

学校编码：10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学号：X2007120145

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

硕 士 学 位 论 文

# 农村宅基地使用权继承制度研究

Research on the Inheritance System of  
the Right to Use Rural Residential Land

作者姓名 沈陈敏

指导教师姓名：何丽新 教授

专 业 名 称：民商法学

论文提交日期：

论文答辩时间：

学位授予日期：

答辩委员会主席： \_\_\_\_\_

评 阅 人： \_\_\_\_\_

2010 年 11 月

# 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )  
课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)  
经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请  
在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项  
声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年    月    日

## 内容摘要

本文从农村宅基地使用权继承典型模拟案例引发的思考入题，对农村宅基地使用权的内涵、特征、性质进行了界定，论证了宅基地使用权的可继承的必要性和正当性。并在此基础上，建议将农村宅基地使用权继承纳入立法层面，构建农村宅基地使用权继承制度，完善和明确法律依据，设计司法实践中具有可操作性的继承制度，具有积极的现实意义。

在农村宅基地使用权继承的正当性论证过程中，指出农村宅基地使用权继承问题引发的各种学术争论和司法实践困扰，并不完全是现有法律法规相抵触的问题，而是原自立法缺位或者立法不明确。根据“法无明文规定不违法”原则，特别是非本集体经济组织成员继承宅基地使用权后，与现有法律法规并不排斥。在构建农村宅基地使用权继承制度上，突破现有学术普遍观点，提出法律依据上完善性建议和司法实践中操作性建议。在法律依据上，建议在立法层面将非本集体经济组织成员纳入继承主体，在区别申请取得与继承取得的宅基地使用权的视角下，明确规定非本集体经济组织成员对农村宅基地使用权的继承权；建议将宅基地使用权纳入继承客体，理由是宅基地使用权是一种独立的特殊的用益物权，属于《继承法》规定的个人合法财产范畴，具有可继承性。在司法实践中，提出建立继承取得的宅基地使用权的特殊规定，如存续期限制度、继承取得登记制度、可选择制度，来平衡私法和公法领域的利益倾向。

建议将农村宅基地使用权继承纳入立法层面，重新构建农村宅基地使用权继承制度，解决目前因农村宅基地使用权继承立法缺位及冲突引发的各种学术纷争和司法实践困扰，从而保障合法权益，化解社会矛盾，促进社会和谐。

**关键词：**宅基地使用权；用益物权；继承

## ABSTRACT

This article leads into the subject from the typical case of the Inheritance of the right to use rural residential land, and defined its content, character and nature, and demonstrated its necessity and legitimacy. And on this basis, suggested that bring the Inheritance of the right to use rural residential land into the legislative level, and reconstruct this Inheritance system, sound and clear legal basis, design operable inheritance system in judicial practice, Achieve the practical significance of positive.

In the process of its legitimacy argumentation, pointed out that the problem caused by a variety of academic debate and judicial practice problems, not entirely contradict the existing laws and regulations, but owing to the absence of legislation or the legislation is not clear. Under the principle of "law does not against the law", especially after non-members of the collective economic organizations inherit, not exclude with the existing law. In the construction of the inheritance system, breakthrough in the current general view of academic, pointed out suggestions for improvement on the legal basis and Operability in judicial practice. On the legal basis, Proposed that bring non-members of the collective into inheritance subject. In perspective of different provisions with acquired by inheritance and acquired by application, and clearly defined that inheritance right of non-members of the collective. Proposed that bring the right to use rural residential land into inheritance object, because <jus rerem >clearly provides the right is real right for usufruct, and the right is belong to Area of personal legal property, and is inheritable. In judicial practice, pointed out special provisions, such as deadline system, acquired by inheritance registration system, optional system, to balance the interests of private and public law areas.

The proposal of strengthening the legislation is put forward by taking into consideration the current insufficiency of legislation. By rebuilding the inheritance system of the right, to resolve the variety of academic debate and judicial practice problems that caused by the absence of legislation and conflict at present, thereby protecting the legitimate rights and interests, to resolve social conflicts and promote social harmony.

Key Words: The right to use residential land; Real right for usufruct; Inheritance.

厦门大学博硕士学位论文摘要库

引言 .....	1
<b>第一章 宅基地使用权继承典型案例引发的思考 .....</b>	<b>2</b>
<b>第一节 以典型模拟案例说明宅基地使用权继承问题争议 .....</b>	<b>2</b>
一、典型模拟案例介绍 .....	2
二、本案例中的农村宅基地使用权继承问题争议要点 .....	2
<b>第二节 现实生活中存在的宅基地使用权继承问题和观点综述 .....</b>	<b>3</b>
一、与被继承人同户的继承人对被继承人宅基地使用权的继承 .....	3
二、与分户的本集体经济组织成员继承人对被继承人宅基地使用权的继承 .....	5
三、非本集体经济组织成员继承人对被继承人宅基地使用权的继承 .....	5
<b>第二章 农村宅基地使用权的内涵、特征和性质 .....</b>	<b>7</b>
<b>第一节 农村宅基地使用权的内涵 .....</b>	<b>7</b>
一、农村宅基地使用权概念的演变和界定 .....	7
二、宅基地上房屋所有权与宅基地所有权的分离 .....	9
三、宅基地使用权与地上权的区别 .....	9
<b>第二节 现行农村宅基地使用权制度的特征 .....</b>	<b>10</b>
一、农村宅基地使用权取得方式多样性 .....	10
二、农村宅基地使用权的主体特定性 .....	11
三、农村宅基地使用权的客体限制性 .....	12
四、农村宅基地使用权的期限限制 .....	12
五、农村宅基地使用权申请取得无偿性 .....	12
六、农村宅基地使用权的使用范围限制 .....	13
<b>第三节 农村宅基地使用权的性质 .....</b>	<b>13</b>

一、农村宅基地使用权具备用益物权属性 .....	14
二、宅基地使用权是具有公法色彩的用益物权 .....	15
三、农村宅基地使用权是一种具有成员权属性的用益物权 .....	16
四、农村宅基地使用权是具有一定权能限制的用益物权 .....	18
<b>第三章 农村宅基地使用权继承的必要性和正当性 .....</b>	<b>20</b>
<b>第一节 农村宅基地使用权继承的必要性 .....</b>	<b>20</b>
一、宅基地使用权继承客观存在的社会基础 .....	20
二、宅基地使用权继承在私法和公法领域的理论上存在冲突 .....	21
三、宅基地使用权继承在司法实践中存在困惑 .....	21
<b>第二节 农村宅基地使用权继承的正当性 .....</b>	<b>23</b>
一、继承农村宅基地使用权符合立法价值 .....	23
二、继承农村宅基地使用权与社会稳定不矛盾 .....	25
三、继承宅基地使用权与现有法律不排斥 .....	26
<b>第四章 重构农村宅基地使用权继承制度的思考 .....</b>	<b>30</b>
<b>第一节 法律依据上完善性建议 .....</b>	<b>30</b>
一、建议将非本集体经济组织成员纳入继承主体 .....	30
二、建议将宅基地使用权纳入继承客体 .....	31
<b>第二节 司法实践中操作性建议 .....</b>	<b>32</b>
一、取消继承取得后“宅基地上房屋不可翻建”的规定 .....	32
二、继承取得和申请取得的宅基地使用权的区别性规定 .....	33
三、宅基地使用权继承与一般的财产继承的区别性规定 .....	34
<b>结 论 .....</b>	<b>35</b>
<b>参考文献 .....</b>	<b>36</b>
<b>后 记 .....</b>	<b>38</b>



**CONTENTS**

<b>Introduction.....</b>	<b>1</b>
<b>Chapter 1 Provoke thinking about typical case of the Inheritance of the right to use rural residential land .....</b>	<b>2</b>
<b>Subchapter 1 Typical simulated case to illustrate the dispute of the Inheritance of the right to use rural residential land ...</b>	<b>2</b>
Section 1 Describes a typical simulation case.....	2
Section 2 Main point of the dispute of the Inheritance of the right to use rural residential land .....	2
<b>Subchapter 2 Summary of the Inheritance of the right to use rural residential land in reality .....</b>	<b>3</b>
Section 1 Heirs who have the same household with the decedent, inherit the right to use rural residential land .....	3
Section 2 Heirs who are the members of the collective and have the separate household with the decedent, inherit the right to use rural residential land .....	5
Section 3 Heirs who are not the members of the collective, inherit the right to use rural residential land .....	5
<b>Chapter 2 Content, character and nature of the right to use rural residential land .....</b>	<b>7</b>
<b>Subchapter 1 Content of the right to use rural residential land.....</b>	<b>7</b>
Section 1 Concept's evolution and definition .....	7
Section 2 Separation of home ownership and rural residential land ownership .....	9

Section 3	Difference with Superficies and the right to use rural residential land .....	9
<b>Subchapter 2</b>	<b>Character of the right to use rural residential land .....</b>	<b>10</b>
Section 1	Diversity of obtain way .....	10
Section 2	Restriction of subject .....	11
Section 3	Restriction of object .....	12
Section 4	Definite duration .....	12
Section 5	Unpaid acquisition .....	12
Section 6	Restriction of applicable scope .....	13
<b>Subchapter 3</b>	<b>Nature of the right to use rural residential land.....</b>	<b>13</b>
Section 1	Have attribute of Real right for usufruct .....	14
Section 2	Have color with Public Law .....	15
Section 3	Have attribute of membership right.....	16
Section 4	Have a certain power limit.....	18
<b>Chapter 3</b>	<b>The necessity and legitimacy of the Inheritance of the right to use rural residential land.....</b>	<b>20</b>
<b>Subchapter 1</b>	<b>The necessity of the Inheritance of the right to use rural residential land .....</b>	<b>20</b>
Section 1	The social basis of objective.....	20
Section 2	Conflict theory in the field of private and public law .....	21
Section 3	There is confusion in judicial practice .....	21
<b>Subchapter 2</b>	<b>The Legitimacy of the Inheritance of the right to use rural residential land in reality .....</b>	<b>23</b>
Section 1	In accordance with Legislative value .....	23
Section 2	Not inconsistent with the social stability.....	25
Section 3	Not exclude with the existing law .....	26
<b>Chapter 4</b>	<b>Reconstruct the Inheritance system of the right to</b>	

<b>use rural residential land .....</b>	<b>30</b>
<b>Subchapter 1 Suggestions for improvement on the legal basis .....</b>	<b>30</b>
Section 1 Proposed that bring non-members of the collective into inheritance subject .....	30
Section 2 Proposed that bring the right to use rural residential land into inheritance object.....	31
<b>Subchapter 2 Suggestions for Operability in judicial practice .....</b>	<b>32</b>
Section 1 Have inheritance arising from the elimination of households 错误！未定义书签。	
Section 2 Cancel the rule of “homestead house can not be renovated”	32
Section 3 Different provisions with acquired by inheritance and acquired by application .....	33
Section 4 Different provisions with the inheritance of the right to use rural residential land and general inheritance .....	34
<b>Conclusion .....</b>	<b>35</b>
<b>Bibliography .....</b>	<b>36</b>
<b>Postscript .....</b>	<b>38</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 引 言

2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《物权法》专章规定了宅基地使用权，明确了宅基地使用权的用益物权性质，符合市场经济发展的要求，体现了正义、平等、效率、自由的立法价值，对于我国物权的发展具有重要的理论和实践意义。但是，《物权法》回避了在我国理论界和法律实务界具有很大争议的宅基地使用权流转问题，只有在第153条规定：“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用《土地管理法》等法律和国家有关规定。”

农村宅基地使用权的继承，作为宅基地使用权流转的一种，一直是法学研究的热点和难点。一方面，根据《继承法》的规定，遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产，继承人可以在继承关系产生后，基于继承权而合法继承被继承人的个人合法财产；第二方面，根据《物权法》的规定，首次以法律的形式明确了“宅基地使用权”的独立用益物权地位，用益物权是他物权，是一种财产性权利，应该属于个人合法财产范畴，也就是说宅基地使用权按照用益物权理论，应该具有可继承性；第三方面，根据《土地管理法》的规定，宅基地属于集体所有，申请宅基地使用权的主体只能是本集体经济组织成员。从现有法律制度中，找不到农村宅基地使用权继承的特别规定，也找不到从立法的角度明文禁止非本集体经济组织成员以继承方式取得农村宅基地使用权的规定。在农村宅基地使用权继承立法缺位及冲突的制度背景下，非本集体经济组织成员的继承人（包括转继承人、代位继承人）可以继承被继承人的房屋所有权，但对能否继承宅基地使用权的法律问题存在各种学术争论和司法实践困扰，给社会稳定带来了隐忧。

本文主要采用了历史考察法、案例透视法、总结归纳法、实证分析法和比较法来研究农村宅基地使用权的继承制度，具有一定的理论意义和实践意义。

## 第一章 宅基地使用权继承典型案例引发的思考

### 第一节 以典型模拟案例说明宅基地使用权继承问题争议

#### 一、典型模拟案例介绍

根据理论界和司法实践中存在的农村宅基地使用权继承常见问题，将农村宅基地使用权继承纠纷涉及的主要法律问题，汇编入以下一则典型模拟案例：

1980年，A(男)B(女)系夫妻，婚后A以自己名义向本村委会申请宅基地并建房。育有一女儿C，两个儿子D、E。女儿C出嫁，户口也转入夫家所在的农村。儿子D考上省城的一所大学，按照国家规定将户口迁入所在大学的集体户口，毕业后分配到城市里工作，婚后在市里居住。儿子E婚后分户，由村上批准其另一处宅基地修建房屋。2008年，A去世。是B一直居住在老房子里，村上也没有过问此事。

情景一：B为别村村民，婚后户口一直没有迁入本村。BCDE是否能继承A的遗产，包括该块宅基地上的房屋和宅基地使用权？

情景二：倘若A(男)B(女)系夫妻，两人为同村同户，婚后A以自己名义向本村委会申请宅基地并建房。那么，BCDE是否能继承A的遗产，包括该块宅基地上的房屋和宅基地使用权？

情景三，房地产开发商开发此地，开展拆迁补偿。倘若A、B相继去世，CDE是否获得该地上附着物房屋补偿和宅基地使用权的拆迁补偿？

#### 二、本案例中的农村宅基地使用权继承问题争议要点

对于情景一：对农村宅基地使用权的继承主体存在争议。继承人分为本集体经济组织成员和非本集体经济组织成员，本集体经济组织继承人又分为与被继承人同户、分户两种，非本集体经济组织继承人又分为城镇居民和非本集体经济组织村民两种。根据《继承法》的规定，BCDE可对该宅

基地上房屋行使继承权。而 B 是别村户口，为非本集体经济组织村民，B 对 A 的宅基地使用权的继承存在争议；C 出嫁后不同村不同户，C 对 A 的宅基地使用权的继承也存在争议；D 因读大学将户口迁出，毕业后在城镇定居，为城镇户，D 对 A 的宅基地使用权的继承也存在争议；E 婚后同村分户，普遍认为 E 对 A 的宅基地使用权享有继承权，但同时会引发“一户多宅”的问题。

对于情景二：对何时发生继承关系存在争议。与情景一的唯一不同是，AB 夫妻双方是否同村同户。有些地方的做法是，AB 同户，即使 A 死亡，宅基地使用权主体的户因为 B 的存在而依旧存在，因而不发生继承的法律关系。也就是只有在作为宅基地使用权主体的户消灭时，才产生继承的法律关系。

对于情景三：对继承客体除了房屋，是否包括宅基地使用权存在争议。A、B 相继去世，作为宅基地使用权主体的户当然消灭，产生继承的法律关系，对此无异议。根据《继承法》的规定，CDE 对该地上附着物房屋享有继承权，根据此当然可以获得该房屋的拆迁补偿，但该项补偿大多以其实际建筑材料造价为限，数额通常较小。能否获得宅基地使用权的拆迁补偿，取决于继承客体是否包括该宅基地使用权，而该项补偿数额一般较大，也成了宅基地继承法律实务中的争议热点。

## 第二节 现实生活中存在的宅基地使用权继承问题和观点综述

结合上述案例，将现实生活中宅基地使用权继承问题遇到的情况和相应的观点做一个梳理：

### 一、与被继承人同户的继承人对被继承人宅基地使用权的继承

该情形的继承人为“与被继承人同户”，关于“同户”的概念，土地管理法规、政策并未说明。

对于该种情形，有观点认为，“同户”中的个别成员死亡，宅基地使用权仍归其他家庭成员所共同拥有，不发生宅基地使用权的继承问题。理由是：

宅基地使用权属于家庭关系成员共同共有，家庭个别成员的死亡，并没有导致家庭关系的消亡。基于共同共有的理论，在家庭关系存续期间，宅基地使用权的共同共有关系就存在，家庭成员不得请求分割宅基地使用权的个人份额，其仍然是家庭共同共有财产而非被继承人的个人财产。<sup>①</sup>

笔者认为，“同户”是指因以婚姻、血缘和共同生活而形成的家庭关系为纽带组成的家庭团体，该家庭团体的户口在公安部门登记的同一个户口本上。事实上包括了基于夫妻关系的同户、基于子女关系的同户两种类型。并不赞同以基于家庭关系的共同共有理论来界定宅基地使用权的继承，而应由申请宅基地使用权的“户”来界定。

何为“户”？现有法律规范均没有对“户”的具体解释，《土地管理法》第62条第1款也只有这样规定：“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，宅基地使用权的申请取得主体有限制性规定，规定宅基地使用权申请应以“户”为单位向所在的村民委员会提出，也就是说宅基地使用权的主体限定为“户”，而不是作为一般财产享有主体的自然人。实际生活中对“一户”有两种解释，一种认为“一户”是指在同一户口簿上的人员，另一种认为“一户”是指居住生活在一起的人们。现有法律规范对“户”这个重要的概念缺乏清晰的界定，导致宅基地使用权因主体消灭而消灭的界定不清晰，引发了大量的法律纠纷。作为宅基地使用权申请人通常要求年满18周岁，已结婚，正如《宁波市农村宅基地管理办法》（2001年）第11条第3款的规定：“有下列情形之一的农村村民，可以申请宅基地：（三）常住人口中已领取结婚证书且原有的宅基地面积低于分户后可达到规定面积90%。”具体而言：作为申请宅基地使用权的“户”通常是指由已婚的具有申请宅基地使用权条件的本集体组织成员夫妻共同构成，或者是由已婚的具有申请宅基地使用权条件的本集体组织成员丈夫一方构成。

<sup>①</sup>陈建伟,王燕华.农村宅基地使用权不能作为遗产继承[N].人民法院报,2005-01-04(6).



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库