

# 探究集体土地上的房屋登记问题

贾延兴

绥化市地产管理二处

DOI:10.18686/bd.v1i7.541

**[摘要]** 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有,即国家所有土地的使用权由国务院代表国家行使。城市市区的土地属于国家所有。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。农村集体经济组织成员(即村民)申请建房的,要向所在村的农村集体经济组织(村民委员会)提出申请,农村集体经济组织(村民委员会)同意后将申请提交乡(镇)人民政府土地管理部门。乡(镇)土地管理部门接到申请后现场查看,符合条件的将当事人申请报县级人民政府土地主管部门审批发放集体土地使用权证。

**[关键词]** 房屋登记问题;建议

## 1 以虚假村镇工程建设许可证书申请不动产登记的问题及处理建议

在2008年《城乡规划法》实施前,对于集体土地上建房,审批部门存在多头管理、不统一的现象,如批准部门既有乡镇人民政府或乡镇人民政府下设的村镇办公室,也有建设管理部门。不同审批部门按照本部门的标准进行审批管理,宽严不一,审批资料的保管利用也存在一定的风险。而且,存在很多先建后批、审批与实际建设不一致的情况。以上这些情况都容易成为虚假风险防控的漏洞。目前,以虚假村镇工程建设许可证书申请不动产登记,主要表现为3种形式。

### 1.1 假证假信息

村镇工程建设许可证书的载体是虚假的,即提供的系非村镇建设主管部门监制的证书。证书的内容也与实际建造不符。非法申请人从其他渠道获取仿真度高的证书或私自印制的证书来骗取不动产登记,以此获得不动产权利,谋取私利。

### 1.2 真证假信息

非法申请人通过非法渠道骗取货真价实的套好印章的村镇工程建设许可证书,但证书的内容与实际建造的房屋信息完全不符。

### 1.3 假证但信息与实地一致

非法申请人提供的村镇工程建设许可证书为虚假证书,但证书记载的内容与实际建造完全相符。如何处理这种可能虚假的村镇工程建设证书问题?

首先,与颁发证书的村镇工程批准建设部门联系,调取当时的村镇工程建设许可证书样本,留存,方便登记机构进行真证与假证对比。也可以从已发证档案里,找出类似的村镇工程建设许可证书,以作参考。

其次,加强与村镇工程建设批准部门的联系,如发现疑似虚假证书或批准部门无法找到存根的情况,建议不要收取此类证书。若申请人不认可虚假的,登记机构可联系当地

法院,通过司法鉴定部门来解决。司法鉴定部门可以通过证书的公章和笔记来辨别真伪。当然,如果申请人能提交村镇工程建设批准部门出具的符合规划建设要求的证明,并经批准部门的负责人或授权人同意,也可以视为适格的建设许可证明。

再次,了解集体土地房屋建设的基本知识,提高自身专业水平,做到层层把关,使虚假证书无可乘之机。

## 2 集体土地上房屋所有权的转移登记

集体土地上的房屋可以进行转移登记,但是和国有土地上的房屋转移登记有所不同,两者差别主要就在于因土地使用权流转限制不同所导致的房屋流转条件不同,造成在收件材料和转移登记程序等方面存在很大差别。

2.1 国有土地上房屋转移登记只需双方当事人同意即可,而集体土地上村民住房申请转移登记除了双方同意之外,还必须提交“农村集体经济组织同意转移的证明材料”。集体土地上房屋转移登记时提交集体经济组织同意转移登记的证明文件,可以避免集体土地上房屋违反规定私自流转,从而维护和谐稳定的社会秩序,保障农民基本生存权。此外,农村集体经济组织处分其所有的房屋时,除了双方同意外,还应提交村民会议同意登记或者由村民会议授权经村民代表会议同意登记的证明材料,以贯彻村民自治的原则,加强对村集体经济组织资产管理的监督。

2.2 申请人可以申请集体土地上的房屋转移登记,并不意味着集体土地上的房屋就可以自由转让。目前,国家政策、法律法规对集体土地上的房屋转移登记有严格的限制条件。集体土地上的房屋所有权转移受到限制主要是由宅基地为集体所有的性质所决定。宅基地使用权是一种带有身份性质的财产权,是与农村集体经济组织成员的资格联系在一起,集体土地上房屋的受让人必须为本集体经济组织成员(房屋继承或人民法院的法律文书所确定的转移登记除外)。农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准。1999年,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》(国办发【1999】39号)和国务院关于《深化改革严格土地管理的决定》(国发【2004】28号)均明确规定禁止农村房屋向城镇居民流转,农民的住宅不得向城镇居民出售,城镇居民也不得向农村购买宅基地、农村住宅或‘小产权房’。单位和个人不得非法租用、占用农民集体所有土地搞房地产开发,有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用权证和房屋所有权证。

2.3 在房屋和土地分别由两个部门登记的地方,集体土地范围内村民住房转移登记应以“先地后房”为原则,即先到土地管理部门办理宅基地使用权变更登记并取得集体土地使用权证,再到房屋登记机构办理房屋所有权转移登记。根据房地一致的原则,集体土地范围内村民住房转移的,其占用范围内的宅基地使用权也随之转移。依据《土地管理法实施条例》第六条的规定,依法改变土地所有、使用权的,因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的,必须向所在地的县级以上人民政府土地主管部门提出土地变更登记申请,由原土地登记机关依法进行变更登记,土地所有权的变更,自变更登记之日起生效。宅基地使用权具有强烈的身份性质,土地管理部门对宅基地的变更

登记有严格的条件限制,村民住房所有权的转移是否符合《土地管理法》及其《土地管理法实施条例》规定的宅基地使用权变更登记条件并且取得集体土地使用权证,房屋登记机构难以认定也无权认定,必须由土地管理部门做出前置认定。

### 3 结束语

随着城乡一体化进程的加快,农民的观念在不断更新,虽然集体土地上的住宅不能抵押,交易也受到一定的限制,但是房屋所有权证随着经济的发展在日常生活中将发挥更大的效用。因此,农村住房权属登记的需求在不断加大,只是农民对现行政策不了解,还认识不到房屋登记和房屋所有权证在主张权利上的重要性,导致农村集体土地上房屋登记的主观能动性不强。结合现在农村集体土地登记确权发证工作的开展,房屋登记机构应利用多种渠道,采取多种形式加大对集体土地上房屋登记的宣传力度,强化登记对不动产保护的意义的提高政策的透明度和知晓度,让村民意识到通过登记确权的不动产才真正是归属于自己,增强对农村集体土地上房屋登记工作的了解和接受程度,以便于利用法律武器来保护自己的合法权益。