

饶云峰 □ 著

# 宅基地与集体土地 拆迁纠纷

## 法律实务与案例解析

# LAW

专注于宅基地及农村土地案件  
专业的法律指导  
典型的案例解析

中国民主法制出版社

饶云峰 □ 著

# 宅基地与集体土地 拆迁纠纷

## 法律实务与案例解析

---

# LAW

专注于宅基地及农村土地案件  
专业的法律指导  
典型的案例解析



中国民主法制出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

宅基地与集体土地拆迁纠纷法律实务与案例解析 /  
饶云峰著. — 北京: 中国民主法制出版社, 2021.1

ISBN 978-7-5162-2328-4

I. ①宅… II. ①饶… III. ①农村—住宅建设—土地  
管理法—研究—中国②农村—集体所有制—土地管理法—  
研究—中国 IV. ①D922.324

中国版本图书馆CIP数据核字 (2020) 第243314号

图书出品人 / 刘海涛

出版统筹 / 乔先彪

责任编辑 / 庞贺鑫

---

书名 / 宅基地与集体土地拆迁纠纷法律实务与案例解析

作者 / 饶云峰 著

---

出版·发行 / 中国民主法制出版社

地址 / 北京市丰台区右安门外玉林里7号 (100069)

电话 / (010) 63292534 63057714 (发行部) 63055259 (总编室)

传真 / (010) 63056975 63055378

http: //www.npepub.com

E-mail: mzfz@npepub.com

经销 / 新华书店

开本 / 16开 710毫米×1000毫米

印张 / 16.75

字数 / 237千字

版本 / 2021年1月第1版 2021年1月第1次印刷

印刷 / 廊坊市海涛印刷有限公司

---

书号 / ISBN 978-7-5162-2328-4

定价 / 108.00元

出版声明 / 版权所有, 侵权必究。

---

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

# 目 录

第一章 宅基地与集体土地拆迁纠纷概述·····	1
一、集体土地之宅基地·····	1
(一) 宅基地·····	1
(二) 宅基地使用权·····	1
(三) 当前宅基地纠纷的主要类型·····	3
二、集体土地之拆迁补偿·····	5
(一) 集体土地拆迁补偿依据与范围·····	5
(二) 集体土地拆迁补偿方式·····	6
(三) 当前集体土地拆迁纠纷主要类型·····	7
三、集体土地之小产权房·····	7
(一) 小产权房·····	7
(二) 涉及小产权房的相关规定与处理政策·····	8
(三) 当前小产权房纠纷的主要类型·····	9
第二章 宅基地房屋所有权确认纠纷法律实务与案例解析·····	11
一、宅基地房屋所有权确认纠纷法律实务·····	11
二、宅基地房屋所有权确认纠纷案例解析·····	12
<b>案例1</b> 可以根据分家协议确认房屋的所有权归属	
<b>案例2</b> 仅凭买卖合同无效判决,不能证明房屋的所有权属于出卖人	

三、所有权确认第三人撤销之诉案例解析·····	17
<b>案例3</b> 房屋确权中遗漏当事人的调解书会被法院撤销·····	17
<b>案例4</b> 房屋确权诉讼时，故意隐瞒当事人的调解书予以撤销·····	19
第三章 宅基地房屋买卖纠纷法律实务与案例解析·····	22
一、宅基地房屋买卖纠纷法律实务·····	22
二、城镇居民购买农村宅基地房屋案例解析·····	23
<b>案例5</b> 为何户口迁到村里合同仍旧被认定为无效？	
<b>案例6</b> 城镇居民购买农村宅基地房屋，购房合同可以认定为有效	
<b>案例7</b> 法院判决宅基地房屋买卖合同无效后，合同无效的后果在拆迁时再解决	
三、外村村民购买农村宅基地房屋案例解析·····	33
<b>案例8</b> 一户一宅系管理性强制规定，不是效力性强制规定	
<b>案例9</b> 虽为同一区县的农村村民，宅基地房屋买卖合同可以认定为有效吗？	
四、外省农村村民购买农村宅基地房屋案例解析·····	37
<b>案例10</b> 外省市的村民没有购买农村宅基地房屋的主体资格	
<b>案例11</b> 外省的村民购买宅基地，合同应认定为无效	
五、本村村民购买宅基地房屋案例解析·····	40
<b>案例12</b> 将宅基地卖给本村村民，合同有效原房主无权收回	
<b>案例13</b> 不符合农村交易习惯的买卖合同，被法院认定为无效	
六、宅基地房屋连环买卖案例解析·····	48
<b>案例14</b> 原房主在收回宅基地院落前，买主将该宅院出售给本村村民，合同认定为有效	
<b>案例15</b> 村民将房屋出售给本村村民后又出售的，只能以最后一手本村村民作为原告起诉合同无效	
<b>案例16</b> 本村村民从城市居民手中购买了宅基地房屋，合同有效	

第四章 宅基地房屋继承纠纷法律实务与案例解析 .....	58
一、宅基地房屋继承纠纷的法律实务与类型 .....	58
二、宅基地房屋法定继承纠纷案例解析 .....	58
<b>案例17</b> 尽了主要赡养义务的丧偶儿媳有权多分宅基地房屋	
<b>案例18</b> 新中国成立后的《土地房产所有证存根》能作为宅基地所有权的凭证吗?	
三、宅基地房屋遗嘱继承纠纷案例解析 .....	65
<b>案例19</b> 没有遗嘱人、代书人签字的代书遗嘱属于无效的遗嘱	
<b>案例20</b> 录像遗嘱的真实性以二位见证人以上的作证为准	
四、宅基地房屋遗赠扶养协议纠纷案例解析 .....	70
<b>案例21</b> 受遗赠人非本村集体组织成员, 即使尽了扶养义务, 遗赠扶养协议仍旧无效	
<b>案例22</b> 未尽妥善看护义务导致遗赠人走丢, 遗赠扶养协议解除	
五、继承人对宅基地进行翻扩建后的案例解析 .....	76
<b>案例23</b> 被继承人死亡后所遗宅基地房屋被翻扩建, 如何处理?	
<b>案例24</b> 被继承人去世后, 继承人之一对宅基地上房屋进行翻扩建的, 如何处理?	
六、帮父母翻建房屋, 父母去世后如何处理案例解析 .....	82
<b>案例25</b> 在被继承人生前对宅基地房屋翻扩建存在贡献的人, 主张宅基地房屋权利的, 如何处理?	
<b>案例26</b> 法院可依据宅基地上的房屋面积比例, 对区位补偿款进行分配	
第五章 宅基地分家析产纠纷法律实务与案例解析 .....	89
一、宅基地分家析产法律实务与类型 .....	89
二、因签名产生纠纷的分家析产案例解析 .....	89

<b>案例27</b>	分家单中父母均未签字，由他人代书仍应认定为有效	
<b>案例28</b>	母亲在分家单上未签字，分家单是否有效？	
<b>案例29</b>	共有人缺失的分家协议，法院认定为无效	
<b>案例30</b>	事后追认的分家协议被认定为合法有效	
三、未给残疾兄弟留下份额的分家析产案例解析·····		101
<b>案例31</b>	未留下份额给残疾的兄弟，分家协议无效	
四、分家单过的子女要求继承父母遗产案例解析·····		104
<b>案例32</b>	已分家单过的子女，在父母去世后有权要求继承宅基地房屋的份额吗？	
<b>案例33</b>	父母与儿子分家单过后，父母死后的宅基地房屋属于遗产	
第六章 宅基地相邻权纠纷法律实务与案例解析·····		109
一、宅基地相邻权纠纷的法律实务与类型·····		109
二、宅基地排除妨害纠纷案例解析·····		109
<b>案例34</b>	堆放在公共用地上的杂物，不构成排除妨害的前提条件	
<b>案例35</b>	买卖合同确认无效后能要求买房人腾退吗？	
三、相邻权纠纷中采光权纠纷案例解析·····		114
<b>案例36</b>	邻居房屋高于自己的房屋，影响采光，可否要求邻居拆除？	
<b>案例37</b>	以开窗户后影响隐私为由要求封堵窗户，法院会支持吗？	
第七章 离婚纠纷中涉及宅基地的法律实务与案例解析·····		118
一、涉及宅基地的离婚纠纷法律实务与类型·····		118
二、婚姻存续期间取得的宅基地如何分割案例解析·····		118
<b>案例38</b>	婚后取得的宅基地并建造的房屋，离婚时按夫妻共同财产处理	
<b>案例39</b>	离婚纠纷中涉及案外人利益的宅基地房屋如何处理？	

三、离婚纠纷中分割夫妻共同出资建房案例解析·····	122
<b>案例40</b> 婚姻存续期间共同在男方的宅基地上建房，离婚时如何分割？	
<b>案例41</b> 婚姻存续期间拆旧房加盖二层房屋，原址建的一层房屋算夫妻共同财产吗？	
第八章 宅基地行政案件中的法律实务与案例解析 ·····	128
一、宅基地行政案件中的法律实务与类型·····	128
二、宅基地行政赔偿案例解析·····	128
<b>案例42</b> 村庄整体搬迁后，老宅基地之上的房屋拆迁后可否向政府要求行政赔偿？	
三、不服限期拆除行政纠纷案例解析·····	131
<b>案例43</b> 在原宅基地上未批先建房屋，能否认定为违法建筑进而限期拆除？	
<b>案例44</b> 在不是宅基地的土地上翻建房屋，会被限期拆除吗？	
<b>案例45</b> 宅基地置换后未确定四至与面积，新建的房屋违法吗？	
四、行政强制拆除行为案例解析·····	144
<b>案例46</b> 因修建道路，镇政府强拆宅基地房屋，是否构成违法？	
<b>案例47</b> 宅基地上的房屋被强制拆除后如何维护自己的权益？	
五、宅基地审批行政纠纷案例解析·····	148
<b>案例48</b> 不批准宅基地的申请，村民能否将村委会告上法庭？	
<b>案例49</b> 通过继承方式取得了宅基地部分房屋的情况下再申请宅基地，还能获批吗？	
六、宅基地确权错误行政纠纷案例解析·····	153
<b>案例50</b> 行政机关在宅基地确权时确权错误，其他权利人是否可以请求法院撤销确权登记？	

<b>第九章 集体土地拆迁行政纠纷法律实务与案例解析</b> .....	156
一、集体土地拆迁行政纠纷法律实务与类型 .....	156
二、行政强制纠纷案例解析 .....	156
<b>案例51</b> 非宅基地房屋产权人能否申请撤销行政机关行政强制拆除决定?	
<b>案例52</b> 乡政府未按程序进行强制拆除,应当认定为违法	
三、集体土地房屋拆迁安置纠纷案例解析 .....	163
<b>案例53</b> 村民要求按国有土地拆迁进行补偿,法院会支持吗?	
<b>案例54</b> 原旧村改造时已进行安置的人员能否在第二次拆迁时再次安置?	
<b>案例55</b> 离婚后的女方在拆迁时还能得到安置面积吗?	
<b>第十章 集体土地拆迁涉及的民事纠纷法律实务与案例解析</b> .....	175
一、集体土地拆迁民事纠纷法律实务 .....	175
二、集体土地房屋拆迁安置补偿合同纠纷案例解析 .....	175
<b>案例56</b> 拆迁公司能否以显失公平为由要求重新签订拆迁安置合同?	
<b>案例57</b> 安置房在离婚后才交付,可以就安置房提出所有权确认吗?	
三、农村房屋买卖合同纠纷在拆迁时如何处理之案例解析 .....	181
<b>案例58</b> 宅基地房屋买卖合同确认为无效后,拆迁所得如何处理?	
<b>案例59</b> 宅基地买卖协议被确认为无效后,如何争取利益最大化?	
<b>案例60</b> 购买宅基地的城市居民在拆迁时如何审时度势与原房主共享拆迁利益?	
<b>第十一章 集体土地上建设的小产权房裁判规则与案例解析</b> .....	191
一、小产权房民事纠纷法律实务 .....	191
二、小产权房买卖合同纠纷的立案受理规则与案例解析 .....	192

<b>案例61</b>	离婚前一方将小产权房出售给他人，法院不予受理合理合法吗？	
<b>案例62</b>	涉案的房屋系小产权房，法院裁定不予受理	
三、小产权房买卖合同纠纷受理后的裁判规则与案例解析 .....		196
<b>案例63</b>	小产权房的买卖合同违反国家相关规定，合同无效后返还定金	
<b>案例64</b>	小产权别墅买卖合同确认无效，返还购房款	
四、非本集体组织成员购买小产权房的裁判规则与案例解析 .....		201
<b>案例65</b>	外村村民购买村集体开发的小产权房，合同被认定为无效	
五、在离婚、继承案件中涉及小产权房的裁判规则与案例解析 .....		203
<b>案例66</b>	小产权房评估后的价格，可以作为离婚分割财产的依据	
<b>案例67</b>	夫妻存续期间购买的小产权房，可以认定为夫妻共同财产吗？	
六、分割小产权房的占有、使用权的裁判规则与案例解析 .....		206
<b>案例68</b>	小产权房作为物的属性，权利人可以进行处分	
<b>案例69</b>	小产权房的权利人对妨害人进行排除妨害之诉吗？	
七、小产权房在执行阶段的裁判规则与案例解析 .....		210
<b>案例70</b>	小产权房可以进行查封并拍卖	
<b>案例71</b>	小产权房在法院查封之前已出售给非本村村民，法院是否仍旧可以查封拍卖？	
<b>案例72</b>	案外人购买小产权房后被法院依法当作执行财产进行查封拍卖	
附 录 涉及农村宅基地及集体土地相关法律法规及政策汇编 .....		217

## 第一章 宅基地与集体土地拆迁纠纷概述

### 一、集体土地之宅基地

#### (一) 宅基地

宅基地是指农村集体经济组织为满足本集体经济组织内成员的生活需要和从事家庭副业生产的需要而分配给农户使用的宅基地及附属用地。在我国农村宅基地范围主要包括三项：（1）已建房屋的土地；（2）建过房屋但已无地上覆盖物而不能居住的土地；（3）准备建设房屋的规划地。附属用地指向为物理空间内连接用房院落和长期不用于农业种植的生活用地以及居住用房中的生产场地。我国法律也明确了农村集体土地上宅基地使用权内涵。根据《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。据此可以看出，农村集体经济组织成员享有在集体土地上占有、使用及建造住宅及其附属设施的权利，该项权利统称为农村宅基地使用权。为方便阅读本书中农村宅基地统称为宅基地。

#### (二) 宅基地使用权

##### 1. 宅基地使用权的主体

在我国，宅基地使用权的权利主体具有特殊性，仅限于集体组织成员。除集体经济组织内部的成员，他人无权申请农村宅基地使用权。此外，集体组织成员还需以“户”为单位进行申请，其他组织或个人无法取得宅基地使用权。此外，我国颁布的《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》明确规定，严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违

法建造的住宅发放土地使用证。从该条规定可以看出，原则上城镇居民无法通过交易合法取得宅基地使用权，当然有原则便有例外，对于退伍军人、离退休干部、回原籍乡村落户的城镇职工、回乡定居的华侨/港澳同胞，这四类人群不仅可以在集体土地上建造住宅，还可以享有同等的村民待遇。

## 2. 宅基地使用权的客体

为保障我国农民享有稳定的居住生活基本场所，宅基地使用权已经成为我国农村集体土地制度中不可或缺的重要部分，其客体是农民依照有关程序申请，经国家批准划拨，用于建造住宅所使用的集体所有的土地。当然，宅基地除了居住属性外还具备家庭生活功能，所以宅基地不光是住宅所直接覆盖的地方，还包含附着于房屋的仓库、宅院等部分，统一构成宅基地使用权客体的基本内容。

## 3. 宅基地使用权人享有的权利

占有权，是指宅基地使用权人合法占有宅基地。宅基地使用权作为一项用益物权，占有是用益物权权利项下包含的基本权能之一。

使用权，是指宅基地使用权人可在宅基地上建设房屋，并长期保有房屋。我国采用“房地一体”原则，宅基地和房屋已统为一体无法单独区分。房屋所有权与宅基地使用权具有不可分割的紧密联系。只要房屋权属不发生变动，则宅基地使用权也不会发生变动。

收益权，是指宅基地使用权人有权利用宅基地范围内的空闲土地从事种植，获得果蔬粮食可以自由支配，以达到收益的目的。

处分权，是指根据“房地一体原则”，宅基地使用权人在依法转让其房屋所有权的同时转让宅基地使用权。

## 4. 宅基地使用权人负有的义务

宅基地使用权人使用宅基地应当符合土地主管部门批准的用途。宅基地政策的宗旨是保障农民居住条件，建造住宅是宅基地的基本用途。非经有权机关批准，宅基地使用权人不得任意变更宅基地的使用用途，非经法律许

可，宅基地使用权人不得买卖、租赁、互易等方式转让土地。如果宅基地使用权人违反此禁止性义务，有权机关可以依法收回宅基地使用权。宅基地使用权人须严格遵守“一户一宅”原则，并按法律规定面积在宅基地上建房。申请人申请宅基地实行“户”为单位，按照“一户一宅”原则申请宅基地，禁止“一户多宅”的行为，同时，任何人如果采用违法手段多占土地作为宅基地使用，将被追究非法占地的法律责任。

宅基地使用权人负有保护本村公共利益和不妨碍邻人的合法权益的义务。宅基地使用权人使用宅基地的时候，应保护农村公共利益，不得为私利而损害村里邻人的合法权益。我国处理村里相邻关系的基本宗旨是：有利生产、方便生活、团结互助、公平合理。

### （三）当前宅基地纠纷的主要类型

在民事领域，宅基地发生纠纷的主要类型有确权、买卖、继承、分家析产、排除妨碍、离婚后财产分割等，在《民法典》出台之前，其裁判规则涉及众多部门法，如《物权法》《合同法》《继承法》等，因法律关系的不同，每类纠纷在实务操作中呈现不同特点：

宅基地房屋所有权确认的案件中以下两种类型的纠纷居多，一类是房屋所有权确认之诉，另一类是所有权确认第三人撤销之诉。后一类是基于第一类案件而发生的，因所有权确认之诉的过程中，遗漏当事人，或者故意向法院隐瞒当事人，导致有利害关系的第三人发现后，进行的第三人撤销之诉。与宅基地房屋买卖合同纠纷一样，所有权确认案件中，法院只会处理宅基地上的房屋，一般是正房、厢房，而且仅涉及有集体土地建设用地使用权证登记的房屋，超出该登记范围的房屋，法院一般不会处理，当然因历史原因造成或有证据证明确实是存在着出资等情况的，法院也会处理。

宅基地房屋买卖合同纠纷，根据购房人主体身份的不同，可分为四类：第一类纠纷系城镇居民购买农村宅基地，这类纠纷占比居多。第二类纠纷系外省市的村民到北京购买农村房屋，这类纠纷与第一类纠纷处理原则基本一

致，没有区别，以购房合同认定无效为原则，认定有效为例外。第三类纠纷系外村村民购买本村村民宅基地房屋买卖合同纠纷，这类纠纷，购房人与售房人虽然属于同一个区或镇，但由于不在一个村，不是本村的集体组织成员，因此，也是以认定购房合同无效为原则，以认定合同有效为例外。第四类纠纷是本村村民购买本村的宅基地房屋，这里面又分两种情况，一种是直接购买本村村民的房屋，这类买卖合同纠纷，法院均会认定为有效。另外一种是本村村民购买了城镇居民或其他外村村民购买的宅基地。这类纠纷，在司法实践中称作连环买卖案，一般情况下，如果最后一手购买者系本村村民，除非有证据证明系恶意串通等原因被认定为无效外，合同均会认定为有效。

涉及宅基地的继承案件纠纷中，法院只会对房屋进行处理，对宅基地使用权不予处理，特别是对于有些原告要求继承宅基地使用权的案件，全部予以驳回。但因宅基地使用权的特殊性，遗赠扶养协议因涉及外村人是否有权享有宅基地使用权，目前北京法院普遍的做法是，除非是本村的村民作为受遗赠人，可以认定该遗赠扶养协议有效之外，其他的涉及宅基地房屋的遗赠扶养协议一律认定为无效。

涉及宅基地的分家析产纠纷的案例不在少数，在实务操作中，分家析产与合同效力、所有权确认、继承、赡养纠纷等经常混在一起。不同的当事人由于诉求的不同，导致分家析产案中的诉讼请求也不尽相同。有的只要求确认分家析产协议的效力，有的要求确认分家析产中涉及房屋的所有权。有些分家析产纠纷案涉及继承，但更多的是涉及赡养，因未履行赡养义务而发生争议的案件，在北京各区均有发生。

绝大多数排除妨害的纠纷发生在农村宅基地院落邻里之间，大多数是因堆放物品而产生的邻里矛盾，也有因翻建时房屋超高导致的采光权纠纷。类似的案例，法院在审理过程中会走访现场后，依据有利于生活的原则进行判决。但对于采光权纠纷案件，还会结合隐私权等进行综合判断后作出判决。

随着城市化的进程，我国离婚率逐渐上升，农村的离婚案件也越来越多。宅基地房屋作为夫妻共同财产中最为重要的财产之一，必然是离婚纠纷

中需要分割的财产。司法实践中，如果夫妻双方对宅基地院落中的房屋无纠纷，法院会直接进行分割；如果涉及房屋所有权纠纷，法院会让双方先进行所有权确认之诉后再进行分割。在司法实践中，许多女方是在嫁入到男方家后，通过分家析产获得的宅基地，在夫妻存续期间共同建设的房屋，这类案件中，涉及分家析产协议效力的法律问题。在一些离婚纠纷案中，婚姻存续期内对房屋进行了翻扩建，离婚时拆迁，拆迁利益如何分配，极为考验法律工作者智慧。

随着《城乡规划法》的实施，涉及宅基地的行政案件日益增多。在司法实践中，涉及宅基地的行政案件有行政赔偿案件、不服限期拆除决定的行政纠纷案件、行政强制拆除案件、宅基地确权错误行政纠纷案件以及宅基地使用权审批行政纠纷案件。这些案件，与老百姓的生活紧密相关，特别是宅基地使用权的审批，由于北京许多地区目前处于城市化的进程中，许多郊区已纳入了棚改范围，因此，该地区就不再审批新的宅基地。再有，一些村民在自己的宅基地上，任意的建设房屋，根据规定只能盖二层的房屋，在没有任何批示的情况下，盖起五层楼房导致被限期拆除。而限期拆除决定当事人未履行时，又会被政府行政强制拆除，这是行政机关依法行使法定的权利。在实务操作中，许多行政机关，在实体、程序上做得不够，特别是为了能尽快完成拆除任务，只做到了实体上正确，未严格按照程序规定依法拆除，产生大量的纠纷，并最终导致败诉。

## 二、集体土地之拆迁补偿

### （一）集体土地拆迁补偿依据与范围

当前我国关于集体土地房屋征收补偿的法律依据主要有三：一是《宪法》第13条，规定公民合法私有财产不受侵犯，国家对其征收应予补偿；二是2019年修正的《土地管理法》第48条，规定：被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准由省、自治区、直辖市规定；三是《民法典》第243条规定，征收集体土地应足额支付土地补偿费，征收组织、个人房屋应予征收补偿，征

收个人住宅还应保障被征收人居住条件。国家层面相关法律法规对于集体土地上房屋征收补偿标准并无规定，具体实操中集体土地上房屋征收补偿标准实际按照地方标准执行，因为区域发展的不同，导致不同省市、不同乡镇、甚至同一乡镇不同村落补偿数额差距较大。我国土地征收制度为先将集体土地征为国有土地，然后再拆迁房屋，法律禁止未办理土地征收而直接拆迁房屋的情况。国家据此制度征收房屋必然是先将集体经济组织所有的集体土地所有权收归国有，集体经济组织丧失集体土地所有权，进而集体经济组织成员丧失房屋占有范围内的宅基地使用权。

## （二）集体土地拆迁补偿方式

根据《国土资源部关于进一步做好征地管理工作》第（八）条规定对农民住房拆迁要因地制宜采取多元化安置方式：在城市远郊和农村地区，主要采取迁建安置方式，重新安排宅基地建房；在城乡接合部和城中村，原则上不再单独安排宅基地建房，主要采取货币或实物补偿的方式，由被拆迁农户自行选购房屋或政府提供安置房。概括起来，集体土地上房屋征收补偿方式包括货币补偿、房屋安置、异地自建三种。（1）货币补偿，即征收人对被征收房屋按评估价值以货币结算方式对被征收人作价补偿。集体土地上房屋征收采用货币补偿的，考虑按重置价格评估的补偿金额偏低，有些地方规定数倍于评估价格的奖励作为变相补贴，与国有土地上房屋征收的货币补偿明显不同。（2）房屋安置，集体土地上房屋征收中，对被拆迁农户提供有产权的安置房屋。（3）异地自建，即征收人异地安排集体建设用地或宅基地并提供建设费用，由被征收人自行建设的补偿方式。此种方式对住宅用房及非住宅用房的征收补偿均适用，异地安排的用地性质与被征收房屋用地性质相同，且须符合土地利用总体规划、城镇规划及村庄规划要求。对于边远、分散、不适合集中安置的被征收人，以及符合当地产业政策和总体规划的集体企业，异地自建是不二之选。

### （三）当前集体土地拆迁纠纷主要类型

我国的土地分为国有土地与集体土地两种，对于广大农村居民而言，集体土地上的拆迁行为更为直观与直接。随着城市化的进程，老城区的改造已进入尾声，大量的土地需求必然发生在农村的集体土地上，因此，目前的绝大多数的拆迁都发生在集体土地。无论是土地一级开发，还是棚户区改造，绝大多数涉及拆迁的矛盾多发生在村民与乡镇政府或区县一级政府之间。因此，集体土地上的拆迁行政纠纷，也必然增多。本书以宅基地为切入点，重点论述涉及宅基地拆迁时的行政纠纷案件，其他涉及承包土地、林地等集体土地上的拆迁纠纷，本书未收录。

司法实践中，涉及宅基地的集体土地拆迁行政纠纷，包括行政强制纠纷案件和行政裁决案件。涉及宅基地的集体土地拆迁除行政纠纷外，还涉及民事纠纷，以房屋拆迁安置补偿合同纠纷最为常见。此外，因家庭成员之间利益分配出现矛盾，也有案外人主张相关的拆迁利益等，此类民事纠纷常常伴随着继承、分家析产、离婚后财产分割等，因此处理起来很困难。另一类案件是农村房屋买卖合同被法院确认无效或在拆迁过程中，原房主起诉要求确认合同无效，无效的后果如何处理，拆迁款如何分配等问题。

## 三、集体土地之小产权房

### （一）小产权房

目前对小产权房的定义五花八门，有些学者、媒体将宅基地房屋也纳入小产权房的范畴。宅基地房屋是村民在集体土地上建设的自有房屋，绝大多数地区发放了《集体土地使用证》，其建筑也经过了严格审批，是合法的建筑，笔者认为不应该将宅基地房屋归入到小产权房的范畴。一般认为，小产权房是指在农村集体土地上建设的房屋，未办理相关证件，未缴纳土地出让金等费用，其产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村颁发，亦称“乡产权房”。“小产权房”不是法律概念，是人们在社会实践