

枣阳市人民政府

行政复议决定书

枣政行复决字〔2024〕62号

申请人：王*升 性别：男 民族：汉族

身份证号码：420622*****

联系地址：枣阳市*****

被申请人：枣阳市七方镇人民政府

法定代表人：任*亮 职务：镇长

联系地址：枣阳市七方镇政府街36号

申请人王*升不服被申请人枣阳市七方镇人民政府于2024年4月19日作出的《不予行政许可决定书》，于2024年5月7日向本机关申请行政复议，本机关依法已予受理。现已审理终结。

申请人请求：

撤销被申请人于2024年4月19日作出的《不予行政许可决定书》。

申请人称：

申请人现居住枣阳市*****，现房子破旧，次子一家也经常回家，无法居住。申请人于2021年1月申请建房，被申请人已审批同意，但一直没有给发建设许可证，按照规定审批同意后，应发放建设许可证，但一直没有发放，考虑到发放许

可证是政府的事情，所以也没有在意就开始建房，现地基已建好，水泥、砖、砂、钢筋都已采购，在2024年4月5日建房时，七方镇城建部门要求停工，理由是一户多宅，手续未批先建，具体见附件，随后申请人把问题反映给被申请人，被申请人2024年4月19日作出不予行政许可决定，申请人认为与事实不符合，理由如下：

1、被申请人认定申请人2006年7月建过房，确实是事实，但房款都是借款和申请人的大儿子出钱，现登记在大儿子名下，本来计划是给申请人的二儿子，由于小儿子户口不在村里，所以无法登记，但建房时二儿子属于在校学生，应该也是村集体成员，应该也有份，建房借款是二儿子毕业后给予还款，我们要求登记在二儿子名下，但自规所不给予登记，没有办法只能登记在大儿子名下。

2、调查说申请人卖房给王*英和刘*年夫妇，有合同，且他们已经居住，确实申请人单方面写有简单合同，他们已经居住，但刘*年夫妇并没有签字同意，具体见合同，即使合同有效，根据合同其后院没有协商好的情况下占申请人的耕地建后院，已经信访过，要求给予拆除，但一直没有给予拆除，按造价转让不合理也不公平，且合同上要求申请人建房其不得干涉，但对方却多次干涉，违反合同，所以合同无效，

3、另外主要刘*年夫妇居住房子是申请人的大儿子申请新建，当时由于成年需要结婚分户。大儿子也没有同意转让给他们，所以申请人也没有权利买卖，之所以写合同就是作为见证者，防止以后建房有纠纷抵赖。

4、刘*年夫妇原来也有房屋宅基地，已出售，他们不符合登记要求，在有争议的情况下仍然登记在刘*年夫妇名下。申请人的大儿子要求首先登记在其名下，且属于首次登记，但自规所不同意，要求法院审判。

5、现登记在申请人夫妇名下只有一套老房子，且为砖木结构老房子，1986年建成将近40年，墙体内部多处开裂，而且申请人申请建房的地方是原来空余闲置宅基地，其地方原来是申请人家耕地没有建完的剩余地，也没有登记确权给申请人，但申请人也一直在利用，申请异地新建并不代表申请新的宅基地，建好后原宅基地退出交给村集体，应该属于宅基地置换，仍然一户一宅。

6. 调查说申请人夫妻2008年搬入新房居住，原老房子闲置，也没有维修。此调查与事实不符，新房建好后一直由大儿子和小儿子居住，大儿子和小儿子结婚一直在使用此房屋，大儿子2007年结婚，二儿子2014年结婚，而后2015年领取结婚证，二儿媳由于2015年添小孩，申请人夫妻才和二儿子一家一起居住，主要是方便照顾孩子，且老房子也破旧，虽然每年维修，但主体结构及墙体开裂。

7. 二儿媳也是农村户口，在其老家也没有获取宅基地，确权登记刚开始有户口限制，没有办法登记，但在2020年12月时，我们也反映过情况。

8. 当时信访也提过确权问题，但在受理告知书只提到霸占后院，没有提确权问题。

9. 儿子虽然户口不在老家，但工作不稳定，且家庭承包证上

仍有儿子，儿子在家时也经常干农活，新房建成时儿子也已成年，在2003年时由于儿子高考没有考好且志愿没有填报好，在2003年6月-2003年12月在南方打工半年。

所以基于以上反映事实，申请人认为被申请人处理意见不合理也不合法，特申请复议。

被申请人称：

一、被申请人作出的《不予行政许可决定书》事实认定清楚，申请人在王*村的户籍登记人口仅有三人，包括其妻与儿子王小涛。申请人在王岗村四组拥有一处老宅，于1986年初建成，2008年其夫妻二人搬至316国道南边新建的房屋，

目前该处老宅一直闲置无人居住，也没有维修。枣阳市自然资源和规划局于2022年1月15日颁发了鄂(2021)枣阳市不动产权第0083***号证书，该房屋建筑面积127.35平方米，宗地调查面积304.95平方米。2005年3月26日，申请人以分家、无住房为由在316国道南边申请了一处宅基地，2006年7月在其上建设两层楼房一栋，后于2008年搬进居住至今。七方国土所《不动产确权登记不予登记台账》显示此处宗地调查面积377.21平方米，建筑面积333.85平方米。申请人再次申请宅基地很显然已经不符合“一户一宅”的法律规定，

申请人316国道新建房屋的东边系其儿子王*涛在申请的宅基地上建设的房屋，建成后由申请人与其妻子以9.8万元的价格出卖给刘*年、王*英夫妇。七方国土所《不动产确权登记不予登记台账》显示此处宗地调查面积193.87平方米，建筑面积320.20平方米，

二、被申请人作出的《不予行政许可决定书》适用法律正确。

《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第一款、第三款、第五款规定：“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。”“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。”“农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。”

《湖北省农业农村厅湖北省自然资源厅湖北省住房和城乡建设厅关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》（鄂农发〔2020〕25号）规定：“严格‘一户一宅’法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过所在地县级人民政府规定的面积标准，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅；村民出售、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。禁止未批先建，超面积占用宅基地。”《枣阳市农村宅基地和住房审批管理办法（试行）》（枣政办发〔2021〕19号）、《市人民政府办公室关于进一步加强农村宅基地审批管理的通知》（枣政办电〔2022〕9号）等文件中均有明确的规定：村民申请宅基地必须符合“一户一宅”的法律政策规定，并将“已经拥有一处宅基地的”“出售宅基地的”列为不予批准的情形。

申请人在已有一处宅基地的情形下再次申请宅基地不符合上述村民“一户一宅”的法律规定，被申请人根据上述法律规定作出的不予行政许可决定书适用法律正确，不予许可于法有据。

至于申请人在复议申请中提出的与案外人王*英、刘*年的房屋买卖合同的效力问题不属于行政复议的范围，建议其可以采用诉讼途径解决，

综上所述，申请人在已经拥有宅基地的情形下继续申请宅基地建房不符合法律规定，被申请人作出的《不予行政许可决定书》事实认定清楚、法律适用正确，应当依法予以维持，

经审理查明：

2021年1月8日，申请人因房屋年久失修，已成危房不能居住，且家庭成员众多，影响正常生活为由，申请在枣阳市七方镇WG村四组申请一处宅基地，并经枣阳市七方镇WG村村民小组及村民委员会初审同意。

2021年9月24日，枣阳市七方镇WG村民委员会出具内容为“兹有WG村四组王*升，男，身份证号为420622*****现有家庭成员7人，……，由于房屋破旧，面积小，无法满足居住条件，按照一户一宅的原则和满足居住条件的情况下，重新申请在国道边批地新建，请上级部门审批。为谢！”的证明。

2024年4月15日，枣阳市七方镇WG村民委员会出具内容为“WG村四组王*升，男，身份证号为420622*****，手机号码1398*****，于2021年1月8日以房屋破旧，面积小，无法满足居住条件为由，向WG村提出建房申请，通过村组召开会议及公示后，于2021年3月10日王*升填写了农村宅基地和建房（规划许可）申请书，王*升承诺本人及家庭成员符合“一户一宅”

申请条件，申请材料真实有效，通过组级、村级认真审核，村民小组及村级组织同意王*升新建房屋申请，在王*

升建房打地基时，接到群众信访举报，举报王*升一户多宅，不符合“一户一宅”建房条件，通过调查核实，王*升于1985年在WG村四组建有砖木结构房4间，坡房2间，共计6间，于2005年3月26日申请在316国道南建房，于2007年已建成两间三层，共计6间房屋，王*升实际已拥有两处宅基地，不符合“一户一宅”建房条件。特此证明。”的证明。

另查明，申请人在枣阳市七方镇WG村四组原有一处宅基地，并于1985年建砖木结构房四间，坡房二间，枣阳市自然资源和规划局于2022年1月15日颁发了鄂(2021)枣阳市不动产权0083***号不动产权证书，该证书载明“权利人：王*升、张*芬；共有情况：共同共有；坐落：枣阳市七方镇WG村四组；权利类型：宅基地使用权/房屋(构筑物)所有权；权利性质：批准拨用、其他；用途：农村宅基地、住宅；面积：使用权面积200.00m²、房屋建筑面积127.35m²；……。”

2024年4月19日，被申请人作出《不予行政许可决定书》，认为申请人不符合“一户一宅”的规定，其提出的宅基地及建房申请不符合法定审批条件及相关政策，根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第二款之规定，决定不予行政许可和批准。申请人不服，向本机关申请行政复议。

本机关认为：

本案的争议焦点为被申请人于2024年4月19日作出的案涉《不予行政许可决定书》认定事实是否清楚，适用依据是否正确以及程序是否合法。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得

超过省、自治区、直辖市规定的标准。……。农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；……。”及湖北省农业农村厅、湖北省自然资源厅、湖北省住房和城乡建设厅《关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》第三条第一款第一项“严格“一户一宅”法律规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过所在地县级人民政府规定的面积标准，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅；村民出售、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。禁止未批先建、超面积占用宅基地……。”的规定。农村一户家庭只能拥有一处宅基地，而不能拥有两处甚至更多的宅基地，这一立法的目的在于既要保障广大农民的居住权，防止出现农民居无定所，也要防止一户家庭拥有多处宅基地造成土地浪费、降低土地利用效率的问题。农村宅基地使用权是法定的用益物权类型之一，是广大农民赖以生存的重要权利，但农村宅基地使用权的享有应当以不违反法律规定为前提，本案中无论是通过申请人的复议申请书自述还是通过被申请人提供的不动产权证书等材料，均可以证明申请人已实际拥有一处宅基地，该宅基地由申请人实际使用并已建成房屋，且截止被申请人作出案涉不予行政许可决定之前，未发生被注销、被确认无效等排斥申请人实际享有宅基地的情形。因此，被申请人依据上述规定作出不予行政许可决定，并在《不予行政许可决定书》中说明了作出决定的理由、法律依据，告知了申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并无不当。

综上，被申请人作出的《不予行政许可决定书》认定事实

清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，处理适当。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，本机关决定如下：

维持被申请人于2024年4月19日作出的《不予行政许可决定书》。

如对本决定不服，可以自接到本决定之日起15日内，向枣阳市人民法院提起行政诉讼。

