

## 最高人民法院关于李理河与潘继伙宅基地租赁纠纷一案的批复

发文机关： 最高人民法院  
发布日期： 1985.11.21  
生效日期： 1985.11.21  
时效性： 现行有效  
文号： [85]法民字第11号

(1985年11月21日(85)法民字第11号)

广东省高级人民法院：

你院1985年7月1日(85)粤法民字第14号关于英德县李理河与潘继伙宅基地租赁纠纷一案的请示报告收悉。

据你院报告所述，李理河与潘继伙诉争的宅基地原系李理河之父李司保的产业，其上盖于抗战期间被日寇炸毁，仅留残墙。1946年12月，潘继伙的父亲潘李、伯父潘允林和潘允德三兄弟承租了该宅基，与李司保订立的租赁合同约定：从1947年起该宅地与残墙租给潘家使用，年租谷为200斤，租期20年。租赁期间任由承租人加建上盖使用，租期届满铺屋业权归出租人所有。潘家承租后，在该宅基残墙上建房居住，交过两年租谷，解放后，只按期向政府交纳房地产税，不再向李家交租。1967年租赁期满，李理河要求按约收回宅基和房屋，并向英德县人民法院起诉。

经研究，我们认为，该案涉及对解放前劳动人民之间的宅基地租赁契约是否承认和保护的问题。根据1950年颁布的土地改革法和1954年宪法的规定，国家依法保护农民的土地所有权，允许出租、买卖土地，所以李理河与潘继伙的宅基地租赁关系，在当时是受国家政策法律保护的。农业社会主义改造完成后，农村土地属于集体所有。中共中央1962年9月公布的《农村人民公社工作条例修正草案》第二十一条明确规定：“生产队范围内的土地，都归生产队所有。生产队所有的土地，包括社员的自留地、自留山、宅基地等等，一律不准出租和买卖”。1982年宪法第十条又明确规定：“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，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有……任何组织或个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”。因此，村镇土地自《农村人民公社工作条例修正草案》公布后，社员对宅基地只有使用权，没有所有权。故李理河与潘继伙双方的宅基地租赁关系自此即随之解除，其原订租赁契约亦不再受国家政策法律保护，李理河要潘继伙按原契约交回铺屋的请求，不符合我国现行政策法律的规定，依法不予支持。但根据该案实际情况，考虑双方的合法权益，我们除同意你院意见，即黎洞圩下水巷口9号房屋所有权和该房宅基地的使用权归潘继伙，潘继伙应补偿李理河的残墙折价款外，另对潘家在《农村人民公社工作条例修正草案》公布前所欠的租谷，亦应合理地清偿补付给李理河。

此复



扫一扫，手机阅读更方便

