

怎样处理 房屋宅基地纠纷

王洪才 编著



3,205

中国群众出版社

怎样处理房屋宅基地纠纷

王洪才 编著

中国展望出版社 出版

(北京西城区太平桥大街4号)

河北唐县太行印刷厂印刷

北京新华书店发行

开本787×1092毫米 1/32 3.75印张

77千字 1986年8月北京第1版

1986年8月第1次印刷 1—9,500册

统一书号: 6271·010 定价: 0.70元

前 言

房屋、宅基地的问题，情况复杂，牵涉面广，政策性
强。近几年来，房屋、宅基地的纠纷增多，在人民调解工作
和民事审判工作中占有较大的比重。正确处理房屋、宅基地
的纠纷，对保护当事人的合法权益，促进社会安定团结，加
速社会主义现代化建设，都有着重要的意义。怎样处理好房
屋、宅基地的纠纷，这是大家很关心的问题。这本小册子根
据有关法律政策的规定精神和司法实践经验，试图以实际的
事例和通俗简明的文字，说明处理房屋、宅基地的纠纷的原
则和界限，供广大群众和司法工作者参考。

由于水平有限，编写时间仓促，难免有错误之处，敬请
读者批评指正。

作 者

1985年7月

目 录

前 言

一、关于处理房屋纠纷的原则和界限

- (一) 当前房屋纠纷的情况和产生的原因是什么?(1)
- (二) 处理房屋纠纷有哪些意义? 应遵循哪些原则?(3)
- (三) 在处理土改遗留问题时, 应掌握哪些界限?(6)
- (四) 在处理私房社会主义改造有关的问题时, 应掌握哪些界限?(11)
- (五) 在处理退赔遗留问题中, 当掌握哪些界限?(15)
- (六) 在处理“文革产”问题时, 应掌握哪些界限?(17)
- (七) 在处理房屋租赁纠纷时, 应掌握哪些界限?(22)
- (八) 在处理房屋买卖纠纷时, 应掌握哪些界限?(33)
- (九) 在处理典当回赎纠纷时, 应掌握哪些界限?(48)
- (十) 在处理华侨私房问题时, 应掌握哪些界限?(53)

- (十一) 在处理宗教团体房产问题时, 应掌握哪些界限? (60)
- (十二) 在处理房屋代管问题时, 应掌握哪些界限? (62)
- (十三) 在处理房屋搬迁问题时, 应掌握哪些界限? (69)
- (十四) 在处理房屋产权登记问题时, 应注意哪些问题? (72)

二、关于处理宅基地纠纷的原则和界限

- (一) 当前宅基地纠纷的情况和发生原因是什么? (75)
- (二) 处理宅基地纠纷有哪些意义? 应遵循哪些原则? (77)
- (三) 在处理宅基地纠纷时, 应掌握哪些界限? (79)

三、关于处理房屋、宅基地纠纷的程序和方法

- (一) 哪些问题应当由哪些机关处理? (103)
- (二) 在诉讼中, 应注意哪些问题? (106)

一、关于处理房屋纠纷的原则和界限

(一) 当前房屋纠纷的情况和产生的原因是什么？

1. 当前房屋纠纷的情况

房屋纠纷，是指民事案件中房屋类纠纷。具体说来，它是指以房屋为当事人双方争执的共同对象，因确认产权、买卖、租赁、典押、强占、搬迁等引起纠纷的案件。

房屋纠纷是一种社会现象，是一定财产关系的反映。近几年来，这类纠纷增多。有些地区的基层人民法院受理这一类的案件，占整个民事案件的20—30%；个别地区的基层人民法院，竟占民事案件总数的40%。

房屋纠纷的情况是复杂的。有些是公民或法人为房屋产权发生的纠纷；有些是房屋出租人和承租人之间为房屋的修缮、改建，房租的增减、拖欠，转租、转让、终止租赁关系等而引起的纠纷；有些是房屋出借人与借用人之间，为房屋借用期限、收回和房屋损坏等引起的纠纷；有些是房屋出典人和承典人因房屋回赎、典价计算等引起的纠纷；有些是因强占公房、私房和文革中遗留的房屋问题未经落实政策，房主强行占用等而引起的纠纷；有些是房屋所有权人和代管人为房屋产权、使用权等发生的纠纷；有些是经国家有关部门批准，需要拆除或者作为他用的房屋，因限期迁出的住户拒

绝搬迁等而发生的纠纷。

2. 当前房屋纠纷大幅度上升的原因

近几年来，房屋纠纷案件大幅度上升的原因是多方面的，其主要原因有以下三点：

(1) 林彪、“四人帮”极左路线的干扰和破坏，随意侵害公民的合法房产权，造成了大量的遗留问题。

在“文化大革命”中，社会主义法制被破坏，公民的合法权益被侵害。因此，在房产权方面也无法而论。就北京市而言，“文革”初期，在“左”的错误影响下，房管部门接管了八万多户房主的私人房产，共五十一万多间。其中房主自住房二十七万多间、出租房二十三万多间，建筑面积共约七百六十五万平方米，相当于解放初北京市全部房屋的三分之一以上，占全国接管私房总数的四分之一强。这些房产，法律部门常称为“文革产”。

所谓“文革产”，即文化大革命的“产物”，是指在文化大革命时期侵占的私人房屋的所有权。

由于在“文革”中随意侵害了私人的合法房屋所有权，便潜藏了种种纠纷。粉碎“四人帮”以后，人们迫切要求解决“文革产”的问题。这样，各种潜藏的纠纷便逐渐提出来，这是近几年来房屋纠纷大幅度上升的重要原因。

(2) 在土改、房屋私改和一九五八年后刮共产、平调等“五风”退赔中所遗留的问题。

在解放以来的历次运动中，遗留下不少房屋问题没有得到解决。但是，长期以来，人们不敢讲话，不敢提出有关合法要求；或者提出也被置之不理。党的十一届三中全会以来，人们不仅敢讲话了，而且思想解放了，便不断要求人民法院解决历史遗留下来的问题。据统计，有的县人民法院受理的房

屋纠纷的案件，属于一九七六年以前的历史遗留问题占88.8%。从纠纷的当事人来说，公民控告全民、集体单位侵占个人房屋所有权的纠纷占70%左右，纯属公民个人之间的纠纷大约只占10%左右。这些数据说明，房屋纠纷是有历史渊源的，并与社会政治形势有着一定关系。

3. 在房屋买卖、租赁、代管、转让、拆迁等正常的民事活动中所形成的纠纷。

随着党的有关政策的落实和社会主义法制的加强，随着对房产加强管理，正常的民事活动频繁了，在房屋买卖和租赁等活动中产生少量的纠纷，这是正常的，不可避免的。从社会发展上看，历史上遗留下来的房屋纠纷，将相对减少；现实民事活动中所产生的纠纷，将相对增加。

从以上情况可以看出：目前的房屋纠纷情况十分复杂，既有历史遗留的问题，也有现实民事活动中新产生的问题。处理这类问题政策性很强。同时，它涉及国家、个人、集体等各方面的矛盾，涉及面广，处理这类纠纷难度很大。简言之，政策性强和难度大是当前房屋纠纷的两个显著特点。只有充分认识这些特点，认真研究有关法律政策，方能妥善加以处理。

(二) 处理房屋纠纷有哪些意义？应遵循哪些原则？

1. 处理房屋纠纷的意义

(1) 处理好房屋纠纷，有利于保护公民的合法权益。

我国于一九五四年颁布了第一部宪法，虽然作了国家保护公民房屋所有权的规定，但是后来在“左”的思想影响

下，公民的合法房产权受到了侵害。现在，处理历史上遗留下来的房屋纠纷，有些是属于拨乱反正的性质。在社会生活中，为了保护公民的合法权益，要求我们处理好房屋纠纷，依法保护公民的合法房屋所有权。

(2) 处理好房屋纠纷，有利于促进社会安定团结。

大量房屋纠纷的存在，给社会带来很多问题。有些当事人争吵互殴，直接影响着社会的安定团结；有的止告缠讼，给有关机关带来麻烦；有的因长期得不到解决还可能使矛盾转化，酿成刑事案件。社会生活的实践表明，处理好房屋纠纷，是促进社会安定团结的重要问题。

(3) 处理好房屋纠纷，有利于社会主义现代化建设。

发生房屋纠纷，当事人之间互不愉快，影响着生产、工作或学习的积极性。这对四个现代化建设是不利的。社会主义现代化建设事业，是亿万人民的事业，需要发挥极大的社会主义积极性，发扬革命的首创精神。为此，我们应当帮助群众解决实际问题，保护他们的合法权益。

总之，处理好房屋纠纷，对于保护当事人的合法权益，维护正常的生活秩序，促进社会安定团结，调动广大群众的社会主义积极性，加速四化建设，都有着重要的意义。

2. 处理房屋纠纷应遵循的原则

人民调解组织和人民法院处理房屋纠纷，必须根据宪法和有关政策、法律的规定，坚持有利于城乡建设，有利于群众的生产、生活和有利于社会安定团结的原则，切实保护国家、集体和个人的房屋所有权。具体说来，处理房屋纠纷应当遵循以下原则：

(1) 遵循法律和政策的原则。

我国宪法第十三条规定：“国家保护公民的合法收入、储

蓄、房屋和其他合法财产的所有权。”怎样保护公民的房屋所有权？最高人民法院、房地产管理部门及其他有关单位，制定了有关具体法规和政策。我们要认真贯彻执行有关规定，以保证宪法的规定得以实施。

(2) 坚持有利于城乡建设的原则。

随着四化建设的发展、计划商品经济的发展和人民生活水平的提高，城乡建设规划将日益重要。我们在处理具体纠纷中，既要保护当事人的合法房产权，又要有利于城乡建设。例如，解决房屋拆迁纠纷时，应当教育当事人顾全大局，个人利益服从国家利益，不得妨碍国家的建设。

(3) 坚持有利于群众的生产、生活和有利于社会安定的原则。

在处理房屋纠纷中，应当有利于群众的生产，有利于改善群众的生活条件，有利于房屋的修建，有利于稳定住房秩序。

(4) 保护国家、集体和个人的房屋所有权的原则。

房屋产权分为国家、集体、个人三种所有权，确认产权时一定要尊重产权所有者的权益。属国家的即应归国家；属集体的即应归集体；属个人的就应归个人所有。司法部门解决房产权纠纷时，不得借故损害房屋产权所有者的利益。既不能以“落实政策”等名义损害国家和集体的利益，也要防止以保护国家和集体利益的名义而侵害个人的房屋所有权、使用权和处分权。

这是我们在处理房产纠纷时所要遵循的几项基本原则。在具体工作中，应当在符合上述原则的前提下具体情况具体分析。

(三) 在处理土改遗留问题时， 应掌握哪些界限？

在处理房屋纠纷中应掌握的“界限”，是指应当掌握什么分寸或尺度。也就是说，处理房屋纠纷，在什么情况下，应当掌握什么分寸或尺度。

土地改革是一场伟大的革命运动。对待土改遗留的房屋纠纷，应当本着保卫土改成果的精神，实事求是的处理。在司法部门解决房屋纠纷中，可以区别情况，分别处理。

1. 土改时遗留的房屋纠纷，一般应以土改时人民政府确定的产权为准，当时归谁所有，即归谁所有

在土地改革运动中，废除了地主阶级封建剥削的土地所有制，实行农民土地所有制，以解放农村生产力，发展农业生产，为新中国的工业化开辟道路。当时确认了土地和房屋的产权，并由人民政府发给了土地所有证和房地产执照。对此，我们应予保护。

事例一，马家为中农成份，有四口人（夫妻和两个儿子），有八间瓦房。一九五〇年土改前，长子外出要手艺（黑白铁匠）。土改时，长子在外地结婚成家，分得房屋两间；原籍家中八间房，确定为其弟所有。一九八〇年，长子回原籍探亲，并向其弟提出要瓦房两间。其弟不同意，说：“土改时，把房子归我，你又在外地分得了房子，不应再向我要。”长子坚持自己的要求，向当地人民法庭询问。接待人员指出：“您弟弟在土改时即取得了八间瓦房的产权；您在外地也分得了房屋。这都是土改中确定的问题，应以土改时确定的产权为准，不应在事隔三十年的今天发生纠纷。”经说服，长

子放弃了自己的要求。

事例二，王×祥和王×福系同胞兄弟。其父去世时遗下房屋四间。王×祥是兽医，常年外出。土改前，其母主持分家，确定把这四间房分给王×福所有，由他负责母亲的生养死葬。土改时，王×福进行了房产权登记，并领得了土地房产证。一九七七年，王×祥带妻女回原籍，王×福念手足之情，腾出房屋两间，让给兄嫂一家居住。一九八三年，房管部门落实私房政策，要把房产权发还给王×福。这时，王×祥提出：“这四间房屋不都是王×福的，其中有我两间。”由于房产权有争议，房管部门不便落实政策。王氏兄弟二人协商未达成协议，王×祥便起诉至人民法院，要求两间房屋的产权。被告人王×福则要求原告人王×祥腾房搬出。

经人民法院调查，王氏兄弟在母亲主持下分家情况属实，被告人王×福在土改时已领取了所争执的四间房的执照，其产权应予保护。在审理中，明确房屋产权属于王×福所有，但考虑到王×祥无房居住的实际情况，审判人另则提出把王×祥现居住的两间房卖给王×祥的建议。这时，王×祥也向其弟检讨自己的错误。经多次调解，双方达成协议：王×福同意把王×祥现居住的两间房卖给王×祥，王×祥付给王×福房价款一千元。

调解书下达后，双方持调解书到房管部门办理了落实产权和买卖房屋的手续。

人民法院对王氏兄弟房屋产权纠纷一案的处理，既保护了王×福的房产权，又解决了王×祥的住房问题，是合法合理的。

在处理土改遗留的房屋纠纷中，一般应以土改时确定的产权为准。“一般”是针对个别情况而言的。如遇有土改时采

取弄虚作假等手段骗得房产执照等特殊情况时，人民法院也可以纠正，不以土改时确认的产权为准。

2. 土改时，原籍的房屋被分出，在外地分得房屋的，不应退给原房屋，也不应另行补给房屋

事例一，张××，系小手工业者，在原籍有土平房四间。土改前，去外地谋生。土改时，原籍的房屋被农会分出；张××在居住地分得土平房两间。一九八〇年，张××回原籍，向生产大队提出收回原房屋的要求。大队不同意，张便起诉至县人民法院。人民法院在查实张已在外地分得房屋的情节后，判决驳回了张的起诉要求。张不服一审判决，上诉至中级人民法院。二审维持原判。

事例二，刘×系医生，在原籍有瓦房三间。土改前夕，去外地居住。土改时，原籍的房屋被分出，在居住地分得房屋两间。一九八一年，刘回原籍，向生产大队提出收回原房屋的要求。大队不同意，刘×起诉至人民法庭，要求收回被分出的房屋或者由生产大队付给房屋补偿费三千元。人民法庭在查清事实后，说明：“您在原籍的房屋被分出，在外地分得了房屋，不应再要原房屋，也不应要求补偿房屋费用。您的要求是不正确的，法庭不予准许。”经说服，原告人刘×撤回了起诉。

3. 土改时在外地的劳动人民，其原籍房屋已经分给应分得房屋的他人所有，现在回到当地又确实需要房屋的，原则上不退给原房屋，可由乡、村设法另行安置

例如，贫农马××，解放前被富农欺压离乡。土改时，其原籍房屋一间半被分给一户贫农所有；马××在外地未分得房屋。一九六四年，马××结婚，同妻一起回原籍生活。但是，无房住用。这时，生产大队负责人向马××说明那一间

半房土改时已分给他人所有的事实后，提出把他们夫妻暂时安置在大队院内两间空房居住。马家夫妻感谢大队的关怀，积极投入集体生产劳动中。一九六六年春季，大队拨出一部分木料，帮助马家夫妇盖房两间。马家的住房问题得到了彻底的解决。

4. 土改时不应分得房屋的人，确以欺骗手段分得他人房屋的，原房主提出要房时，应当退还，或者采取补偿的办法合理解决

事例一，郑××在土改前参加革命工作，原籍有瓦房一间半。在土改时，其胞弟（已分家另过）说：“胞兄郑××口头同意把自己的房屋赠给我”。村农会相信他的话，把郑××的房屋确定归他所有，并发了土地房产证。后来，郑××回家探亲，发现此事，便向当地区人民政府提出要房。区人民政府在查实郑××之胞弟以欺骗手段分得郑××的房屋之后，严肃地批评了郑××的胞弟，并责令他把房屋退还给郑××。

事例二，杨×系中农，自己有房屋三间。土改时，其堂伯父在外地工作。杨×伪造了其堂伯父把两间房赠给他的信件，据此向农会申请房产登记。农会决定把其堂伯父的两间房归杨×所有，并发给了执照。一九六五年，其堂伯父发现此事，便向他索要房屋。他巧语拖延，没有退还。一九七八年，其堂伯父起诉至人民法院，要求被告退还房屋两间。人民法院在查实被告人的欺骗行为以后，进行了严肃批评，责令被告人退还房屋。但是，考虑到被告人家中人口较多，已住这两间房多年，现在需要继续住用；原告人在外地居住，不需要住用此房。因此，在分清是非的基础上进行调解。经说服，双方达成协议：被告人付给原告人房屋补偿费六

百元，这两间房归被告人所有。这起纠纷得到了正确的解决。

5· 土改时地主、富农被没收、征收的房屋，已确定其房产权给他人或归集体所有的，应依法保护，不准原地主、富农分子及其家属借落实政策之机，混淆是非，翻案倒算。

一九七八年以来，中央决定改变地富成份，把已改造好的地富分子摘掉帽子。这并没有涉及以前房屋所有权问题，个别人借此翻案倒算是不允许的。

事例一，贺××，土改时被划为地主分子，没收了房屋十间。贺××被改变成份后，向贫农黄××索要土改时分得的房屋三间。黄××不给，贺××于一九八〇年起诉。人民法院判决驳回了贺××的起诉要求。贺不服上诉，二审时维持原判。

事例二，白××，土改时被划为富农分子，被征收房屋三间。白××改变成份以后，向回索要被征收的房屋。起诉至人民法院后，被判决驳回。白××一面上诉，一面带领两个儿子和一名弟弟到生产队长家吵闹，并威吓说：“现在不是你们的天下了，不归还房屋，就要拆你的房，要杀死几口！”生产队长报告了公安机关，公安机关依照《治安管理处罚条例》的有关规定，对白××进行了行政拘留。上诉审人民法院维持原判，驳回了白××的上诉请求。

事例三，胡××的父亲在土改时被划为富农分子，被征收房屋五间。一九七八年，其父被摘掉富农分子的帽子。一九八〇年，胡××到土改时分得这房屋五间的贫农李×家吵闹说：“我父亲不是富农分子，不应分我家的房子，你要退还！”。李家不退，于是胡××带着儿子扒了李家的一面院墙。李×起诉至人民法院，要求修复院墙或者赔偿经济损失。人民法院查清事实后，严肃地批评了胡××，指出：土改时征收富

农的房屋已分给他人所有，应予保护。原富农分子及其家属借机翻案是法律所不允许的。被告人胡××扒毁李家的院墙是一种侵权行为，应负赔偿责任。原告人李×要求被告人赔偿经济损失是合法的，应予受到法律保护。人民法院判决被告人胡××赔偿扒墙的经济损失费用二百元。被告人胡××不服，上诉至中级人民法院。经审理，该院驳回了上诉人胡××的上诉请求，维持原判。

(四) 在处理私房社会主义改造的有关问题时，应掌握哪些界限？

一九七八年以来，有极少数人欲对政府在私房社会主义改造中处理的房产进行翻案，索要私改的房屋。这是法律所不允许的。

对私有出租房屋进行社会主义改造（简称私房改造）的工作，是根据一九五六年中央批转中央书记处第二办公室“关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见”和一九五八年人民日报刊登的《中央主管机关负责人就私有出租房屋的社会主义改造问题对新华社记者发表的谈话》，先后开展起来的。私房改造的形式，除少数大城市对私营房产公司和一些大房产主实行公私合营外，绝大多数是实行国家统一经营租赁，统一分配使用和修缮，并根据不同对象，给房主以合理利润。在此基础上，合理地调整租金，取消一切中间剥削和变相增租的不合理现象。

经租的办法是：凡房主出租房屋的数量达到改造起点

的，即将其出租房屋全部由国家统一经营，在一定时期内付给房主原房租 20—40% 的固定租金。改造起点的规定，大城市一般是建筑面积一百五十平方米（约合十间），中等城市一般是一百平方米（约合六、七间），小城市（包括镇）一般是五十——一百平方米之间（约合三——六间）。纳入改造的私房共约一亿平方米，这对于城建规划中充分利用城市已有的房屋为社会主义建设事业服务，起了积极作用。

在处理私房改造的纠纷中，应当依法保护私有出租房屋社会主义改造的成果，分别情况解决。

1. 凡经私改的房屋，属于社会主义全民所有，任何人不得以任何理由收回

事例一，徐××在小城镇居住，曾出租房屋五间，共七十六平方米，被经租。一九七九年，徐××提出：“一九五六年房屋私改是错误的，现在落实政策了，应当把房子退给我。”房管部门向徐××说明，对私有出租房屋进行社会主义改造，是整个社会主义改造的一个组成部分，是正确的，不能借落实党的各项政策的机会而否定房屋私改的成果。房屋经租后，属于社会主义全民所有，房主只能按规定在一定的时期内领取固定资金，不能收回由国家经租的房屋。经教育，徐××提高了认识，放弃了不合法的要求。

事例二，翟××为农民，在城镇中有房屋四间，计五十六平方米，出租给他人居住，后被经租。一九七九年，翟××以自己是农民不应把自己的房子经租为理由，向房管部门提出索回经租房屋的要求。房管部门指出：“您虽然是农民，但是您在城镇中的出租房已达到了改造的起点，当时按照规定进行了社会主义改造，属于社会主义全民所有，任何人不得以任何理由收回。”经说服，翟××检查了错误，放弃了要求。