

以案释法

民事纠纷法律适用指南以案释法丛书

宅基地与土地承包纠纷 法律适用指南

中国社会科学院法学研究所法治宣传教育与公法研究中心◎组织编写



总顾问：张苏军

总主编：莫纪宏

本册主编：宋玉珍 胡俊平



中国出版集团 | 全国百佳图书
中国民主法制出版社 | 出版单位

以案释法

民事纠纷法律适用指南以案释法丛书

宅基地与土地承包纠纷 法律适用指南

中国社会科学院法学研究所法治宣传教育与公法研究中心◎组织编写

总 顾 问：张苏军

总 主 编：莫纪宏

本册主编：宋玉珍 胡俊平



中国出版集团 | 全国百佳图书
中国民主法制出版社 | 出版单位

图书在版编目 (CIP) 数据

宅基地与土地承包纠纷法律适用指南 / 中国社会科学院法学研究所法治宣传教育与公法研究中心组织编写. — 北京 : 中国民主法制出版社, 2016. 11

(民事纠纷法律适用指南以案释法丛书)

ISBN 978-7-5162-1357-5

I. ①宅… II. ①中… III. ①农村住宅—土地管理法—法律适用—中国—指南 ②农村土地承包法—法律适用—中国—指南 IV. ①D922.305-62

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第276599号

所有权利保留。

未经许可, 不得以任何方式使用。

责任编辑 / 陈 娟

装帧设计 / 郑文娟 张照雷

书 名 / 宅基地与土地承包纠纷法律适用指南

本 册 主 编 / 宋玉珍 胡俊平

出版·发行 / 中国民主法制出版社

社 址 / 北京市丰台区右安门外玉林里7号 (100069)

电 话 / 010-62155988

传 真 / 010-62151293

经 销 / 新华书店

开 本 / 16开 710mm×1000mm

印 张 / 13

字 数 / 210千字

版 本 / 2017年1月第1版 2017年1月第1次印刷

印 刷 / 北京精乐翔印刷有限公司

书 号 / ISBN 978-7-5162-1357-5

定 价 / 32.00元

出 版 声 明 / 版权所有, 侵权必究。

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

丛书编委会名单

总 顾 问：张苏军
主 任：李 林 刘海涛
委 员：（排名不分先后）

陈 甦	陈泽宪	孙宪忠	刘作翔	李明德	王敏远
周汉华	邹海林	莫纪宏	田 禾	熊秋红	张 生
沈 涓	赵卜慧	陈百顺	沙崇凡	艾其来	丛文胜
吴丽华	宋玉珍	陈禄强			

办公室主任：莫纪宏 陈百顺
办公室成员：（排名不分先后）

谢增毅	廖 凡	李 忠	李洪雷	陈欣新	陈根发
翟国强	刘小妹	李 霞	戴瑞君	聂秀时	李长涛
邵 波	赵 波	胡俊平	陈 娟	严月仙	罗 卉
张静西	杨 文	刘佳迪	郭瑾桢	熊林林	

丛书总主编：莫纪宏
丛 书 撰 稿：（排名不分先后）

苏 东	王 颖	万其刚	刘玉民	徐志新	戴志强
卢培伟	徐志伟	曹作和	于 明	曹鸿宾	邓黎黎
王 巍	李文科	陈文婷	张天一	王亚南	李梦婕
江雨奇	甄亚兰	文盛堂	罗书平	吴文平	朱书龙
韩志英	吴勇辉	李长友	李 洋	朱晓娟	张玉梅
陈 晨	杨 芳	谭乃文	刘旭峰	王志毅	关 珊
付金彪	朱艳妹	朱 平	陈 蓓	谢宝英	潘 容
潘 莉	李 婧	潘雪澜	徐丹慧	逯 遥	李 强
张 硕	于海侠	向叶生	严 寒	王 佳	乔学慧
翟慧萍	胡昌明	李 丹	宋 晓	程鸿勤	姚 蓝
萧 鑫	徐 遥	王 琦	陈 诤	王亚男	叶玮昱
吕 楠	孙 丽	靖 杭	郑稚心	李文平	白宗钊
屈 钰	张天智	高向阳	封素珍		

总 序

搞好法治宣传教育 营造良好法治氛围

全面推进依法治国，是坚持和发展中国特色社会主义，努力建设法治中国的必然要求和重要保障，事关党执政兴国、人民幸福安康、国家长治久安。

我们党长期重视依法治国，特别是党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央对全面依法治国作出了重要部署，对法治宣传教育提出了新的更高要求，明确了法治宣传教育的基本定位、重大任务和重要措施。十八届三中全会要求“健全社会普法教育机制”；十八届四中全会要求“坚持把全民普法和守法作为依法治国的长期基础性工作，深入开展法治宣传教育”；十八届五中全会要求“弘扬社会主义法治精神，增强全社会特别是公职人员尊法学法守法用法观念，在全社会形成良好法治氛围和法治习惯”；十八届六中全会要求“党的各级组织和领导干部必须在宪法法律范围内活动，决不能以言代法、以权压法、徇私枉法”。习近平总书记多次强调，领导干部要做尊法学法守法用法的模范。法治宣传教育要创新形式、注重实效，为我们做好工作提供了根本遵循。

当前，我国正处于全面建成小康社会的决胜阶段，依法治国在党和国家工作全局中的地位更加突出，严格执法、公正司法的要求越来越高，维护社会公平正义的责任越来越大。按照全面依法治国新要求，深入开展法治宣传教育，充分发挥法治宣传教育在全面依法治国中的基础作用，推动全社会树立法治意识，为“十三五”时期经济社会发展营造良好法治环境，为实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦作出新贡献，责任重大、意义重大。

为深入贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，特别是依法治国重要思想，深入地做好“七五”普法工作，中国社会科学院法学研究所联合中国民主法制

出版社，经过反复研究、精心准备，特组织国内从事法律教学、研究和实务的专家学者，在新一轮的五年普法规划实施期间，郑重推出“全面推进依法治国精品书库（六大系列）”，即《全国“七五”普法系列教材（以案释法版，25册）》《青少年法治教育系列教材（法治实践版，30册）》《新时期法治宣传教育工作理论与实务丛书（30册）》《“谁执法谁普法”系列丛书（以案释法版，80册）》《“七五”普法书架——以案释法系列丛书（60册）》和《“谁执法谁普法”系列宣传册（漫画故事版，100册）》。

其中编辑出版“以案释法”丛书是贯彻落实十八届四中全会决定关于建立法官、检察官、行政执法人员和律师以案释法制度的重要抓手，是深化法治宣传教育的有效途径，更是推动全社会树立法治意识的有力举措，对于落实国家机关“谁执法谁普法”普法责任制，促进法治社会建设具有重要意义。

为了深入扎实地做好“以案释法”工作，我们组织编写了这套《“七五”普法书架——以案释法系列丛书（60册）》。该丛书内容包括公民权益法律保护和违法犯罪预防、民事纠纷处理、大众创业法律风险防范、阳光执法、法治创建等有关典型案例剖析。全书采取知识要点、以案释法、法条链接等形式，紧紧围绕普法宣传的重点、法律规定的要点、群众关注的焦点、社会关注的热点、司法实践的难点，结合普法学习、法律运用和司法实践进行全面阐释，深入浅出，通俗易懂，具有较强的实用性和操作性，对于提高广大人民群众法律素质，增强依法维权能力，维护社会和谐稳定具有积极意义。

衷心希望丛书的出版，能够教育引导社会公众自觉尊法学法守法用法，为形成办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法新常态，为全面推进依法治国营造良好的法治环境。

本书编委会
2016年10月

目 录

CONTENTS

第一章 宅基地

1. 村委会可以收回村民的宅基地吗？	1
2. “农转非”后还能否享有宅基地使用权？	3
3. 与他人发生宅基地纠纷时应如何解决？	5
4. 未履行法定手续的宅基地被占可以要回吗？	7
5. 农民能否自行在原有的宅基地上建房？	8
6. 农民在宅基地上自建房屋需要缴纳房产税吗？	10
7. 农民可以转让宅基地吗？	12
8. 农民可以将宅基地上的房屋卖给城镇居民或外地农民吗？	13
9. 出卖自有房屋的农民，可以再申请宅基地吗？	16
10. 在他人所有的宅基地上建房是否可以取得房屋所有权？	18
11. 房屋拆除后，如何确认宅基地的使用权？	20
12. 宅基地使用权应当及于地下吗？	21
13. 在自家宅基地下挖到财宝怎样处理？	23
14. 宅基地下发现古墓葬，应当怎样处理？	24
15. 土地证书作废，宅基地使用权还有吗？	26
16. 一户能拥有两处宅基地吗？	28
17. 现役军人能继续使用宅基地吗？	30
18. 宅基地互换协议是否有效？	32
19. 农民共用宅基地时，怎样操作？	34
20. 农民宅基地内的空地，别人能随便占用吗？	35
21. 抢占宅基地行为有效吗？	37
22. 重新调整后的宅基地使用权能收回吗？	38



第二章 土地征收与征用

1. 农民可以拒绝征地要求吗? 40
2. 村委会能够擅自与用地单位签订征地协议吗? 44
3. 在土地征收过程中抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗能否要求补偿? ... 48
4. 土地补偿费的数额是否因居住年限而有所差别? 50
5. 出嫁女有权获得被征收的土地补偿费和生活补助费吗? 51
6. 死亡人员能否成为村集体土地征收补偿费的分配对象? 54

第三章 土地承包

1. 非农民集体所有的土地是否可以承包? 56
2. 农民承包土地范围内的矿产资源归谁所有? 58
3. 未成年子女是否享有土地承包经营权? 59
4. 待嫁女子是否享有与男子同样的土地承包权? 61
5. 承包人能否对承包的土地进行买卖? 63
6. 集体经济组织成员对本组织发包的土地是否享有优先承包权? 65
7. 土地承包是否必须经过法定的程序才能生效? 68
8. 村委会能否随意改变农民集体所有的土地的所有权? 70
9. 发包方能否干预承包人的生产经营活动? 71
10. 林地的承包期限和普通耕地的承包期限一样吗? 73
11. 发包方能否因为妇女离婚而收回其原承包地? 74
12. 进城务工人员的承包地, 发包方是否有权收回? 77
13. 遇到严重自然灾害等特殊情形, 能否对全部土地进行调整? 78
14. 对“四荒”土地进行承包, 可以采取哪些方式? 81
15. 外乡人能否承包本集体经济组织的荒山? 82
16. 将土地交由他人代耕不超过一年, 是否必须签订书面合同? 84
17. 承包家庭成员去世, 其在家庭承包中所占的土地份额是否被继承? 85
18. 承包人去逝, 其承包收益能否被继承? 88
19. 林地的承包人死亡, 其承包经营收益能否被继承? 89
20. 通过招标方式取得的荒山经营权, 是否可以被继承? 91
21. 承包人能否立遗嘱将自己承包的林地赠给他人? 92
22. 承包土地被调整, 原承包人能否在原承包地上继续行使承包经营权? 93
23. 承包方迁入小城镇落户的, 是否保留其土地承包经营权? 95
24. 领取土地承包经营权证需要经过哪些法定程序? 97
25. 承包人是否有权查阅农村土地承包经营权证登记簿? 99



26. 村委会是否有权保存土地承包经营权证？	100
27. 采取欺诈手段订立的土地承包合同是否有效？	101
28. 乘人之危签订的承包合同， 受损害方是否有权请求变更或撤销？	105
29. 发包方能否任意变更承包合同的内容？	108
30. 不可抗力造成损失， 承包方是否可以要求变更承包合同？	111
31. 土地承包合同能否因为集体经济组织的合并而变更或解除？	113
32. 承包人未经发包人同意转让承包经营权， 发包人是否有权解除承包合同？	115
33. 发包人明知承包人有变动但未反对， 事后可以要求解除合同吗？	117
34. 发包方能否以情势变更为由， 主张原承包合同无效？	118
35. 发包方能否在承包合同中约定可以在承包期内收回土地承包经营权？	121
36. 合伙承包人部分退伙， 发包方能够单方终止合同吗？	122
37. 区河道管理站是否可以作为河滩地承包合同的发包人？	123
38. 村民小组长能否代表村民小组与他人签订土地承包合同？	125
39. 因第三人原因导致承包人无法使用土地， 发包人要承担责任吗？	126
40. 能否将承包的土地私自用于非农建设？	128
41. 承包人连续二年弃耕抛荒， 应当如何处理其承包的耕地？	129
42. 承包人能否将承包的土地流转获利？	130
43. 土地承包经营权流转的方式有哪些？	133
44. 承包合同的转包与转让有什么区别？	136
45. 土地承包经营权流转 “未经登记不得对抗善意第三人” 是什么意思？ ...	139
46. 承包人依法转包其经营的土地， 发包方能否擅自截留转包费？	142
47. 土地承包经营权互换应具备哪些要件？	143
48. 转让承包的土地， 必须符合哪些法定的条件？	145
49. “四荒” 土地承包经营权转让， 是否必须经过发包方同意？	147
50. 土地承包经营权能否抵押？	148
51. 能否将土地承包经营权作价入股从事商业活动？	151
52. 土地承包经营权转让时， 能否要求受让方对其投入给予补偿？	153
53. 不服发包方在承包期内重新调整土地， 村民能否集体参加诉讼？	154
54. 发包人采用强制手段干扰承包人的生产经营活动， 应承担何种责任？	156
55. 发包方擅自收回承包土地应承担什么责任？	160
56. 贪污征收、 征用农民承包土地的补偿款， 村委会应当承担什么责任？ ...	161
57. 对土地承包合同中的相邻权利纠纷， 应当如何处理？	164

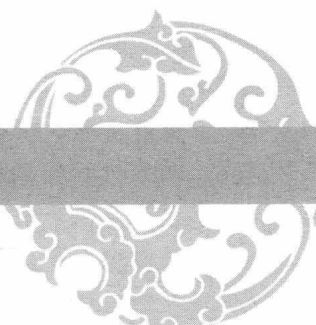


第四章 其 他

1. 民事案件可以私了吗? 167
2. 未经村民大会讨论决定, 村民委员会与他人签订的合同是否有效? 168
3. 乱施农药引发命案构成犯罪吗? 170
4. 农村水事纠纷的当事人对政府的调解处理不服, 能否提起行政诉讼? 172
5. 村民阻挠用自己的土地蓄洪的, 怎么办? 173
6. 因工程建设而占用农业灌溉水源的, 应当如何处理? 175
7. 工厂交纳排污费后造成污染和财产损失, 能否免除赔偿责任? 177
8. 污染农业灌溉用水水源造成重大财产损失和人畜死亡的, 应当如何处理? 178
9. 农民为办养殖场而打井取水的, 要申请取水许可证吗? 181
10. 农民采伐自留山上的归自己所有的林木, 为什么要申请采伐许可证? 183
11. 村委会滥伐林木构成犯罪吗? 185
12. 扫墓引发森林火灾, 应如何处理? 187
13. 非法采伐珍贵树木的, 应当如何处罚? 189
14. 有了狩猎证, 就可以随意猎捕野生动物吗? 190
15. 在河滩上抓螃蟹, 需要申请许可证吗? 192
16. 在水土流失严重的草原上挖药材, 应当如何处理? 193
17. 在草原上取土是否需要经过批准? 194
18. 能否在草原上开垦耕地? 196
19. 驾车在草原上兜风的, 应当如何处理? 197

第一章

宅基地



1. 村委会可以收回村民的宅基地吗？

【知识要点】

农村居民宅基地面积超过当地政府规定标准的，可在土地登记卡和土地证书内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按当地政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分退还集体。

典型案例

某村村民吴某父母去世后，他将父母原宅拆除，盖起了新房。几个月后，该村村委会决定收回吴某的一部分宅基地使用权，要求吴某在两个月内将原宅基地的建筑物和附属物全部清理掉，并完全恢复耕地面貌。村委会可以收回这部分宅基地吗？

【以案释法】

在农民集体土地使用权的基础上，按照使用目的的不同，可以把农民集体土地使用权划分为农地使用权（承包经营权）与乡（镇）、村建设用地使用权两类；按照具体用途的不同，还可以把乡（镇）、村建设用地使用权进一步细分为乡（镇）、村企业用地使用权、乡（镇）、村公益用地使用权和农村宅基地使用权。宅基地作为与房屋不可分离的组成部分，是指以专门用于建造房屋（住宅）为目的的那部分土地。也就是说，宅基地是指建了房屋、建过房屋或者决定用于建造房屋的土地，包括建了房屋的土地，建过房屋但已无上盖物、不能居住的土地以及准备建房用的规划地三种类型。



农村居民宅基地使用权，是指农村居民在法律允许的范围内对宅基地的占有、使用、收益的权利。农村居民宅基地的所有权依照法律规定归集体所有，农民对宅基地依法只享有使用权，农村居民宅基地使用权是农民群众的一项重要财产权利。自2007年10月1日开始施行的《中华人民共和国物权法》第一百五十二条规定，宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。宅基地使用权解决了农民的居住问题，是一项具有鲜明福利色彩的重要制度，对于维护农村稳定意义重大。宅基地具有以下几个主要特征：一是宅基地使用权的权利主体具有特殊性，只能是本集体经济组织的成员。非本集体经济组织成员，尤其是城镇居民，不享有宅基地使用权。二是取得宅基地需要经过依法审批。三是取得宅基地是无偿的。由农村集体经济组织依法批准拨给其成员建设住宅，村民无需支付费用。四是没有使用期限限制。宅基地使用权的性质为批准拨给用地，没有使用期限。五是宅基地使用权权能受到限制。宅基地只能在本集体经济组织成员之间转让，且有较严格的条件限制，并不能抵押。六是宅基地的数量受到限制。村民一户只能拥有一处宅基地，出卖、出租住房后，除继承外，再申请宅基地的，不予批准。七是宅基地的面积受到限制。其面积由各省、自治区、直辖市规定。

根据我国法律规定，虽然农村居民住房全归私人所有，但宅基地属于农村集体所有，农民个人没有所有权，只有使用权，因此，农村居民新建住宅应当向农村集体经济组织或农村村民委员会提出申请，经过乡镇人民政府审核，由县级人民政府批准，并且不得转让、出租或抵押。但如果国家建设需要征用土地，或者乡村的土地利用规划、村镇规划需要改变土地用途，或者村民宅基地的实际使用面积过大，远远超过了当地规定的标准，经村民代表大会或村民大会讨论通过，报请乡（镇）人民政府审查、同意，基本核算单位有权调剂或重新安排使用。

从立法对农村宅基地使用权的调整过程来看，有两个标志性的阶段。一是1982年2月23日国务院发布《村镇建房用地管理条例》（1986年已废止），明确了农村宅基地使用权的权利主体、申请与审批程序、用地标准与基本使用规则。其后的1988年对土地管理法进行的修改，具体内容实际上都延续了《村镇建房用地管理条例》的规定，并无太大差异。国务院1993年颁布实施的《村庄和集镇规划建设管理条例》，虽然规定了申请宅基地的程序及审批条件，但没有对农村宅基地使用权的流转及纠纷的解决作出规定。二是1998年修订土地管理法时确立了农村宅基地使用权以户为单位的申请原则，并明确规定农村村民一户只能拥有一处宅基地使用权。随后的相



关法律法规对农村宅基地使用权都没有明确作出突破性的规定。

我国公民对宅基地（包括空置宅基地）只有使用权，没有所有权，宅基地不属于个人的合法财产。我国继承法规定，公民死亡时遗留的个人合法财产可以继承。而宅基地由于不属于个人的合法财产，因而公民死亡后宅基地不能继承。但如果地上建有房屋，则继承人有权继承房屋。继承房屋后，宅基地使用权随着房屋产权合法转移给继承人，但应进行必要的登记手续。根据原国家土地管理局的规定，确定农村居民宅基地集体土地建设用地使用权时，其面积超过当地政府规定标准的，可在土地登记卡和土地证书内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按当地政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分退还集体。因此，如果按当地政府规定的面积标准不超标，村委会无权收回宅基地；如果超标，则超标部分的宅基地是可以由村委会收回，统一安排使用。

本案中，吴某的宅基地应当按照此规定执行。

法条链接

确定土地所有权和使用权的若干规定

第四十九条 接受转让、购买房屋取得的宅基地，与原有宅基地合计面积超过当地政府规定标准，按照有关规定处理后允许继续使用的，可暂确定其集体土地建设用地使用权。继承房屋取得的宅基地，可确定集体土地建设用地使用权。

第五十一条 按照本规定第四十五条至第四十九条的规定确定农村居民宅基地集体土地建设用地使用权时，其面积超过当地政府规定标准的，可在土地登记卡和土地证书内注明超过标准面积的数量。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按当地政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分退还集体。

2. “农转非”后还能否享有宅基地使用权？

【知识要点】

我国实行“地随房走”原则，“农转非”人员如果仍对原在农村宅基地上的房屋拥有产权的，可依法享有宅基地使用权。但如果宅基地上的房屋灭



失，则不再享有宅基地使用权。

典型案例

乔某的父亲是国有企业职工，在省城里工作，乔某与母亲都是农村户口，住在农村，有宅基地和房屋。2008年，乔某和母亲根据“农转非”政策随父亲进城，并把户口转为城市户口，随父亲一起生活，老家的房屋无人居住，一直空着。2013年，乔某老家村委会的干部突然打来电话，称乔某一家的户口都已经转走好几年了，应当把宅基地退回村里。乔某觉得自家在老家还有房屋，且农村宅基地使用权证也登记在自家名下，因此不同意将宅基地交给村里。可村干部隔两个月便催促一次，乔某很困惑，不知道自家应否退回宅基地？

【以案释法】

农村宅基地是农村居民安身立命的基础，根据土地管理法的相关规定，只有本集体经济组织的成员才有资格享有宅基地使用权。换言之，非本集体经济组织的成员是没有权利享有该权益的。因此，从这条规定来看，“农转非”人员由于其户口已经由农业户转为非农业户，自然就脱离了农村集体经济组织，不再具有农村集体经济组织成员的身份，也就无权享有农村宅基地使用权。但另一方面，建造在宅基地之上的农村房屋属于公民个人的合法财产，无论该公民是集体经济组织的成员还是“农转非”人员，对农村宅基地之上的房屋均享有完全的所有权。因此，根据我国“地随房走”原则，如果“农转非”人员拥有地上房屋所有权，其也相应地应享有宅基地使用权。但“农转非”人员随着集体经济组织成员身份的丧失，其对宅基地的使用权也会发生相应的变化。即，如果宅基地上的房屋灭失，“农转非”人员不再享有房屋所有权，则其相应的宅基地使用权也会归于消亡。原国家土地管理局的有关文件中也规定，非农业户口居民（含华侨）原在农村的宅基地，房屋产权没有变化的，可依法确定其集体土地建设使用权。房屋拆除后没有批准重建的，土地使用权由集体收回。

本案中，乔某和其母亲在“农转非”之前是原来老家所在村的村民，应当享有在该村的宅基地使用权，根据“地随房走”原则，即使他们转为城镇居民后，基于对房屋的所有权，他们仍然对房屋所占宅基地享有使用权。在房屋尚在的情况下，村委会无权要求退回宅基地。



法条链接

确定土地所有权和使用权的若干规定

第四十八条 非农业户口居民（含华侨）原在农村的宅基地，房屋产权没有变化的，可依法确定其集体土地建设用地使用权。房屋拆除后没有批准重建的，土地使用权由集体收回。

3. 与他人发生宅基地纠纷时应如何解决？

【知识要点】

与他人发生宅基地纠纷时，首先可以与他人协商解决。也可以找当地领导和乡土地管理部门帮助处理。如果解决不了，可以向当地人民法院提起诉讼，要求保护自己的合法权益。

典型案例

某村村民杜某家建房余出 200 平方米宅基地，在杜某的农村宅基地使用权证上亦注明包括此 200 平方米宅基地。可是杜某家的邻居张某建房时，将新房向后移了 0.4 米，挤占了杜某家的宅基地，而且还要求在这 200 平方米地上开出一条通道供张某家使用。杜某应如何保护自己的宅基地使用权？

【以案释法】

宪法和土地管理法都明确规定，农村和城市郊区的土地所有权除法律规定属于国家所有的以外，都属于集体所有，个人只享有使用权。但个人对农村土地的使用权同样是受到法律保护的，任何单位和个人都不得非法侵占。

我国土地管理法中对宅基地纠纷的解决办法，主要有以下三种。

(1) 协商解决。土地管理法第十六条第一款规定：“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。”据此规定，公民之间发生的宅基地纠纷，应当先通过协商的方式加以解决。



(2) 行政解决。土地管理法第十六条第二款规定：“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。”该法还规定，侵犯土地的所有权或者使用权争议，由县级以上地方人民政府土地管理部门责令停止侵犯、赔偿损失。所以，公民之间的宅基地纠纷，可以请求政府有关部门予以解决。

(3) 司法解决。土地管理法第十六条第三款规定：“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三十日内，向人民法院起诉。”请求法院司法解决要分两种情况：一种是“宅基地确权”纠纷，即公民之间就土地使用权和所有权的归属发生的纠纷，如果当事人一方或双方提出宅基地权限不清，边界不明，要求确定宅基地的权属时，按照土地管理法第十六条的规定，必须先经过有关行政机关的确权处理，对于处理决定不服，才可以向人民法院提起诉讼。否则，人民法院不予受理。另一种是“宅基地侵权”纠纷，即当事人一方提出对方侵犯了自己对土地的所有权或者使用权的，被侵权人可以不经行政机关的处理，而直接向人民法院起诉。

此外，宅基地纠纷还可以通过人民调解来解决。人民调解是指在调解委员会（包括城市的居民委员会和农村的村民委员会）的主持下，以国家的法律、法规规章、政策和社会公德为依据，对民间纠纷当事人进行说服教育、规劝疏导，促进纠纷当事人互谅互让，平等协商，从而自愿达成协议，消除纷争的一种群众自治活动。人民调解是现行调解制度的一个重要组成部分，是我国法制建设中一项独特的制度。

本案中，如果村民杜某家建房时用地是依法经过批准的，那么这200平方米宅基地的使用权就属于杜某，村民张某的做法和要求都是违法的。杜某可以先向张某讲明法律规定，协商解决，也可以找当地领导和乡土地管理部门帮助处理。如果解决不了，杜某可以向当地人民法院起诉，要求保护自己的合法权益。

法 条 链 接

中华人民共和国土地管理法

第十六条 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三十日内，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。

4. 未履行法定手续的宅基地被占可以要回吗？

【知识要点】

申请宅基地，应当先向乡（镇）人民政府土地行政主管部门申请，经其审核后，再由县级人民政府土地行政主管部门批准，方能取得土地的使用权。

典型案例

于某在2010年向当地村委会申请使用村里的一处空地作为宅基地，村委会予以批准但未办任何法定手续。于某向村委会交纳了1000元宅基地抵押金。于某家获得村委会批准后，耗资6900元对宅基地进行了平整，准备建房。2011年4月，该村村委会以于某家2009年欠村委会鱼塘承包款4000元为由，将此宅基地又另划分给他人。村委会的做法是否合法，于某家的宅基地能否要回？

【以案释法】

对于土地使用权的取得，我国法律有着严格的规定。根据土地管理法第六十二条第三款的规定：“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，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。”因此，要想获得宅基地，应当先向乡（镇）人民政府土地行政主管部门申请，经其审核后，再由县级人民政府土地行政主管部门批准，方能取得土地的使用权。

本案中，于某家无权要回宅基地，但该村村委会的做法也是不合法的。于某没有履行法定手续，仅凭不具有宅基地批准权的村委会同意，当然不能取得宅基地使用权。由于还没有取得土地使用权，所以也就不存在要回宅基地的问题。至于于某交纳的1000元宅基地抵押金和花费的6900