

XINNONGCUN JIANSHE SHIYONG FALÜ ZHINANCONGSHU



农村房屋、宅基地、 邻里纠纷

◎丛书主编 田宏政
齐明忠
白省民
◎本书主编 王思锋

法律
指南

陕西人民出版社

农村房屋、宅基地、 邻里纠纷

◎丛书主编 田宏政
齐明忠
白省民

◎本书主编 王思锋

法律
指南

陕西人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

农村房屋、宅基地、邻里纠纷法律指南/王思锋主编. —
西安:陕西人民出版社,2008

(新农村建设实用法律指南丛书/田宏政,齐明忠,白省
民主编)

ISBN 978 - 7 - 224 - 08349 - 1

I. 农... II. 王... III. ①农村—房屋纠纷—法规—中
国—指南②农村—住宅建设—土地管理法—中国—指南
③农村—民事纠纷—处理—中国—指南 IV. D922.3 - 62
D925.1 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 027461 号

新农村建设实用法律指南丛书

农村房屋、宅基地、邻里纠纷法律指南

丛书主编 田宏政 齐明忠 白省民

本书主编 王思锋

出版发行 陕西人民出版社 (西安北大街 147 号)

邮编: 710003)

印 刷 国营五二三厂

开 本 850mm × 1168mm 32 开 10.25 印张

字 数 194 千字

版 次 2008 年 3 月第 1 版 2008 年 3 月第 1 次印刷

印 数 1 - 5000

书 号 ISBN 978 - 7 - 224 - 08349 - 1

定 价 16.00 元



新农村建设实用法律指南丛书

编辑委员会

主 任：田宏政

副 主 任：齐明忠 白省民 惠西平

宋亚萍 吴秉辉

丛书主编：田宏政 齐明忠 白省民

编 委：张利安 张燕军 刘 哲

张海潮 潘丽华 黄剑波

李丽菊 白艳妮 许晓光

法律顾问：陈晓梅

选题策划：张海潮 潘丽华 黄剑波

李丽菊

本书主编：王思锋

本书撰稿：卞 辉 孙玲玲 彭秀坤

致农民朋友的一封信

亲爱的农民朋友：

中国共产党第十七次全国代表大会胜利召开的喜讯，像和煦的春风吹遍了祖国的山川大地。大会确定的全面建设小康社会的目标，给全国各族人民，特别是给广大农村和农民朋友带来了新的希望！

胡锦涛总书记在大会报告中指出：“解决好农业、农村、农民问题，事关全面建设小康社会大局，必须作为全党工作的重中之重。”并对“统筹城乡发展，推进社会主义新农村建设”十个方面的工作任务进行了全面阐述，标志着党和政府把解决“三农”问题提高到了前所未有的高度，预示着新农村建设的高潮即将到来，全面建设农村小康社会的工作即将全面展开。

1

彻底改变农村相对落后的面貌，迎接新农村社会主义建设高潮的到来，不仅有赖于党和政府的坚强领导和方针政策的全面贯彻，需要社会各方面的统筹、协调和支持，但更重要、更根本的是要让占全国近60%人口的广大农民朋友发挥“主体作用”。如果说人们从某种意义上至今还把农民群众看做“弱势群体”的话，那么要改变这种境遇，最根本的是要亿万农民

朋友自身思想观念、法制意识、文化修养、文明程度、科技水平、经营能力等综合素质的大幅度提高。其中增强法制意识，学法、懂法、守法，学会运用法律武器维护生产、生活秩序和自身权益，无论在当前还是长远都是迫切需要的。

君不见：农民朋友遭遇假种子、假化肥、假农药欺骗，导致减产、绝收等事件屡屡发生；农业环境遭受污染，农民赖以生存发展的基础受到威胁；土地承包、征地安置补偿中矛盾纠纷频繁，影响社会安定；偷盗、赌博、吸毒、侵害妇女儿童权益等事件屡有所闻；房屋纠纷、宅基地纠纷、邻里纠纷等处理失范，导致人际关系失谐，小矛盾酿成大祸端，甚至出现家破人亡的悲剧，造成不必要的生命财产损失；外出打工，懵懂受骗、受辱、受侵害而不知所措，只能忍气吞声，放弃自己的权益；本该享受低保待遇，却因为不懂法而不知道去申请；可以利用农民专业合作社这样的法律实体发展农村经济，却不懂如何操作；村民委员会作为村民的自治组织，但民主权利经常被忽略；如此等等。这些“不该发生的故事”屡屡发生，应该享有的权利和可以利用的法律武器却因为不懂法而放弃，给农民朋友的生产生活、身心健康和生命财产带来难以弥补的损失和困扰，影响了农村正常的生产、生活和治安秩序，这是全面建设农村小康社会所不容许的，

更是广大农民朋友迫切希望改变的。

为了帮助农民朋友尽快摆脱“法盲”带来的危害与困扰，我们委托中共西安市委依法治市工作领导小组办公室通过调查研究，组织编写了这套《新农村建设实用法律指南丛书》。丛书不仅仅面对西安市的农村，而是针对全国广大农村的实际，侧重选取了与农民朋友的生产、生活比较接近的十个选题，采用“问答+案例”的方式，力求做到联系实际、通俗易懂，能够解决农民朋友生产、生活当中遇到的实际问题。由于时间仓促，加之可能对农民朋友面临的法律问题调查研究还不够深入，我们的尝试肯定有不足和缺憾之处，诚恳希望农民读者朋友在阅读使用中将发现的问题与不足及时反馈给我们，以便及时修改完善。

3

我们的宗旨是：农民朋友的需要，就是我们的责任与义务。我们热切希望与农民朋友一起，把这套丛书打造成广大农民朋友喜爱的、真正能为广大农民朋友排忧解难的法律援助读本！

此致
敬礼！

陕西人民出版社

2007年12月



序

建设社会主义新农村是中共十六届五中全会确定的一项战略决策，党的十七大又提出要把“统筹城乡发展，推进社会主义新农村建设”始终作为全党工作的重中之重。作为社会主义新农村建设的一个重要组成部分，农村政治、文化建设和法制建设也列上了各级党委和政府的主要工作日程，全国农村在经过二十多年的普法教育后，广大农民的法律素质和法律意识普遍明显提高，学法、知法、用法、依法办事、使用法律武器维护自身合法权益的意识已经深入人心。

随着社会主义法制建设的深入发展，一大批和农村建设、农民生活密切相关的新法律法规相继出台，一些原有的法律也随着形势的发展进行了修订，对这些新法律和修订过的法律的学习和理解成为新一轮普法工作的重点和难点。为了进一步提高广大农村读者的法律意识，满足广大农民学习和理解新法律的强烈需求，同时为全面落实党的十七大提出的“深入开展法制宣传教育，弘扬法治精神，形成自觉学法守法用法的社会氛围”的总体要求，加强农村法制建设，把农村法制建设与农村经济建设紧密结合起来，与农村文化事业建设紧密结合起来，与农村社会稳定工作紧密结合起来，我们组织力量编辑了一套大型普法丛书——《新农村建设实用法律指南丛书》，力求做到深入浅出、通俗易懂，具有较

强的针对性和实用性。相信这套丛书的出版不仅对于提高西安乃至全国广大农村读者的法律素质，使他们能依法保护自己的合法权益，有现实的帮助和指导意义，而且对促进以创业带动就业，增加城乡居民收入，保障人民基本生活，维护社会和谐稳定有积极的推动作用。

作为西部强市，“五五普法”以来，我市针对不同的重点对象开展了各类法制宣传教育活动，得到了省、市的高度重视，取得了明显成效。继续深入推进农村法制宣传和教育活动，建设社会主义新农村，对于“人文西安、活力西安、和谐西安”的建设同样具有积极的推动作用。

中共西安市委依法治市工作领导小组办公室

2007年12月



目 录

一、农村房屋质量纠纷

1. 口头请人盖房出现房屋质量问题能否要求赔偿? (1)
2. 因施工方的原因导致房屋出现质量问题该如何寻求救济? (3)
3. 承包建房施工过程中出现质量问题能否直接向工人索赔? (5)
4. 房屋建好交工后因房屋质量造成人身伤害和财产损失应该怎么办? (7)
5. 房屋承包人能否将房屋建设工程转包或者分包给他人? (9)
6. 房屋建设施工合同中发包人即房屋主人可能承担哪些义务? (11)

二、农村房屋买卖

7. 农村房屋能否买卖, 法律有无特别限制? (14)
8. 农村房屋买卖关系成立的有效要件是什

- 么? (19)
9. 农村房屋买卖是否应办理宅基地使用权
变更登记? (21)
10. 擅自卖掉共同共有的房屋, 其他共有
人能否追回? (23)
11. 房屋买卖合同尚未签订, 合同双方当
事人是否绝对不承担法律责任? (25)
12. 农村房屋买卖中标的物风险自何时起
发生转移? (27)
13. 农村房屋买卖中买卖双方各自应承担
哪些法定义务? (29)
14. 农村房屋买卖合同中受损害方能否同
时主张适用定金条款和违约金条款?
..... (31)

三、农村房屋租赁

15. 农村房屋能否出租? 房屋租赁合同应
当包括哪些内容? (34)
16. 农村房屋租赁的期限应该如何确定?
..... (36)
17. 房屋租赁合同中出租人和承租人应当
承担哪些义务? (38)
18. 在履行房屋租赁合同时当事人可以采
取哪些法律措施来避免履行风险?
..... (41)



19. 在房屋租赁期限内出租人将房屋转让他人，租赁合同是否随之终止？ (44)

四、农村房屋赠与

20. 农村房屋能否赠与？法律有无特别的限制？ (46)
21. 农村房屋赠与是否必须签订正式的书面合同才有效？ (48)
22. 农村房屋赠与是否必须以房屋的实际交付为生效要件？ (49)
23. 房屋赠与后能否因反悔而任意撤销？ (51)
24. 法律规定房屋赠与人或其近亲属在什么情况下可以撤销赠与？ (52)
25. 房屋赠与合同签订后赠与人经济状况严重恶化能否不再履行赠与义务？ (54)

五、农村房屋继承纠纷

26. 集体土地上的农村房屋能否继承？ (57)
27. 城市户口的公民能否继承农村房屋？ (58)
28. 农村房屋继承什么时候开始进行？ (60)

29. 具有继承关系的当事人同时死亡，如何确定房屋的继承？ (62)
30. 农村房屋继承有哪些方式？应该如何适用？ (63)
31. 房屋遗嘱继承有哪些形式？法律对遗嘱人有何要求和限制？ (65)
32. 发生房屋继承时，哪些情况下的遗嘱为无效遗嘱？ (69)
33. 房屋继承时发现被继承人留有多份内容不同的遗嘱时怎么办？ (70)
34. 嫁出去的女儿还能继承父母遗留下来的房屋吗？ (72)
35. 房屋法定继承的适用范围和法定继承人的顺序，法律分别是怎样规定的？ (74)
36. 什么是农村房屋的代位继承？ (76)
37. 什么是农村房屋的转继承？ (77)
38. 农村村民能否将房屋遗赠或者与他人签订遗赠扶养协议？ (79)
39. 按照遗赠继承房屋有无期限限制？ (82)
40. 发生房屋继承纠纷时应该如何依法解决？ (83)
41. 农村房屋继承开始后孕妇能否要求多分？ (86)



42. 继承人按照遗嘱继承房屋后是否还能
以法定继承人的身份要求再分? (87)
43. 房屋继承人如何处理被继承人生前所
欠债务? (88)

六、农村宅基地综述

44. 什么是宅基地? 它可以分为几类?
..... (92)
45. 谁对宅基地拥有所有权? (94)
46. 农村村民对宅基地拥有什么权利?
..... (96)
47. 如何理解国家宅基地管理中的“一户
一宅”原则? (98)
48. 宅基地是否可以继承? (101)

七、宅基地使用权的取得

49. 申请宅基地应符合什么条件? (104)
50. 宅基地如何审批? (106)
51. 宅基地使用权证是什么? 有何作用?
..... (109)

八、宅基地使用权的实现

52. 农民可以自行在自留地、承包耕地上
建住宅吗? (112)
53. 农村无宅基地使用权的违法建筑应当

如何处理? (113)

54. 在农村使用宅基地建房有哪些常见
纠纷? (116)

九、宅基地使用权的流转

55. 宅基地使用权流转的现状是什么?
..... (119)

56. 宅基地使用权不能买卖, 但能否以出
租、抵押、赠与、出借等其他形式转
让? (121)

十、宅基地征收补偿安置

57. 城市房屋拆迁和农村房屋拆迁有哪些
不同之处? (125)
58. 农村集体经济组织征地补偿费应怎样
计算和分配? (128)

十一、宅基地使用权的救济

59. 宅基地使用权可以获得几种救济途径?
..... (132)
60. 什么是行政复议? 其对于保护农民宅
基地使用权有何作用? (134)
61. 宅基地纠纷产生后, 如何确定民事诉
讼还是行政诉讼? (136)
62. 第三人对政府发放宅基地使用权证给他



人不服，是否有权提起行政诉讼？
..... (138)

63. 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？ (140)

十二、农村邻里物权纠纷

64. 什么是邻里纠纷？邻里纠纷包括哪些类
型？ (143)

65. 什么是农村邻里物权纠纷？ (145)

66. 农村邻里之间发生物的所有权纠纷怎
么办？ (147)

67. 农村邻里之间的共有物应当如何分割？
..... (151)

68. 典权人使用房屋时造成损坏怎么办？
..... (154)

69. 农村邻里之间的抵押权应当如何实现？
..... (156)

70. 占有物的保管人能否擅自将保管的物
品出卖？ (159)

71. 邻里之间的相邻关系在生产生活中主
要表现在哪些方面？ (160)

十三、农村邻里债权纠纷

72. 邻里之间的债权债务纠纷通常有哪些？

- (164)
73. 赠与的东西还能要回吗? (166)
74. 邻里之间的借款合同必须是书面形式
吗? 利息应当如何约定? (168)
75. 借用他人东西应当承担什么责任?
..... (170)
76. 村民之间如何签订财产租赁合同?
..... (172)
77. 农村中出现的悬赏广告属于什么法律
性质? (175)
78. 什么是侵权行为? (177)
79. 什么是一般侵权行为? (178)
80. 什么是特殊侵权行为? (180)
81. 共同侵权行为有哪些特征? (182)
82. 什么是农村邻里之间发生的无因管理?
..... (184)
83. 农村邻里之间的不当得利应当具备哪
些构成要件? (186)

十四、农村邻里人身权纠纷

84. 什么是农村邻里之间的人身权纠纷?
..... (189)
85. 什么是人格权? 人格权通常包括哪些
权利? (191)
86. 何谓身份权? 身份权的特征和主要内