

图书基本信息

书名：<<农村房屋买卖、租赁、抵押法律政策解答>>

13位ISBN编号：9787511810724

10位ISBN编号：7511810721

出版时间：2010-9

出版时间：法律出版社

作者：黄健雄 主编

页数：130

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

前言

应广大农村读者的要求，我们组织对农村法律问题有研究的专家编写了此套丛书。

本丛书出版的目的是帮助广大农村读者比较准确地把握党和国家针对农村诸多热点问题所颁布的法律和政策。

丛书共十册，分别为《农村常用法律政策解答》、《农村宅基地法律政策解答》、《农村土地承包经营权法律政策解答》、《农村征地补偿安置法律政策解答》、《农村外出务工人员法律政策解答》、《农业生产资料质量法律政策解答》、《农村社会保障法律政策解答》、《农村选举与村委会法律政策解答》、《农村社会治安法律政策解答》和《农村房屋买卖、租赁、抵押法律政策解答》。

首批五册已于2009年9月出版，首批书目的出版，得到了广大读者和法律出版社的大力支持和厚爱，多次加印，作为丛书的主编在此表示衷心的感谢。

此次推出第二批五册的同时，我们根据一年来国家新的法律、政策变化，对首批图书的内容也做了相应的修订。

欢迎读者选购。

内容概要

限制农村宅基地流转是我国多年来的一贯做法。

首先我国宪法规定农村集体土地使用权（包括宅基地使用权）可依法转让；其次，不论是现行的法律法规还是政策性文件，均禁止宅基地使用权的抵押；再次，法律法规与政策性文件禁止宅基地使用权跳出本集体经济组织的范围以抵押外的其他形式进行流转。

而关于农村房屋产权，我国现行立法并未禁止农村房屋产权的流转，但根据“房地一致”的原则，法律法规中对宅基地使用权流转的禁止性规定限制了农村房屋产权的流转。

此外，政策性文件严格禁止农村房屋向城镇居民流转。

随着城市化、市场化、城镇化的发展，农村宅基地使用权的流转面临法律缺失。

本书以最新颁布的法律法规和政策为依据，针对当前农村房屋买卖、租赁、抵押实践中所遇到的政策和法律问题作出简明扼要的解答，并选取具有代表性的案例作为实证，并附录相关合同范本等。

本书具有内容全面、通俗易懂的特点，适合没有任何法律基础的农村大众阅读。

书籍目录

第一部分 农村宅基地与房屋流转法律政策要点解答 一、宅基地与农村房屋 (一) 农村宅基地

- 1.什么是农村宅基地？
- 2.什么是农村宅基地使用权？
- 3.农村村民对宅基地享有什么权利？
- 4.什么人有权申请本村宅基地？
- 5.村民取得农村宅基地使用权，需要办理什么手续？
- 6.什么是农村宅基地使用权证？
- 7.什么是“一户一宅”？
- 8.农民建房占用的宅基地超过了当地政府规定的标准将如何处理？
- 9.农村村民迁移落户到另一个集体经济组织，可否再申请宅基地？
- 10.城镇居民能不能申请农村宅基地？

(二) 农村房屋 11.什么是农村房屋？

- 12.农村房屋有没有产权证？
- 13.如何取得农村房屋所有权？
- 14.农村房屋与宅基地有什么法律关系？
- 15.什么是农村房屋买卖中的“地随房走”原则？
- 16.对自建房屋所占用的宅基地，农民享有所有权吗？
- 17.村民因购买房屋而取得的宅基地，是否享有宅基地使用权？
- 18.农村村民在出卖、出租房屋后，还可否再申请宅基地？
- 19.村民擅自在他人的宅基地建房，房屋的所有权归谁？
- 20.村民买卖房屋时，可以自己更改宅基地使用权证的记载事项吗？

二、农村房屋买卖 21.农村房屋能不能买卖？

- 22.农村房屋买卖需不需要经过村委会讨论同意？
- 23.农村买卖房屋合同的成立需要什么条件？
- 24.农村房屋买卖需要办理什么手续？
- 25.农村房屋买卖合同签订后，合同双方应当各自承担什么义务？
- 26.尚未产权过户的农村房屋买卖关系是否当然无效？
- 27.手续不齐的农村房屋买卖，财政部门是否受理并征收契税、办理契证？
- 28.借住人或保管人未经房屋所有人许可，擅自将房屋卖掉，是否有效？
- 29.农村房屋共同共有人擅自卖掉房屋，其他共有人能不能追回？
- 30.城镇居民能不能购买农村住房？
- 31.城市居民购买房屋使用多年后被认定买卖合同无效之后，法院会怎么处理？
- 32.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？
- 33.农村村民与城市居民签订房屋买卖合同后。

转为城市居民，可不可以向法院主张确认房屋买卖合同无效？

- 34.城市居民购买农村房屋后，可不可以向法院主张确认房屋买卖合同无效？
- 35.如果农村房屋买卖合同被认定无效，对于涉及房屋征地拆迁，法院会如何处理？
- 36.购买农村房屋后翻建，应当注意什么问题？
- 37.什么是农村商品房？

农村商品房买卖是否合法？

三、农村房屋租赁 38.农村房屋能不能用于租赁？

- 39.没有产权证的农村房屋可不可以出租？
- 40.农村村民的违法建房可不可以出租？
- 41.部分共同共有人擅自将农村房屋出租的行为是否有效？
- 42.农村房屋租赁合同的期限可以规定多长时间？

43.农村房屋租赁合同双方应当各自承担什么义务？

44.农村房屋租赁期间，出租人将房屋转让他人，租赁合同是否因此终止？

45.农村房屋租赁期间，出租人将房屋转让他人，租赁人能不能行使优先购买权？

46.农村房屋租赁期间，租赁房屋遭遇拆迁，承租人能不能获得赔偿？

四、农村房屋抵押 47.农村村民的自有房屋能不能用于抵押？

48.农村集体所有的房屋能不能用于抵押？

49.已设定抵押的农村房屋能不能转让？

50.已设定抵押的农村房屋能不能出租？

51.擅自抵押农村共有房屋，抵押协议是否有效？

52.如果无法实现抵押权，如何就已设定抵押的农村房屋进行处理？

第二部分 农村宅基地与房屋流转典型案例分析 第三部分 农村宅基地与房屋流转法律文书范本 第四部分 农村宅基地与房屋流转相关法律政策

章节摘录

目前，我国法律和政策禁止宅基地使用权的流转，但是农村村民对宅基地上的房屋享有所有权并可自由处分。

根据房地一体的规则，尽管宅基地使用权本身不可以转让，但它可以随着房屋一同转让。

如果村民自愿将其房屋转让给本集体经济组织的其他村民，由于双方的身份同一，可以认定这种转让行为有效。

但是，如果村民将其房屋转让给非本集体经济组织的成员或者城镇居民，由于双方身份不具有同一性，而且宅基地使用权是一种带有社会福利性质的权利，城镇居民不得享有。

如果城镇居民购买农民的宅基地房屋，就会侵害集体经济组织的合法权益。

为此，一旦发生纠纷并诉至法院，法院无疑会作出合同无效的判决。

但是，在法律适用问题上，由于并没有任何一部法律规定禁止城镇居民购买农民的宅基地房屋，因此，在判决书引用法条时经常出现尴尬局面，法官不得不援引《合同法》第52条关于合同无效的条款来制作判决。

《合同法》第52条规定：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。

”不过，《民法通则》第6条规定：“民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。

”就政策而言。

城镇居民不得购买农民的宅基地房屋的确有据可依。

例如，《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第2条规定：“农民的住宅不得向城市居民出售。

编辑推荐

《农村房屋买卖、租赁、抵押法律政策解答》编辑推荐：宅基地与农村房屋农村房屋买卖农村房屋相
赁农村房屋抵押典型案例分析常用合同范本相关法律政策

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>