



丛书总主编  
刘东根

法律帮助



一点通

# 农村宅基地与房屋纠纷

胡 凯 编著

- ★ 以案说法·分解到位
- ★ 面临的问题·轻松应对
- ★ 贴近生活·实用相助

全国百佳图书出版单位



时代出版传媒股份有限公司

黄 山 书 社



丛书总主编  
刘东根

# 法律帮助



一点通

# 农村宅基地与房屋纠纷



胡凯 编著

- ★ 以案说法 · 分解到位
- ★ 面临的问题 · 轻松应对
- ★ 贴近生活 · 实用相助

169873

广西工学院鹿山学院图书馆



d169873

全国百佳图书出版单位



时代出版传媒股份有限公司  
黄山书社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

农村宅基地与房屋纠纷 / 刘东根, 胡凯编著. —合肥: 黄山书社, 2010. 8

(法律帮助一点通)

ISBN 978 - 7 - 5461 - 1438 - 5

I. ①农… II. ①刘… ②胡… III. ①农村 - 住宅建设 - 土地管理法 - 基本知识 - 中国 ②农村 - 房屋纠纷 - 法规 - 基本知识 - 中国 IV. ①D925.1 ②D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 138574 号

## 法律帮助一点通·农村宅基地与房屋纠纷

总主编 刘东根 编著 胡凯

出版人: 左克诚  
责任编辑: 胡俊生  
责任印刷: 李磊

策划: 胡俊生 刘国宁  
特约编辑: 冯媛  
装帧设计: 大铭

出版发行: 时代出版传媒股份有限公司 (<http://www.press-mart.com>)  
黄山书社 (<http://www.hsbook.cn>)  
(合肥市翡翠路1118号出版传媒广场7层 邮政编码: 230071)

经 销: 全国新华书店

印 制: 北京欣睿虹彩印刷有限公司 电 话: 010-61529480

开 本: 880×1230 1/32 印 张: 7 字 数: 200千字  
版 次: 2010年8月第1版 2010年8月第1次印刷  
书 号: ISBN 978 - 7 - 5461 - 1438 - 5 定 价: 20.00元

**版权所有 侵权必究**

(本版图书凡印刷、装订错误可及时向承印厂调换)

## 前 言

生活中的法律纠纷让人头疼，无论通过何种方式解决，都离不开基本的法律知识。即使有时可以借助律师或者其他专业人士的帮助，但是说来说去，还是没有自己弄通它们来得迅捷方便。如果生活中没有纠纷或者少有纠纷，那才是和谐的，更是少了一件麻烦事。这就要防患于未然，就要懂法，而不是去做法盲。

正是基于这个原因，《法律帮助一点通》丛书旨在普及法律知识，替百姓解惑，为百姓维权，帮助百姓正确运用法律武器维护自身合法权益。

丛书力求通俗易懂，通过一问一答的形式解释了百姓日常生活中的法律问题，辅之以针对性强的实际案例及专业而通俗的案例评析和维权技巧。特别值得一提的是，丛书在每个问答之后都配有简明扼要的“一点通”，帮助广大读者正确选择适用法律，找到问题的症结所在，最终顺利解决各种法律问题。

本套丛书拟出版近50个品种，覆盖普通百姓日常生活、工作的方方面面。与同类图书相比，它具有以下特点：

(1) 通俗易懂。本套丛书通篇采用问答的形式，简明扼要，一看就懂。先是对问题作简要解释，再精选生活中的实际案例进行评析，然后通过“一点通”予以要点归纳。

(2) 以案说法。本套丛书的优势是针对百姓日常生活中的法律问题，附上针对性强的案例和评析，让读者很直观地掌握相关法律知识。

(3) 运用最新法律法规。一些同类法律书内容相对单薄，附有



大量法条，法律知识相对陈旧。本套丛书运用最新法律法规和相关司法解释，紧跟时代步伐。

(4) 专业权威。本套丛书的编者均为重点法律院校的法律老师和研究人员，其中不少是从业律师，编者阵容强大。丛书由总主编统一编写体例，提出总体编写要求，各册编者分别编写并呈总主编审阅，经过多次修改定稿而成。

知法才能守法，守法则能减少各种纠纷与烦恼。我们希望本套丛书能够对读者起到帮手式的指导作用，争取“一套在手，生活无忧”，最终实现社会与家庭的高度和谐。

编者

# 目 录

## 第一章 农村宅基地与房屋综述 /1

1. 什么是农村宅基地？宅基地的用途是什么？ /1
2. 什么是宅基地使用权？它有哪些法律特征？ /3
3. 什么是宅基地使用权证？ /6
4. 宅基地使用权的范围是否及于地下？ /7
5. 宅基地使用权有最高年限吗？ /10
6. 农民可以自行在自留地、承包耕地上建住宅吗？ /11
7. 宅基地与房屋是什么样的关系？ /13
8. 宅基地使用证能否成为房屋所有权的唯一证据？ /17
9. 宅基地上的房屋完好，已为非农户口居民能否继续享有原宅基地的使用权？ /18
10. 在自家宅基地里挖出文物归谁所有？ /20
11. 在自家宅基地里挖出别人家祖传的文物归谁所有？ /21
12. 什么是农村房屋共有？ /23

## 第二章 农村宅基地的申请和审批 /32

1. 农村村民申请宅基地应怎样办理手续？ /32
2. 农村村民申请宅基地需要具备什么条件？ /34
3. 农村村民遇哪些情形不能申请使用宅基地？ /36
4. 农村集体经济组织成员申请宅基地的面积大小有限制吗？ /38
5. 农民建房占有的宅基地面积超过法律规定的面积应该如何

处理? /40

6. 宅基地房屋转让后能否再申请一块新的宅基地? /43
7. 宅基地灭失后应该如何处理? /46
8. 村民对人民政府不予批准宅基地申请不服可否申请行政复议? /48
9. 村民对人民政府批准他人的宅基地申请不服可否申请行政复议? /49

### 第三章 农村宅基地使用权纠纷 /50

1. 什么是宅基地使用权纠纷? 有哪些种类? /50
2. 处理宅基地使用权纠纷应注意哪些问题? /52
3. 发生宅基地使用权纠纷应该怎样解决? /55
4. 宅基地使用权纠纷应该适用哪些法律法规? /58
5. 农村宅基地违法行为包括哪些形式? /59
6. 农村宅基地违法行为应承担哪些法律责任? /61
7. 对人民政府处理宅基地纠纷的决定不服怎么办? /63
8. 宅基地使用权发生纠纷可以直接到人民法院起诉吗? /65
9. 宅基地使用权能否继承? /68
10. 非农户口可否继承农村宅基地? /71
11. 集体经济组织内的成员已经有宅基地, 还能继承宅基地吗? /73
12. 宅基地使用权能否赠与? /75
13. 用赠与的宅基地建房能否取得房产? /77
14. 农村宅基地使用权可以办理抵押贷款吗? /80
15. 城市居民购买宅基地房屋被侵占怎么办? /83
16. 一人在共有宅基地上盖房, 另一人能否要求拆除? /85
17. 在他人宅基地上建房能否取得房屋所有权? /86

18. 在他人房屋上面加盖的房屋应当如何处理? /88
19. 由无因管理导致的宅基地纠纷应该如何处理? /91
20. 邻居所建房屋占用自己的宅基地, 可否要求邻居拆除房屋? /94

#### 第四章 农村房屋买卖纠纷 /96

1. 本村村民之间买卖宅基地是否合法? /96
2. 城市居民是否可以购买农村居民的宅基地建房? /98
3. 买下房屋以后能够随意砍掉遗留在院子里的果树吗? /102
4. 宅基地上房屋出卖以后未办理变更登记手续, 如何认定其效力? /103
5. 什么是“一屋二卖”? /105
6. 怎么理解“一屋二卖”中的善意取得? /108
7. 怎么理解按份共有房屋的优先购买权? /110
8. 转让共同共有房屋应该注意些什么? /112
9. 如何理解房屋买卖中的无权代理? /115
10. 如何理解房屋买卖中的表见代理? /117
11. 如何理解房屋买卖中的定金和预付款? /119
12. 能否以他人的名义买房? /123
13. 什么是房屋出卖人的瑕疵担保责任? /126

#### 第五章 农村房屋租赁纠纷 /131

1. 什么是房屋租赁? /131
2. 宅基地使用权能否出租? /135
3. 未经房屋所有人同意, 承租人能转租吗? /136
4. 什么条件下可以终止房屋租赁? /138
5. 能否利用宅基地建设经营性建筑物出租? /141





6. 如何理解承租人的优先购买权? /143
7. 双方未定租期,出租人是否可以随时要求解除租赁关系? /145
8. 何谓“买卖不破租赁”? /147
9. 因对租赁房屋进行装修而与房东产生纠纷应当如何解决? /149
10. 租来的房屋损坏,应该由谁维修? /151
11. 什么是房屋出租人的瑕疵担保责任? /154
12. 承租人对出租人整体出售房屋有无优先购买权? /157
13. 若承租人死亡,共同居住人能否继续承租房屋并行使优先购买权吗? /160

## 第六章 农村房屋相邻关系纠纷 /162

1. 什么是相邻关系? /162
2. 相邻的宅基地房屋之间需要注意哪些问题? /163
3. 侵害相邻关系的民事责任承担方式有哪些? /166
4. 相邻关系案件中举证责任如何分配? /170
5. 如何理解相邻排水关系? /173
6. 如何理解相邻关系中的竹木刈除权? /176
7. 如何理解相邻关系中的通行权? /178
8. 如何理解相邻关系中的采光权和日照权? /180
9. 如何理解相邻关系中防险关系? /183
10. 如何理解相邻关系中的管线安设权和邻地使用权? /185

## 第七章 农村房屋拆迁纠纷 /188

1. 城市房屋拆迁和农村房屋拆迁有哪些不同之处? /188
2. 农村房屋拆迁容易引发哪些纠纷? /189

3. 农村房屋拆迁补偿方式有哪些? /192
4. 农村房屋拆迁补偿款主要由哪几部分构成? /193
5. 农村集体经济组织的成员资格如何认定? /196
6. 农村房屋拆迁的程序是怎样的? /201
7. 拆迁人与被拆迁人对房屋拆迁事项有争议怎么办? /206
8. 城镇居民购买宅基地建房后被拆迁, 能否获得宅基地补偿? /208
9. 宅基地补偿款是否属于夫妻共同财产? /209
10. 一户多宅, 拆迁房屋能否得到补偿? /212

# 第一章 农村宅基地与房屋综述



## 1. 什么是农村宅基地？宅基地的用途是什么？



宅基地是指农村集体经济组织内的农户或者个人为了建造个人住宅而占有、利用本集体所有的土地。宅基地包括已经建造住宅或者决定用于建造住宅的土地，主要有三种类型：一是建造了住宅的土地；二是建过住宅但土地上已无上盖物，不能居住的土地；三是准备建房用的规划地。宅基地的所有权属于农村集体经济组织。

根据我国《物权法》第152条的规定，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。根据我国农民的长期生活习惯，农村居民宅基地一般包括居住生活用地，如住房、厨房、牲畜房、仓库、农机房、厕所用地；四旁绿化用地，如房前屋后的竹林、林木、花圃用地；其他生活服务实施用地，如水井、地窖、沼气池用地等几部分。在我国农村大多数地区，宅基地就是一家一户的农民居住生活的庭院用地。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。宅基地使用权是国家为了保障农民基本居住条件而无偿分配给农民的，具有一定的社会福利性质，因此农村集体经济组织成员不得随意改变宅基地的用途，将申请的宅基地用来建造厂房、店面房等以获取经济利益。

因此，宅基地的用途只限于农户家庭生活居住。实际上，我国



很多农民利用自有住宅和宅基地从事家庭生产经营活动，这有利于发展农村经济，但是，农民利用自有住宅和宅基地从事家庭生产经营活动的时候要注意保护环境，尊重邻居的安宁。所以，农户可以利用宅基地和房屋从事小规模、无污染、不扰民的家庭生产经营活动，这也是由我国人多地少的国情决定的。

【案例】

甲某为某村村民，1997年与乙某达成协议，由甲某把村委会村小组分给其使用的宅基地卖给乙某建住房，乙某在该土地上建简易房屋居住。甲某收取乙某地基款5000元，甲某向乙某出具收款收据一张，收据载明：今收到乙某交来红旗路地基两间合人民币5000元整。经手人甲某。2000年9月5日，乙某拆除该土地上的旧房并建设家具厂，由于邻居无法忍受家具厂噪音而向村委会反应。村委会认为，乙某建房所用的土地属于村小组所有，甲某将该地卖给乙某建房，随后又改建厂房违法，遂向市国土局反映情况。市土地管理部门决定收回其宅基地。

【评析】

本案涉及的是农村宅基地使用权用途的变更问题。根据我国《土地管理法》第63条规定，“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”《土地管理法》第65条的规定，有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：①为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；②不按照批准的用途使用土地的；③因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。依照前款第①项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。在上述案例中，乙某擅自改变宅基地使用权，将宅基地用于非居住性建设，建设家具厂并且严重影响村民的生活。因此，农村集体经济组织可以报人民政府批准，收回乙某的宅基地使用权，但是在实际的操作中要结合实际情况，给予土地使用权人适当补偿。



宅基地是国家为了保障农民基本居住条件而无偿分配给农民的，具有一定的社会福利性质。法律严格限制了宅基地的使用范围，禁止任意变更宅基地的用途。甲某把宅基地卖与乙某，乙某未经土地管理部门的批准，擅自改变宅基地使用权，在宅基地上建厂房并且影响村民生活，是不合法的。因此村委会可以经过上级政府的批准，收回乙某的宅基地使用权。



## 2. 什么是宅基地使用权？它有哪些法律特征？



宅基地使用权指的是农村集体经济组织的成员依法享有的在农民集体所有的土地上建造个人住宅的权利。

根据我国《物权法》第152条的规定，宅基地使用权人依法享有对集体所有的土地占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

宅基地使用权具有如下特征：

(1) 宅基地使用权的主体只能是农村集体经济组织的成员，不包括城镇居民。城镇居民不得购置宅基地，除非其依法将户口迁入该集体经济组织内。

(2) 宅基地使用权的用途仅限于村民建造个人住宅。个人住宅包括住房以及与村民居住生活有关的附属设施，如厨房、院墙、厕所等。

(3) 宅基地使用权实行严格的“一户一宅”制。

根据《土地管理法》第62条的规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其面积不得超过省、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，但如果涉及占用农用地的，应依照土地管理法的有关规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

综上所述，宅基地使用权具有一定的社会福利性质，目的是通过分配给农民宅基地，有效地保障农民基本居住条件，维护农村的和谐发展。因此，宅基地使用权的主体应该是农村集体经济组织的成员，城镇居民不得购置宅基地，而且农村集体经济组织内的成员也不得将申请到的宅基地用来建造厂房、店面房等以获取经济利益。

宅基地使用权人对宅基地享有如下权利，并承担一定的义务：

(1) 占有和使用宅基地。宅基地使用权人有权占有宅基地，并在宅基地上建造个人住宅以及与居住生活相关的附属设施。

(2) 收益和处分宅基地。宅基地使用权人有权获得因使用宅基地而产生的收益，如在宅基地空闲处种植果树等经济作物而产生的收益。同时，宅基地使用权人有权依法转让房屋所有权，则该房屋占用范围内的宅基地使用权一并转让。

(3) 宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对没有宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

(4) 宅基地使用权人出卖、出租住房后，再申请宅基地的，土地管理部门将不再批准。并且，宅基地使用权的受让人只限于本集体经济组织的成员。

#### 【案例】

某村民张三于2005年在村里规划安排的宅基地上建起新的住宅，但是拒绝将其原宅基地退还村集体。2007年10月，张三以15000元的价格将原使用的宅基地卖与同村的李四。县国土资源局接群众举报后，认定张三以卖房为名，非法转让土地350平方米。2007年11月15日，县国土资源局对张三依法作出将该宅基地退还村委会、没收非法所得15000元并处罚款4000元的决定。张

三在接到行政处罚决定书之后的法定期限内，既未申请行政复议或提起行政诉讼，又未履行处罚决定所确定的义务。2008年10月2日，县国土资源局申请县人民法院强制执行。法院经审查认为，该处罚决定的事实证据充分、适用法律正确、程序合法，遂作出了准予强制执行的行政裁定。

### 【评析】

根据《中华人民共和国土地管理法》第62条规定，“农村村民一户只能拥有一处宅基地”；第8条规定，“农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有”，所以张三在取得新宅基地之后，不应继续占有原宅基地，应该将其及时退还村委会。

根据《中华人民共和国土地管理法》第2条第三款规定，“任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。”第63条规定，“农村集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”。现阶段，不少村民借当前宅基地较为紧缺之机，以出卖多余的宅基地非法牟利，为逃避法律制裁，实施隐性交易，以各种名目变相买卖土地，公然损害我国土地的社会主义公有制。因此买卖宅基地是一种违法行为，本案就属此例。


对买卖宅基地行为的处理。根据《中华人民共和国土地管理法》第73条及《中华人民共和国土地管理法实施条例》第38条之规定，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得，可并处罚款，罚款额为违法所得的50%以下。



上述案例中，张三在村里规划安排的宅基地上建起新的住宅，拒绝将其原宅基地退还村集体并且私自将该宅基地卖与李四，是一种违法行为。张三在接到行政处罚决定书之后，没有申请行政复议

或提起行政诉讼，也没有在法定期限内接受行政处罚。县国土资源局申请县人民法院强制执行，适用法律正确，程序合法。

### 3. 什么是宅基地使用权证？

 宅基地使用证是指农村村民在集体土地上因建房需要，向集体组织申请建房用地，经集体同意，经乡（镇）人民政府审核同意报送县（市）人民政府批准后，向县（市）土地主管部门申请办理集体土地使用权登记并由县（市）人民政府颁发《集体土地使用证》。宅基地使用证是当前农村村民合法拥有房屋和用地的权利凭证。

#### 【案例】

为有效规范农村住宅建设，防止乱占滥用耕地，保护农民群众合法权益，青海省国土资源厅扎实开展宅基地使用权登记管理工作，使宅基地发证管理工作取得了明显成效。青海省农牧户约80万户，其中拥有永久性宅基地使用权的约66万户，宅基地使用权发证工作从20世纪90年代开始实施，近年来通过各级政府和国土资源部门不断加大宣传力度，努力提高工作效率，完善服务保障措施，宅基地发证工作已取得明显成效。截至目前，青海省农牧户宅基地使用权发证已达54.8万户，占应发证数的82.94%，其中西宁市、海东地区的发证率均在92%以上，有力促进了青海省社会主义新农村建设。

#### 【评析】

为依法保护宅基地使用权人合法权益，我国在2009年底之前基本完成全国宅基地使用权登记发证工作，做到农民合法使用宅基地全部发证到户。国土资源部近日下发通知要求深入贯彻实施《中



《中华人民共和国物权法》，加强宅基地管理，要在当前宅基地使用权登记发证工作基础上进一步加大工作力度，做到权属纠纷基本解决，农民合法使用宅基地全部发证到户。国土资源部强调，要严格落实农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定。除继承外，农村村民一户申请第二宗宅基地使用权登记的不予受理；严格执行城镇居民不能在农村购买和违法建造住宅的规定。对城镇居民在农村购买和违法建造住宅申请宅基地使用权登记的不予受理；严格执行宅基地面积标准。宅基地面积不得超过省区市规定标准，对宅基地超占面积的，在办理登记时按有关规定依法处理。



宅基地使用权登记涉及农村千家万户，关系到广大人民群众的切身利益，是加强农村宅基地管理的重要手段和集体土地使用制度改革以及土地统一登记的重要基础和保障。通过开展宅基地使用权登记，可以有效规范农村住宅建设，防止乱占滥用耕地，推进社会主义新农村建设，维护社会和谐与稳定。



#### 4. 宅基地使用权的范围是否及于地下？



宅基地使用权指的是农村集体经济组织的成员依法享有的在农民集体所有的土地上建造个人住宅的权利。根据我国物权法的规定，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，有权利用该土地建造住宅及其附属设施。那么，宅基地除了建房及其附属设施，宅基地使用权是否及于地下呢？下面我们就来进行详细分析。

根据宅基地使用权自身的特点，宅基地使用权所涉及的土地范围不仅及于地面，而且及于地上、地下。宅基地属于集体所有，宅