



农村**法律小帮手**系列

总主编 / 张延灿 执行主编 / 余文唐 潘 峰

农村房屋问题

法律小帮手

姜绍东 / 主编



本丛书以农村真实案例的介绍和分析为主，由专业学者和法官对农村常见问题进行解答。丛书语言通俗易懂，所选案例皆来源于农村真实生活，切实帮助农民朋友解决农村生活和新农村建设中遇到的实际法律问题。

厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位



农村法律小帮手系列

农村房屋问题法律小帮手

主 编 姜绍东

撰稿人 姜绍东

张奇男

陈伟国

厦门大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

农村房屋问题法律小帮手/姜绍东主编. —厦门:厦门大学出版社,
2010. 5

(农村法律小帮手系列)

ISBN 978-7-5615-3549-3

I. 农… II. 姜… III. 农村-房地产业-法规-基本知识-中国
IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 073815 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门市软件园二期望海路 39 号 邮编:361008)

<http://www.xmupress.com>

xmup @ public. xm. fj. cn

三明市华光印务有限公司印刷

2010 年 8 月第 1 版 2010 年 8 月第 1 次印刷

开本:889×1194 1/32 印张:6.25

字数:165 千字 印数:1~5 000 册

定价:19.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

农村法律小帮手系列丛书编委会

顾 问 林光大

总 主 编 张延灿

副 总 主 编 吴玉腾 余文唐

执 行 主 编 余文唐 潘 峰

编委会成员

林光大 中共莆田市委副书记、市人大主任、市委政法委书记

张延灿 莆田市中级人民法院院长

郑祖杰 中共莆田市委宣传部副部长

陈兆文 中共莆田市委政法委常务副书记

陈鸿锁 莆田市人大内司委主任

吴玉腾 莆田市司法局局长

陈福郎 厦门大学出版社总编辑

蒋 月 厦门大学法学院教授

余文唐 莆田市中级人民法院研究室主任

潘 峰 厦门大学法学院教师



序

在厦门大学出版社的积极倡导和精心策划下,历时近半年,由厦门大学法学院和莆田市中级人民法院、莆田市司法局等法律实务部门联合编写的“农村法律小帮手系列”丛书终于付梓了。在这值得庆贺的日子里,受厦门大学出版社的盛情邀请,我欣然以丛书顾问名义为之作序。

“农村法律小帮手系列”是一套面向农民朋友的普法丛书。与这一特定的读者群相适应,本丛书具有鲜明的特色:一是实用性。从农村生活中实际可能遇到的法律问题出发,以农村常见法律纠纷和法律事务为主要内容。二是专业性。由专业学者、法官和其他从事司法实务的工作人员对农村常见问题进行法律释明。三是可读性。写作形式以农村真实案例的介绍和分析为主,贴近农民、贴近农村生活。四是简明性。摆脱教材式的说教写法和晦涩难懂的法律术语,以通俗易懂、简明扼要的语言介绍涉农法律常识。

本丛书以切实帮助农民朋友解决农村生活和新农村建设中遇到的实际法律问题为宗旨,力图使农民朋友在轻松愉快的阅读中了解法律基本知识,懂得如何运用法律维护自身权益、解决农村生活中的实际法律问题。本丛书将成为普及农村法律知识,帮助农民朋友学法、懂法、用法的良师益友。几年来,在农村法律知识普及方面,许多农家书屋内摆放的法律图书大多是内容较生涩的法学教材或法规汇编,大多数农民朋友阅读起来有一定困难。因此,本丛书的问世,将给农民朋友提供浅显易懂、简明实用的法律丛书,是对“农家书屋工程”的有益补充。

开展“法律进乡村”活动,加强农民法制宣传教育,着力提高农民法律素质,是被首次列入“五五普法”的重要任务,是保持农村改革、



农村法律小帮手系列

发展、稳定的重大举措,也是促进社会主义新农村建设的题中之义。今年是“五五普法”的总结验收年,紧接着就要启动“六五普法”活动了。我相信,“农村法律小帮手系列”的适时出版,不仅将为“五五普法”增添异彩,更将在“六五普法”活动中作出新的贡献!

是为序。

中共福建省莆田市市委副书记、
市人大常委会主任、市委政法委书记

林光大

2010年6月28日



前言

农村是我国经济社会稳定发展的重要基础。农村社会治安综合治理的成效如何、农民朋友的法律素质是否得以普遍提高,直接影响着我国经济社会的稳定与发展。因此,提高农民朋友的法律知识和法律意识,减少和化解农村纠纷,便成为社会主义新农村建设的题中之意。“五五普法”将开展“法律进乡村”活动列入其主要任务之一,这是保持农村改革发展稳定的重要举措,对于促进社会主义新农村建设意义重大。

为配合新闻出版总署推出的“农家书屋工程”建设,厦门大学出版社积极推出“农村法律小帮手系列”丛书。丛书共12册,分别为:务工问题法律小帮手、农村婚姻问题法律小帮手、农村继承问题法律小帮手、农村治安问题法律小帮手、农村纠纷解决法律小帮手、土地承包法律小帮手、村民自治法律小帮手、农村生产经营法律小帮手、农村债务问题法律小帮手、农村消费维权法律小帮手、农村房屋纠纷法律小帮手、农村刑事犯罪问题法律小帮手。

本丛书力图摆脱教材式的说教写法,少用晦涩难懂的法律术语,从农村生活中实际可能遇到的法律问题出发,以农村常见法律纠纷和法律事务为主要内容,通过具体、生动的案例和通俗易懂的表述,以生动活泼的形式向农民朋友详细介绍涉农法律常识,使农民朋友在轻松愉快的阅读中了解法律基本知识,懂得如何使用法律维护自身权利,切实帮助农民朋友解决农村生活和新农村建设中遇到的实际法律问题,是普及农村法律知识,帮助农民朋友学法、懂法、用法的有益工具。

本丛书由厦门大学法学院和莆田市中级人民法院、莆田市司法局等法律实务部门联合编写,由专业学者、法官和从事司法实务的工



农村法律小帮手系列

作人员对农村常见问题进行解答。本丛书的出版,将给农民朋友提供浅显易懂、贴近农村生活的实用法律丛书,改变农村书屋中摆放的法律图书大多是内容较生涩的法学教材或法规汇编、而适合农民朋友阅读的图书种类却相对匮乏的状况,促进“农家书屋工程”建设的健康顺利进行。

本书的作者是:姜绍东,福建升恒律师事务所;张奇男,莆田市司法局;陈伟国,福建升恒律师事务所。

张延灿 谨识

2010年6月10日



目 录

序 前言

一、房屋产权问题

1. 未办理登记手续的房产抵押是否有效? (1)
2. 分家析产契约可否作为认定房屋产权的依据? (5)
3. 未经批准擅自建造的房屋可以进行产权登记吗? (9)
4. 哥哥委托弟弟建房的产权归谁所有? (12)
5. 他可以变更拆迁房屋户主的名字吗? (15)
6. 村民间买卖房屋未过户是否有效? (19)
7. 对村民私自建设的房屋该如何处理? (21)
8. 入赘方是否有权依据分家析产协议取得房产? (24)
9. 村民能否借批临时用地建房? (28)
10. 执行异议人对该房是否享有所有权? (30)

二、房屋转让问题

11. 该房屋的居住权和使用权应归谁所有? (34)
12. 转让房屋合同一方违约应如何承担责任? (38)
13. 城镇居民能否购买农村房屋? (42)
14. 卖房方收取定金后不签订房屋买卖合同
是否应予双倍返还? (45)
15. 无过错者逾期付购房款算违约吗? (48)



16. 购房合同约定房屋面积差“多退少补”是否有效? (51)
17. 未经共有人同意的房屋转让合同是否有效? (54)
18. 转让房屋是否包括该房屋占用范围内的
 土地使用权一并转让? (57)
19. 在自家承包的责任田里建房是否受法律保护? (61)
20. 农村房屋能否转让给城镇户口人员? (65)
21. 售房广告是要约还是要约邀请? (68)
22. 购房者对开发商一房两卖可否要求双倍赔偿? (71)
23. 依法订立的房屋转让合同能否反悔? (74)
24. 房屋买卖协议无效可否对抗善意取得? (76)
25. 转让无证经济适用房是否有效? (81)
26. 两份房屋转让契约哪个有效? (83)
27. 刘某购买杨某房屋的行为是否构成善意取得? (87)
28. 这份购房合同是否可以解除? (92)
29. 共有人未经其他共有人同意处分共有财产是否有效? (95)

三、房屋租赁问题

30. 部分共有人在房屋租赁合同上签字是否有效? (99)
31. 房屋租赁合同在正常履行期间能单方提高租金吗? (103)
32. 房屋租赁合同一方违约另一方如何解除? (106)
33. 房屋租赁合同如何单方解除? (111)
34. 未经出租人同意将房屋转租他人是否有效? (114)
35. 出租人可否直接向次承租人收取租金、收回房屋? (118)
36. 承租人因不可归责原因无法履行合同
 应否支付租金及解除合同? (121)



四、房屋相邻问题

37. 在自家房屋上翻建高楼会对邻居房屋造成危害如何处理? (125)
38. 占用与房屋相邻的共用通道是否构成侵犯相邻权? (128)
39. 被房屋遮挡光线能否请求赔偿? (132)
40. 邻里建房不得损害他人的相邻通行? (134)

五、房屋继承问题

41. 丈夫处分妻子遗留的房产是否有效? (137)
42. 父母一方是否有权处分家庭共有财产? (141)
43. 夫妻一方擅自处分共有房产是否有效? (143)
44. 农村宅基地使用权是否能继承? (146)
45. 被收养人是否有权继承其生父母的财产? (149)

六、房屋抵押问题

46. 当事人为确保债务履行订立的绝押合同是否有效? (153)
47. 宅基地使用权能否进行抵押? (156)
48. 房产抵押期间抵押人未经抵押权人同意擅自转让房产是否有效? (159)
49. 冒名他人签订的房屋抵押合同是否有效? (162)
50. 农村宅基地上的房屋是否可以抵押? (164)
51. 未经产权人同意的房产抵押是否有效? (168)



七、其他问题

52. 村民已有住宅再购新房是否有效? (171)
53. 同居期间共同建造的房屋是否可以分割? (174)
54. 少批多占土地建房应如何处理? (177)
55. 农村宅基地能否转让给外村村民? (179)
56. 宅基地使用权出卖后能否再申请宅基地? (181)
57. 涉外房屋纠纷案件的管辖权法律是如何规定的? (183)



一、房屋产权问题

1.

未办理登记手续的房产抵押是否有效？



核心提示

房产抵押必须办理抵押登记手续，未办理抵押登记手续的，不具有对抗第三人的法律效力。抵押物登记是抵押权获得公信力的必要途径。无论是抵押土地还是抵押房屋，都必须地、房一并抵押。



案情介绍

2007年9月10日，张某做生意急需用钱，遂向朋友陈某借款人民币30万元，借期一年，月利率按1.5%计，用其自家房屋（登记在张某妻子王某名下，建筑面积约240平方米）予以抵押担保（农村房屋绝大多数只有土地使用权证，而无房屋所有权证），并向陈某出具借条一张，同时在该借条上写明其愿以某集用(2004)017188号土地使用权证项下的土地使用权及其地上建筑物作为抵押担保，并将该土地使用权证交给陈某保管。借款期满后，张某本息分文未还，陈某即找张某催讨，但张某以经济困难为由未予偿还。陈某遂以张某及其妻子王某为共同被告向法院提起诉讼，要求两被告共同偿还其借款人民币30万元及自借款之日起至还清之日止的利息。

被告张某辩称：借款是事实，但因生意亏本，无力偿还；其于



2009年1月已与被告王某离婚,该笔借款与被告王某无关,借条中的“担保条款”是其随便所写,且未经被告王某同意,不具有法律效力,请求法院依法判决。

被告王某辩称:其确于2008年8月15日与被告张某离婚,该笔借款其不知道,与其无关,借条中的“担保条款”其不清楚,也未予签字,是被告张某擅自处分的,不具有法律约束力,请求法院依法驳回原告陈某对其提出的诉讼请求。

法院认为,借条意思表示真实,内容未违反法院强制性规定,合法有效,且被告张某亦予以认定,故欠款事实成立。由于该笔借款是发生在2007年9月10日,当时两被告尚未离婚,系夫妻共同债务,被告张某与王某虽已离婚,但其离婚时间是2008年8月15日,是在形成夫妻共同债务之后,故该笔债务应属夫妻共同债务,两被告应共同承担。而借条中虽写有“担保条款”,但被告王某未予签字,也未到有关部门办理抵押登记手续,故该抵押登记条款无效,遂判决两被告共同向原告陈某偿还欠款人民币30万元及自借款之日起至还清欠款之日止的利息(利息按月利率1.5%计),诉讼费由两被告承担。



答疑解惑

本案主要涉及的是物权抵押法律关系问题。

所谓抵押,是指债务人或者第三人不转移财产占有,将该财产作为债权的担保,当债务人不履行债务时,债权人有权将该财产予以折价或予拍卖、变卖,并从该折价或拍卖、变卖价款中优先受偿。

在抵押法律关系中,有抵押人、抵押权人及债务人。抵押人,是指为担保自己或他人履行债务,而向债权人提供抵押担保的人。抵押人可以是债务人本人,也可以是债务人和债权人以外的第三人。抵押权的确立应以抵押合同为依据;在抵押合同中,与债权人相对应的一方当事人就是抵押人。债务人经他人同意,以他人财产抵押的,抵押人仍为债务人。有权处分的代理人设置抵押的,其抵押人应为被代理人,而非代理人;作为抵押人,必须具有行为能力,并对抵押财



产享有处分权。

抵押权人,是指对债务人享有债权,并在债务人不履行债务时优先受偿抵押物的人。抵押权人就是受抵押担保的债权人。受担保债权随同抵押权转让时,受让人为抵押权人。

抵押财产,是指抵押人用来为债权人提供担保的财产,当债务人不履行债务时,债权人有权就抵押财产优先受偿。抵押财产应具有流通性,或至少应为限制流通物或权利,国家明令禁止的流通财产不得设置抵押。抵押财产可分为有形物和权利两种。土地使用权、不动产及机器设备、交通运输工具及其他动产,都可以设立抵押物。债权人优先受偿权以抵押财产折价拍卖或变卖价款为限。从权利性质看,抵押财产可以是抵押人所有的财产,也可以是抵押人享有经营权的财产。

在现实生活中,经常会出现一些以土地使用权或地上建筑物设定抵押的情况;若出现这种情况,根据物权法规定,未设定抵押的地上建筑物或建筑物所占用的土地,应视为一同抵押,即以地上建筑物设定抵押时,其所占用范围内的建设用地使用权一并抵押;以建设用地使用权设定抵押的,其地上建筑物应同时抵押,这就是所谓的地、房一并抵押原则。

抵押权作为一种物权,应当遵循物权的公示原则,物权公示的方法有交付和登记两种。就抵押权而言,由于不转移抵押物占有权,因而不能以交付方式公示,而只能采取登记方式。抵押物登记是抵押权获得公信力的必要途径,它对于充分发挥抵押的担保功能,维护交易安全,保护第三人利益等,具有十分重要的意义。本案法院之所以未认定被告张某用被告王某的房产证设立抵押的法律效力,就是基于上述考虑,未经公示,未取得公信力,不具有法律效力。

这里还需要一提的是,夫妻共同债务处理问题。所谓夫妻共同债务,是指在夫妻婚姻关系存续期间,因家庭生活需要而形成的债务。根据婚姻法规定,夫妻共同债务应由夫妻双方共同承担。若是一方形成的债务,且用于家庭生活开支,亦应认定为夫妻共同债务。



法律链接

《中华人民共和国物权法》

第一百七十九条 为担保债务的履行，债务人或者第三人不得转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

第一百八十条 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- (一)建筑物和其他土地附着物；
- (二)建设用地使用权；
- (三)以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；
- (四)生产设备、原材料、半成品、产品；
- (五)正在建造的建筑物、船舶、航空器；
- (六)交通运输工具；
- (七)法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

第一百八十二条 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

第一百八十六条 抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。

第一百八十七条 以本法第一百八十条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立。

第一百八十八条 以本法第一百八十条第一款第四项、第六项规定的财产或者第五项规定的正在建造的船舶、航空器抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

第一百九十五条 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以



在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。

第二百条 建设用地使用权抵押后,该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时,应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分,但新增建筑物所得的价款,抵押权人无权优先受偿。

2.

分家析产契约可否作为认定房屋产权的依据?



核心提示

不动产物权通过登记取得,变更物权主体后也应进行变更登记,方为有效;未进行变更登记的,不发生效力。



案情介绍

在 20 世纪 90 年代,黄甲因做生意欠下一屁股债,后怕债权人追讨,便到外地做生意。黄甲家有一幢三层楼的房屋,2003 年 10 月,其父母召集共有人黄甲、黄乙、黄丙进行分家析产,黄甲提出放弃共有房屋所有权,由黄乙、黄丙两人予以均分,对其份额予以折价补偿。为此,各方共同签订一份分家析产契约,但未办理过户登记手续。2007 年 5 月,黄甲所在的村对旧房进行拆迁改造,黄乙、黄丙原分家析产所得的房屋被列入拆迁范围,均选择产权调换方式进行安置,后该村拆迁安置指挥部(以下简称“拆迁指挥部”)对所有被拆迁人名单进行公布,并告知若对登记确认的产权名单有异议的,应在 15 日内提出;但在规定期限内无人对黄乙、黄丙的产权确认登记提出异议。随后,村拆迁指挥部便分别与黄乙、黄丙签订房屋拆迁补偿协议。2009 年 3 月初,村安置房建成,村拆迁指挥部按原签订的房屋拆迁补偿协议进行安置,黄乙、黄丙各得一套 120 平方米套房。同年 4 月