

根据《民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律规定，宅基地的所有权属于集体，个人只有使用权，不得进行买卖。于是，有人动起了“歪脑筋”，想出用“永久租赁”宅基地的方式，变相买卖宅基地。

别动宅基地的“歪脑筋”



“永久租赁”变相买卖宅基地

广西田东县一村民刘某法及其家庭成员共分配获得402.11平方米的宅基地，并办理了《集体建设用地使用证》。2009年，刘某法为偿还家庭债务，想用宅基地换取钱款。因宅基地不能买卖，刘某法与妻子韦某娥想出了“永久租赁”的方式。他们与广西陆川县一村民吴某菊签订了《宅基地租赁协议书》，把宅基地以10万元永久性出租给吴某菊。

签订协议后，吴某菊支付“租金”10万元，建成一栋两开间二层楼房及围墙。可该做法遭到刘某法之子刘某晓的反对，将三人起诉至法院，要求确认合同无效，被告吴某菊拆除在宅基地上建造的建筑物并退还宅基地。最终，法院依法判决被告刘某法、韦某娥与吴某菊签订的《宅基地租赁协议书》无效，另根据公平原则，由签订《宅基地租赁协议书》双方另行妥善处理好损失赔偿问题后再进行建筑物和土地返还问题的处理。

以租代卖“妙招”违法

云南省人民检察院四级高级检察官卢彦伊表示，本案中签订的《宅基地租赁协议书》违反了相关法律法规的强制性规定，主要有两点违反情形：一是刘某法、韦某娥与吴某菊的行为实际上是以租代卖。根据《中华人民共和国土地管理法》等法律和国家有关规定，宅基地使用权是农村集体经济组织成员享有的权利，与享有者特定的身份关系相联系，非本集体经济组织成员无权或变相取得；二是三人在合同中约定的租赁期限是永久，

按照《民法典》第七百零五条规定，“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。”因此，该合同不受法律保护。

在办案过程中，还需要综合考虑双方当事人的过错、财产损失等。“类似案例，法院最终可能会出现两种判决结果，一是法官直接判决合同无效；二是若已建房屋用于经营，退还宅基地会给当事人造成较大经济损失，可以主张租赁期二十年内的合同有效，超过部分无效。”卢彦伊说。

宅基地能不能继承

根据《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》，按照“一户一宅”的规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，并且对宅基地只有使用权，没有所有权。所有权是继承权的前提，因此宅基地无法继承。

现实中，村民申请宅基地主要用于建房，虽然对宅基地没有所有权，但对在宅基地上建造的房屋有所有权。按照“地随房走”原则，子女继承房屋的同时，即对该宅基地拥有使用权。

继承人身份不同，使用情形也不同。若继承人是同一集体经济组织成员，则可出售继承房屋或维持原状，但不能进行翻建。房屋损坏后，宅基地将被集体经济组织收回；若继承人是城镇居民，经当地人民政府批准后，可将宅基地出让给同一集体经济组织符合申请建房用地条件的成员。如果集体经济组织决定收回宅基地，则继承人需自行拆除继承房屋。🏠

本刊记者 曾永会 / 文