

关于农村宅基地

一些常见问题需了解

核心
阅读

农村宅基地是指农村村民基于本集体经济组织成员身份而享有的可以用于修建住宅的集体建设用地,农民无需交纳任何土地费用即可取得,具有福利性质和社会保障功能。那么,宅基地能否出售或者继承呢?



1

退休职工回乡定居,可否购买农房?

● 案例 ●

老张退休后想回乡下定居,享受田园生活,但苦于没有住房。恰在此时,老家的堂弟想出卖多余的2间房屋给他,并已经商量好转让价款。在双方正准备签订相关合同时,村委会却说这样做不符合法律规定。那么,城镇退休职工能否通过购买方式取得农房所有权?

● 说法 ●

老张不能通过购买方式获取该农房所有权。《土地管理法》第9条第2款规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所

有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。”第62条第1款、第5款分别规定:“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。”“农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。”《中华人民共和国民法典》第362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。”

上述规定表明,农村宅基地使用权,只能由农村集体经济组织成员享有,具有人身依附性,只能在本村集体经济组织成员之间依法转让,本村以外的非集体经济

组织成员无权通过购买的取得或变相取得。对此,中央农村工作领导小组办公室、农业农村部印发的《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》第六条中指出:“宅基地是农村村民的基本居住保障,严禁城镇居民到农村购买宅基地,严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。”在“房地一体”的情况下,既然国家禁止城镇居民到农村购买宅基地,也就决定了城镇居民无权到农村购买农房。

本案中,老张无权购买堂弟的房屋。即使签订了农房买卖合同,进行了实际交易,也会因违反法律的强制性规定而归于无效。

2

父母去世后,已分家子女可否继承宅基地?

● 案例 ●

曹某结婚5年后与父母分家另过,并申请宅基地盖了新房。父母相继去世后,留下老屋4间。村委会说曹某本人已有住房,其父母留下的宅基地不属于遗产性质,村委会有权收回,于是建议他把4间房屋出售给其他同村村民,以缓解宅基地紧张问题。那么,村委会的说法对吗?

● 说法 ●

宅基地不能作为遗产单独继承。《中

华人民共和国民法典》第1122条规定:“遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。依照法律规定或者根据其性质不得继承的遗产,不得继承。”就是说,遗产必须是自然人生前享有所有权的财产。而根据《土地管理法》第9条和《中华人民共和国民法典》第362条的规定,宅基地的所有权和使用权是分离的,即宅基地的所有权属于村集体,村民只有宅基地使用权,不能随意对宅基地进行处置。因此,宅基地不能作为使

用人的遗产进行继承。但是,由于宅基地上的房屋是公民的个人合法财产,属于遗产的范围,因此,基于“房地一体、地随房走”的原则,继承人对宅基地上所建房屋的继承将导致对宅基地事实上的“继承”。

本案中,村委会的说法不完全正确。村委会无权强行收回曹某父母遗留的宅基地,因为上面还有房屋。当然,从节约资源角度看,村委会建议曹某把房屋出让给其他无宅基地的同村村民,并无不当。

3

离婚农房判给女方,男方能否再申请宅基地?

● 案例 ●

10年前,茅某与妻子柳某结婚时申领了100多平米的宅基地,盖有农房3间。去年,夫妻因感情不和经法院判决离婚,并判决婚生儿子由茅某抚养,农房归柳某所有。

由于房产归了前妻,茅某就只好暂住在父母处。现在,茅某想以自己无宅基地为由再申请一块宅基地用于建房。那么,离婚后失去农房的一方是否有资格申请宅基地?

● 说法 ●

法律法规对不得申请宅基地的情形有明确规定。其中,《土地管理法》第62条第5款规定:“农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。”

本案中,茅某和柳某婚后所建的农房无疑属于夫妻共同财产,双方离婚后,根据法院判决,房产归柳某所有,这是一种对夫妻共同财产的分割方式,从而导致茅某失去了原来共同共有房产的所有权。法院的判决是所有权变更的一种方式,属

于法律直接规定的所有权变更方式,是一种引起所有权变更的法律事实,这与通过意思自治出卖房产的行为性质迥然不同。因此不能认为法院判决房产归女方所有这一所有权变更的方式是属于出卖、出租、赠与的行为,也即茅某的情况不受《土地管理法》第六十二条第五款的限制。茅某离婚后带着孩子生活,仍然是独立的一户人家,依照“一户一宅”的政策,他是有资格申请取得宅基地的。

潘家永



读者信箱

“银发旅游”途中突发疾病去世,旅行社应否赔偿?

编辑同志:

我父亲报名参加一家旅行社组织的“银发旅游”活动时,旅行社见其超过规定年龄,遂要求加收600元“超龄费”。我父亲同意并已缴纳。旅游期间,我父亲因劳累、急性呼吸循环衰竭、高血压等疾病死亡。请问:在旅行社既未向我父亲告知安全注意事项、不适宜参加的活动,也未询问我父亲健康状况,其随团人员亦未进行过应急救助技能培训,面对突发情况束手无策的情况下,旅行社应否承担赔偿责任?

读者 吕芳芳

吕芳芳读者:

旅行社应承担一定即次要赔偿责任(约20%)。

虽然你父亲作为完全民事行为能力人、自身安全的第一责任人,明知自身患有高血压等疾病,仍报名参加旅游,且未主动旅行社告知自身健康状况,自身对死亡结果存在过错,但这并不意味着旅行社没有过错。

《中华人民共和国旅游法》第79条规定:“旅游经营者应当对直接为旅游者提供服务的从业人员开展经常性应急救助技能培训,对提供的产品和服务进行安全检验、监测和评估,采取必要措施防止危害发生。旅游经营者组织、接待老年人、未成年人、残疾人等旅游者,应当采取相应的安全保障措施。”

即旅游经营者作为活动的发起者、组织者,不仅需要提供符合标准的服务,而且对活动性质、参与对象、行程基本合理性负有审查义务,对可能影响游客安全的重要信息负有告知责任,更应主动履行与游客年龄、身体状况相适应的风险告知、健康询问、行程审慎安排等义务。

旅行社另行向你父亲收取“超龄费”,意味着其认可为你父亲提供更高标准服务的对价,自然也就必须承担更高的保障义务。而旅行社既未向你父亲告知旅行途中的安全注意事项和不适宜参加旅行活动的情形,也未询问你父亲的个人健康状况,其随团人员亦未进行过应急救助技能培训,甚至面对突发情况束手无策,无疑意味着旅行社同样存在过错。而《中华人民共和国民法典》第1165条规定:“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。”

律师 潘家永