

# 权籍调查在农村房屋确权登记中常见问题的处理 ——以四川省平昌县为例

黎华

(四川省平昌县岳家国土资源所 四川平昌 636400)

**摘要:**《不动产登记暂行条例》颁布实施以来,全国各地迅速学习贯彻,不动产登记制度逐步完善,不动产权调查工作机制和体系逐步建立,特别是近几年来,四川省平昌县较快实施了农村宅基地登记确权工作。本文结合平昌县的具体实际,分析总结了权籍调查在农村房屋确权登记中经常遇到的些问题,探索总结了面对这些问题的处理策略,旨在为确保权籍调查工作在农村房屋确权登记中顺利开展提供策略参考。

**关键词:**权籍调查;农村房屋;确权登记;问题处理

权籍调查在农村房屋登记确权中发挥着非常重要的作用,因为它与农民房屋产权利益密切相关。科学、准确的权籍调查能让农民房屋财产权得到有效保障,同时,权籍调查有利于国家实现对农村房屋的权属、数量、分布等信息精确掌握。从这几年农村房屋确权登记的权籍调查工作开展情况来看,实施过程中还存在一些不可回避的问题,需要今后在农村权籍调查工作中逐一进行解决。为此,笔者结合近几年自己的实践与探索,以四川省平昌县为例,就农村房屋确权登记权籍调查中常见问题处理的一些策略作如下分析。

## 1 精准确认农村房屋所有权及宅基地使用权的主体

1.1 妇女因婚嫁不动产登记有关问题的处理。在平昌县农村房屋的权籍调查中,我们具体操作人员收集到手的房产证登记人员以及土地证上名字往往均为户主,其配偶大多未登记载入。根据有关法规的规定:农村家庭成员中的妇女,新的不动产登记簿及权属证书上的宅基地权益理应登记载入。如果因婚嫁的原因,农村妇女离开了原来的集体农业合作社,已经取得出嫁后新的家庭的宅基地使用权的,应确权登记,并且将其原宅基地的使用权予以注销。

1.2 权源证明与实际使用人不一致的问题的处理。在平昌县农村房屋的权籍调查工作实践中,我们经常会发现很多实际使用人与权源证明材料不相一致的问题,之所以有这种情况出现,是因为无权属来源、赠予、违法建设、私下交易、继承等各种情况,而农户又没有到国土资源、房产管理部门去履行宅基地的变更登记手续;有的农户家中的权属来源证明材料就根本无法提供,有的农户手中仅仅有买卖等协议……这些情况,我们在实践中均按特殊情况特殊处理,予以确权登记处理。如,符合“一户一宅”原则的,接受赠予房屋、转让的受让人,经公告无异议并且经本村本社农民集体同意的,其占用的房屋宅基地只要符合有关部门的规划,赠予转让行为发生时,符合政策规定的宅基地面积标准的,补办用地手续后,我们就进行登记确权。如果是遇到因继承农村房屋而占用宅基地的,在权属无争议的前提下,能提供公证部门的公证材料和遗嘱的,予以确定农村房屋所有权以及宅基地使用权并在不动产权证书和不动产登记簿的相应栏目注明:“该权利为继承取得”。实际操作中,遇到子女争夺房产的而没有公证材料和遗嘱的,一般暂不确权发证。如果遇到宅基地手续不全或没有权属来源证明的,登记人员理应对宅基地的使用权人和四至范围、面积、历史使用等情况进行调

查,然后由所在村委会或合作社予以确认,公式一个月无异议后出具证明,然后按照法定程序层层报批,符合法律法规要求的才登记确权。农民落户城镇,其原来的合法使用的宅基地的使用权,应给予登记确权。

## 2 农村房屋权利人不是本社的确权问题的处理

农村房屋所有权和宅基地使用权要符合两条:主体一致原则、“房地一体”原则。依据此原则批准建房和用地手续等,然后依法确认给本农民集体成员。

2.1 《村镇建房地管理条例》实施前问题的处理。《村镇建房地管理条例》于1982年颁布实施。此前,城镇户籍居民(包括华侨),因合法获取农村房屋而占用的宅基地或合法获得的宅基地,宅基地适用范围在《村镇建房地管理条例》颁布后一直没有增加的,可确权登记其实际使用的面积。

2.2 《土地管理法》修订实施前有关问题的处理。《村镇建房地管理条例》颁布(1982年)到《土地管理法》修订实施时(1999年)止,城镇户籍居民(包括华侨)因合法获取房屋而占用的宅基地或者合法获得的宅基地,依据审批面积如实登记确权,若有超面积的应在权属证书、登记簿的附记栏中说明。

2.3 农村不是本社村民因其他原因获宅基地的问题处理。非本社村民因按照政府统一规划,如:移民安置、新农村建设、地质灾害防治和扶贫搬迁等,因政府批准获得宅基地使用权的,在注销登记、退出原宅基地后,应该依法对新建房所占宅基地的使用权予以确权登记。

2.4 农村继承房屋宅基地登记问题的处理。农村中存在通过继承房屋产权而占用宅基地的问题,应该根据房屋所有权和宅基地使用权登记确权,同时在不动产权证书和不动产登记簿的备注:“该权利为继承取得”。

2.5 城镇居民到农村违法违规获得房产问题的处理。实际工作中,城镇居民到农村违法建造、购买住宅或违规购置宅基地的,一律不予确认农村房屋所有权及宅基地使用权。

## 3 对于农村“一户多宅”确权问题的处理

造成农村“一户多宅”的原因有很多,常见有赠予、买卖、继承,等等。按照《土地管理法》规定,“农村宅基地使用权应遵循“一户一宅”原则,确定房屋所有权以及宅基地使用权。

3.1 可分户而未分户又建房问题的处理。农村有符合当地分户建房条件，往往未分户建房，然而，没有经过审批同意又擅自另外建房分户居住。这种情况，只要他的新建房宅基地占用，符合规划且经本社村民集体同意，公示无异，可以补办手续后依法登记确权。

3.2 未分开居住有关问题的处理。农村中未分开居住，但是其宅基地的实际使用面积没有超过分户后建房地总面积标准的，予以确权登记其实际使用宅基地面积。

3.3 农村“一户多宅”问题的处理。申请人属于一户多宅的，按照有关规定只能依法确权登记其中一处房屋和宅基地，剩下的不确权只调查；但通过依法取得的除外，如房屋继承等。

#### 4 农村房屋和宅基地超审批面积问题的处理

农村房屋和宅基地超过审批面积的问题还依然存在，处理这类问题，我们在权籍调查中依法分阶段处理。本社村民经审批占用宅基地建房的，按审批面积进行登记确权。未经审批同意占用宅基地建房的，视不同情况分别依规处理。

4.1 《村镇建房地管理条例》实施前的问题处理。《村镇建房地管理条例》颁布实施时（1982年）前，村民占用宅基地建房，其它基地使用面积在自1982年至今未增加的，宅基地面积超与不超，都按其实际使用的面积进行登记确权。

4.2 《土地管理法》修订实施前有关问题的处理。《村镇建房地管理条例》颁布（1982年）到《土地管理法》修订实施时（1999年）止，村民占用宅基地建房，超过当地规定面积标准的按规定处理结果进行登记确权。

4.3 《土地管理法》实施后有关问题的处理。《土地管理法》实施后（1987年），村民占用宅基地建房的，超过当地面积标准但符合规划的，可补办手续后依法对符合标准的面积进行登记确权，超占的面积权属证书、登记簿附记栏中备注。

4.4 特殊情况造成铭记超标问题的处理。村民通过赠予转让等方式获取房屋，所占宅基地超标的，可按赠予转让发生时间宅基地超面积标准有关政策规定进行登记确权。

#### 5 农村宅基地闲置问题的处理

改革开放以来，特别是近几年，农村劳动力大量外出务工，加之老人去城里投奔子女，造成农村房屋倒塌、宅基地大量闲置。对于这类不动产的处理，可分类处理：拆除3年以上没有恢复使用的、空闲3年以上的宅基地或其地上房屋已经坍塌的，一律不登记确权和发证，可对闲置的宅基地采取实施土地增加挂钩项目做还耕处理。

#### 6 结束语

总之，实施农村不动产统一登记制度，其基本内容就是做好房屋权籍调查确权。权籍调查中往往会遇到很多历史的现实的各种各样的问题，需要在实际工作去加以解决。只有这样，才能明晰农村房屋和宅基地产权，有效推动房屋权籍调查工作的有效化、规范化。

#### 参考文献

[1] 国土资源部.关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知（国土资发【2016】191号）[R].2016.