



村官学法丛书

丛书主编 房绍坤



农村房屋与宅基地 常见问题100例

方 岩 ◎ 编著

村官学法丛书

丛书主编 房绍坤

农村房屋与宅基地 常见法律问题 100 例

方岩 编著

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

农村房屋与宅基地常见法律问题 100 例/方岩编著. —北京: 中国人民大学出版社, 2011. 8

(村官学法丛书)

ISBN 978-7-300-14031-5

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 158593 号

村官学法丛书

丛书主编 房绍坤

农村房屋与宅基地常见法律问题 100 例

方岩 编著

Nongcun Fangwu yu Zhaijidi Changjian Falü Wenti 100 Li

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511398 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京市易丰印刷有限责任公司

规 格 148 mm×210 mm 32 开本

版 次 2011 年 8 月第 1 版

印 张 5.375

印 次 2011 年 8 月第 1 次印刷

字 数 145 000

定 价 18.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

目录

CONTENTS

1. 双方的房屋共用一面墙，一方要卖房另一方不同意怎么办？ / 1
2. 宅基地因自然原因灭失怎么办？ / 3
3. 村民在临时用地上建造永久性住宅能行吗？ / 4
4. 分户后一户的户主死亡，由谁享有宅基地的使用权？ / 5
5. 村民之间对于宅基地的使用权有争议怎么办？ / 7
6. 国土资源局办的宅基地使用权证错误怎么办？ / 9
7. 未取得宅基地使用权而建造房屋，村里能否扒房子？ / 11
8. 未经批准就在荒地建房，怎么处理？ / 13
9. 村民建房占用的宅基地面积超过省里规定的标准怎么办？ / 15
10. 怎么能保证村民按照批准的宅基地四至、面积建房？ / 18
11. 利用原有宅基地翻建住宅是否也要申请并经批准？ / 20
12. 城镇居民能申请农村宅基地吗？ / 21
13. 宅基地使用权能够卖给其他人吗？ / 22
14. 村民闲置宅基地不用怎么办？ / 24
15. 从农村出去的城镇居民想要回原来的宅基地怎么办？ / 25
16. 夫妻离婚后女方还可以使用原宅基地吗？ / 26
17. 他人擅自在自己的宅基地上建房怎么办？ / 28

18. 村民购买本村房屋能否取得宅基地使用权？ / 29
19. 农村村民出卖、出租住宅后再申请宅基地能行吗？ / 31
20. 村民申请宅基地政府不予批准怎么办？ / 32
21. 所购买房屋属于违章建筑怎么办？ / 34
22. 出租人出卖房屋，承租人想行使优先购买权怎么办？ / 36
23. 卖房后过户前卖房人反悔怎么办？ / 38
24. 城镇居民能购买农村房屋吗？ / 39
25. 同一户籍的亲属在宅基地上建房，户主不同意怎么办？ / 41
26. 城镇居民购买农村房屋后能反悔吗？ / 42
27. 村民将农村房屋卖给城镇居民，村民能反悔吗？ / 43
28. 夫妻离婚时可否对农村房屋归属进行约定？ / 45
29. 村民擅自占用集体所有房屋怎么办？ / 47
30. 遭他人强迫而签订的房屋互换合同有效吗？ / 48
31. 出卖房屋后拒绝协助办理权利变更手续怎么办？ / 50
32. 口头买卖合同已经部分履行，对方反悔怎么办？ / 52
33. 外村村民落户本村前签订的买房合同能否有效？ / 53
34. 农村房屋能出租吗？ / 55
35. 出租违章建筑的行为合法吗？ / 56
36. 租房期间房主单方提高房租怎么办？ / 57
37. 承租人不按期支付租金怎么办？ / 59
38. 租赁合同中能否约定违约金条款？ / 60
39. 租赁期限未满，承租人想单方退租能行吗？ / 62
40. 租赁合同未约定租赁期限怎么办？ / 64
41. 房屋租赁期间出租人死亡，租赁合同还能继续吗？ / 65
42. 未经出租人同意承租人将房屋转租他人，转租合同有效吗？ / 66

- 43. 租赁期限届满，承租人拒不交房怎么办？ / 68
- 44. 转租人转租房屋赚取差价能行吗？ / 70
- 45. 承租人未经同意擅自转租怎么办？ / 72
- 46. 承租人擅自改造租赁房屋怎么办？ / 74
- 47. 租房双方约定承租人以息代租合法吗？ / 75
- 48. 出租人能否直接向次承租人索要租金？ / 77
- 49. 次承租人对房屋的装修能否要求出租人补偿？ / 79
- 50. 出租人出租房屋后仍旧占有、使用部分房屋怎么办？ / 81
- 51. 承租人于租赁期限届满后仍继续使用房屋合法吗？ / 83
- 52. 租赁房屋无法使用，承租人怎么办？ / 85
- 53. 房主出卖房屋，承租人能否继续在租赁房居住？ / 86
- 54. 租赁的房屋不安全，承租人怎么办？ / 87
- 55. 承租人在租赁房屋内因使用电器死亡，出租人承担责任吗？ / 89
- 56. 承租人在出租房屋内生火取暖致死，出租人承担责任吗？ / 91
- 57. 承租房内财物失窃，出租人应当赔偿吗？ / 92
- 58. 租赁的房屋损坏由谁承担维修责任？ / 94
- 59. 他人借用房屋不归还怎么办？ / 96
- 60. 在他人土地上形成的历史排水通道能阻断吗？ / 97
- 61. 邻居建围墙阻断排水怎么办？ / 99
- 62. 邻居堵住通道不让通行怎么办？ / 100
- 63. 邻居厕所影响水源安全怎么办？ / 102
- 64. 邻居树叶落在房顶妨碍排水怎么办？ / 103
- 65. 新建房屋导致相邻房屋成危房，应承担赔偿责任吗？ / 105
- 66. 邻居旧房翻新影响通风、采光怎么办？ / 106
- 67. 邻居非法搭建鸽舍影响通风、采光、通行怎么

办? / 108

68. 台风刮断邻居家的树枝, 砸坏房屋怎么办? / 109
69. 邻居的楼梯造成排水不畅危及房屋安全怎么办? / 111
70. 邻居翻建房屋, 房檐延伸过界怎么办? / 113
71. 房檐滴水损害相邻房屋怎么办? / 114
72. 楼下窗户护栏违反规定存在安全隐患怎么办? / 115
73. 邻居在通道旁建厕所造成通道狭窄影响通行怎么办? / 117
74. 邻居在通道上设置栅栏怎么办? / 119
75. 邻居出行以我家房内为通道怎么办? / 120
76. 邻居在通道上堆放杂物影响出行怎么办? / 123
77. 一楼所有人封闭通道, 二楼所有人能否另开通道? / 124
78. 建房时占了邻居小面积宅基地, 需要拆除房屋吗? / 126
79. 相邻石塘放炮, 损害房屋怎么办? / 127
80. 邻居垫高房前土地致使排水不畅怎么办? / 129
81. 从邻居处取水, 邻居不同意怎么办? / 131
82. 二楼楼板伸入邻居院内能行吗? / 132
83. 邻居建造围墙占用我的宅基地怎么办? / 134
84. 邻居噪音、油污扰民怎么办? / 135
85. 邻居竹子落叶扰民怎么办? / 137
86. 邻居挖土挖倒围墙怎么办? / 138
87. 相邻养殖场卫生条件极差, 造成污染怎么办? / 140
88. 邻居排放油污, 污染影响经营怎么办? / 141
89. 同居期间建造的房屋, 在解除同居关系时能否分割? / 143
90. 原户主死亡, 户主继承人能否主张继承宅基地及房屋? / 144
91. 在婚前一方取得的宅基地上建造的房屋是夫妻共有

财产吗?/ 146

92. 农村房屋能继承吗? / 148

93. 农村房屋能否遗嘱继承? / 149

94. 离婚分家后, 对方封堵通行道路怎么办? / 151

95. 房屋共有人未经其他共有人同意处分房屋能行吗? / 153

96. 遗嘱私自处分共有财产有效吗? / 154

97. 邻居建造的房屋超过协议约定的限定高度怎么办? / 156

98. 需役地转让, 原地役权是否还有效? / 157

99. 有偿在邻居墙上开临时门后需要恢复吗? / 159

100. 约定有偿使用他人土地, 他人反悔怎么办? / 161

1. 双方的房屋共用一面墙， 一方要卖房另一方不同意怎么办？



崔某和王某都是王岗村村民，两家的宅基地相互毗邻。1995年，两家在同一时间批下了宅基地，并且同时盖了房子。在盖房子的过程中，两家的房屋共用一面山墙。两家的房屋面朝南，西侧是崔某家的房子，东侧是王某家的房子。崔某因着急用钱，所以想把该房子出售给本村的村民杨某，打算卖房后，搬到本村的三儿子家去住。王某知道后，想把崔某的房子买下来，将来给其儿子结婚用。可是王某与崔某虽是邻居，但是关系相处得不是很好，双方闹得比较僵。崔某并不同意将该房屋卖给王某，即使王某买房的价格比杨某多了一千多块钱，崔某还是不同意。并且崔某私下要求杨某买到房子后想转卖也不能卖给王某。王某得知后很生气，便以两家的房屋共用一面山墙，崔某卖房子需要王某同意为由阻挠崔某卖房，并要求行使优先购买权，要求崔某将房子在同等条件下卖给自己。请问王某的主张是否有法律依据？



王某的主张没有法律依据。王某与崔某虽然在建造房屋的时候共用了一面山墙，但双方对各自所建造的房屋都享有独立的所有权。王某对自己所有的房屋合法行使所有权的行为崔某不能强加干涉，同样，崔某对其房屋合法行使所有权的行为王某也不能强加干涉。崔某房屋与王某房屋虽然共用一面山墙，但这并不影响崔某和王某对各自的房屋享有合法的、独立的所有权。崔某独立享有其房屋的所有权，当然就能合法地处分该房屋，可以将房屋出卖给他

人，也可以将房屋出租给他人，还可以在法律所不禁止的范围内对其所有的房屋做其他处分行为。崔某出售其宅基地上房屋给本村村民杨某，是正当、合法行使其所有权的表现，王某无权干涉。当然，因为王某和崔某共用一面山墙，所以，任何一方不得以行使所有权为理由破坏山墙并危及另一方的房屋安全。如果任何一方破坏共用的山墙而给对方造成损失，都应当向对方承担赔偿责任。另外，王某主张崔某应当在同等条件下将房屋优先卖给自己，是试图行使优先购买权的表现。但是，优先购买权需要法律明确授权才能由民事主体所享有，而在共用山墙的情形下，法律并没有授权任何一方当事人能够享有优先购买权。因此，本案中的王某对崔某的房屋不享有优先购买权，他想要在同等条件下优先购买崔某房屋的主张不能得到法律的支持。



政策法律链接

《物权法》第2条第3款 本法所称物权，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。

《物权法》第93条 不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

《物权法》第101条 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。

2. 宅基地因自然原因灭失怎么办？



赵某是大山村村民，大山村是一个依山而建的村子。赵某在2003年经过批准取得了本村的宅基地，并在宅基地上建造了自己的房屋。房屋依山而建，共有4间。2007年的夏天雨水很多，从6月中旬到7月中旬断断续续地下了多场雨。同年的7月20日，下了一天一宿的大雨终于引发了地质灾害，泥石流吞没了多家村民的房屋，所幸没有造成人员伤亡，赵某的房屋与宅基地也被埋在了泥石流下。对赵某而言，宅基地、房屋都已经灭失了，他该怎么办？



赵某可以向有关部门申请新的宅基地。农村村民建造房屋需要取得宅基地使用权，未获得宅基地的批准，不能擅自建房，否则，应承担相应的法律责任。村民取得宅基地是无偿的，这种宅基地的分配具有一定的保障功能和公益性。宅基地制度的功能之一就在于保证村民的基本居住条件。如果因为自然灾害等原因致使宅基地灭失的，对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。所以，因泥石流而失去宅基地、房屋的赵某可以向有关部门申请新的宅基地，他的申请能够获得批准。



《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。

3. 村民在临时用地上建造永久性住宅能行吗？

.....



张某是长铁村的村民。2005 年 3 月，张某以其房屋破旧不堪已经成为危房为由，向所在村、镇申请建造临时生产用房，后上报到县土地管理部门。县土地管理部门审查后，认为符合临时用地条件，批准了其临时用地申请，临时用地期限为两年。于是，张某就开始动工，在其获得批准的临时用地上盖起了砖混结构的永久性住宅 4 间。县土地行政主管部门经核查，认为张某未按照批准用途使用土地，在该临时用地上建造永久性住宅属于非法占用土地的行为，责令张某限期拆除。张某在接到拆除的通知后不服，认为自己建造房屋已经获得批准，愿意退还原来的宅基地，但不同意限期拆除。于是，张某提起行政诉讼，将县土地行政主管部门告上法庭，请求确认土地行政主管部门的处罚决定违法。张某的请求能够获得法律的支持吗？



张某的请求不能获得法律的支持。农村村民建造房屋，应当申请宅基地使用权，未批准宅基地的，不得利用其他土地建造住宅。未履行审批手续就建造房屋，这种行为是违法的。农村临时用地不允许建造永久性建筑，违反规定建造永久性建筑的建造人对该建筑并不能取得合法的所有权，不能获得法律的保护。在本事例中，张某在获得批准的临时用地上建造永久性住宅，属于非法占用土地的行为。土地行政主管部门作出责令其限期拆除的决定，属于依法行使职权的行为，符合法律规定。因此，张某请求人民法院确认土地行政主管部门处罚决定违法的要求不能获得法律的支持。



政策法律链接

《土地管理法实施条例》第 35 条 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

4. 分户后一户的户主死亡，由谁享有宅基地的使用权？



事例

2000 年，80 岁的老太太刘甲将自己的儿媳 48 岁的刘乙告上法庭，要求确认刘乙现在所居住房屋的宅基地使用权由刘甲享有。1973 年，老太太刘甲和其丈夫邢某与邻居廖某、林某夫妇（二人已故）交换了宅基地。在宅基地交换后的同年，刘甲与其丈夫在该宅基地上建起瓦房二间。1975 年，老太太刘甲的长子邢甲（已故）与刘乙结婚，婚后邢甲就与妻子刘乙居住使用其中的一间瓦房。邢甲死后刘乙仍旧和孩子居住在该瓦房。老太太刘甲与其丈夫则一直居住在另外一间瓦房至今。邢甲、刘乙结婚后分户单过，居住使用一间瓦房，用此房屋做些小生意。1990 年，邢甲以邢某长子身份向某市土地管理局进行两间瓦房的确权申报，确认宅基地使用权登记人为邢甲。1999 年邢甲去世。2000 年 2 月，老太太刘甲欲将旧房拆除建新房，但遭到刘乙的阻拦，刘乙以该房屋及宅基地均是丈夫邢甲遗留给由不同意拆除，因此双方发生争执。老太太刘甲要求确认自己才是宅基地的使用权人，该主张在法律上能否得到支持？



解答

老太太刘甲的请求不能获得法律的支持。农村宅基地以户为单位，每一户只能拥有一块宅基地。无论户主是否死亡，只要户内还有人口，原来的宅基地使用权就一直由该户享有。老太太刘甲夫妇与邢甲夫妇分家以后，就成了两户。两户都应当拥有各自的宅基地。刘甲夫妇与邢甲夫妇从 1975 年就开始共同居住使用这两间瓦房，邢甲夫妇一直居住其中的一间，并使用该间瓦房做小买卖。邢甲死后，刘乙也一直在此居住并已居住使用该间瓦房长达 26 年之久。两户长期以来各住一间互无异议。可以认为，双方分户以后，已经对各自居住使用的房屋形成了事实上的所有权。并且 1990 年，刘乙居住房屋所占土地已经办理了登记，其登记的宅基地使用权人为邢甲。现在邢甲死去，其媳妇刘乙尚健在，也就是户内人口还在，该户的宅基地使用权并未发生变化。因此，老太太刘甲的请求不能得到法律的支持。



政策法律链接

《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。

5. 村民之间对于宅基地的使用权有争议怎么办？



李某于 1984 年结婚，1985 年与父母、兄弟分家，无住宅。1988 年 3 月申请建房，经组、村同意，按照规划批建在该自然村一排 6 号位置上。镇政府审查后于 1988 年 3 月 21 日给其颁发了某“准建字 2949 号准建证”。该位置占用了原分给本村另一村民周某的场地的一部分，1984 年村镇规划时被规划为宅基地。其他村民陆续在其周围按规划建起房屋，形成新的村落。经现场勘验，该位置属空闲宅基地。周某家 6 口人，有一处宅基地，也申请建房，经村组同意规划在该自然村三排 4 号的位置上，镇政府审查后于 1990 年 5 月 14 日给其颁发了某“准建字 5007 号准建证”。

1988 年 3 月底，李某建房施工时，周某以此宅基地应由其优先使用为由进行阻拦。1990 年 5 月，周某取得 5007 号准建证后仍阻止李某建房，村组及镇政府多次调解无效，李某一直不能建房。1996 年 10 月 6 日，李某向镇政府提交申请，要求处理。镇政府根据上述事实，依照《中华人民共和国土地管理法》、某省《〈土地管理法〉实施办法》的规定，作出处理决定：李某符合申请宅基地建房条件，应按某“准建字 2949 号准建证”指定位置建房，任何人不得干涉，周某应按某“准建字 5007 号准建证”指定的位置建房。

周某不服，于 1997 年 4 月 18 日，以镇人民政府为被告向县人民法院提起行政诉讼。县人民法院经审理认为，李某婚后三人无住宅，符合某省《〈土地管理法〉实施办法》规定的申请建房条件，所领取的准建证是由本人申请，村组同意，镇政府审查后核发的，程序合法，具有法律效力。周某诉讼理由不能成立，不予支持。李某在领取到准建证后就拥有对该宅基地的使用权。一排 6 号的位置

属 1984 年规划的宅基地的范围，周围已建好房屋，形成新的村落，属集体的空闲宅基地，对于集体的空闲宅基地镇政府有权处置。虽然周某亦符合申请建房条件，但在获得准建后仍干涉他人建房毫无道理。被告镇人民政府依据《中华人民共和国土地管理法》、某省《〈土地管理法〉实施办法》的规定，作出的某镇政（1997）1 号处理决定事实清楚、证据充分、适用法律正确、程序合法、应予维持。本案的判决符合法律规定吗？



解答

本案的判决符合法律的规定。农村村民因宅基地使用权发生争议的，首先应当协商解决。如果协商不成的，应当向相关人民政府提出申请，由相关人民政府予以处理。如果村民对相关人民政府的处理决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼，也就是走“民告官”程序，以政府为被告提起诉讼，请求人民法院确认相关政府处理决定违法或者予以撤销、变更等。本案之中的李某与周某是同村村民，其间因为宅基地的位置、范围发生的争议，属于宅基地使用权争议。李某、周某都系个人，因此，对于其争议，他们应请求乡（镇）政府进行处理。显然，周某对镇政府的处理决定不服，依据法律规定，周某可以以镇政府为被告起诉到县人民法院，请求人民法院通过司法途径进行审查裁决。李某或者周某在宅基地使用权争议解决之前，应当维持土地的当前现状，任何一方不得改变土地的利用状况。在本案中，镇政府对村民之间的宅基地使用权争议作出处理决定是其应尽职责，该处理决定适用法律正确、程序合乎法律规定。因此，人民法院依法维持镇政府处理决定的判决合乎法律的规定。



政策法律链接

《土地管理法》第 16 条 土地所有权和使用权争议，由当事人

协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起 30 日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

《土地权属争议调查处理办法》第 31 条 当事人对人民政府作出的处理决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

在规定的时间内，当事人既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，处理决定即发生法律效力。

相关法律规定还有《土地权属争议调查处理办法》第 4、5 条，《民事诉讼法》第 108 条，《行政复议法》第 6 条，《行政诉讼法》第 11 条等。

6. 国土资源局办的宅基地使用权证错误怎么办？



方某系北门村的村民，1984 年，经批准在北门村村东侧建房，四至为：东至路，南至郭某，西至李某，北至路。1984 年 8 月 14 日，经某市郊区人民政府许可，方某获得郊字 000013 号宅基地证书，取得该宅基地使用权。某市国土局根据 1986 年省、市“关于全面开展非农业建设用地清查工作的通知”文件精神，于 1987 年展开土地详查工作，但未实地核查，并于同年 11 月 19 日又为方某颁发了 1987 郊字 0009518 号宅基地使用证。1987 年换发的宅基地