

温州市龙湾区法院:

创新权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置模式

本报记者 蓝莹
实习生 杨依依
通讯员 龙轩

“法官，我举报！项某有间房，6层高，很值钱，希望你们能尽快处置。”近日，温州龙湾区法院收到伍某的举报。

此前，龙湾区法院在受理伍某与项某买卖合同纠纷案时，判决项某向伍某支付货款46万元，后因项某未履行生效判决，伍某向区法院申请执行。

根据伍某提供的财产线索，执行法官前往现场核实，发现确有伍某所说的房产。但经不动产登记信息比对，法官查明该房屋系在农村宅基地上所建，即平时所称的“农村集体土地房屋”，证载建筑面积121.44平方米，占地面积63.4平方米，证载为2层楼房。

执行法官随即向房管、国土、规划等职能部门征询，确认该房屋为违法建筑，系项某将原2层楼房拆除后未经审批而翻建成6层楼房。此房屋虽双证齐全，但经整体拆除，是否可以司法处置，成为执行法官面临的难题。

前不久，在龙湾区法官的努力下，该案终于尘埃落定。

近年来，该院着眼全局、主动作为，充分发挥执行职能作用，及时总结权属清晰农村集体土地房屋司法处置经验，创新权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置模式，全力打造龙湾法治建设“金名片”。



召幵“家庭助廉”座谈会



法院公众开放日活动

推进权属清晰农村集体土地房屋处置

权属清晰农村集体土地房屋的司法处置，受限于土地管理法及相关法律、法规的规定，法院在执行中能否处置此类房屋一直备受争议。

近年来，温州地区法院勇于担当、开拓创新，大力推进权属清晰农村集体土地房屋处置。温州市中院、市国土资源局于2007年期间联合出台《关于协助人民法院办理集体土地使用权变更登记暂行规定》，就农村集体土地房屋司法处置作出相关规定。

根据上述规定，农村集体土地房屋所占的集体土地必须具有合法权源依据，受让人必须是土地所在地的县（市、区）具有农业户口人员，相较于其他地区将竞买人资格限定在土地所在村集体组织成员，该规定扩大了竞买人范围，促使温州地区农村集体土地房屋处置成交率和溢价率大幅增长。

2015—2020年，龙湾区法院处置农村集体土地房屋125处，处置金额达1.77亿元。

创新权属瑕疵农村集体土地房屋处置

受历史遗留等因素影响，农村集体土地房屋建造审批不规范、农民未经审批在宅基地上建造房屋等现象在龙湾区较为普遍，致使农村集体土地房屋单证或者无证的情况大量存在。

执行中，因登记在被执行人名下农村集体土地房屋的权属存在上述瑕疵等问题，导致当事人无法办理房屋初始登记或者过户登记。以往，此类农村集体土地房屋基本未予以司法处置，这也造成了债权人权益得不到实现而被执行人名下又有财产未处置的矛盾局面。

龙湾区法院“处置”权属瑕疵农村集体土地房屋，主要是配合区政府的大拆大改工作，由征收部门对权属瑕疵农村集体土地房屋进行征收，而法院对征收补偿款中的奖励部分豁免执行，由征收部门直接支付给被执行人，作为生活必需费用。

由于纳入征收范围的权属瑕疵农村集体土地房屋毕竟是少数，权属瑕疵农村集体土地房屋处置整体推进速度仍较为缓慢，这在一定程度上制约了执行工作的质效。为此，该院在权属清晰农村集体土地房屋司法处置和涉征收权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置的经验基础上，探索权属瑕疵农村集体土地房屋的司法处置模式。

2020年初，该院将权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置工作，作为民主法制领域和社会治理体制改革工作项目，上报给区委政法委。

权属瑕疵农村集体土地房屋的形成，原因错综复杂，若需司法处置，前期必先查明原因，定性分类，才能在后续评估程序中反映其真实价值，并在拍卖程序中向竞买人披露真实完整的权属登记信息。

龙湾区法院在对权属瑕疵农村集体土地房屋进行分析研判后，得出目前可纳入司法处置范围的权属瑕疵农村集体土地房屋有三类：有土地使用权但无房屋所有权证的农村集体土地房屋；有房屋所有权证但无土地使用权证的农村集体土地房屋；原双证齐全但经整体拆除重建的农村集体土地房屋。

根据2012年最高法关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知（法〔2012〕151号），执行程序中处置未办理初始登记房屋时，不具备初始登记条件的，原则上进行“现状处置”，即处置前披露房屋不具备初始登记条件的现状，买受人或承受人按照房屋的权利现状取得房屋，后续的产权登记事项由买受人或承受人自行负责。龙湾区法院于是参照文件精神，对该院辖区范围内的权属瑕疵农村集体土地房屋原则上按“现状”进行司法处置。

龙湾区法院在推进该项工作过程中，本着“查明现状”的原则，对每一例权属瑕疵农村集体土地房屋均进行现场勘查、测绘，并向相关职能部门



集体出动腾空房产

发出征询函。

为打破法院与职能部门、部门与部门之间的协作壁垒，该院与区政府及相关职能部门，于2020年8月期间召开府院联席会议并出台会议纪要，明确及规范三类权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置程序。

程序规定，对于有土地使用权但无房屋所有权证的农村集体土地房屋，由法院向资源规划分局发函征询是否具有规划审批手续（征询函中应附土地档案、导航定位图等土地现状材料），资源规划分局应在15日内明确答复。对于仅有房屋所有权证无土地使用权证的农村集体土地房屋，由法院向不动产中心征询该房屋是否有土地权源登记，不动产中心应在15日内明确答复。如无土地权源登记，法院向房屋所有权人明确告知按照无土地权属登记现状拍卖，不动产中心根据法院拍卖或变卖执行裁定书、协助执行通知书在系统后台中备注已经司法拍卖并将相关材料存档，但无法办理房屋所有权过户登记。对于原双证齐全，但经整体拆除重建的农村集体土地房屋，法院拍卖时应告知买受人房屋整体拆除风险，但拆除后买受人有权向资源规划分局、住建局等部门申请按照原房屋所有权、土地使用权的登记进行重建，重建审批不受买受人资质、一户一宅等政策限制，相关职能部门应予以准许。不动产中心根据法院拍卖或变卖执行裁定书、协助执行通知书办理原房屋所有权证、土地使用权证过户手续。

2020年1月至今，龙湾区法院已处置权属瑕疵农村集体土地房屋12处，处置金额达1209万元。

保障胜诉当事人合法权益及时实现

在伍某与项某买卖合同纠纷一案中，温州市龙湾区法院决定启动权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置程序，通过瑕疵披露、现状拍卖原则对涉案房屋委托评估拍卖。

委托评估时，该院明确告知评估机构该房屋的权属瑕疵问题，确保评估结果能够反映真实价值。经评估公司实地勘测，该房屋现建筑面积约为325平方米，评估价格为65万元。

此后，龙湾区法院在淘宝司法拍卖平台公开拍卖该房屋，并将权属瑕疵披露作特别说明，后一竞买人以46万元的价格竞得该房屋，债权人的债权最终得以实现。

省高院曾提出，要让“切实解决执行难”工作走在全国前列，龙湾区法院积极响应号召，做好“六稳”工作、落实“六保”任务，服务经济社会发展大局，创新农房处置模式和工作机制，全力打造权属瑕疵农村集体土地房屋司法处置“金名片”。