

NONG CUN CHANG JIAN FA LU JIU FEN
JI CHA JI YONG CONG SHU

农村常见法律纠纷 即查即用丛书

宅基地



纠纷



- 宅基地申请与审批纠纷
- 宅基地建房纠纷
- 宅基地使用权纠纷



- 宅基地征收补偿安置纠纷
- 宅基地典型案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

农村常见法律纠纷即查即用丛书

宅基地纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

宅基地纠纷/中国法制出版社编. —北京:中国法制出版社,2009.7

(农村常见法律纠纷即查即用丛书)

ISBN 978-7-5093-1334-3

I. 宅… II. 中… III. 农村-住宅建设-土地管理法-中国-问答 IV. D922.355

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第110849号

宅基地纠纷

ZHAI JI DI JIU FEN

策划编辑/舒丹 封面设计/李宁

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168毫米 32

版次/2009年7月第1版

印张/5.5 字数/105千

2009年7月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-1334-3

定价:15.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66070042

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

出版说明

面对生活中发生的农村法律纠纷,您是否能迅速找到处理纠纷的办法?在处理纠纷时,您首先需要知道,法律对此纠纷有哪些规定?这些法律信息对纠纷的解决起着至关重要的作用。可是法律条文不计其数,哪一条才是您真正需要的呢?

为了让您迅速查找到所需要解决法律问题的准确法律规定,也即解决问题的答案,我们精心编辑了这套“农村常见法律纠纷即查即用”丛书。丛书具有以下特点:

1. 明确列出农村常见的各种纠纷或难题,力求覆盖相关领域可能发生的所有纠纷,以备您对号入座进行检索。
2. 针对问题,以准确的法律规定直接作解答,免去您在纷繁复杂法律规定中的寻找之苦。
3. 收录纠纷常用法律规定,以及纠纷常用法律文书,助您轻松应对纠纷。

如果您有其他问题,尽可将您的难题发至责任编辑的电子邮箱:bjb2bjb2@163.com。我们将尽力为您解决问题。

编者
2009年7月

热点纠纷速查

■ 宅基地申请与审批纠纷

哪些人可以申请农村宅基地？	4 页
农村妇女在申请宅基地方面与男子是否享有同等的权利？	5 页
农村村民申请宅基地的面积是否不受限制？	6 页
农村村民一户可以拥有几处宅基地？	7 页
农村村民在出卖、出租或者赠与房屋后，是否还可以再申请宅基地？	10 页
村民向政府申请宅基地，政府不作为怎么办？	11 页
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？	13 页

■ 宅基地建房纠纷

农民可以自行在自留地、承包耕地上建住宅吗？	23 页
在他人宅基地上建房能否取得房屋所有权？	24 页

■ 宅基地使用权纠纷

宅基地是否可以继承？	30 页
房屋和宅基地可以抵押吗？	31 页
宅基地使用权发生争议按照什么程序解决？	36 页

农村村民可以向什么政府机关申请宅基地权属争议处理?	40 页
---------------------------	------

■ 宅基地征收补偿安置纠纷

征收农村宅基地需要的费用有哪些?	47 页
征收农村宅基地的补偿费归谁所有? 该费用如何计算?	48 页

目 录

宅基地申请与审批纠纷

1. 什么是宅基地使用权？宅基地使用证是怎么回事？ …… (3)
2. 哪些人可以申请农村宅基地？ …… (4)
3. 农村妇女在申请宅基地方面与男子是否享有同等的权利？ …… (5)
4. 没有子女的农民夫妻能否申请宅基地建房？ …… (5)
5. 农村宅基地的使用方案是否应经村民会议讨论？ …… (6)
6. 农村村民申请宅基地的面积是否不受限制？ …… (6)
7. 农村村民一户可以拥有几处宅基地？ …… (7)
8. 应分户而未分户的农民的宅基地面积如何确权？ …… (7)
9. 村干部农户能多申请宅基地建房吗？ …… (8)
10. 农村宅基地发证一般应经过什么程序？ …… (8)
11. 不符合村庄、集镇规划申请宅基地能否得到批准？ …… (9)
12. 在宅基地审批过程中，乡（镇）国土资源管理所要做到“三到场”是指什么？ …… (9)
13. 农村村民在出卖、出租或者赠与房屋后，是否还可以再申请宅基地？ …… (10)
14. 农村村民申请宅基地需要付哪些费用？ …… (10)
15. 村民向政府申请宅基地，政府不作为怎么办？ …… (11)
16. 村民起诉政府不作为的行政诉讼中，法院可否直接判决政府批准宅基地的申请？ …… (12)
17. 村民对人民政府不予批准宅基地申请不服的，可

- 否申请行政复议? (12)
18. 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? (13)
19. 因宅基地问题申请复议的期限是多长时间? 当事
人应该向哪个机关申请复议? (13)
20. 村民对行政机关发给他人的宅基地使用证不服可
否提起行政诉讼? (14)
21. 宅基地使用情况是否应公开? (15)
22. 对宅基地的依法登记, 国家主要有哪些要求? (15)
23. 国家对宅基地的用地计划是如何管理的? (16)

宅基地建房纠纷

1. 农民建房占用的宅基地超过省政府规定的标准如何
处理? (21)
2. 农村居民新建住宅应遵循什么原则? (21)
3. 村民申请宅基地建房必须按照村里的规划进行吗? (22)
4. 农民可以自行在自留地、承包耕地上建住宅吗? (23)
5. 在他人宅基地上建房能否取得房屋所有权? (24)
6. 村民申请使用集体土地建住宅应当遵循什么样的程序? (24)
7. 农村村民在宅基地上建房都需要办理哪些证书? (25)

宅基地使用权纠纷

1. 宅基地使用权的范围能否及于垂直地下部分的土地? (29)
2. 农村集体经济组织应将哪些宅基地收回? (29)
3. 宅基地是否可以继承? (30)
4. 房屋和宅基地可以抵押吗? (31)
5. 村民之间买卖房屋在土地方面需办理什么手续? (31)
6. 转让、购买、继承房屋所取得的宅基地能否确定其
建设用地使用权? (32)

7. 城镇居民可否在农村购买宅基地? (33)
8. 转卖宅基地从中谋利合法吗? (33)
9. 在农村宅基地上建的房屋依然完好, 已为非农业户口居民或者华侨的人员是否还享有原宅基地的使用权? (34)
10. 城镇居民在购买农村的房屋同时, 是否意味着同时购买了该房宅基地的使用权? (34)
11. 互换宅基地但未变更使用权登记便盖房, 是否侵犯了对方的宅基地使用权? (35)
12. 宅基地使用权发生争议按照什么程序解决? (36)
13. 因宅基地使用权发生了争议可否直接向法院提起诉讼? (36)
14. 对于人民政府处理宅基地权属争议决定不服的, 应当依法向哪一级人民法院起诉? (38)
15. 因宅基地地界不清发生纠纷是否属于法院主管的范围? (38)
16. 镇人民政府对宅基地的处理决定能否成为拥有合法宅基地使用权的依据? (39)
17. 对非法买卖宅基地的人员如何处罚? (39)
18. 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准, 非法占用土地建住宅的如何处罚? (40)
19. 解决宅基地纠纷的途径主要有哪些? (40)
20. 农村村民可以向什么政府机关申请宅基地权属争议处理? (40)
21. 村民因宅基地纠纷申请行政诉讼是否有期限限制? (41)

宅基地征收补偿安置纠纷

1. 什么叫土地征用和土地征收? (45)
2. 城镇户口居民花钱购买宅基地建房后被拆迁, 能否获得宅基地的补偿款? (46)

3. 征收农村宅基地需要的费用有哪些? (47)
4. 征收农村宅基地的补偿费归谁所有? 该费用如何计算? (48)
5. 村民或村集体经济组织对于征收农村宅基地的相关补偿标准有异议怎么办? 各项费用的支付期限是多长时间? (51)

宅基地典型案例

1. 宅基地新建、扩建、改建房屋核发建房许可证的职权主体如何认定? (55)
2. 宅基地使用权能否作为国有土地使用权由政府收回? (58)
3. 宅基地使用证变更登记效力如何认定? (62)
4. 宅基地使用证尚未注销, 同时颁发集体土地使用证的行为效力如何认定? (65)
5. 宅基地上房屋所有权发生变更, 宅基地使用权登记是否应当变更? (69)
6. 宅基地使用权权属争议能否直接提起行政诉讼? (73)
7. 能否以他人可从其他道路通行行为理由, 占用宅基地旁的走道? (75)
8. 镇政府能否根据地方规定, 基于节约土地原则确定宅基地使用面积? (76)
9. 非村集体成员且未在该村居住时, 能否保留历史上曾购买的宅基地使用权? (78)

常用核心法规

- 中华人民共和国物权法 (85)
(2007年3月16日)

重点提示

1. 宅基地使用权（第十三章） 第 107 页
2. 征收（第 42 条） 第 91 页
3. 不动产登记（第二章第一节） 第 86 页

中华人民共和国土地管理法 (124)
(2004 年 8 月 28 日)

重点提示

1. 宅基地审批（第 62 条） 第 138 页
2. 征地补偿（第 47 条） 第 135 页
3. 土地登记（第 11、12 条） 第 126 页

中华人民共和国村民委员会组织法 (144)
(1998 年 11 月 4 日)

重点提示

1. 村民会议讨论事项（第 19 条） 第 147 页
2. 村委会选举（第 11 条） 第 146 页

土地权属争议调查处理办法 (150)
(2003 年 1 月 3 日)

重点提示

1. 争议处理部门（第 4-8 条） ... 第 150-151 页
2. 处理决定（第 31 条） 第 154 页

附录：

1. 宅基地使用权登记申请表（参考文本） (156)
2. 农村村民建房报批流程图 (159)
3. 土地登记申请表（参考文本） (160)

宅基地申请与审批

纠纷

ZHAI JI DI SHEN QING YU SHEN PI

JIU FEN

1. 什么是宅基地使用权？宅基地使用证是怎么回事？

【法律解答】《物权法》* 第 152 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，是指公民个人在依法取得的集体所有的宅基地上建筑房屋并享有居住使用的权利。宅基地使用权有以下特征：一、宅基地使用权必须是依法取得。农村村民获得宅基地的使用权，必须履行完备的申请手续，经有关部门审核批准后才能取得。对于非农村村民取得农村宅基地则需要更为严格审批的程序。二、宅基地使用权人使用宅基地的期限不受限制。拥有宅基地使用权的公民，除非出现了法律规定的特殊情形，公民在其有生之年使用是不受限制的。三、宅基地的使用须在一定条件下进行。宅基地使用权人可以在宅基地上建造房屋、厕所等建筑物，并享有所有权；在房前屋后种植花草、树木，发展庭院经济，并对其收益享有所有权。四、随房屋转移。宅基地的使用权依房屋的合法存在而存在，并随房屋所有权的转移而转移。房屋因合法地继承、赠与、买卖等方式转让时，其使用范围内的宅基地使用权也随之转移。在买卖房屋时，宅基地使用权须经过申请批准后方可随房屋转移。五、受法律保护。依法取得的宅基地使用权受国家法律保护，任何单位或者个人不得侵犯。

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）土地行政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》或《宅基地使用证》。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。宅基地使用证可以在集体

* 即《中华人民共和国物权法》，下同。

内部成员之间转让，但不得向非集体组织成员转让。

2. 哪些人可以申请农村宅基地？

【法律解答】《土地管理法》* 第 62 条第 1 款规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

宅基地使用权具有一定的福利性质，我国农村居民取得宅基地使用权的主要方式是申请。凡是没有宅基地的，或者因子女结婚等原因确需分户缺少宅基地的，或者因外来人口落户本村需要建住宅而没有宅基地的，以及因自然灾害或者因实施村庄和集镇规划，需要搬迁的，均可提出申请宅基地。

但是，可以申请农村宅基地的人通常情况下只能为农村村民。农村村民专指本村集体经济组织的成员，如果非本村集体经济组织成员或者是城镇居民，则一般是不允许申请宅基地的。当然也可能存在特殊的情况，例如有些地方，如果经过村民大会同意以及经相关政府部门的严格批准后，某些特殊的、非本村村民的其他人也可以申请获得宅基地。

同时，也严格禁止不具有“村民”资格的城镇居民申请农村宅基地。

根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）第（十）项的规定，禁止农村集体经济组织非法出让、出租集体土地用于非农业建设。改革和完善宅基地审批制度，加强农村宅基地管理，禁止城镇居民在农村购置宅基地。

《国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》（国土资发〔2008〕146号）第三部分第（二）项规定，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

* 即《中华人民共和国土地管理法》，下同。

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。

3. 农村妇女在申请宅基地方面与男子是否享有同等的权利？

【法律解答】《宪法》* 第 33 条规定，凡具有中华人民共和国国籍的人都是中华人民共和国公民。

中华人民共和国公民在法律面前一律平等。

国家尊重和保障人权。

任何公民享有宪法和法律规定的权利，同时必须履行宪法和法律规定的义务。

《妇女权益保障法》** 第 32 条规定，妇女在农村土地承包经营、集体经济组织收益分配、土地征收或者征用补偿费使用以及宅基地使用等方面，享有与男子平等的权利。

据此，农村集体经济组织或者政府不能因为某农户没有男丁而剥夺或者限制妇女在申请宅基地方面的权益。

4. 没有子女的农民夫妻能否申请宅基地建房？

【法律解答】《土地管理法》第 62 条第 1 款规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

没有专门针对没有子女的农民夫妻是否有权申请宅基地的规定，但是只要他们符合本省市规定的申请宅基地的条件即可，也就是说，没有子女的农民夫妻如果没有宅基地使用，当然可以申请，法律不会因为其有无子女而考虑是否批准其申请宅基地。

* 即《中华人民共和国宪法》，下同。

** 即《中华人民共和国妇女权益保障法》，下同。

5. 农村宅基地的使用方案是否应经村民会议讨论？

【法律解答】根据《村民委员会组织法》* 第 19 条的规定，涉及村民利益的宅基地的使用方案事项时，村民委员会必须提请村民会议讨论决定，亦可办理。

《村民委员会组织法》第 17 条规定，村民会议由本村十八周岁以上的村民组成。

召开村民会议，应当有本村十八周岁以上村民的过半数参加，或者有本村三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的过半数通过。必要的时候，可以邀请驻在本村的企业、事业单位和群众组织派代表列席村民会议。

因此，对于农村宅基地的使用方案应在村民会议讨论后实行，同时，召开村民会议决定本村宅基地使用权方案应严格按照法律规定的形式进行。

6. 农村村民申请宅基地的面积是否不受限制？

【法律解答】《土地管理法》第 62 条第 1 款规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

可见，农村村民申请宅基地的面积有具体的标准，不是可以任意申请不受限制的。同时在具体实践中还可参照当地相关的规定。比如《河北省农村宅基地管理办法》中规定，本省依法实行农村村民一户一处宅基地制度。农村宅基地的面积按照下列标准执行：（一）人均耕地不足一千平方米的平原或者山区县（市），每处宅基地不得超过二百平方米；（二）人均耕地一千平方米以上的平原或者山区县（市），每处宅基地不得超过二百三十三平方米；（三）坝上地区，每处宅基地不得超过四百六十七平方米。县

* 即《中华人民共和国村民委员会组织法》，下同。