



中国农村法律知识读本

农村房屋宅基地 法律问题

● 赵俊劳 张翔 / 编著



中国法制出版社

中国农村法律知识读本

农村房屋宅基地 法律问题

赵俊劳 张 翔 编著

中国法制出版社

责任编辑 是春

图书在版编目 (CIP) 数据

农村房屋宅基地法律问题/赵俊劳 张翔编著. —北京:
中国法制出版社, 2001.12

ISBN 7-80083-893-5

I. 农… II. ①赵… ②张… III. 法律-基本知识-中国
IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 087042 号

中国农村法律知识读本

农村房屋宅基地法律问题

NONGCUNFANGWUZHAJIDI FALU WENTI

编著/赵俊劳 张翔

经销/新华书店

印刷/河北省三河市新科印刷厂

开本/850×1168 毫米 32

印张/6.875 字数/130 千

版次/2002 年 1 月第 1 版

2002 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-893-5/D·858

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031) 定价: 10.00 元

(如发现印装问题请与本社发行部联系 电话: 66062752)

编辑说明

在我国经济体制改革不断深化，市场经济迅猛发展的新形势下，农村社会正在发生着广泛和深刻的社会变革。正在向现代化社会迈进的我国农村出现了大量新的矛盾和新型纠纷。在这种形势下，依法调整农村的利益关系，使农民朋友了解和掌握法律，自觉维护法律，依法解决利益纠纷和利益冲突，对于巩固改革的成果，确保社会稳定和建设我国社会主义法治国家都具有极其重大的意义。

广大农民对依法维护自己的合法权益，依法处理个人与国家、个人与集体的关系，具有强烈的愿望。但是，由于相当一部分农民的文化水平相对较低，法律条文的专业用语又较难理解，专业性法律图书又大都脱离农民的现实生活，以致于不能满足广大农民对法律知识的需求。鉴于以上情况，我们组织了具有法学博士或硕士学位，了解农村生活和农民需求并具有社会实践经验的部分学者，编写出一套《中国农村法律知识读本》。本套读本将切中广大农民迫切了解和需要解决的法律问题，并通过经常发生在他们身边的具有典型性和针对性的生动事例，进行深入浅出和富有启发性、科学性的阐释。本套读本的出版将填补我国法律图书的一个空白，我们相信本套读本也会具有良好的市场销售前景。

序

江泽民同志在十五大报告中指出：“在坚持四项基本原则的前提下，继续推进政治体制改革，进一步扩大社会主义民主，健全社会主义法制、依法治国，建设社会主义法治国家。”这是以江泽民同志为核心的党中央第三代领导集体，高举邓小平理论伟大旗帜，从建设有中国特色社会主义民主政治、继续推进政治体制改革的高度，第一次把依法治国、建设社会主义法治国家作为党领导人民治理国家的基本方略载入党的文献，在党的代表大会上郑重地提出。九届全国人大二次会议通过的宪法修正案，将这一基本方略写入了国家根本大法。这一基本方略的提出和确立，是我国民主法制建设史上一座新的里程碑。

建设社会主义法治国家，离不开广大农民同志的积极参与，否则依法治国就不可能得到全面落实。在中共中央举办的法制讲座上，江总书记指出，在进行社会主义现代化建设的全过程中，我们必须始终重视保障和促进农村的改革发展与稳定，必须紧密结合农村改革和发展的实际，按照依法治国方略，继续积极推进农村的法制建设。江总书记就继续推进农村法制建设提出了四点要求。在农村实行法治，就是在党的领导下，运用法律手段管理农村的各项事务，切实维护农民的合法权益，为农村的改革、发展和稳定提供强有力的法律保障，促进我国农业和农村跨世纪发展目标的顺利实现。我国是一个农业大国，十三亿人口有九亿在农村。农业、农村和农民问题是关系全局的重大问题。因此，要依法

治国，就必须切实重视农村的法制建设，努力实现农业和农村工作法治化，否则，就会失去依法治国的基础，建设社会主义法治国家也就成为一句空话。

改革开放二十年来，农村的法制建设取得了很大进展。全国人大和国务院及有关部门制定了许多行政法规，地方人大和政府还制定了一大批地方性法规和规章，初步形成了以农业法为核心的农业法律体系框架。农村的执法工作和执法机构、执法队伍建设，也得到明显加强。全国人大和地方各级人大及其常委会，加大了农业法律法规实施的监督检查力度。这些都有力地促进了农村的法制建设，对保障农村的经济发展和社会稳定，发挥了重要作用。

当前，我国经济体制改革正在不断深化，市场经济正在迅猛发展。新形势下的农村社会也在发生着广泛而深刻的社会变革。农村旧的利益格局已经打破；新型的人际关系和利益关系开始形成；农民不再是因循守旧的小生产者，已经成为现代市场关系的主体；与此同时，正在向现代社会迈进的我国农村也出现了大量新的矛盾和新型纠纷。在此形势下，要巩固农业的基础地位和改革成果，长期稳定农村基本政策，实施科教兴农，实现农业可持续发展，保护和发展农村生产力，维护广大农民的民主权利和其他合法权益，促进农村物质文明建设和精神文明建设协调发展，都需要进一步提高对农村法制建设重要性的认识，切实加强农村法制建设。一方面要建立和完善有中国特色社会主义的农业法律体系，加快制定、完善和规范农村政治、经济、社会生活的法律法规。同时必须努力提高农村基层组织、基层干部运用法律手段管理农村工作的水平，切实增强农村干部的法制观念和依法办事能力；努力提高广大农民群众的法律意识，做到使广大农民知法守法，积极履行法定义务，自觉运用法律保护自

己的合法权益。这对于依法治国，建设社会主义法治国家具有极其重大的意义。

近年来的农村法制建设实践一再昭示我们，在市场经济大海中搏击和在依法治国伟大实践中熏陶、成长起来的一代新农民，对依法维护自己的合法权益，依法处理个人与集体、国家的关系，真正实现法律面前人人平等，具有强烈和巨大的渴求。但由于农村人口的文化水平相对较低，而法律条文繁多，内容晦涩难懂；法律专业图书不少，而适合农村读者的通俗读物缺乏，难以满足广大农村人口对法律知识的需求。鉴于以上情况，有关部门组织了一批了解农村生活和农民需求，并具有社会实践经验的法学专家学者编写了这套《中国农村法律知识读本》丛书。

编写一套适合特定读者阅读、内容涉及各个法律门类 and 目前法制建设的热点、难点问题，且语言风格、篇幅一致的法律通俗读物，的确不是一件容易的事情。《中国农村法律知识读本》的作者们，克服各种困难，辛勤工作，在普法通俗读物的策划编写方面，进行了一次有益的尝试。现在呈现给农村读者的这套法律知识读本，能结合农村实际，抓住广大农民迫切需要了解 and 解决的法律问题，通过经常发生在他们身边的具有典型性和针对性的生动事例，进行深入浅出和富有启发性、科学性的阐释。全书注重语言通俗性、内容生动性和实用性，却不失法律知识的系统性、严肃性和准确性；既易于学习掌握，更便于应用操作。相信会受到广大农村读者及农村基层组织的欢迎。

《中国农村法律知识读本》的出版，是一件利国利民的好事，对落实党的十五大提出的依法治国方略，推进全民普法教育的发展，特别是提高九亿农村人口的法律意识和法制观念，使群众能够学习掌握常用的法律知识，保护自己的合

法权益，有着重要的意义。相信这套书的精心编写和成功出版发行一定会在全国广大农村营造出一个学法、用法的良好氛围，从而对农村的法治化进程起到积极的推动作用。

二〇〇一年十二月

目 录

一、农村房屋、宅基地基本法律问题	(1)
1. 什么是农村房屋?	(1)
2. 什么是农村宅基地?	(1)
3. 农村房屋与宅基地法律上的关系怎样?	(2)
4. 合理使用土地原则包括哪些内容?	(4)
5. 什么是农村房屋的国家依法管理原则?	(5)
二、农村房屋的所有权	(6)
6. 农村房屋在法律上如何分类?	(6)
7. 农村房屋的建筑者对该房屋及所占用的土地, 享有什么权利?	(7)
8. 什么是所有权?	(8)
9. 怎样保护农村房屋所有权人的合法权益?	(8)
10. 农村公民建设住宅用地, 需符合哪些要求, 办理哪些手续?	(9)
11. 农村房屋所有权的取得应具备哪些条件?	(11)
12. 农村房屋所有权的取得时间怎样确定?	(12)
13. 引起农村房屋所有权消灭的原因有哪些?	(13)
14. 什么叫农村房屋的“共有”?	(13)
15. 什么叫农村房屋的“按份共有”?	(13)
16. 双方约定一方申请土地使用权, 另一方出资 出料。房屋建成后, 双方能否按份共有?	(14)
17. 双方共同投资投料, 建成后双方共同居住、	

使用和管理，双方对该农村房屋，能否形成按份共有？ (15)

18. 享有土地使用权的乡镇合伙企业，在其有权使用的土地上，以合伙企业积累的财产修建房屋，各合伙人能否按份共有？ (15)

19. 农村房屋按份共有人的权利和义务各有哪些内容？ (16)

20. 什么叫农村房屋的共同共有？ (18)

21. 哪些农村房屋属于夫妻双方共同共有？ (18)

22. 哪些农村房屋属于家庭成员共同共有？ (19)

23. 农村房屋在夫妻间、家庭成员间的共同共有要得以维持，应注意什么问题？ (20)

24. 农村房屋共同共有人有哪些权利和义务？ (20)

25. 农村房屋共有关系终止的原因有哪些？ (21)

26. 共有关系终止后，共有的农村房屋应如何分割？ (22)

三、农村房屋的抵押 (24)

27. 什么是抵押权、抵押权人、抵押人和抵押物？ (24)

28. 农村房屋能否作为抵押物？ (24)

29. 什么是抵押合同？ (26)

30. 农村房屋抵押合同的主要条款应该有哪些内容？ (26)

31. 订立农村房屋抵押合同，应注意哪些问题？ ... (27)

32. 什么是抵押登记？ (28)

33. 农村房屋抵押是否必须办理抵押登记手续？ ... (28)

34. 什么叫抵押权“无对抗第三人的效力”？ (28)

35. 农村房屋抵押，如何办理抵押登记手续？ ... (29)

36. 同一农村房屋多次抵押时, 各个抵押权的关 系怎样确定?	(29)
37. 什么叫抵押担保的范围?	(30)
38. 什么叫抵押物的范围?	(31)
39. 什么叫抵押权的对内效力?	(31)
40. 抵押权有哪些对内效力?	(32)
41. 什么叫抵押权的对外效力?	(34)
42. 抵押权有哪些对外效力?	(34)
43. 什么叫农村房屋抵押权的实行?	(34)
44. 农村房屋抵押权的实行, 有哪些方式?	(34)
45. 实行农村房屋抵押权时, 对于房屋占用土地 的使用权, 应办理哪些手续?	(35)
46. 实行农村房屋抵押权时, 如果抵押房屋价款 与债权数额不相符, 应如何处理?	(36)
47. 什么是抵押人的追偿权?	(36)
48. 农村房屋抵押权消灭的原因包括哪些方面? ...	(37)
四、农村房屋的出典	(38)
49. 什么叫典权?	(38)
50. 什么叫典权法律关系?	(38)
51. 典权有哪些法律特征?	(39)
52. 农村房屋典权有哪些取得方法?	(40)
53. 什么叫农村房屋典权的创设取得?	(40)
54. 什么叫出典合同? 农村房屋出典合同应包括 哪些主要条款?	(40)
55. 订立农村房屋出典合同, 需要注意哪些问题? ...	(42)
56. 什么叫农村房屋典权的继受取得? 农村房屋 典权的继受取得有哪几个方面的原因?	(43)
57. 典权人可否对典物进行占有、使用和收益? ...	(44)

58. 典权人可否转典? (44)
59. 典权人可否出租典物? (45)
60. 典权人可否退典? (45)
61. 什么是典权人的典物留买权? (46)
62. 什么是典权人的典物重建修缮权? (46)
63. 什么是典权人的取得典物所有权的权利? (47)
64. 什么是出典人的典物所有权的处分权? (47)
65. 什么是出典人的典物抵押权的设定权? (47)
66. 什么是出典人的典物回赎权? (48)
67. 什么是出典人的赔偿请求权? (48)
68. 什么叫出典房屋的回赎权? (48)
69. 农村房屋的出典人行使回赎权, 是否需要典
权人的同意? (49)
70. 行使回赎权的结果和法律效力是什么? (49)
71. 农村房屋的出典人行使回赎权, 应具有一些
条件? (49)
72. 农村房屋出典合同中, 如何确定回赎期限? ... (50)
73. 什么是回赎期的中断? 其法定案由有哪些? ... (51)
74. 什么是回赎期限的中止? 其法定事由有哪些? ... (52)
75. 出典人回赎房屋时, 应如何返还典价? (53)
76. 什么叫农村出典房屋的“绝卖”? (54)
77. 农村出典房屋的绝卖, 应具有一些条件? (55)
78. 农村出典房屋变典为卖或变典为租时, 当事
人之间的权利义务如何发生变化? (56)
79. 什么叫农村房屋原典权人的优先购买权和优
先承租权? (57)
- 五、农村房屋的相邻关系 (58)
80. 什么叫相邻关系? 什么叫相邻权? (58)

81. 哪些民事主体之间, 存在着相邻关系问题? ...	(58)
82. 相邻权的基本内容有哪些?	(59)
83. 处理农村房屋相邻关系, 应遵循哪些原则? ...	(60)
84. 农村房屋相邻通行关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些内容?	(62)
85. 农村房屋相邻管线埋设及建筑施工临时占用邻地相邻关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些内容?	(63)
86. 农村房屋相邻通风、采光关系中, 当事人之间有哪些权利和义务?	(63)
87. 农村房屋相邻建筑物共用墙关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些?	(64)
88. 农村房屋相邻用水、排水关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些?	(65)
89. 农村房屋相邻疆界关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些?	(66)
90. 农村房屋相邻防险关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些?	(66)
91. 农村房屋相邻环保关系中, 当事人之间的权利和义务有哪些?	(67)
六、农村房屋的买卖	(68)
92. 什么叫农村房屋买卖合同?	(68)
93. 农村房屋买卖合同的成立条件是什么?	(68)
94. “钱房两借”合同, 是否属于农村房屋买卖合同?	(69)
95. 农村房屋买卖合同应具备哪些主要条款?	(69)
96. 什么是农村房屋的出卖人交付房屋的义务? ...	(73)
97. 农村房屋的交付, 有哪几种形式?	(74)

98. 农村房屋买卖时,房屋所有权何时发生转移? … (75)
99. 什么叫出卖人承担的农村房屋权利瑕疵担保责任? …… (76)
100. 农村房屋权利瑕疵担保责任的主要内容有哪些? …… (76)
101. 什么叫出卖人承担的农村房屋质量瑕疵担保责任? …… (77)
102. 农村房屋的出卖人承担房屋质量瑕疵担保责任的条件是什么? …… (78)
103. 农村房屋买卖中买受人有哪些权利和义务? … (78)
104. 什么叫农村房屋买卖合同中的同时履行抗辩权和先履行抗辩权? …… (79)
105. 什么叫农村房屋买卖合同中的不安抗辩权? … (80)
106. 农村房屋买卖中,当事人行使不安抗辩权,应注意哪些问题? …… (80)
107. 什么是农村房屋买卖合同的解除权? …… (81)
108. 哪些情况下,当事人可以解除农村房屋买卖合同? …… (81)
109. 当事人解除农村房屋买卖合同,应注意哪些问题? …… (82)
110. 什么叫农村房屋的分期付款买卖合同? …… (82)
111. 农村房屋分期付款买卖合同,具有哪些优越性? …… (83)
112. 农村房屋分期付款买卖中,怎样减小出卖人的价金风险? …… (83)
113. 什么叫农村房屋买卖中的无权处分行为? …… (84)
114. 农村房屋承租人、管理人,未经所有权人同意,以自己的名义,出卖房屋行为的效

力如何?	(85)
115. 农村房屋共有人未经其他共有人的同意, 擅自出卖整个房屋行为的效力如何?	(86)
116. 什么叫农村房屋的优先购买权?	(88)
117. 农村房屋的优先购买权有哪些类型?	(88)
118. 怎样认识“同等条件”?	(89)
119. 农村房屋的优先购买权的法律效力是什么? ...	(89)
七、农村房屋的赠与	(91)
120. 什么是农村房屋赠与合同?	(91)
121. 农村房屋赠与合同,法律上具有哪些特点?	(91)
122. 农村房屋赠与合同,是否以房屋的实际交 付为成立条件?	(92)
123. 不具有完全民事行为能力的未成年人和精 神病人,是否需代理而成为赠与合同的当 事人一方?	(93)
124. 什么叫附义务的农村房屋赠与合同?	(94)
125. 怎样认识农村房屋赠与合同所附的义务?	(94)
126. 什么叫农村房屋的死因赠与合同?	(95)
127. 什么是农村房屋赠与人无偿交付赠与房屋, 并转让房屋所有权的义务?	(96)
128. 什么叫赠与农村房屋毁损、灭失的损害赔 偿责任?	(97)
129. 什么叫农村房屋赠与人的瑕疵担保责任?	(99)
130. 赠与农村房屋,致受赠人损害的民事责任 应如何承担?	(101)
131. 什么叫农村房屋赠与人的赠与合同撤销权? ...	(101)
132. 农村房屋赠与合同的撤销权,有几种类型? ...	(102)
133. 什么叫农村房屋赠与人赠与义务的免除?	(106)

- 八、农村房屋的租赁 (107)
134. 什么是农村房屋租赁合同? (107)
135. 农村房屋租赁合同必须采取书面形式吗? (107)
136. 农村房屋租赁合同应具备哪些主要条款? (107)
137. 农村房屋租赁中, 出租人对房屋质量承担
什么责任? (110)
138. 农村租赁房屋维修义务应由哪一方承担? (110)
139. 农村租赁房屋需要维修时, 承租人应该怎
么办? (110)
140. 农村租赁房屋的租金, 应如何交付? (112)
141. 在哪些情况下, 承租人有权减少租金或者
不支付租金? (113)
142. 农村房屋的承租人, 应该怎样使用租赁房
屋? (114)
143. 什么叫农村房屋的承租人妥善保管租赁房
屋的义务? (115)
144. 什么叫农村房屋的承租人维持租赁房屋原
状的义务? (116)
145. 因农村房屋承租人对租赁房屋进行新建、
装修、增加其他设施而发生纠纷, 依法应
如何处理? (117)
146. 农村房屋的承租人可否转租租赁房屋? (118)
147. 什么叫“买卖不破租赁”? (119)
148. 什么叫农村房屋租赁合同的担保? (120)
149. 什么是农村房屋租赁合同的押租担保方法? ... (121)
150. 什么是农村房屋租赁合同的保租担保方法? ... (122)
151. 什么是农村房屋租赁合同的解除? (123)
152. 农村房屋租赁合同的解除, 有哪儿种方法? ... (123)

153. 农村房屋的承租人未支付或迟延支付租金，出租人怎样依合同解除权解除合同？…… (123)
154. 农村房屋承租人未按约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，房屋出租人可否解除合同？…… (124)
155. 承租人未经出租人同意转租房屋给第三人，出租人可否解除合同？…… (125)
156. 租赁房屋危及承租人的安全或者健康的，承租人是否有权解除合同？…… (125)
157. 明知农村租赁房屋不安全，但承租人仍然租赁该房屋的，租赁之后，可否解除合同？…… (126)
158. 对于未定期限的农村房屋租赁合同，谁有权解除合同？…… (126)
159. 承租人在农村房屋租赁期间死亡后，出租人能否解除合同？…… (126)
160. 农村房屋租赁期限届满后，租赁合同的效力必须终止吗？…… (128)
- 九、农村房屋的继承**…… (130)
161. 什么叫农村房屋的继承？…… (130)
162. 农村房屋继承权的取得条件是什么？…… (130)
163. 农村房屋的继承人，在何种情况下，将丧失继承权？…… (131)
164. 什么叫农村房屋继承权的放弃？…… (133)
165. 农村房屋继承人放弃继承权的条件有哪些？…… (134)
166. 继承权放弃有哪些法律效力？…… (135)
167. 什么叫农村房屋法定继承？其适用范围是什么？…… (135)