应当向登记机关提供本人的身份证明，并填写查询申请表。查询人为法人或者其他组织的，还应当提交单位的证明文件。

第 979 条（资料的公开范围）

任何单位和个人都有权查询不动产登记结果和标示，获悉每一宗不动产的物权及其限制。

经初步证据证明与不动产登记有利害关系的人，除有权查询不动产登记结果和标示外，有权申请阅览、抄写、复印或摄影登记不动产的权属来源文件、登记申请书、地籍调查表、建筑物平面图和地籍图。

原登记申请之申请人及其继承人、登记名义人及其继承人可以申请阅览、抄写、复印或摄影所有的原始登记资料。

公安机关、检察机关、审判机关、国家安全机关、律师有权查询与调查、处理与案件有关的原始登记资料。

第 980 条（国家秘密）

涉及国家秘密的登记资料的查询，按照保守国家秘密法的有关规定执行。

第 981 条（委托代理人查询）

查询土地登记资料，可以自己查询，也可以委托代理人或者土地登记代理机构查询。委托他人查询的，应当出具授权委托书。境外委托人的授权委托书应当按照有关规定经过公证或者认证。

第 982 条（不提供查询）

有下列情形之一的，查询机关可以不提供查询。但应当自收到查询申请之日起 3 日内将不提供查询的理由告知查询人：

- （一）申请查询的土地不在登记区内的；
- （二）查询人未能提交合法证明文件的；
- （三）申请查询的内容超出法定许可查询范围的；
- （四）法律、法规规定不提供查询的。

第 983 条（查询期限）

对符合法律规定的查询申请，查询机关应当当场提供查询；确因情况特殊，不能当场提供查询的，应当在 5 日内提供查询。

第 984 条（查询地点）

查询人查询土地登记资料，应当在查询机关设定的场所进行，查询人不得擅自将土地登记资料带离设定的场所。

第 985 条（出具证明）

查询人请求出具查询结果证明的，查询机关经审核后可以出具查询结果证明。查询结果证明应当加盖查询机关印章，并注明日期。对无土地登记结果的，应查询人请求，查询机关可以出具无土地登记记录的书面证明。

第五节 不动产标示的登记程序

第一目 土地标示的登记程序

第 986 条（新生土地的标示）

新生土地的登记，所有权人应于一个月内申请土地标示登记。在登记申请中，应附有土地面积测量图、土地位置图以及证明其权利的书面证明。

第 987 条（标示的变更）

土地因分割、合并、增减、地目变更及其它标示之变更，需要对土地标示进行变更的，应当申请办理标示变更登记。

一宗土地之部分合并于他土地时，应先行申请办理分割。

第 988 条（登记机关的调查权）

登记机关在对土地标示登记时，可以调查土地的标示事项，可以检查土地，要求登记申请人提交文书，或对其进行询问。

第 989 条（登记事项）

土地标示登记应记载下列事项：

- （一）土地所在的地段；
- （二）土地编号；
- （三）土地的种类；
- （四）土地面积；
- （五）其他依法应予登记的事项

第 990 条（申请期限）

经登记的不动产有下列情形之一的，不动产权利人应当在事实发生后一个月内申请变更登记：

- （一）不动产用途发生变化的；
- （二）不动产权利人姓名或者名称发生变化的；
- （三）土地、房屋面积增加或者减少的；

(四) 登记为配偶一方所有的不动产增加配偶另一方为共有人的; 登记为配偶一方所有的不动产变更为配偶另一方所有的; 登记为配偶双方共有的不动产变更为其中一方所有的; 不动产共有关系由等额按份共有转为共同共有, 或者由共同共有转为等额按份共有的;

(五) 法律、法规规定的其他情形。

第 991 条 (部分土地上设定他项权)

一宗土地之部分已设定基地使用权、农地使用权、邻地利用权或典权的, 于办理分割登记时, 应首先由所有权人会同基地使用权人、农地使用权人、邻地利用权人或典权人先申请测量确定权利范围及位置, 但设定时已有测量位置图且不涉及权利位置变更的除外。

第 992 条 (土地合并)

二宗以上不同所有权人的土地办理合并时, 各所有权人的权利范围依据他们之间的合同确定。

设定有基地使用权、农地使用权、邻地利用权或典权之土地合并时, 应先由土地所有权人会同他项权利人申请他项权利位置图测量。但设定时已有测量位置图且不涉及权利位置变更的除外。

用益物权合并的, 其权利仍存在于合并前原土地位置之上, 不因合并而受影响。

设定有抵押权之土地合并时, 该抵押权之权利范围依土地所有权人与抵押权人之间的合同确定。

第 993 条 (基地分割或合并)

申请建筑物基地分割或合并登记, 涉及基地号变更的, 应同时申请基地号变更登记。

设定有他项权利之土地申请分割或合并登记, 于登记完毕后, 应通知他项权利人换发或加注他项权利证明书。

第 994 条（土地重划）

因土地面积散碎，不适合建筑使用或从事农业生产的，登记机关经上级机关批准，可以对管辖区内的土地施行土地重划，将重划区域内的各宗土地重新规定其地界。土地重划后，应依各宗土地原来之面积仍分配于原所有权人。

因土地重划办理权利变更登记时，应依据地籍测量结果确定后之重划土地分配清册重造土地登记簿办理登记。

土地重划前已办竣登记之他项权利，于重划后继续存在的，应按原登记先后及登记事项转载于重划后分配土地之他项权利部，并通知他项权利人。

重划土地上已登记之建物未予拆除的，应径为办理基地号变更登记。

第 995 条（地籍图重测）

已办地籍测量之地区，因地籍原图破损、灭失、比例尺变更或其它重大原因，得重新实施地籍测量。

因地籍图重测确定，办理变更登记时，应依据重测结果清册重造土地登记簿办理登记。

建筑物因基地重测标示变更的，应径为办理基地号变更登记。

重测前已设定他项权利者，应于登记完毕后通知他项权利人。

第二目 建筑物标示的登记程序

第 996 条（新建建筑物标示登记的申请）

建筑物为新建建筑物，所有权人应当在建筑物竣工后一个月内，申请建筑物标示登记，同时应出具建筑物的图式、各层平面图、基地使用权标示以及登记申请人享有所有权的书面证明。

第 997 条（建筑物标示变更登记的应用）

建筑物标示登记后，记载事项有变更的，登记名义人应于一个月内申请建筑物标示的变更登记。登记机关也可以依职权办理变更登记。

第 998 条（区分所有建筑物标示登记的申请）

区分所有建筑物标示登记的申请，应与属于一栋建筑物的其他建筑物标示登记申请一并提出。建筑物区分所有权的标示登记申请中，应明确专有部分、部分共有人共有部分和全体业主的共有部分，分别编号，并附平面图。

第 999 条（建筑物测量）

申请新建建筑物进行首次登记时，应提出建物测量成果图。

第 1000 条（测绘单位）

建筑物的测量由登记申请人委托有测量资格的测绘单位进行。申请人没有委托的，可以由登记机关指定有测量资格的测绘单位进行测量。

第 1001 条（审核）

登记机关应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。

第 1002 条（登记机关的调查）

登记机关在对建筑物标示登记时，可以调查建筑物的标示事项，可以检查建筑物，要求登记申请人提交文书，或对其进行询问。

第 1003 条（建筑物标示的登记事项）

建筑物标示的登记，应登记下列事项：

建筑物的坐落；

建筑物的编号；

房屋的数量；

建筑物的种类、建筑结构、建筑面积和室内面积；

有附属建筑物的，附属建筑物的种类、建筑结构、建筑面积和室内面积；

建筑物基地使用权的标示；

其他依法应予登记的事项。

第 1004 条（登记机关的径直登记）

建筑物的标示变更，当事人应当申请标示变更登记而没有申请的，登记机关在查明标示变更的事实后，可以径直办理变更登记。登记机关径直办理变更登记的，应在办理表示变更登记后通知相关权利人。

第六节 不动产的总登记

第 1005 条（总登记的定义）

总登记是指不动产登记机关在一定期限内对本行政区域内不动产物权进行的全面登记。

第 1006 条（总登记的安排顺序）

不动产的总登记应当按照以下先后顺序进行：（一）土地所有权；（二）土地他项权；（三）建筑物所有权；（四）建筑物他项权。

第 1007 条（通告的发布）

总登记，由登记机关发布通告。通告的主要内容包括：

登记区的划分；

登记的期限；

登记收件地点；

登记申请者应当提交的证件；

其他事项。

第 1008 条（登记申请人）

不动产所有权人应于总登记申请期限内提出登记申请书，并同时提供有关文件向登记机关提出总登记申请。总登记前已取得他项权的人，应于办理总登记的期限内会同所有权人一并办理总登记申请。

第 1009 条（国有土地登记申请的特别规定）

国家资产监督管理部门负责国有不动产的登记。

国有土地的他物权由他物权人出具国家资产监督管理部门的证明文件办理登记。

第 1010 条（国有自然资源的特别规定）

水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等国有自然资源，可以免于编号登记。

第 1011 条（地籍调查）

登记机关应负责组织辖区内的地籍调查。

第 1012 条（审核结果的公告）

经登记机关审核，对认为符合登记要求的，予以公告，公告期限不得少于十五天。公告的主要内容包括：

- （一）所有权人和其他权利人的名称、地址；
- （二）准予登记不动产的座落、权属性质、四至、面积和标示；
- （三）所有权人、他项权人以及其他利害关系人提出异议的期限、方式和受理机关；
- （四）公告的开始和终止日期；
- （五）其他事项。

第 1013 条（复查）

在公告规定的期限内，利害关系人认为公告有错误或遗漏的，可以向土地管理部门申请复查，并按规定缴纳复查费。经复查无误的，复查费不予退还；经复查确有差错的，复查费由登记机关承担。经复查，登记机关决定更正，应于原公告之地方重新公告十五日。

第 1014 条（权属争议）

不动产登记过程中的土地权属争议，按照《中华人民共和国土地管理法》第 16 条的规定进行处理后，再行登记。

第 1015 条（核准登记）

公告期满，无人对登记审核结果提出异议的，由登记机关按照以下规定办理核准登记：

- （一）根据对登记申请的调查审核结果，以宗地为单位逐项填写登记卡，并由登记人员和校对人员在登记卡的经办人、校对人栏签字；

(二) 根据登记卡的有关内容填写归户卡，并由登记人员在归户卡的经办人栏签字。归户卡以权利人为单位按姓氏笔画填写，凡在一个县级行政区范围内对两宗以上不动产拥有权利的，应当填写在同一归户卡上；

(三) 根据登记卡的相关内容填写不动产权利证书。

第 1016 条（权利证书）

国有土地由登记机关登记造册，但不发土地所有权证书。

县级登记机关向国有土地他项权人、集体土地所有权人、集体土地他项权人分别颁发所有权证书和他项权证书。

第 1017 条（未确权土地）

尚未确定所有权的土地，由登记机关进行登记造册，不发土地证书。

第 1018 条（未编号土地）

总登记后，对于依法免于编号登记之土地，因地籍管理，必须编号登记时，得准用总登记程序办理登记。

第 1019 条（未按期申请总登记的土地）

不动产总登记时应当登记而未登记的不动产权，当事人可以凭不动产权属来源证明，向不动产登记机构申请登记。

不动产登记机构受理登记申请后，应当审查核实，并将审核结果在当地主要报纸或者其他媒体上公告；公告六个月期满无异议的，应当核准当事人的登记申请。

第六节 不动产的所有权登记

第一目 不动产所有权的首次登记

第 1020 条（首次登记的定义）

首次登记是指在总登记以后发生的第一次登记，包括土地所有权的首次登记、建筑物所有权的首次登记和他项权的首次登记。

第 1021 条（新生土地所有权的首次登记申请）

新生土地，应在土地产生后六十日内办理土地所有权的首次登记。登记申请人应当同时提交其应拥有土地所有权的书面证明。

第 1022 条（新建建筑物的首次登记申请）

权利人应自取得建筑物、附着物竣工验收证明之日起六十日内，申请首次登记。

第 1023 条（新建建筑物的申请文件）

新建建筑物竣工验收合格后，不动产权利人应当申请建筑物所有权首次登记，还应提交下列文件：

- （一）基地使用权的他项权证书；
- （二）建设用地规划许可证；
- （三）建设工程规划许可证；
- （四）施工许可证；
- （五）竣工验收证明；

- (六) 记载建筑物状况的地籍图；
- (七) 建筑物勘测报告；
- (八) 根据登记技术规范应当提交的其他有关文件。

属违法用地、违章建筑，但经处理并准许留用的，申请登记时应提交行政处罚决定书。

第 1024 条（区分所有之建筑物的分配协议书）

区分所有之建物申请登记时，如无法认定共同申请人之权利范围及位置，应提交全体登记申请人的分配协议书。

第 1025 条（专有部分的登记）

区分所有建物，区分所有权人得就其区分所有部分之权利，单独申请登记。

第 1026 条（部分业主共有部分的登记）

同一建筑物所属各种共同使用部分，应根据各区分所有权人实际使用情形，分别合并，另编建号，单独登记为各相关区分所有权人共有。但部分区分所有权人无需使用该共同使用部分的除外。区分所有建筑物共同使用部分应在各区分所有建物之所有权证书中注明。

第 1027 条（全体业主共有部分的登记）

区分所有建物之土地、地下层、屋顶突出物、共用花园等，属全体业主共有的，应由登记机关单独编列建号，应于各区分所有建物之所有权状中记明之，不另发给所有权状。

第二目 不动产所有权的变更登记

第 1028 条（所有权变更登记）

经登记的不动产有下列情形之一的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后一个月内申请转移登记：

- （一）买卖；
- （二）交换；
- （三）赠与；
- （四）互易；
- （五）继承、遗赠；
- （六）征收；
- （七）按份共有人之间发生份额变更；
- （八）按份共有或共同共有分割变更为单独所有权的；
- （九）司法机关生效的判决书、裁定书、调解书确定所有权变更的；
- （十）仲裁机构的仲裁裁决确定所有权变更的；
- （十一）法律、法规规定的其他变更所有权的情形。

第 1029 条（所有权变更登记的申请期限）

申请所有权变更登记，应于权利变更之日起一个月内为之，但继承登记可以自被继承人自然死亡或被宣告死亡之日起六个月内进行。

- （一）权利变更之日，根据下列方式确定：
- （二）契约生效之日；
- （三）法院的生效判决、裁定送达之日；
- （四）诉讼中调解生效之日；
- （五）仲裁机构作出的裁决送达之日；
- （六）法律事实发生之日。

第 1030 条（建筑物区分所有权中共有部分的禁止分割）

建筑物区分所有权中的共同使用部分不得办理共有物的分割，除法令另有规定外，应随同各相关区分所有建筑物一并办理登记。

第 1031 条（优先购买权的放弃）

不动产上有优先购买权人的，在申请不动产移转登记时，申请人应当在登记申请书作出优先购买权人确已放弃其优先购买权的说明，同时要出具优先购买权人放弃或视为放弃其优先购买权的证明文件。优先购买权人可以亲自到场，当场在放弃优先购买权的书面声明中签字盖章。

依前项规定申请登记，于登记完毕前，优先购买权人以书面提出异议者，除当场作出放弃所有权的书面声明和优先购买权已依法视为放弃者外，登记机关应驳回登记申请。

第 1032 条（国家征收）

因国家征收而取得不动产所有权的，实施征收的国家机关应于补偿完竣后一个月内，连同被征收不动产的清册及权利证书，嘱托登记机关办理国有不动产的登记。

第 1033 条（共有物的裁判分割）

依据法院判决申请共有物分割登记者，部分共有人得提出法院确定判决书及其它应附文件，单独为全体共有人申请分割登记，登记机关于登记完毕后，应通知他共有人。

第七节 不动产的他项权登记

第 1034 条（申请期限）

总登记后设定之他项权，或已登记之他项权如有移转或内容变更时，应于其权利取得或移转变更后一个月内申请登记。

第 1035 条（继承登记的期限）

不动产他物权的继承登记，可以自继承开始之日起六个月内为之。

受赠人申办遗赠之土地所有权移转登记，应由继承人先办继承登记后，由继承人会同受遗赠人办理之；如遗嘱另指定有遗嘱执行人时，应于办毕继承登记后，由遗嘱执行人会同受遗赠人办理之。

第 1036 条（申请人）

他项权的设定登记应当由所有权人和他项权人共同提出申请，但依法可以由他项权人单独申请的除外。

第 1037 条（申请文件）

设定他项权的，在登记申请时必须提供登记原因的证明文件。

第 1038 条（债务人的签章）

抵押权设定之登记申请，如果抵押人不是债务人本人的，抵押合同书及抵押登记申请书应经债务人签名或盖章。

第 1039 条（分别登记）

以不属同一登记机关管辖的两宗不动产为共同担保设定抵押权时，应分别订立抵押合同书向不动产所在地之登记机关分别办理申请登记。

第 1040 条（抵押物的增加）

抵押权设定登记后，另增加一宗或数宗不动产共同为担保时，应就增加部分办理抵押权设定登记，并就原设定部分办理抵押权内容变更登记。

第 1041 条（抵押物的缩减）

以数宗不动产共同担保的，经设定抵押权登记后，就其中一宗或数宗不动产，进行抵押权涂销或变更时，应办理抵押权部分涂销及抵押权内容变更登记。

第 1042 条（抵押债权的让与）

同一不动产上登记设定数个抵押权后，其中一抵押权因债权让与而进行变更登记时，原登记之抵押权先后顺位，维持不变。

第 1043 条（抵押担保债权的增加）

抵押权因增加担保债权金额申请登记时，如有后顺位抵押权存在，除非后顺位抵押权人同意办理抵押权内容变更登记，应就其增加金额部分另行办理抵押权设定登记，并且只能享有另行设定时的抵押顺位。

第 1044 条（抵押权顺位的让与）

同一标的之抵押权因顺位让与而申请权利变更登记，应经抵押人同意，并由受让人会同让与人申请。如有中间顺位之抵押权存在，并应经该中间顺位之抵押权人同意。

第 1045 条（地上权、地役权的时效取得）

总登记后，因主张时效完成申请地上权、地役权登记时，应提出占有土地四邻证明或其它足资证明开始占有至申请登记时继续占有事实之文件。登记申请经登记机关审查证明无误应即公告。公告期间为三十日，并同时通知土地所有权人。

土地所有权人在前项公告期间内，如有异议，依《中华人民共和国土地管理法》第 16 条的规定处理。

第 1046 条（他项权的移转）

经登记设立的他项权，他项权人将其权利转移的，他项权人和他项权的受让人应当共同申请他项权的变更登记。

第 1047 条（登记机关的审核）

登记机关对申请人的申请进行审查，符合规定的，应自受理申请之日起三十日内予以核准转移登记，并换发房地产权利证书。不符合规定条件的，不予登记，并书面告知申请人。

第八节 不动产的预告登记

第 1048 条（预告登记的情形）

房屋尚未建成时，有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记：

- （一）预购商品房及其转让；
- （二）以预购商品房设定抵押及其抵押权的转让；
- （三）以房屋建设工程设定抵押及其抵押权的转让；申请房屋建设工程抵押权预告登记的，预告登记的抵押物范围包括该房屋建设工程所占有的基地使用权。
- （四）法律、法规规定的其他情形。

第 1049 条（预告登记的申请人）

预告登记的申请人应当符合下列规定：

(一) 申请预购商品房预告登记的, 申请人一方应当是商品房预售许可证记载的不动产开发企业, 另一方应当是商品房预售合同载明的预购人;

(二) 申请预购商品房转让预告登记的, 申请人一方应当是不动产登记簿记载的商品房预购人, 另一方应当是预购商品房转让合同载明的受让人;

(三) 申请预购商品房抵押权预告登记的, 申请人应当是设定预购商品房抵押权的当事人, 且抵押人是不动产登记簿记载的商品房预购人;

(四) 申请房屋建设工程抵押权预告登记的, 申请人应当是设定房屋建设工程抵押权的当事人, 且抵押人是不动产登记簿记载的国有土地基地使用权、国有土地农地使用权人;

(五) 单方申请预告登记的, 申请人应当是不动产权利变动法律文件记载的一方当事人。预告登记应当由当事人双方共同提出登记申请。如果登记义务人不提出登记申请的, 登记权利人可以单方申请预告登记。

第 1050 条 (商品房预告登记)

申请预购商品房预告登记, 应当提交下列文件:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 商品房预售合同。

预购商品房发生转让的, 申请预告登记时, 除提交前款规定的文件外, 还应当提交转让合同。

第 1051 条 (预告登记商品房的处分)

预购商品房未经预告登记的, 不予办理预购商品房转让的预告登记。已经预告登记的预购商品房可以再办理预告登记, 预告登记之间的优先性依其登记顺位确定。

第 1052 条 (抵押权预告登记)

申请预购商品房抵押权预告登记, 应当提交下列文件:

- (一) 申请书；
- (二) 身份证明；
- (三) 商品房预售合同；
- (四) 抵押担保的主债权合同；
- (五) 抵押合同。

预购商品房抵押权发生转让的，申请预告登记时，除提交前款规定的文件外，还应当提交转让合同。

预购商品房未经预告登记的，不予办理预购商品房抵押权的预告登记。

第 1053 条（建设工程抵押权预告登记）

申请房屋建设工程抵押权预告登记，应当提交下列文件：

- (一) 申请书；
- (二) 身份证明；
- (三) 建设工程的基地使用权证书；
- (四) 建设工程规划许可证；
- (五) 房屋建设工程总承包合同或者施工总承包合同；
- (六) 抵押担保的主债权合同；
- (七) 抵押合同。

房屋建设工程抵押权发生转让的，申请预告登记时，除提交前款规定的文件外，还应当提交转让合同。

第 1054 条（单方申请预告登记）

单方申请预告登记，应当提交下列文件：

- (一) 申请书；
- (二) 身份证明；

(三) 证明不动产权利变动的法律关系已经形成的文件。

第 1055 条（预告登记的审核）

不动产登记机构应当自受理预告登记申请之日起七日内完成审核。符合规定条件的，应当将有关事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人；不符合规定条件的，不予登记，并书面告知申请人。

第 1056 条（终局登记）

新建商品房所有权首次登记后，商品房预购人应当申请不动产转移登记。预购商品房设定抵押的，不动产转移登记后，其预购商品房抵押权预告登记转为不动产抵押权登记。

新建房屋所有权首次登记后，其房屋建设工程抵押权预告登记转为不动产抵押权登记。房屋建设工程抵押权预告登记转为不动产抵押权登记时，其抵押物范围不包括预告登记顺位在先的预购商品房。

第 1057 条（优先顺位）

不动产办理了终局登记，预告登记的权利人仍取得预告登记之日的优先顺位。

第九节 不动产的更正登记

第 1058 条（更正登记的条件）

登记机关、登记名义人或其他利害关系人于登记完毕后，发现登记错误或遗漏时，应申请更正登记。

第 1059 条（更正登记与异议登记的关系）

更正登记申请人可以在提起更正登记的同时提起异议登记。如果更正申请人没有提出异议登记的，登记机关应当向更正申请人说明异议登记的功能，并征询其意见。

第 1060 条（径直更正）

登记之错误或遗漏，如纯属登记人员记载时之疏忽，并有原始登记原因证明文件可以证实的，经上级土地资源行政管理部门批准，登记机关可以径直办理更正登记。

不动产登记机构发现不动产登记簿的记载有误的，应当书面通知有关的不动产权利人在规定期限内办理更正手续；当事人无正当理由逾期不办理更正手续的，不动产登记机构可以依据申请登记文件或者有效的法律文件对不动产登记簿的记载予以更正，并书面通知当事人。

第 1061 条（通知第三人）

申请更正的事项涉及第三人不动产权利的，登记机关应当将更正登记的情况通知第三人。

第 1062 条（核准更正）

不动产权利人申请更正登记的，登记机构应当在受理更正申请之日起 7 个工作日内，对不动产权利人提交的有关证明文件和原不动产登记记载所依据的申请登记文件进行核查。经核查，不动产登记簿记载确有错误的，登记机构应当予以更正，并书面通知申请人；不动产登记簿记载没有错误而不予更正的，登记机构应当书面通知申请人，并说明理由。

第十节 不动产的异议登记

第 1063 条（异议登记的情形）

不动产权利的利害关系人认为不动产登记簿记载的登记权利人与实际状况不一致的，可以持与不动产权利相关的文件，提出异议登记。

第 1064 条（异议登记的效力）

不动产登记机构应当在受理登记异议申请的当日，将异议事项记载于不动产登记簿以警示第三人，该异议对第三人具有对抗效力。

第 1065 条（异议登记的有效期限）

异议登记申请人应当在一个月内申请更正登记或者向人民法院起诉。在一个月没有办理变更登记或者向人民法院起诉，异议登记自动失效。登记机关应当在异议登记申请人提出登记时告知异议登记的效力期限。

第 1066 条（异议登记的失效）

登记异议因记载于不动产登记簿的一个月期满失效后，原申请人就同一事项再次提出登记异议的，登记机构应当不予登记。

第十一节 不动产的涂销登记

第 1067 条（不动产灭失）

土地、建筑物灭失的，不动产所有权人应当在灭失事实发生后申请注销不动产登记。

第 1068 条（他项权终止）

不动产他项权依法终止的，他项权人应当申请注销不动产他项权登记。

第 1069 条（预告登记的终止）

经预告登记的不动产权利依法终止的，原预告登记的当事人应当申请注销预告登记，并提交终止预告登记的不动产权利的证明文件。

第 1070 条（异议的终止）

异议登记不成立，或经审核后办理了更正登记的，原异议申请人应对异议登记办理注销登记。

第 1071 条（审核）

不动产登记机构应当自受理注销登记申请之日起二十日内完成审核。符合规定条件的，应当将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知申请人，同时在原不动产权证书上加盖具有“注销”字样的印章；不符合规定条件的，不予注销登记，并书面告知申请人。

第 1072 条（径直涂销）

土地、建筑物灭失或者他项权依法终止后，当事人未申请注销登记的，不动产登记机构可以依据有关部门提供的证明文件，将注销事项记载于不动产登记簿，原不动产权证书作废。

第 1073 条（嘱托涂销）

不动产所有权和他项权因行政机关、人民法院依法作出的征收、没收等行为终止的，由有关行政机关、人民法院持已经发生法律效力文件办理注销不动产登记。不动产登记机构应当将注销事项记载于不动产登记簿，原不动产权证书作废。

第 1074 条（因更正而涂销）

凡有下列情形之一的，登记机关可以决定注销全部或部分核准登记事项，并将注销核准登记的决定应书面通知当事人。但注销登记会影响第三人利益的，不得注销：

- （一）当事人对不动产不拥有合法权利的；
- （二）当事人在申请登记时隐瞒真实情况或伪造有关证件、文件，采取欺骗手段获准登记的；
- （三）登记机关审查有疏忽，核准登记不当的。

