



农村土地 及房产维权指南

刘光华 邓江凌◎编著

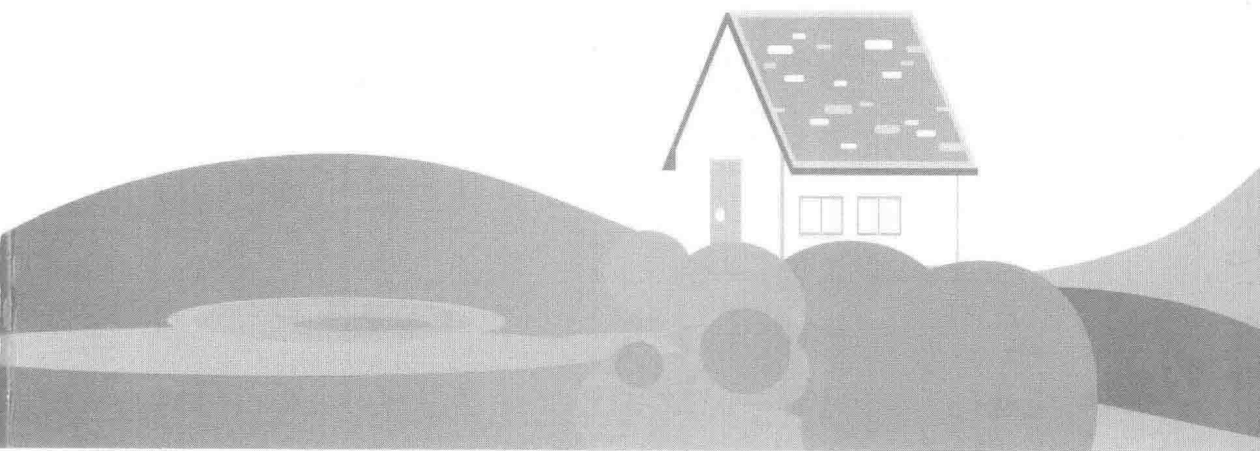


NONGCUNTUDI
JIFANGCHANWEIQUANZHINAN

甘肃文化出版社

农村土地 及房产维权指南

刘光华 邓江凌◎编著



甘肃文化出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

农村土地及房产维权指南/刘光华, 邓江凌编著.
—兰州: 甘肃文化出版社, 2009.10
(农家书屋文库·法律系列)
ISBN 978-7-80714-868-5

I. ①农… II. ①刘… ②邓… III. ①农村-土地法-中国-指南②农村住宅-房地产业-法规-中国-指南
IV. ①D922.325②D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第182622号

农村土地及房产维权指南

刘光华 邓江凌 编著

责任编辑: 周桂珍
责任校对: 筱舟
封面设计: 锐园设计

出版: 甘肃文化出版社
地址: 兰州市曹家巷1号
邮编: 730030
营销: 甘肃文化出版社发行部 (0931) 8454870

排版: 天水新华印刷厂
印刷: 天水新华印刷厂
地址: 天水市秦州区赤峪路 109 号
邮编: 741001

开本: 850×1168毫米 1/16
字数: 155千
印张: 11.5
版次: 2009年10月第1版
印次: 2009年10月第1次
书号: ISBN 978-7-80714-868-5
定价: 21.00元

本书如存在印装质量问题, 请与印厂联系调换
版权所有 违者必究

编 委 会

顾 问：罗笑虎 郝洪涛
主 任：张余胜 杨景海
委 员：李玉政 汪晓军 袁爱华 赵 莉
文斌虎 罗和平 梁 辉 卢旺存
刘 伟 邢 玮 雷建宏 相连生
李功国 刘志坚 马玉祥 江合宁
刘晓霞 傅连宴 谢国西 管卫中
车满宝 王 奕 温雅莉
总 主 编：张余胜 杨景海
副 总 主 编：袁爱华 相连生
总 策 划：谢国西 李功国
执 行 主 编：李功国 谢国西
执行副主编：管卫中 车满宝
执 行 编 辑：郇军涛 周乾隆

总 序

中共甘肃省委常委

甘肃省委政法委书记 罗笑虎

甘肃省法学会会长

《农家书屋文库·法律系列》是一套为农民所写、为农民服务的法律丛书。这套丛书的出版发行,是我省积极响应国家“农家书屋”工程、推动全省农村法治建设的一项重要举措,也是法律和法学工作者创新普法载体、积极为“三农”服务的一个新尝试。

依法治国是党领导人民治理国家的基本方略,也是社会主义民主政治的基本要求。法治是需要法治基础的,这个基础包括法律知识的普及和法律思想的培养。历史经验反复证明,法治之舟,唯有获得人民群众的广泛参与,才能不断破浪前行;法治之树,唯有人民群众的热情浇灌,才能根深叶茂。特别是在我们这样一个农民占绝大多数的国度,能否有效地在农村普及法律知识、增强农民的法律素质和法律意识,很大程度上影响着依法治国的进程。而要真正增强农民的法律素质和法律意识,就必须不断创新法制宣传教育的方式和载体。正是基于这样的考虑,这套面向全国发行、总共 60 部、近千万字的法律丛书,始终坚持紧密结合农民生活实际的编辑原则,以一事一议、一问一答、以案说理的形式编辑,力求用农民朋友熟悉的语言、身边的事情来宣传法律知识、普及法律知识。这套丛书分为法理、宪法、行政



法、民法、商法、婚姻法、经济法、刑法、生态环境与自然资源法、知识产权法、社会法、诉讼法等十二个门类,涵盖了农村经济、政治、文化、社会、生态建设等诸多领域的法律问题。出版后将由政府采购,分送全省农家书屋,相信会受到广大农民读者的欢迎与喜爱。

这套丛书的编辑出版,凝聚着各个方面的心血。中国法学会会长韩杼滨同志专门委派有关同志来我省调研指导,甘肃省法学会、甘肃省新闻出版局和甘肃文化出版社等单位做了大量富有成效的工作。各位作者来自省内高等院校、科研机构、党政机关和政法部门,他们编写这套丛书大多都是利用业余时间进行的,充分体现了他们高度的社会责任感和对农民朋友的深情厚意。在此我谨向所有为这套丛书提供支持帮助的单位 and 付出辛勤劳动的作者编辑深致谢意!

2009年5月

目 录

第一部分 集体土地使用权	(1)
一、集体土地使用权的取得和行使	(1)
1.哪些主体有资格原始取得集体土地使用权?	(1)
2.“四荒”土地使用权应当由谁取得?	(4)
3.是否允许集体经济组织以外的继承人继承本集体 经济组织成员的土地使用权?	(5)
4.村民申请宅基地应符合哪些条件?	(6)
5.村民可以以哪些方式取得宅基地使用权?	(7)
6.怎样理解“一户一宅”?	(7)
7.宅基地因自然灾害原因灭失的,可以要求重新分配 宅基地吗?	(9)
8.村民出卖房屋后,是否有权再申请宅基地?	(10)
9.农村宅基地使用权有期限限制吗?	(10)
10.能否用取得的耕地建窑、建坟或者在耕地上建房、 挖砂、采石、采矿、取土?	(11)
11.农民可以自己决定改变土地用途吗?	(11)
12.因挖损、塌陷、压占造成土地破坏的,应如何处理?	(12)
13.未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用 土地建住宅的,应如何处理?	(13)



- 14.已办理审批手续的非农业建设占用耕地1年内
不用的,应如何处理? (13)
- 15.获得耕地后,连续2年弃耕抛荒的,应如何处理?
..... (13)
- 16.什么是基本农田? (14)
- 17.破坏基本农田应承担何种法律责任? (15)
- 18.大面积毁坏耕地应承担何种法律责任? (16)
- 19.土地使用权有争议的,可以通过哪些方式来解决?
..... (17)
- 20.当事人申请行政主管部门处理土地权属争议的,
应当符合哪些条件? (18)
- 21.农村子女考上大学,村里有权收回其承包地吗?
..... (18)
- 22.甲、乙、丙和村委会的诉讼地位如何确定? (19)
- 二、集体土地使用权的转让 (20)
- 23.出现哪些情形时应当办理土地变更登记? (20)
- 24.集体土地使用权能否出让、转让或者出租用于非
农业建设? (22)
- 25.集体土地使用权能否转让给本集体经济组织的
成员? (23)
- 26.集体土地使用权能否转让给本集体经济组织
以外的人? (24)
- 27.村民委员会是否有权批准集体土地的买卖? (25)
- 28.农村居民使用的宅基地可以自由买卖吗? (26)
- 29.宅基地能否继承? (26)
- 30.乡(镇)村企业的集体土地建设用地使用权可以
单独转让吗? (27)
- 31.集体建设用地使用权转让是否应当缴纳土地增值
收益? (27)

32.对转移使用权的建设用地使用期限可以完全遵从 当事人的约定吗?	(27)
33.建设用地使用权转让的,该土地上的建筑物及其 附属设施是否一并转让?	(28)
34.荒地使用权能否拍卖?	(28)
三、集体土地使用权的抵押	(29)
35.集体土地使用权能否设定抵押?	(29)
36.集体土地使用权抵押合同一般包括哪些内容?	(30)
37.应由甲企业还是由乙企业办理抵押权登记?	(30)
38.集体土地使用权抵押合同自订立之日起生效还是 自登记之日起生效?	(31)
39.未经土地管理部门办理抵押登记的土地抵押权 是否受法律保护?	(31)
40.办理集体土地使用权抵押登记应当履行哪些 必要的程序?	(32)
41.抵押人和抵押权人申请土地使用权抵押登记,应 出示哪些主要的文件?	(32)
42.集体土地使用权抵押是否需要被抵押土地的 集体土地所有者同意?	(32)
43.抵押合同发生变更的,抵押人和抵押权人仅仅 变更合同条款是否可行?	(33)
44.抵押人能否将一块地的使用权设定数个抵押?	(33)
45.以农作物和与其尚未分离的土地使用权同时 抵押的,土地使用权部分的抵押是否有效?	(34)
46.抵押人未履行债务,抵押权人如何处理抵押的 土地使用权?	(34)
四、集体土地使用权的出租	(35)



- 47.集体土地使用权租赁合同一般包括哪些内容?… (35)
- 48.集体土地使用权租赁有何禁止性规定?…………… (35)
- 49.集体土地使用权的租赁期限有没有限制?…………… (38)
- 50.当事人对租赁期限没有约定或约定不明的,应
如何处理?…………… (38)
- 51.集体土地使用权租赁必须登记吗?…………… (39)
- 52.土地使用权出租后,出租方是否必须继续履行
原承包合同?…………… (40)
- 53.承租人能否改变土地原定用途?…………… (41)
- 54.承租人有权将承租地使用权转租给第三人吗?… (41)
- 55.租赁期间承租地的收益应归谁所有?…………… (42)
- 56.承租人无正当理由未支付或迟延支付租金的,
出租人可以采取何种措施?…………… (42)
- 五、集体土地使用权的出资入股…………… (43)
- 57.什么是集体土地使用权的出资入股?…………… (43)
- 58.集体土地使用权出资入股有什么好处?…………… (43)
- 59.集体土地使用权可以出资入股于哪些形式的企业?
…………… (44)
- 60.集体土地使用权可出资入股于公司吗?…………… (50)
- 61.农民专业合作社能否让农村有关组织作为成员
加入?…………… (51)
- 62.农民专业合作社成员享有哪些权利,履行哪些义务?
…………… (52)
- 第二部分 地役权…………… (53)
- 一、地役权…………… (53)
- 63.该二案属于地役权纠纷还是相邻权纠纷?…………… (53)
- 64.当事人可以采用口头形式订立地役权合同吗?
…………… (55)
- 65.地役权合同包括哪些主要条款?…………… (55)

66.地役权的期限完全由当事人约定吗?	(57)
67.供役地、需役地分属不同国土资源行政主管部门 管辖的,应向何地行政主管部门申请地役权 登记?	(57)
68.未经登记的地役权是否无效?	(58)
二、供役地权利人、地役权人的权利义务	(59)
69.地役权合同双方当事人承担的最主要义务是什么?	(59)
70.土地所有权人享有或负担地役权,后来其在土地上 设立土地承包经营权的,土地承包经营权人 是否继续享有或负担地役权?	(61)
71.土地上已设立宅基地使用权的,土地所有权人 能否设立地役权?	(63)
72.地役权可否单独转让?	(63)
73.地役权可否单独抵押?	(64)
74.需役地的受让人是否享有地役权?	(64)
75.供役地的受让人是否受地役权的约束?	(65)
三、地役权的消灭	(67)
76.滥用地役权会有什么后果?	(67)
77.约定的付款期间届满后未支付费用的,应如何 处理?	(67)
78.地役权消灭的,应办理什么手续?	(68)
第三部分 集体土地的征收	(70)
一、集体土地征收的审批和实施	(70)
79.哪些土地的征收由国务院批准?	(70)
80.哪些土地的征收由省、自治区、直辖市人民政府 批准?	(70)
81.征收农用地的,是否应当先行办理农用地转用 审批手续?	(72)

82.对“以租代征”的,应如何处理?	(73)
83.土地征收被批准后,是否应当予以公告?	(76)
84.土地征收应由哪一级人民政府组织实施?	(78)
85.被征收土地的所有权人、使用权人应当在什么 时间内到主管部门办理补偿登记?	(78)
二、集体土地征收补偿费用的组成	(79)
86.征收耕地的补偿费用包括哪几个部分?	(79)
87.土地补偿费的数额是否因居住年限而有所差别?	(79)
88.征收耕地的土地补偿费的计算标准是什么?	(81)
89.征收耕地的安置补助费的计算标准是什么?	(82)
90.征收其他土地的土地补偿费和安置补助费法律是 如何规定的?	(84)
91.被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准法律是 如何规定的?	(84)
92.受领补偿费后尚不能达到原有生活水平的,可否 申请增加安置补助费?	(84)
三、集体土地征收补偿费用的归属与管理	(85)
93.土地补偿费应归谁所有?	(85)
94.地上附着物和青苗补偿费应归谁所有?	(85)
95.安置补偿费在什么情况下由集体经济组织管理和 使用?	(85)
96.安置补偿费是否应当支付给安置单位?	(85)
97.安置补偿费在什么情况下应发放给被安置人员 个人?	(86)
98.土地承包人转为非农业户口的是否有权获得土地 征收补偿?	(86)
第四部分 集体土地附着物——农村房产	(90)
一、农村房产建设的申请和审批	(90)

99.农村居民建房需要履行哪些手续?	(90)
100.农村居民建房能否使用耕地?	(91)
101.农民建房需要缴纳哪些费用?	(91)
102.农民建造住宅用地指标是什么?	(92)
103.私建房屋将承担何种法律责任?	(92)
104.城镇居民在老家农村原址上能否建房?	(93)
105.农民是否应当缴纳房产税?	(94)
二、农村房产的产权登记	(94)
106.什么是房产证? 怎样办理房产证?	(94)
107.谁应拥有住宅房的所有权?	(96)
108.什么情况下权利人应申请房屋所有权变更登记?	(99)
109.申请房屋所有权转移登记应当提交哪些材料?	(99)
110.怎样办理房屋产权属变更登记?	(100)
111.不属于当地集体经济组织成员的人,申请受让 该村村民住房的,房屋登记机构应否受理? ...	(100)
三、农村房产买卖	(102)
112.口头形式的房产买卖合同有效吗?	(102)
113.怎样确定房屋所有权转移的时间?	(103)
114.私下进行房屋买卖有效吗?	(104)
115.借地造房有法律效力吗?	(105)
116.小产权房买卖合同有效吗?	(107)
117.如何看待小产权房?	(110)
118.哪些房屋的买卖应受到限制?	(114)
119.房屋买卖合同成立后反悔如何认定?	(114)
120.约定不明的房地产买卖合同应如何履行?	(116)
121.公摊面积该怎么算?	(118)
122.宅基地的使用人依法出卖宅基地上的房屋时,其	



宅基地使用权应如何处理?	(119)
四、农村房产抵押	(119)
123.农村房产能否设定抵押?	(119)
124.如何进行房产抵押?	(121)
125.我国法律对房屋抵押的标的范围有哪些限制?	(121)
126.房产抵押办理登记与不办理登记的后果有何 不同?	(122)
127.能否以尚未建造或者正在建造中的房屋进行 抵押?	(123)
128.土地属集体所有的住宅能抵押吗?	(125)
129.抵押人转让抵押房屋的所有权的,应提交哪些 材料?	(125)
130.申请房屋抵押权变更登记的,应当办理哪些手续?	(125)
131.主债权发生转让的,转让人和受让人应当对抵押 房屋办理何种手续?	(126)
五、农村房屋拆迁及其补偿安置	(126)
132.谁能成为拆迁人?	(126)
133.自行拆迁和委托拆迁有何特点?	(128)
134.拆迁人可以强制拆迁吗?	(130)
135.如何办理房屋拆迁证据保全?	(134)
136.什么是房屋拆迁许可证? 怎样应对违法颁发的 房屋拆迁许可证?	(136)
137.房屋拆迁补偿安置协议的主要条款有哪些? ...	(138)
138.房地产权证、农村宅基地使用证记载的建筑 面积与实际不符的,应以何者为准?	(143)
139.拆迁补偿有哪些形式?	(143)
140.如何进行房屋价格评估?	(146)

141.拆除出租住宅房屋的,原租赁关系是否解除?	(148)
142.拆除设有抵押权的房屋的,原抵押关系是否解除?	(149)
143.被拆迁人新房已建造完毕的,应对新房予以补偿 还是对未拆除的旧房予以补偿?	(149)
144.违章建筑、征地公告后擅自修建的建筑,是否应当 予以补偿?	(149)
145.以产权调换形式偿还的房屋应如何计算价格?	(149)
146.转为城镇户籍的被拆迁人可以在货币补偿和产权 房屋调换间进行选择吗?	(150)
147.转为城镇户籍的被拆迁人的补偿金额是如何 计算的?	(150)
148.未转为城镇户籍的被拆迁人仅能获得货币补偿吗?	(151)
149.未转为城镇户籍的被拆迁人的补偿金额是如何 计算的?	(151)
150.被拆迁人的搬家费、设备迁移费、临时安置费是否 应予以补偿?	(151)
151.过渡期限内拆迁人提供周转房的,是否应再发付 临时安置补助费?	(152)
152.当事人就拆迁事项达不成协议的,应如何处理?	(152)
153.被拆迁人如何提起行政复议?	(154)
154.被拆迁人如何提起拆迁诉讼?	(155)
参考文献	(162)
后记	(165)

第一部分 集体土地使用权

一、集体土地使用权的取得和行使

1. 哪些主体有资格原始取得集体土地使用权？

按照我国目前的法律和普遍做法，有资格取得集体土地使用权的个人和组织，应当是集体经济组织的成员和集体组织兴办的企业，以及由集体或国家投资兴办、为农村社区服务的社会公益事业。

不同用途的集体土地使用权按不同方式取得，包括以下两大类：

(1) 农地使用权。

农地使用权一般通过承包经营的方式取得，通过这种方式取得的集体土地使用权被称为土地承包经营权。这也是广大民众最熟悉、最了解的一类集体土地使用权。

《中华人民共和国土地管理法》规定，集体经济组织成员以及集体经济组织成员以外的单位或者个人，可以通过承包经营的方式，取得农地使用权（即土地承包经营权），从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包合同一旦生效，承包方即取得集体土地使用权。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

(2) 建设用地使用权，包括以下三种：

① 宅基地使用权。依据土地管理法第六十二条的规定，农村居民在户口所在村（村民组）内提出申请，按省、自治区、直辖市规定的标

准,经县级人民政府审批后,由本集体经济组织分配取得宅基地使用权。

②乡镇企业用地使用权。依据土地管理法第六十条的规定,农村集体经济组织利用本集体经济组织所有的土地举办企业的,经县级以上人民政府审批后,通过投资兴办企业,取得乡镇企业用地使用权。集体经济组织以土地使用权入股、联营等方式与其他单位、个人共同举办企业的,亦照此办理。

③乡村公益用地使用权。依据土地管理法第六十一条的规定,乡(镇)村公共设施、公益事业建设,需要使用土地的,经乡(镇)人民政府审核,向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由县级以上地方人民政府批准后,经集体经济组织拨付,取得乡村公益事业用地使用权。

【案例】某村第一生产小组,想利用其生产小组所有的一块建设用地,举办一个集体企业,发展农产品加工。在符合土地利用总体规划和土地利用年度计划的前提下,该生产小组能否获得政府的建设用地审批?

该生产小组能够获得政府的建设用地审批。根据土地管理法第六十条规定,农村集体经济组织使用乡(镇)土地,利用总体规划确定的建设用地兴办企业的,应当持有关批准文件,向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由县级以上地方人民政府批准。其中,涉及占用农用地的,依照规定办理农用地转用审批手续。

【案例】2003年4月23日,原告王某与其所在的某村民组签订了一份土地承包合同。按合同约定,发包方将集体所有的12.57亩耕地发包给原告王某承包经营,承包期限为30年。该合同报经村、乡政府备案后,向原告王某颁发了土地承包经营权证书。2004年农历八月十五日,该村民组以原告该退一人耕地为由,在未报请乡、县人民政府农业主管部门批准的情况下,将原告承包的1.6亩土地调整给被告张某耕种。后原告王某为此一直向乡政府等有关部门反映,要求