



码上看报



码上订报

# 这些涉宅基地权属争议类案件 人民法院不予受理

近年来,随着城镇化进程的深入推进,农村地区宅基地权属争议类案件不断增长,因宅基地权属不明产生的纠纷比较常见。何种涉宅基地权属争议类案件属于法院受理范围,纠纷如何解决成为亟待关注的法律问题。对此,对于已取得宅基地使用权证或权属清晰的林权证的宅基地,因权属已明确,法院可依法审理;若因宅基地权属不明导致纠纷,则不属于法院受理范围。

## 案例一 邻里不睦争散水,界限不明不受理

康某与徐某是同村村民,两家东西相邻。2021年3月,康某开始翻建房屋。同年5月,徐某也开始翻建房屋。康某依据乡镇政府在1981年出具的林权证,主张徐某新建西墙侵占两家院落之间的散水(指房屋外墙四周的勒脚处用片石砌筑或用混凝土浇筑的有一定坡度的散水坡),要求拆除徐某的西墙,恢复散水原貌,并要求徐某赔偿损失。

徐某主张自己所建的院墙

是在原址上垒建的,并说康某与徐某两家之间本来就没有散水,并且主张康某2021年3月先行翻建房屋建造东墙时向东扩建了。

【法官说法】本案中,康某与徐某系东西邻居。康某认为徐某新建西墙侵占两家房屋之间的散水要求其拆除,而徐某新建西墙是否侵占散水应当首先审查原被告两家宅基地的四至范围,故本案争议实质为宅基地使用权的争议。依照《中

华人民共和国土地管理法》第十四条规定,土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。因康某提交的林权证未载明宅基地四至,宅基地范围及四至不清而产生的纠纷属于宅基地权属纠纷,该纠纷应由人民政府解决,待人民政府部门确定土地权属及边界后,原告可再行向人民法院主张权利。最终,法院经审理裁定驳回了康某的起诉。

## 案例二 兄弟分家争伙道,地域争议先确权

杨大哥居住于21号甲1号,杨二弟居住于21号甲2号。2022年3月,大哥准备翻建房屋,房屋拆除过程中遇到二弟的阻拦,他认为大哥西墙外东西宽1.43米、南北长20米的地方属于伙道(农村房屋邻里间共同使用的小道),该伙道属于自己的宅基地范围,大哥应该腾退。故弟弟将大哥起诉至法院,要求大哥将原有伙道留出。

本案中,杨大哥与杨二弟房屋原均属于祖宅,兄弟已经分家建房居住多年,未办理新

的宅基地使用权证,现杨二弟称杨大哥原建房屋西墙外东西宽1.43米、南北长20米的地方属于伙道,属于杨二弟的宅基地范围,依照《中华人民共和国土地管理法》第十四条规定,该争议属于宅基地使用权争议,应当先由人民政府处理宅基地使用权争议后,再另行主张权利。经现场勘验,杨二弟诉称的伙道上是否存在建筑并不妨碍出行,且现有证据不足以证实伙道属于杨二弟的宅基地范围,故杨二弟要求排除妨害,依据不足,不予支持。最终,法院

裁定驳回了杨二弟的起诉。

【法官说法】一般宅基地纠纷多为宅基地权属争议,案件审理的关键就是宅基地权属证明或者权属来源证明,比如乡镇或乡镇以上级别的人民政府,盖章确认后的证明材料。在因分家产生的宅基地权属纠纷中,分家单往往成为双方房屋权属及宅院归属的关键证据。所以,为避免后续纠纷的发生,在分家时当事人应签署内容完整、形式合法的分家单,确保房屋权属清晰、四至界限明确。

## 案例三 邻居挖沟危险存,排除妨害应支持

李某和赵某是东西邻居。2021年6月,李某在其宅基地翻建房屋时,赵某在李某东墙处挖了一条长10米、宽50厘米的深沟,并在沟中放水。李某报警后,赵某不再挖沟,但拒不填平深沟。李某主张赵某挖沟处是其宅基地范围且危害其房屋安全,故诉至法院,请求赵某填平深沟。

赵某称深沟原来是猪圈坑,挖沟是为了找东西,放水是为了种树。赵某认为李某新建房屋的地基基础超出了

李某的宅基地范围,向村委会和镇村建科反映了此问题,事情尚未解决,故赵某不同意填平深沟,经法院审理认为,赵某紧邻墙体挖沟不利于相邻生产生活,会危害他人生命财产安全,最终,判决赵某填平深沟。

【法官说法】《中华人民共和国民法典》第二百八十八条规定:不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。故当事人不适

当使用宅基地,影响相邻关系且给对方造成现实、必要、紧迫的妨害,法院应判决排除妨害、消除危险、恢复原状或赔偿损失。比如在同一规划线上,翻盖在后的房屋地基比翻盖在前的房屋地基明显偏高,造成雨水和生活用水向相邻人宅基地流淌,或后盖的房屋和设施影响相邻人房屋通风、采光、滴水,危及他人房屋安全,或在不适当地点建造厕所影响环境卫生,或擅自堵塞通道、截断自然水流等情况。

周某和陈某是对门邻居,两户中间有一伙道。周某主张,陈某于2021年年底在未取得村镇土地使用证明和任何建设手续的前提下,私自在周某门前砌墙,陈某家墙角直接正对周某家大门中间,严重影响周某正常生活和出行,故诉至法院,请求陈某拆除占道所砌墙体。

陈某认为自己没有占用伙道,诉争地块是陈某父亲的老宅。陈某主张圈起老宅不影响原告出行。

经法院现场勘查,周某宅院大门朝南,门前有陈某所砌弯尺型墙体,该墙体南北长6.75米,东西长12.9米,高0.86米,墙体宽0.24米。原告门前走道宽1.86米。被告未取得村镇两级批准,在父辈老宅旧址砌筑墙体,对原告及家人正常出行已造成影响,原告要求被告将墙体拆除,应予支持。最终法院判决陈某拆除所砌墙体。

【法官说法】《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定农村村民住宅用地,由乡(镇)人民政府审核批准。故宅基地上房屋建成后,如村民未经批准进行拆建、改建或者扩建的,属于违法占地,主管部门有权进行查处。对于能够确认村民建房未经审批或采取欺骗手段骗取建房手续的非法用地建房行为,并且该行为侵犯了相邻关系人合法权益,如影响邻人房屋通风、采光、通行等情况的,人民法院可以作出排除妨害、限期拆除违法建筑物的民事判决。

## 链接:

### 土地管理法相关规定

第十四条 土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

(本版稿件由农业科技报·中国农科新闻网记者张朝辉参考《法治日报》《民主与法治》整理)

## 案例四

## 违法砌墙占通道,依法拆除莫商量