



专业**法官**以案说法
解答农民朋友最关心的法律问题

法律
进农村系列
F A L U J I N N O N G C U N X I L I E

农村房产纠纷 实例说法

- ◆提炼房产纠纷法律问题
- ◆法官点评真实典型案例
- ◆相关法律文书范本参考
- ◆纠纷处理法律依据提示

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



法律进农村系列

FA LU JIN NONG CUN XI LIE

农村房产纠纷 实例说法

主 编：吴在存

副 主 编：吴小成 喻 珊 刘艳霞

撰稿人员：李晓华 王洋林 李志修

图书在版编目 (CIP) 数据

农村房产纠纷实例说法/李晓华编著. —北京: 中国法制出版社, 2009. 7

(法律进农村系列/吴在存主编)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1323 - 7

I. 农… II. 李… III. 农村住宅 - 房地产 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 109574 号

农村房产纠纷实例说法

NONGCUN FANGCHAN JIUFEN SHILI SHUOFA

策划编辑/谢玲玉 责任编辑/王进文 封面设计/王志平

编著/李晓华

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2009 年 7 月第 1 版

印张/7.5 字数/160 千

2009 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1323 - 7

定价: 19.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66078158

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

建设生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的社会主义新农村，是我国现代化进程中的重大历史任务。而农村法律知识的普及，广大农民法制意识的增强，农村纠纷的妥善解决与农村社会的和谐、稳定，是社会主义新农村建设的重要内容。

为了响应中央建设社会主义新农村的号召，我社于2006年初率先推出《社会主义新农村建设法律指导丛书》，并被中共中央宣传部、新闻出版总署和农业部联合评定为“推荐‘三农’优秀图书”。几年来，该丛书被全国各地农家书屋大量采购，多次加印，受到了广大农民朋友的欢迎与好评。

近些年来，涉农民事案件数量大幅上升，案件中出现了许多新情况和新问题。2009年6月19日，最高人民法院印发《关于当前形势下进一步做好涉农民事案件审判工作的指导意见》的通知，要求各级人民法院切实抓好当前形势下涉农民事案件审判工作。

为此，我们在已有经验基础上，组织了一批在审理农村纠纷方面具有丰富经验和心得的法官编写了“法律进农村系列”。本套丛书的最大亮点在于：

1. 案例丰富、针对性强。作者根据审判经验提炼出各类农村纠纷中的常见法律问题，选取农民朋友日常生活中的大量案例来讲解法律知识，有针对性地解决问题。

2. 本系列所选分册内容与农村生活实际情况紧密结合，语言通俗易懂，体例结构安排符合农民朋友的阅读习惯。

希望我们精心编写的《法律进农村系列》能够获得农民朋友的喜爱，走进千千万万的农家书屋，更好地帮助更多的农民朋友解决法律疑难与纠纷。

编 者

2009年7月

目 录

第 1 章 农村房屋所有权与集体土地使用权 /1

1. 农村房屋是农民的私有财产吗? /2
2. “房子是我的, 宅基地就也是我的”说法对吗? /2
3. 我国有关规范宅基地使用权的制度有哪些? /4
4. 什么是农村房屋所有权的确权凭证? /5

第 2 章 农村房屋租赁纠纷 /6

1. 没有产权证和登记备案是否影响农村房屋租赁合同
的效力? /7
2. 属违法建筑的房屋租赁合同是否有效? /8
3. 因房屋质量问题造成承租人人身损害, 房屋出租方
是否承担责任? /10
- 案例 1 承租人在出租房内安装电热器具致他人死亡,
责任应由谁承担? /10
4. 农村房屋租赁户因在出租房屋内生火导致煤气中毒
引发人身损害, 房屋出租方是否承担责任? /13
- 案例 2 承租人在出租房屋内生火取暖致死, 责任由谁
承担? /14

5. 房屋承租方在承租房中财物失窃, 谁来买单? /18
- 案例3 承租房内财物失窃, 谁应负赔偿责任? /19
6. 租赁房屋遭遇拆迁, 承租人能否得到赔偿? /24
7. 承租人可以获得哪些拆迁补偿或补助? /24
8. 在房屋转租的情况下, 租赁房屋涉及拆迁时, 如何确定签订拆迁补偿安置协议的当事人? /24
9. 农村房屋拆迁能否适用《城市房屋拆迁补偿条例》? /25
10. 租赁房屋中的违章建筑拆迁能否得到补偿? /26
- 案例4 拆迁补偿过程中拆迁人是否应给予从事商业活动的承租人适当补偿? /26
11. 租赁房屋被划入违章建筑范围, 承租人的利益如何保护? /34
12. 租用的房屋为违章建筑, 是否可要求出租方承担违约责任? /34
13. 什么是不可抗力? /34
14. 如果合同一方当事人未履行合同义务的行为可归因于不可抗力, 是否承担违约责任? /35
15. 如果违约的原因为不可抗力, 守约一方的损失如何获得赔偿? /35
16. 政府行为是否是不可抗力? /35
- 案例5 违章建筑在拆迁过程中的损失, 承租人与出租人各应负怎样的责任? /36
17. 承租人不交纳租金, 出租人是否可扣押承租人租赁房内的物品? /42
18. 租赁合同解除后, 出租人对于承租人对租赁房屋装

- 修、装饰而增值的部分是否承担赔偿责任? /42
19. 租赁房屋的增值部分如何确定? /43
- 案例6 租赁合同存在瑕疵,应如何处理? /43
20. 按份共有和共同共有有何区别? /50
21. 部分共同共有人未经其他共有人同意擅自将共有房屋出租是否有效? /51
22. 共有权人的共有权受到侵害应如何救济? /51
- 案例7 承租人未经出租人允许,擅自以所承租房屋从事商业活动,应如何处理? /52

第3章 农村房产抵押和买卖纠纷 /58

一、房产抵押纠纷 /58

1. 农村房产抵押是否有效? /58
2. 哪些财产不得抵押? /58
3. 设定抵押的财产能否转让? /59
4. 设定抵押的房产能否租赁? /59
5. 抵押债权不能实现,应如何行使抵押权? /59
- 案例8 农村房屋抵押效力应如何确认? /60

二、房产买卖纠纷 /72

6. 城市居民能否购买农村房屋? /73
7. 城市居民购买农村房屋使用多年后,出卖方要求确认买卖合同无效,法院能否支持? /73
8. 出卖方签订买卖合同时为集体经济组织成员,但后转为城市居民,是否还有权主张其原为村民身份时

与城市居民签订的农村房屋买卖合同无效? /73

9. 农民能够购买其他集体经济组织成员的房屋吗? /74

10. 农民将自有农村房屋出售后能否再申请宅基地? /74

●案例9 农村房屋买卖无效的情况下,相关当事人的损害赔偿纠纷应如何处理? /74

11. 城市居民购买农村房屋后将户口迁入房屋所在的集体经济组织,该房屋买卖合同是否有效? /84

12. 农村房屋买卖合同确认无效后,买方对房屋进行的装修、修建等添附物能否要求赔偿? /84

13. 国家基于什么样的考虑要限制农民处分房屋的权利? /85

14. 宅基地的使用权和宅基地上的房屋所有权是否可以分别转让? /85

●案例10 村民将房屋卖给非集体经济组织成员所发生的纠纷应如何处理? /85

15. 不同集体经济组织成员间买卖农村房屋后,买方将户口迁入房屋所在的集体经济组织,该房屋买卖合同是否因此而转为有效? /92

16. 具备购买农村房屋条件的农民购买农村房屋后,转为城市居民户口,能否影响其原先签订的农村房屋买卖合同的效力? /93

●案例11 因转让农村房屋所有权而导致宅基地使用权转移所产生的纠纷应如何处理? /93

17. 农村房屋买卖合同纠纷中,购买方不认可房屋买卖事实的情况下,如何处理? /96

●案例12 农村房产买卖中的举证责任如何分配? /97

第4章 农村房屋继承纠纷 /102

1. 什么是诉讼时效? /102
2. 农村房屋继承中是否有诉讼时效? /102
3. 农村房屋继承中的诉讼时效如何计算? /103
 - 案例 13 农村房屋继承中的诉讼时效应如何认定? /103
4. 农村房屋所有权的归属是否以宅基地使用权
登记为准? /109
5. 父母一方先去世的, 如何对农村房屋进行继承? /110
6. 子女参与对农村房屋翻建的, 如何确认权利? /110
 - 案例 14 父母一方先行去世的情况下, 房屋继承应如何认定? /110
7. 什么是入赘, 入赘在法律上有无特殊规定? /116
8. 农村入赘女婿对房屋有无权利继承? /116
 - 案例 15 被继承的房屋涉及在不同继承人之间分割时应如何处理? /116
9. 什么是遗嘱, 农村房屋能否通过遗嘱继承? /123
10. 遗嘱的种类有哪几种? /123
11. 如何认定遗嘱的效力? /124
12. 被继承人去世后, 其遗留房屋出租取得的租
金能否进行分割? /124
13. 在宅基地外自建的房屋是否属于遗产, 能否继承? /124
 - 案例 16 围绕遗嘱而产生的农村房屋继承纠纷应如何处理? /125

14. 农村房屋已经被拆迁的, 如何进行继承? /131
15. 继承人曾做出放弃继承权利意思表示的, 能否反悔? /132
- 案例 17 继承人放弃房屋继承后又因拆迁补偿
而反悔的, 应如何处理? /133
16. 继父母子女之间就农村房屋是否发生继承关系? /140
17. 农村旧村改造对宅基地的补偿款应否作为遗产分割? /140
18. 被继承人去世后取得的财产能否作为遗产分割? /140
- 案例 18 继子女间围绕房屋拆迁补偿款项产生的
纠纷应如何处理? /141
19. 什么是事实婚姻关系, 如何认定? /147
20. 事实婚姻关系存续期间建造的房屋如何认定其
产权归属, 如何继承? /147
21. 什么是农村房屋的转继承? /147
- 案例 19 事实婚姻情况下的房屋继承纠纷应如
何处理? /148
22. 农村房屋的翻修和翻建有什么区别? /153
23. 子女对父母原有房屋进行翻修、翻建的,
房屋产权是否变化? /153
24. 继承人之一擅自对遗产房屋拆除重建的,
如何处理? /153
- 案例 20 翻修、翻建农村房屋所产生的继承纠
纷应如何处理? /154

第5章 农村房屋拆迁纠纷 /159

1. 农村房屋拆迁中被拆迁人如何确定? /159
2. 农村房屋宅基地使用权能否转让? /159
- 案例 21 居住人与被拆迁人之间因拆迁所产生的纠纷应如何处理? /160
3. 农村房屋拆迁补偿款中是否包含对宅基地使用权的补偿? /165
4. 农村房屋转让的, 宅基地使用权是否一并转让? /165
- 案例 22 农村房屋拆迁中, 因房屋转让所产生的宅基地使用权纠纷应如何处理? /166
5. 夫妻离婚时订立协议对房屋进行了分割, 拆迁时如何处理? /170
6. 拆迁时在房屋内的实际居住人享有什么权利? /170
- 案例 23 被拆迁人逾期未腾退应拆迁房屋而与拆迁人产生纠纷应如何处理? /171
7. 超出宅基地范围建造农村房屋的, 拆迁时如何处理? /176
8. 农村房屋的实际建造人在拆迁时如何主张自己的权利? /176
- 案例 24 拆迁过程中, 房屋登记所载事项与实际不符的, 应如何处理? /177
9. 农村村民委员会能否自行对村民房屋进行拆迁? /182
- 案例 25 围绕房屋确权证书发生的拆迁纠纷应如何处理? /183

第6章 农村建房纠纷 /192

1. 农村房屋承揽施工未签订书面合同的, 如何处理? /192
2. 农村房屋建成后发现有质量问题的, 如何处理? /192
- 案例 26 因质量问题导致的农村建房纠纷应如何处理? /193
3. 未经验收即入住房屋后发现存在质量问题的, 如何处理? /196
4. 在建房协议上代他人签字的人员是否需要承担付款责任? /196
- 案例 27 多个责任主体之间围绕房屋建设所产生的纠纷, 其责任应如何分配? /196
5. 建房过程中双方发生争议的, 出资建房一方能否要求解除合同? /201
6. 建房合同解除的, 施工方如何要求出资建房人支付工程款? /201
7. 合同履行过程中, 出资建房人阻碍施工方进行施工的, 应如何处理? /202
- 案例 28 无法继续施工的情况下, 工程款应如何清算? /202
8. 施工方建造房屋存在质量问题的, 出资建造方能否拒付工程款? /207
9. 建房过程中发生增项而合同中未对此进行约定的, 应如何处理? /208
- 案例 29 建房过程中围绕新增款项发生的纠纷应如何处理? /208

10. 建房协议双方各执一份而内容不一致的，如何认定？ /213
11. 什么是质保金，农村房屋建设中如何设定质保金？ /213
- 案例 30 实际建房与合同规定不一致时，款项应如何结算？ /214
12. 农村房屋施工案件中，因施工方原因造成损失超过工程价款的，能否要求赔偿？ /218
13. 农村房屋施工案件中仅存在口头协议的，能否要求违约金赔偿？ /219
- 案例 31 口头协议中有关房屋建设损害赔偿的约定是否有效？ /219

第 1 章

农村房屋所有权与集体土地使用权

从本质上说，农村房屋与城市房屋在所有权性质上并无区别；从中国法制史上来看，该两种所有权也确实一直并无太大差异。但是，新中国成立后，随着土地公有制的施行，农村房屋与城市房屋所依附的土地的性质在法律上出现了差异，基于对土地的依附性，农村房屋与城市房屋在所有权的行使方式上也相应的出现了不同。就本质而言，农村房屋所有权与城镇房屋所有权都属于所有权人对房屋的占有、使用、收益和处分的权利，两者最主要的区别仅仅在于所依附土地的权利在转让形式上的不同。

《物权法》实施之前，依据我国法律之规定，我国房地产的概念仅仅是指城镇规划区内建造在国有土地上的房屋和国有土地使用权，而不包括广大农村房屋和集体土地。《物权法》颁布后，宅基地使用权被正式确认与建设用地使用权具有同样的用益物权，但宅基地使用权的身份专属性和流通限制性仍然没有突破，因此，农村房地产的法律保障仍然是相对薄弱的，这也成为农村房地产纠纷处理结果有时并不十分一致的原因。另外，需要指出的是，本书所探讨的农村房屋，是指农民在依法取得的宅基地上建造的属于农民私人所有

的房屋，不包括农村集体经济组织和乡镇企业等所有的房屋。

热点法律问题提示

1. 农村房屋是农民的私有财产吗？

我国农村土地属于集体所有，但集体土地上的房屋是农民最重要的私有财产。但由于农村房屋所使用的土地属于农村集体经济组织所有，加之我国房地不可分的土地管理制度，农村房屋在抵押、买卖等方面区别于城市房屋。

《宪法》第13条规定：“公民的合法的私有财产不受侵犯。”《民法通则》第75条规定：“公民的个人财产，包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。公民的合法财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。”《物权法》第64条规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”根据这些规定，农村房屋是农民合法的私有财产，受国家法律保护，农民对自己的房屋享有财产所有权，可以依法对房屋行使占有、使用、收益和处分的权利。

2. “房子是我的，宅基地就也是我的”说法对吗？

我国土地所有制形式分为国家所有和集体所有两种。国家所有土地的范围包括城市的土地以及法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有之外的土地属于集体所有。因此，无论是城市房屋还是农村房屋，所有人在享有房屋所有权的同时虽然占用着房屋所附随的土地，但并不享有对该土地的所有权，作为私人，享有的只是国有土地或集体所有土地的使用权。

集体土地使用权是农村集体经济组织及其成员以及符合法律规

定的其他组织和个人在法律规定的范围内对集体所有的土地享有的用益物权。集体土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设，但是符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。集体土地使用权的主体为特殊民事主体，主要为集体经济组织及其成员，集体经济组织设立的企业和公益性组织，只有法律、行政法规规定允许的个别情况下，才可包括集体经济组织以外的单位和个人。

《物权法》第152条规定：“宅基地使用权是指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。”第153条规定：“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”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，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，应办理农用地转用审批手续，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

根据我国法律规定，农民在宅基地上建造的房屋的所有权受法律保护，农民有权对自己的房屋行使占有、使用、收益和处分的权利，但由于宅基地只能供本集体组织的成员使用的身份专属性，法律禁止对宅基地进行买卖和抵押，农民也不能对宅基地进行处分。《担保法》第37条规定：“下列财产不得抵押：……（二）耕地、宅基地……”我国物权法也有明确规定，不得在宅基地上设定抵押权，否则无效。我国法律允许农民买卖宅基地上的私有房屋，但限制农民对宅基地进行处分，而由于我国基本上是实行“地随房走，房随地走”的政策，房地实际难以完全分开。因此，农民行使农村房屋所有权，特别是处分权在实践中存在一定的难度，这也导致了有关农村房屋所有权行使纠纷的增多，而由于没有完善的相关法律

法规的保障，在层出不穷的农村房屋所有权行使纠纷处理的司法实践中，也常常导致处理结果的不一致。

3. 我国有关规范宅基地使用权的制度有哪些？

宅基地使用权的客体是土地，是农民基本的生活保障，具有保障农民生存利益的功能。因此，我国在有关制度的设计上充分考虑了宅基地使用权对农民利益的保障功能。第一，对使用主体的身份进行限定，农村宅基地使用权是基于使用主体的特殊身份取得的，只有本集体经济组织内的成员或者其他有法律规定的身份的人才有资格向所在的集体经济组织申请农村宅基地的使用权。第二，限制宅基地的设立，根据相关法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。第三，免费取得宅基地使用权，农村宅基地使用权的取得是无偿的，只要符合法定的申请条件，就可以取得宅基地使用权，使用权人不需要支付使用费。第四，宅基地使用权时间上的延续性，农村村民在取得农村宅基地使用权后可以世代使用，没有时间限制，而且这种使用是受法律保护的，使用权人死亡后，宅基地使用权可通过房屋继承附随被继承的房屋由继承人继承，即使房屋毁损或灭失，使用权人对宅基地的使用权仍然存在，只要所有权人或其继承人愿意恢复其建筑物，他对宅基地的使用权便可永久延续下去。

农民对宅基地享有的是使用权，不是所有权，仅享有占有和使用的权利，原则上只能利用宅基地建造住宅及附属设施供其居住和使用，不能将宅基地使用权出卖和转让。由于宅基地使用权的上述特性，建造在宅基地上的农村房屋的所有权的行使也有其局限性，表现较为突出的是农村房屋不能如城市房屋般自由流转，其买卖、抵押等都要受一定的限制。