

新世纪农村普法读本

送法下乡之

宅基地与住房

高倩倩◎编著



中国政法大学出版社

新世纪农村普法读本

高倩倩◎编著

送法下乡之

宅基地与住房



中国政法大学出版社

2010·北京

图书在版编目(CIP)数据

送法下乡之宅基地与住房 / 高倩倩编著. —北京: 中国政法大学出版社

ISBN 978-7-5620-3894-8

I. 送… II. 高… III. ①农村住宅-土地管理法-案例-中国②农村住宅-房地
地产法-案例-中国IV. ①D922.355②D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字第041375号

- 书 名 送法下乡之宅基地与住房
SONGFA XIAXIANG ZHI ZHAIJIDI YU ZHUFANG
- 出版发行 中国政法大学出版社(北京市海淀区西土城路25号)
北京100088信箱8034分箱 邮编100088 zf5620@263.net
<http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)
(010) 58908285(总编室) 58908325(发行部) 58908334(邮购部)
- 承 印 固安华明印刷厂
- 规 格 880×1230mm 32开本 4.875印张 110千字
- 版 本 2010年12月第1版 2010年12月第1次印刷
- 书 号 ISBN 978-7-5620-3894-8/D·3854
- 定 价 10.00元

- 声 明
1. 版权所有, 侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题, 由印刷厂负责退换。

目 录

1. 哪些人可以申请农村宅基地?	1
2. 一户农民能拥有几处宅基地?	2
3. 怎么确定宅基地的面积?	4
4. 农民建房超过规定的宅基地面积怎么办?	6
5. 申请宅基地需要办理哪些手续?	8
6. 发放宅基地使用权证需要办哪些手续?	11
7. 使用宅基地需要交费吗?	13
8. 农民把房子卖了以后还能再申请宅基地吗?	15
9. 政府不批准宅基地, 该去找哪些部门解决?	17
10. 农民申请宅基地, 相关部门没人管怎么办?	19
11. 已经向法院起诉了, 还能不能找有关部门复议? ...	21
12. 宅基地可以单独买卖吗?	23
13. 城里人能不能在农村买宅基地?	25
14. 城里人能不能买农村的房子?	26
15. 外村农民能不能在本村买房子?	28
16. 全家从农村搬到城里, 还能不能保留宅基地?	30
17. 农民之间买卖房子需要办哪些手续?	31
18. 什么情况下政府可以收回宅基地?	36

19. 嫁出去的女儿能继承父母的房子吗？	39
20. 城里人能继承农村的房子吗？	41
21. 继承房子后，能不能拆除重建新房子？	43
22. 买到了房子就能买到宅基地吗？	45
23. 农民能把房子赠送给城里人吗？	47
24. 农村的孤寡老人能把房子给照顾自己的人吗？	49
25. 泥石流冲毁宅基地怎么办？	51
26. 离婚后，宅基地怎么划分？	52
27. 在别人的宅基地上建房，房子归谁？	54
28. 邻居建房超过了宅基地界限怎么办？	56
29. 城里人可以长期租农村的房子吗？	58
30. 宅基地下挖到的财物怎么处理？	60
31. 宅基地下挖到了国家文物交给谁？	61
32. 承包地能当宅基地吗？	63
33. 宅基地能够互换吗？互换要办理哪些手续？	65
34. 宅基地能用来抵押吗？	67
35. 两户共用宅基地该怎么使用？	70
36. 一个房子同时卖给两个人，到底归谁？	72
37. 共有人私自出卖共同拥有的房屋怎么办？	73
38. 共有房屋的人可以优先购买房屋吗？	76
39. 农民的房子可以抵押吗？	78
40. 抵押房子需要办理哪些手续？	79
41. 没有办理抵押登记，抵押房屋有效吗？	81
42. 还不上钱，债主能直接收走抵押的房子吗？	83

43. 抵押的房子还能买卖吗？	86
44. 已经出租的房子还能抵押吗？	88
45. 一房能抵押给两家吗？到期还不上钱，怎么处理？	90
46. 已经出租的房子还能不能买卖？房主卖房租房的人 怎么办？	93
47. 租房的人装修房屋怎么算？	94
48. 租别人的房子还能再转租吗？	97
49. 房主卖房，租房人能优先购买吗？	106
50. 租房的时候，没有约定租房期限怎么办？	108
51. 租房人死亡，其他租房人还能继续租房子吗？	110
52. 房主卖房，共有人和租房人哪个能更优先购买？	111
53. 房主同时把一个房子租给了几个人，到底该由谁 来住？	113
54. 租房人煤气中毒谁来负责？	116
55. 可以使用邻居的地方排水吗？	118
56. 可以占用邻居的地方施工吗？	120
57. 乡镇进行土地总体规划后，房屋不符合规划了怎么办？	122
58. 建房子的申请程序是怎样的？	124
59. 邻居阻塞我的出门通道怎么办？	126
60. 邻居建楼房挡住我家光线怎么办？	128
61. 邻居养猪臭气熏天怎么办？	130

62. 邻居挖菜窖影响我的宅基地怎么办? 132
63. 宅基地使用权纠纷解决程序是怎样的? 133
64. 非法买卖宅基地如何处罚? 136
65. 离婚后, 房子怎么划分? 138
66. 儿子不孝顺, 老人死后可以把房子留给外人吗?
..... 141
67. 本村以外的人买了房子, 拆迁时候能得到补偿吗?
..... 143
68. 超出宅基地范围的房屋, 拆迁时候能不能得到补偿?
..... 145

1. 哪些人可以申请农村宅基地？

村里故事

1998年湖南省发生了特大洪水，水灾造成了很多人无家可归。农民孙良所在的古亭村受灾严重，全村的房屋几乎全部被冲毁。孙良家的房子被冲塌，承包地被淹，孙良被迫外出逃荒。后来，孙良到了广州某工厂打工，经过辛苦努力，几年间孙良赚了几万块钱，于是，他决定回乡重新建房。当孙良回到家乡时发现，原来自己家房子的位置，盖了新的房子，并开了一家食杂店。自己家的宅基地被占了，还怎么建房啊？于是孙良和食杂店店主说，“这里原来是我的宅基地，现在我要回来建房，你们还是尽快搬走。”但是，店主拿出来了一个宅基地使用权证，说自已在这建房是申请了宅基地的，并且得到了批准，自己是合法的，不能让出来。两个人争执不下，后来二人打官司到了法院。法院查明了情况，进行了判决，孙良另行申请宅基地，食杂店的房子维持不变。

编者说法

能申请宅基地的人有三个条件：自然人、农业户口、没有宅基地。具体的说，只有具有农业户口的个人，在没有宅基地或者宅基地低于正常标准的情况下才可以申请宅基地。国家为了保护农民的住宅权利，规定法人或者其他组织是没有宅基地使用权的，不是农业户口的人也是没有宅基地使用权的。本村集体的成员在以下情况下都可以申请宅基地：从来没有向本村集体申请过宅基地，或者因为公共建设等原因宅基地被收回的，

或者是原来宅基地达不到法定标准的，或者其他情况没有宅基地的本村集体成员，都可以向村集体申请宅基地。

在事例中，孙良的宅基地被洪水冲毁，但是，孙良具有农业户口，又是古亭村村民，所以孙良是有权向村委会重新申请宅基地的。由于孙良所在的村子被水灾损毁严重，房屋几乎全部被冲毁，这样原有的宅基地范围就被打乱，食杂店主经申请并获得批准，他拥有的宅基地是合法的。所以，孙良不能要求他搬走，而只能另外申请一块属于自己的宅基地。这就是法院判决的理由。

法律依据

《土地管理法》第62条第1款 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

《物权法》第154条 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。

2 一户农民能拥有几处宅基地？

村里故事

五龙村有个农民孙满堂，孙老爷子有四个儿子，两个女儿。两个女儿都已经嫁到了外村。四个儿子也都已经成家，都有了自己的子女，全家上下二十多口子。孙满堂喜欢儿孙满堂的样子，四个儿子没有分家别户，都住在一起。孙满堂家住的是祖上留下来的老宅，虽说是房子很大，可是住了这么多人，也显得有些拥挤。特别是逢年过节，两个女儿再带着家人来串门，就更住不下了。孙满堂向五龙村委会提出要申请一块宅基地。村委会考虑到了孙家的情况，就向上边打了报告。可是，没过

2. 一户农民能拥有几处宅基地？

多久上面就下来通知，不能批给孙满堂宅基地。原因是，孙满堂家已经有宅基地了。除非他的儿子另立户口，才能申请新的宅基地。老爷子听了很犯愁，他不想儿女住的太远，可是住在一起又住不下，怎么办呢？这时候，村委会主任找到他，说距离他们家不远的地方有两块空地，还是让儿子分开两户，可以申请到那两块地，这样又不会太远。孙老爷子也就答应了。这样老大和老二从原来的户口上分开另立了两个户口，便又分到了两处宅基地。

编者说法

宅基地是国家对农民的一种社会福利保障。我国法律规定对农村宅基地实行的是“一户一宅”原则，也就是说一户农民只能拥有一处宅基地。具体点说，“一户”一般就是指户口簿上写的一家人，这一家人如果都写在一个户口簿上，那么，这一家人就只能拥有这么一块宅基地。如果家里子女成家立业了，从父母的户口簿上分离，重新另立户口，那么就可以另外再申请宅基地。“一宅”不是说就能盖一个房子，法律上对于盖几个房子没有限制，“一宅”说的是一块宅基地，比如，一户拥有500平方米的宅基地，这500平方米的宅基地就得在一块，而不能分成几块。在故事里面，孙满堂家人口虽然多，但是这些人都是在孙满堂的户口簿里登记的，都是一家人，也就是法律上说的“一户”，也就只能拥有一块宅基地。所以，孙满堂去申请宅基地，也就没有得到批准。但是，后来大儿子和二儿子分开，另立了户口就能分到宅基地，就是因为另立户口后，就形成了新的“两户”，按照“一户一宅”原则就能再申请到两块宅基地。

法律依据

《土地管理法》第62条第1款 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

国土资源部《关于加强农村宅基地管理的意见》第1条第5项

(五) 严格宅基地申请条件。坚决贯彻“一户一宅”的法律规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省（区、市）规定的标准。各地应结合本地实际，制定统一的农村宅基地面积标准和宅基地申请条件。不符合申请条件的不得批准宅基地。

农村村民将原有住房出卖、出租或赠与他人后，再申请宅基地的，不得批准。

3. 怎么确定宅基地的面积？

村里故事

鹿泉村是太行山区的一个村子，在山西省境内。整个村子在一个山坡上，背山朝阳。陆石信是鹿泉村农民，他家在村子的边上。2000年县政府批了这块宅基地给陆石信，他先后盖了住房、鸡舍和猪圈。由于是在山区，经济不发达，农民们也不富裕，陆石信就想养一些羊来贴补家用，于是他买了5只小羊，这样陆石信又想盖个羊圈。就在他要动工的时候，村委会来人阻止陆石信，要他不要再盖了，因为他已经超过了宅基地的面积了。陆石信说，我家住在村边，占点地方又不影响别人。村委会的人跟他说，那也不行，因为每家每户的宅基地都是有标准面积的，如果你多占一点，他多占一点，怎么能行？陆石信不服气，就找到了乡里，乡里领导为陆石信和村委会进行了协调，给陆石信讲明白了道理。陆石信就把羊圈建在自己的宅基

地里面了。

编者说法

我国法律规定，农村农民一户是可以拥有一处宅基地的，这样就能保证每家每户都有地方住，但是，同时又规定了面积不能超过一定的标准。不是谁想占多大的地方就占大多大的地方。这个标准是由各省来决定的，每个省的标准也都不一样。比如，北京市就规定近郊区县和远郊区县人多地少的地区，每户不得超过 0.25 亩，其他地区每户不得超过 0.3 亩。而山西省规定，平原地区人均耕地在 0.067 公顷以下的，每户住宅用地不得超过 133 平方米；人均耕地在 0.067 公顷以上的，地建的住宅每户用地不得超过 200 平方米，山坡建住宅的，不得超过 266 平方米。

我国是一个人多地少的国家，应该合理的利用土地，所以，宅基地的面积不能超过规定标准。故事里面陆石信建羊圈已经超过了宅基地的范围，是违反法律规定的。所以，我们广大农民朋友在使用自己的宅基地的时候，一定要弄清楚自己的宅基地面积，不要超过规定的范围。

法律依据

《土地管理法》第 62 条第 1 款 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

《北京市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第 40 条 农村村民宅基地的标准，近郊区以及远郊区人多地少的地区，每户不得超过 0.25 亩，其他地区每户不得超过 0.3 亩。具体标准由区、县人民政府规定。

原有宅基地超过规定标准的，超过部分按照乡（镇）村建设规划逐步调整。

《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第 39 条 农村村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。超过一处的，应当

退出。

农村村民宅基地的面积标准如下：

（一）平原地区人均耕地在 0.067 公顷以下的，每户住宅用地不得超过 133 平方米；

（二）人均耕地在 0.067 公顷以上，在平川地上建住宅的，每户用地不得超过 200 平方米；在山坡薄地上建住宅的，可适当放宽，但最多不得超过 266 平方米。

4. 农民建房超过规定的宅基地面积怎么办？

村里故事

大王庄是江西省一个有着 200 多年历史的村庄了，村里有不少老房子。吴昊家住的房子就是建国前建的了，是祖上传下来的，房子虽然破旧了些，但是还很结实。房子面积也比较大，足足有 230 多平方米，有五间大屋子。吴昊一家祖辈就生活在这个房子里面，对这栋房子有很深的感情。2000 年大王庄搞宅基地普查，村委会在丈量了吴昊家的房子后，发现房屋的面积超过了省里规定的 180 平方米的规定，于是便要求吴昊拆除多占地方的房子。吴昊反驳，自己家已经在这里生活了几代人，这是祖上传下来的房子，说什么也不能拆。村委会不同意，认为他这是在胡搅蛮缠，命令他在一个月之内必须要拆房子，否则后果自负。吴昊争论不过村委会，便一纸诉状将村委会告上了法庭。法院判决，吴昊家的老房子不用拆除，吴昊一家可以继续使用，直到房子不能居住为止。

编者说法

怎么处理农民建的房子超过规定的宅基地面积？按照法律

4. 农民建房超过规定的宅基地面积怎么办？

规定可以分为三个时期，每个时期处理的办法是不一样的。第一个时期，1982年2月之前建的房子，如果超过了当地政府规定的宅基地面积，没有按照《村镇建房用地管理条例》拆迁、改建的，就还可以接着住，直到房子不能再住为止；第二个时期，1982年2月到1987年1月之间盖的房子，如果超过了当地政府规定的面积标准，按照1986年3月国务院颁布的《关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知》和其他政府规定来处理，主要就是，补办手续、没收、罚款，甚至可能判刑；第三个时期，1987年1月以后，就按照《土地管理法》来处理，要退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

我们来看故事里面，吴昊家的房子有230平方米，是超过江西省规定的农村宅基地每户不得超过180平方米的规定。但是，这座房子是建国前就盖好的了，是属于上面说的第一个时期，而在1982年国务院出台《村镇建房用地管理条例》后，并没有被拆迁或改建，那么按照规定，就可以继续使用，一直到房子不能再住。这也是法院判决的理由。但是，如果吴昊家这座老房子不能再住后，盖新房子就不能再超过当地政府规定的标准了。

〈法律依据〉

《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第41条 市、县人民政府应当根据本地实际情况在下列规定的限额内制定农村村民建住宅的用地面积标准：

- （一）占用宅基地和村内空闲地的，每户不得超过180平方米；
- （二）占用耕地的，每户不得超过120平方米；
- （三）因地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡的，每户不得超过240平方米。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，凡地少人多的地方，住宅用地必须从严控制，标准就低不就高。人均住房占地面积已经达到市、县人民政

府规定的最高用地面积标准的，不得批准占地建住宅。

国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的若干规定》

第45条 1982年2月国务院发布《村镇建房用地管理条例》之前农村居民建房占用的宅基地，超过当地政府规定的面积，在《村镇建房用地管理条例》施行后未经拆迁、改建、翻建的，可以暂按现有实际使用面积确定集体土地建设用地使用权。

第46条 1982年2月《村镇建房用地管理条例》发布时起至1987年1月《土地管理法》开始施行时止，农村居民建房占用的宅基地，其面积超过当地政府规定标准的，超过部分按1986年3月中共中央、国务院《关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知》及地方人民政府的有关规定处理后，按处理后实际使用面积确定集体土地建设用地使用权。

《中共中央、国务院关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知》第二部分第2项 对清查出来的违法占地问题，都要按照国家有关法规严肃处理，该补办手续的补办手续，该罚款的罚款，该没收的没收，该判刑的判刑。对那些以权谋私，带头或支持违法占地的领导干部，必须从严处理。各级党委、政府和纪检部门要把检查清理和狠刹乱占滥用土地歪风，列为维护党纪国法的重要内容之一，公检法部门要主动配合土地管理部门抓好违法案件的查处。

《土地管理法》第77条 农村村民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，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

5. 申请宅基地需要办理哪些手续？

村里故事

李大宝是前进村的农民，原来李大宝是与父母和弟弟在一

5. 申请宅基地需要办理哪些手续？

起生活。2006年夏天，李大宝结婚，婚后又生了个儿子，原来家里的房子就有些不够住了，李大宝本人也想另立门户。于是，他和父母说了这个想法，大宝父母也同意，李大宝就另立了户口，准备分家过日子。要分家，就得先有个房子，李大宝想申请一处宅基地，自己盖个房子，但是，他不了解申请宅基地的程序。李大宝找到了前进村村委会，说明了自己要申请宅基地的情况。村委会的人说，你先填个申请吧！李大宝按照要求填好申请后，村委会的人告诉他先回家等消息吧。没过几天村委会的公报栏里贴出来了通知，写明了李大宝要申请宅基地的情况。李大宝不明白怎么回事，怎么自己申请宅基地的事让大伙都知道了。村委会的人表示，这个你不用管，是需要走的程序，过了这个阶段，把你的申请报到了乡里，你就快能分到宅基地了。就这样李大宝又回到家里等。果然，两个月后乡政府批给了李大宝宅基地，并派人来划给了李大宝土地，发了宅基地的使用权证，李大宝高高兴兴的盖了新房子。

编者说法

我国法律规定，农民是可以申请宅基地的，一户能申请一处宅基地。但是申请宅基地需要办啥手续呢？一般来说有五步：第一，到村委会申请，说明你要申请宅基地的情况；第二，向全村公告，这主要是看你申请宅基地是否影响到了别人的利益。如果公告结束了，没人觉得你申请宅基地不合适，就进入下一个阶段；第三，乡政府审核。公告没问题，村委会就该把你的申请材料报到乡镇政府来审核；第四，县政府批准，如果乡镇政府审核认为你的申请没有问题，就要报到县级人民政府批准，宅基地的申请最后是由县级政府来批准的；第五，就是划拨土地、颁发宅基地的使用证了。故事里面，李大宝去申请宅基地，

填了申请材料，村委会也进行了公告，这是必经的一个程序，公告没有问题，村委会就把李大宝的申请报到了乡里，这就是上面讲的第三步了。在李大宝等待的过程中，其实他的申请经过了乡政府的审核，又报给了县里进行批准，剩下的就是拨地、发证了，宅基地就申请下来了。

法律依据

《土地管理法》

第62条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第44条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

第44条第1款 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

国家土地管理局《关于加强农村宅基地管理的意见》第二部分第6项

规范农村宅基地申请报批程序。农村村民建住宅需要使用宅基地的，应向本集体经济组织提出申请，并在本集体经济组织或村民小组张榜公布。公布期满无异议的，报经乡（镇）审核后，报县（市）审批。经依法批准的宅基地，农村集体经济组织或村民小组应及时将审批结果张榜公布。

各地要规范审批行为，健全公开办事制度，提供优质服务。县（市）、乡（镇）要将宅基地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公告。