



新农村法制系列案例丛书



农村宅基地法律纠纷 案例分析

于华江 ©编著



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

新农村法制系列案例丛书

农村宅基地法律 纠纷案例分析

于华江 编著

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

农村宅基地法律纠纷案例分析 / 于华江编著. —北京: 对外经济贸易大学出版社, 2011
(新农村法制系列案例丛书)
ISBN 978-7-81134-989-4

I. ①农… II. ①于… III. ①农村 - 住宅建设 - 土地管理法 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV.
①D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 061143 号

© 2011 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

农村宅基地法律纠纷案例分析

于华江 编著

责任编辑: 毛飞琴

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

北京山华苑印刷有限责任公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 140mm × 203mm 7.75 印张 195 千字

2011 年 6 月北京第 1 版 2011 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-81134-989-4

印数: 0 001 - 3 000 册 定价: 17.00 元

总 序

“农家书屋工程”，是2007年第十届全国人大第五次会议确定的，由国家实施的一项惠民工程。按照“农家书屋工程”的要求，将在我国行政村建设具有一定数量的图书、报刊、电子音像制品和相应的阅读、播放条件，由农民自主管理，自我服务的公益性文化场所。“农家书屋工程”体现了党中央、国务院及社会各界对“三农”问题的高度重视，这对切实提高广大农民的文化素质，满足农民文化需求，推进新农村建设有着重要意义。

对外经贸大学出版社编辑出版的“新农村法制系列案例丛书”，是为适应农民朋友学习法律知识，了解我国主要涉农法律制度，有效避免和解决农村法律纠纷的实际需要而精心组织策划的。本丛书采用案例分析的形式，选取发生在农民朋友身边的真实的典型案例，以案说法，以通俗易懂的方式向农民朋友解析我国涉农法律制度。本丛书内容涉及农村生活的方方面面，主要包括：农民工维权法律纠纷案例分析、农村宅基地法律纠纷案例分析、农业承包法律纠纷案例分析、农村邻里纠纷法律问题案例分析、农村常见合同法律纠纷案例分析、农村常见婚姻家庭法律纠纷案例分析、农村常见继承法法律纠纷案例分析、农村常见刑事犯罪案例分析、农村常见道路交通法律纠纷案例分析、农村常见治安法律问题案例分析等。

本丛书作者大部分是来自农业院校法学专业的教师，他们长

期从事农村法制教学及研究，进行农村法律问题的咨询服务工作，从而为本丛书所选案例的真实性、典型性，以及法律分析的准确性提供了保障，相信这套丛书的出版会受到农民朋友的欢迎。

随着我国社会改革的深入发展，农民、农业及农村问题越来越突出。依法治国，重在依法促进和保障农村的改革、发展和稳定。我们期待，通过这套丛书的出版，对宣传和普及法律知识，对切实提高广大农民依法维权的意识和能力，对推进我国农村法治建设和全面实现小康社会的目标能有所贡献。

中国农业大学法学系

于华江

2010.11.8

前言

随着我国工业化和城市化的深入发展，土地供需矛盾日益突出，土地经济价值不断增长。同时，伴随着农民生活水平的提高，农民建房用地的需求也不断增加，土地的效益越来越明显。与此相联系，涉及农村宅基地使用权方面的纠纷案件日益增多，该类纠纷的解决已成为社会关注的热点、焦点和难点问题。

农村宅基地涉及到我国亿万农民千家万户的切身利益，影响社会的稳定与和谐，关乎社会主义新农村建设与全面建设小康社会的发展战略。因此，让广大农民了解我国农村宅基地方面的法律、法规、规章及相关政策，对于依法解决宅基地纠纷，维护农民合法权益，促进农村社会稳定和谐发展具有重要意义。

本书的特点主要体现在：（1）案例涉及面广。本书所选案例全面涉及农村宅基地方面的法律法规和政策，案件类型包括宅基地取得、转让、继承、相邻关系、侵权、析产等方方面面，力图为农民朋友提供较为全面的宅基地纠纷解决范本。（2）精选真实案例，分析深入。本书案例全部来源于近年来人民法院审理的真实案件，为方便读者理解，采用案情简介、案情分析的形式，详细分析相关法律、法规、政策的适用，为读者解决类似纠纷提供更为实用的参考。（3）法律分析通俗易懂。本书以宅基地纠纷解决法律问题为中心，以通俗易懂的语言解释抽象的法官法语，帮助农民朋友准确理解宅基地法律制度。

本书由中国农业大学于华江教授编著，中国农业大学牛嘉琦、唐俊参加了部分案例资料的收集和编写，沈希竹、徐玉涵、阚晓燕、付金双参加了部分案例资料的收集和整理。

由于案例资料及作者水平有限，书中疏漏及错误之处，敬请读者批评指正，以便进一步修改完善。

于华江

2011.4

Contents

目 录

第一章 农村宅基地房屋取得纠纷

- 案例 1** 村民原有的自留地收回村集体后, 批给城市退休
回原户籍落户居住人员作为宅基地合法吗? 1
- 案例 2** 农村宅基地进行土地登记的程序和效力
是怎样的? 4
- 案例 3** 宅基地使用权主体资格如何取得? 7
- 案例 4** 就学后在外地工作和生活的原村民能否获得
宅基地? 10
- 案例 5** 放弃共同使用的宅基地使用权的法律后果
是怎样的? 13
- 案例 6** 出嫁女能否回娘家要求分割宅基地? 14
- 案例 7** 在宅基地上联建房屋的所有权归谁? 16
- 案例 8** 招婿妇女能否与男性村民一样分得宅基地? ... 19
- 案例 9** 在他人宅基地上建房能否取得房屋所有权? ... 22
- 案例 10** 从农村进城的城镇居民能否要回村里收回的
宅基地? 23
- 案例 11** 非农业户口居民及华侨能拥有宅基地
使用权吗? 24
- 案例 12** 农村村民一户可以拥有多处宅基地吗? 25
- 案例 13** 应分户而未分户的农村村民宅基地面积

	如何确定?	27
案例 14	农村村民出卖房屋后, 能否再 申请宅基地?	29
案例 15	镇政府是否有权核发建房许可证?	30
案例 16	县人民政府是否有权收回宅基地使用权?	32
案例 17	擅自涂改宅基地使用权证的法律后果 是怎样的?	34

第二章 农村宅基地房屋转让纠纷

案例 18	相邻村村民购买本村农村房屋的协议是否有效? 能否据此获得拆迁补偿费?	39
案例 19	城市居民购买农村村民房屋的协议 是否有效?	42
案例 20	外地村民购买本村宅基地房屋后用于抵债 效力如何?	45
案例 21	外地村民购买本地农房的法律后果 是怎样的?	47
案例 22	宅基地不得向城镇居民转让有哪些 法律依据?	50
案例 23	城市居民购买宅基地房屋合同无效后能 获得利益补偿吗?	53
案例 24	村民将其农村房屋赠与城市居民的行为 是否有效?	56

第三章 农村宅基地房屋继承纠纷

案例 25	已分家的儿子能继承宅基地房屋拆迁 补偿款吗?	59
案例 26	该宅基地房屋拆迁款属于遗产吗?	61

- 案例 27** 居住在城镇的女儿能继承已死亡农村父母
宅基地使用权吗? 63
- 案例 28** 宅基地上房屋遗嘱继承和遗赠是否有效? 65

第四章 农村宅基地相邻关系及侵权纠纷

- 案例 29** 已经经过调解解决的宅基地相邻关系再次
发生纠纷怎么办? 69
- 案例 30** 宅基地侵权行为民事责任的承担方式
有哪些? 71
- 案例 31** 经村干部调解的宅基地相邻纠纷调解协议的
效力如何? 75
- 案例 32** 建盖猪圈能侵占邻居宅基地吗? 78
- 案例 33** 在宅基地证证载面积范围内翻建房屋受到
他人干涉怎么办? 80
- 案例 34** 侵犯宅基地使用权的经济损失如何确定? 83
- 案例 35** 在公共巷道及邻居房屋的部分宅基地上建围墙
是否构成侵权? 85
- 案例 36** 宅基地使用权范围是怎样确定的? 87
- 案例 37** 在邻居宅基地上堆放石头是否构成侵权? 89
- 案例 38** 未经依法批准抢先修建房屋是否属于侵害他人
宅基地的行为? 91
- 案例 39** 在同村村民的宅基地上打地基是否
构成侵权? 93
- 案例 40** 审理宅基地侵权纠纷被告不到庭怎么办? 95
- 案例 41** 公路加宽导致宅基地面积减少相邻人是否
承担责任? 98
- 案例 42** 林权证可以作为在他人宅基地上建房的法律
依据吗? 100

案例 43	将建筑废料堆放在他人宅基地内应承担哪些 法律责任？	101
案例 44	抢占宅基地应当承担什么法律责任？	103

第五章 宅基地使用权其他纠纷及救济途径

案例 45	农村宅基地能抵押借款吗？	105
案例 46	村民之间用房屋抵债其它基地 使用权归属谁？	107
案例 47	村民能私自置换宅基地吗？	109
案例 48	村委会能收回宅基地吗？	112
案例 49	宅基地出借后能收回吗？	114
案例 50	宅基地使用权发生争议的处理程序 是怎样的？	116
案例 51	宅基地使用权确权纠纷是法院民事诉讼 受理范围吗？	118
案例 52	因相邻宅基地空地使用权发生纠纷能否 直接向人民法院起诉？	119
案例 53	宅基地地界不清发生纠纷能否直接向人民 法院起诉？	121
案例 54	宅基地建设用地批准证被撤销，村民的信赖 利益如何保护？	122
案例 55	宅基地使用证能否作为确定房屋所有权的 惟一证据？	125
案例 56	政府违法颁发集体土地使用证如何处理？ ...	126
案例 57	原房屋所有权人有权对土地登记提出 异议吗？	128
案例 58	请求确认宅基地面积能否直接提起诉讼？ ...	132
案例 59	村委会违约在先能收回宅基地吗？	133

案例 60	村民申请宅基地未成，要起诉政府不作为应准备哪些材料？	134
--------------	----------------------------------	-----

附录 相关法律法规和规章

附录一	中华人民共和国物权法（节录）	137
附录二	中华人民共和国土地管理法	144
附录三	中华人民共和国土地管理法实施条例	163
附录四	村庄和集镇规划建设管理条例	176
附录五	国务院关于促进节约集约用地的 通知（节录）	185
附录六	国务院关于深化改革严格土地管理的 决定（节录）	187
附录七	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	190
附录八	确定土地所有权和使用权的若干规定	194
附录九	关于加强农村宅基地管理的意见	205
附录十	关于进一步加快宅基地使用权登记发证 工作的通知	210
附录十一	土地登记办法	214
附录十二	土地权属争议调查处理办法	229

第一章

农村宅基地房屋取得纠纷

案例 1 村民原有的自留地收回村集体后，
批给城市退休回原户籍落户
居住人员作为宅基地合法吗？^①

案情简介

西华县李大庄乡某村村民李某于 1980 年分得自留地一块。2002 年某村经村民代表集体讨论，决定将该村南部自留地收归村集体，由村统一规划为宅基地，李某的那块自留地包括在收回的自留地之中。2005 年 9 月，在开封市工作的张某退休回乡落户，将户口迁至李大庄乡李寨村。张某申请宅基地，经某村村委、李大庄乡政府审核同意，将收归村集体的李某原有的自留地批给张某作为宅基地，报西华县人民政府并为其颁发了集体土地使用权证。后来张某在该土地上建房，与李某发生纠纷。李某认为张某在其宅基地上建房侵犯了其土地使用权。诉至法院，要求撤销张某的土地使用权证。

西华县人民政府辩称，张某退休前虽在外地工作，户籍不在本县，但根据国务院《村镇规划条例》和《河南省农村宅基地

^① 本案例根据河南省西华县人民法院（2009）西行初字第 2 号行政判决书改编。

用地管理办法》的相关规定，国家工作人员退休后愿意回原户籍落户居住的，可以批准规划一处宅基地。而且，颁发给张某土地使用权证的那块宅基地是村组集体所有的土地，依据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）的相关规定，只能由该村集体经营管理和处分，李某未取得合法的土地使用权也没有权属凭证，县政府为张某颁发证书与李某没有法律上的利害关系，李某不具备原告的主体资格。另外，2005年县政府为张某办理土地登记时，已经告知了李某，距今已经达4年之久，张某的起诉已经超出诉讼时效。故不同意李某的诉讼请求。

法院根据查明的事实，判决驳回李某的诉讼请求。

案情分析

本案涉及的法律问题有以下两个方面：一是农民自留地能够被村里收回吗？二是农村宅基地申请条件。

一、农民自留地能够被村里收回吗

自留地是我国农村土地的一个历史概念，来源于建国初期农业生产合作社运动，是指农业集体经济组织按政策规定分配给其成员长期使用的土地。自20世纪80年代实行农村土地家庭承包制度后，自留地制度的存在已无现实意义了，但我国《宪法》、《土地管理法》、《物权法》等法律中，仍然还保留了自留地的规定。在实际操作中，各地农村基本上都采取冻结原状的方式，没有再重新分配、调整或取消自留地，但以前分配到农户的自留地使用权仍受国家法律的保护。《土地管理法》第8条规定：“宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。”第10条规定：“农民集体所有的土地依法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经营、管理。”农村集体经济组织成员对于自留地只有使用权，不得出租、转让或买卖，也不得擅自用于建房等非农业生产用途。自留地生产的产品归农民自己支配，经

营权受国家保护，不得随意侵占。农村集体经济组织在符合法定的条件下可以将农民自留地收回并处分。在本案中，李寨村经村民代表集体讨论，决定将该村南部自留地收归村集体，由村统一规划为宅基地。这些行为程序合法，合乎法律规定，并无不当。

二、农村宅基地的申请条件

农村宅基地，是仅限农村本集体经济组织内部符合规定的成员，即本村村民，按照法律法规规定的标准享受使用，用于建造自己居住房屋的农村土地。根据我国相关法律政策规定，农村宅基地使用权具有一定的福利性质，其取得需要经过申请，申请需要满足以下条件：

(1) 农村村民住宅建设用地要符合村镇规划和土地利用总体规划，农村村民新建住宅原则上应集中到新村聚居点建设，不得占用基本农田。

(2) 属在籍农村户口，确无住房或者住房拥挤的农村村民，可申请宅基地。

(3) 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

(4) 申请的面积合乎规定。

除此之外，以下情况，也可以申请宅基地：

(1) 因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的。

(2) 因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的。

(3) 经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的。

(4) 原有宅基地被依法征用的。

(5) 县级以上人民政府规定的其他条件。

我国《村庄和集镇规划建设管理条例》第18条规定：“回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人和离休、退休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞，在村庄、集镇规划区需要使用集体所

有的土地建住宅的，依照本条第一款第（一）项规定的审批程序办理。”

在农村宅基地的申请审批程序上，符合申请宅基地条件的农村村民，应向本集体提出申请，经村民代表会议或村民会议讨论通过，由村民委员会报乡镇人民政府审核后，报县级人民政府批准。获得批准后，申请人还应当到县级以上土地行政管理部门进行登记。本案中，张某原户籍地就在某村，在退休后又将户口迁回原址，回原籍落户居住，符合上述宅基地申请法律规定的条件，正当合法。

案例2 农村宅基地进行土地登记的程序和效力是怎样的？^①

案情简介

1975年，李某在上蔡县芦岗乡某村东西大道南侧的宅基地上建造房屋四间。该宅基地原系李某堂兄李甲家的老宅。上蔡县人民政府于2001年8月就同一宅基地为李甲颁发了上集用（2001）字第24120122号集体土地使用证，为李某颁发了上集用（2001）字第24120121号集体土地使用证，但李甲在申请时并未提交身份证明、土地权属来源以及地上附着物等证明材料。李某与李甲于2008年在该宅基地建造房屋时发生纠纷。李某将上蔡县人民政府诉至法院，要求依法撤销上蔡县人民政府为李甲颁发的上集用（2001）字第24120122号集体土地使用证。同时列李甲为第三人。

^① 本案例根据河南省驻马店市人民法院（2009）驻法行终字第108号行政判决书改编。

上蔡县人民政府辩称，争议地是李甲家的老宅基地，上蔡县人民政府为李甲颁发土地证经过了相应的审批，程序合法。

李甲辩称，其所持的土地使用证所登记的土地是自己家的老宅，经过村组同意并经县土地部门审批，因而其请求颁发土地使用证的程序是合法的，上集用（2001）字第 24120122 号集体土地使用证申请和颁发的程序合法有效。同时，李某不是上蔡县芦岗乡某村委六组的村民，无权使用该宅基地，与本案无利害关系，不具有诉讼当事人的主体资格。

上蔡县人民法院根据查明的事实，判决撤销上蔡县人民政府与 2008 年 8 月 21 日颁发的上集用（2001）字第 24120122 号集体土地使用证。

判决作出后，李甲不服，提起上诉。二审法院维持原判。

案情分析

本案涉及的法律问题有两个方面：一是农村宅基地进行土地登记的程序和效力是怎样的；二是诉讼第三人的权利和义务。

一、农村宅基地登记的程序和效力

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《土地管理法实施条例》）第 3 条规定：“国家依法实行土地登记发证制度”，第 4 条规定：“农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。”根据上述规定，作为非农业建设用地的农村宅基地使用权，依法应当由当事人向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，获取土地使用权证书，明确宅基地使用权范围，保障宅基地使用权的实现。

宅基地使用权证书的申请应该符合法律规定的程序。根据