



农村建房讲究多 相关法律问题莫忽视

记者 董小芳 通讯员 姚法

建房过程有人受伤，房主要赔偿吗？城镇户口子女可以继承农村自建房吗？农村建房涉及哪些法律问题？法官给您捋一捋。

城镇居民在宅基地上建房 遇拆还能得安置补偿吗？

余姚一村民李某向村委会申请了一块宅基地，并通过了建房审批。李某与城镇居民王某签订合同，由王某在该宅基地上自建房屋，王某向李某支付宅基地使用费。后因旧村改造，该房屋被拆迁并赔偿了一套拆迁安置房。李某诉至法院，要求确认合同无效，并要求王某返还拆迁后所得安置房。李某请求可否成立？

法官说

我国禁止城镇居民到农村购买宅基地。李某和王某签订的协议因违反法律强制性规定而无效，宅基地使用权仍归村民李某。根据“房地不分离”原则，房屋和宅基地使用权只能归一个主体所有，故李某是宅基地使用权人，也是房屋的所有权人。法院判决，李某可以获得拆迁安置房，而王某仅是房屋出资者，并非房屋所有权人，无权获得拆迁补偿利益。

因读书就业迁出户籍 还能继承宅基地吗？

王某早年因读书和工作，户口迁出农村并取得了城镇户籍。王某父母为农村户口，在村里有一处宅基地并盖有房屋。多年后，经相关部门审批，王某与父母一同出资将家中的老房子重新修葺了一番。如果王某父母去世，王某可否继承老家的宅基地使用权？

法官说

宅基地的拆迁补偿分为两种：一种是对地上房屋的补偿，房屋作为父母的遗产，无论子女户口在哪里，都有权继承；另一种是对宅基地使用权的补偿，因宅基地不属于遗产部分，无法继承。

也就是说，“地上有房”，是城镇户籍子女继承宅基地使用权的前提。根据我国的土地管理制度，农村宅基地是不能被单独继承的。但是，地上的房屋可依据继承法和物权法的相关规定予以合法继承。

本案中，宅基地上仍有房屋，故王某可根据相关法律规定继承该房屋的所有权和宅基地使用权。但如果宅基地上的房屋灭失，王某就不能单独就宅基地予以继承。

需特别指出的是，宅基地上的原房屋一旦拆除或倒塌，支撑此房屋的宅基地将不能继续使用，而是由集体经济组织收回处置，继承人亦丧失对宅基地相关权利的承继。

建房施工造成人身损害 房主一定要担责吗？

房主甲与个体工匠乙签订《施工协议》，约定将其位于某村的三层楼房发包给乙建造。乙雇用丙为其施工，丙在施工作业时不慎坠

落，将路过的丁砸伤。因此，丁将甲、乙、丙三人诉至法院，要求三被告赔偿损失。

另查明，乙无村镇建筑施工资质。丙在施工过程中，施工场地未搭建安全防护网，未系安全绳。

法官说

农村建造房屋，房主要谨慎履行选任义务。

自建三层(含三层)以上房屋需要建筑资质，受《中华人民共和国建筑法》调整。该种情况下，若房主未按规定办理建房手续，将工程发包给无建筑资质的承包人施工，则房主存在选任过失，需要承担过错责任。

自建两层(含两层)以下低层住宅且包工包料的，由承包方承担房屋建造的全部事项，工期满后房主向承包方支付报酬。这种情况下，虽不需要建筑资质，但也有资质要求，一般情况下，具有农村建筑工匠资格的人员或具有当地一般工匠水平的人员可认定为具有承揽资质，如房主在没有定作、指示或者选任过失的情况下，一般不承担赔偿责任。

自建两层(含两层)以下底层住宅且包工不包料的，即“包清工”，房主在整个施工过程中发挥指挥、监督和管理的作用，对施工人起实际控制和支配的作用。施工者因提供劳务造成他人损害的，由接受劳务一方即房东承担侵权责任，提供劳务一方因劳务自己受到损害的，则根据双方各自的过错承担相应责任。

本案中，甲将其三层楼房发包给乙修建，双方的关系是建设工程(承)包关系，施工过程中造成丁人身损害，应当承担侵权责任并赔偿损失。乙作为工程的承包人，是施工现场的组织指挥、监督协调者，也是安全风险的管控者，事故的发生主要是因其管控不到位，存在较大过错，应承担主要责任。其次，丙虽是乙的雇员，但其在施工过程中缺乏安全防范意识，在未搭建安全防护网、未系安全绳的情况下不

规范操作从而坠落造成损害，也应有一定过错，亦应承担一定的责任。甲将涉案工程发包给不具备施工资质的乙修建，存在选任过错，应当承担一定比例的责任。

邻居建房造成自家墙面开裂 该如何要求赔偿？

2021年，李某对其房屋进行了改造，将原来的房屋全部拆除重建，开挖基坑深达4米。改建过程中，隔壁邻居王某家中出现墙面开裂、地面不均匀沉降等各种问题，故向法院起诉，要求判令李某赔偿修复损失等费用。李某则认为，王某房屋出现问题系其年久失修所致。

法官说

房屋建造过程中，禁止进行危及相邻不动产安全的活动。本案中，被告将其房屋拆除重建，在重建过程中，原告家中发生墙面地面开裂、瓷砖裂缝、地面不均匀沉降等损坏情形。司法鉴定意见认为，被告李某挖基坑施工是造成原告王某家中内外装修损坏、不均匀下沉的直接原因，结合修复方案和费用的鉴定报告，法院最终确认修复损失为9.8万余元。

被邻居指责妨碍通风采光 责任到底在谁？

1996年，李某在自家宅基地上盖了两间三层楼房，东墙建在其土地使用范围内东边沿，紧挨着邻居王某后院西侧。2020年初，王某在后院新建钢构房，因此前李某建房时未预留通风采光空间，导致王某所建墙体与李某的东墙体紧靠，李某家的窗户打不开，更别说通风、采光。李某将王某起诉至法院，要求王某将堵塞其房屋的部分予以拆除。

法官说

相邻房屋的所有权人和使用权人，在构筑房屋时均应当给予相邻人通风、采光、通行等便利。本案

中，李某建房在先，紧邻其它基线建房，未给其通风、采光保留相应的空间；另一方面，王某建房在后，明知其建筑会导致李某家通风采光受阻而执意为之。两个因素叠加，造成原告通风、采光受到影响。

法院经审理判决，王某应当将其房屋堵塞李某窗户的部分予以拆除，并保留适当距离用于通风、采光。李某对于王某拆除阻挡部分以及拆除后重建所发生的费用，应承担相应比例。考虑到李某建房行为在先，对于结果的发生负有主要责任，法院最终酌定李某承担70%的责任。

邻居建房把出入口堵成“单行道” 可以要求拆除吗？

李某房屋后门有一条村路出口，邻居王某在该路上垒砌了砖块，搭起了门架、挡雨棚，并修建了围墙，使得该路严重受阻。李某向法院提起诉讼，请求判令王某拆除障碍物，恢复道路原状。

王某则认为，李某家大门口有村道（水泥路面）与村里的主干道衔接，出入通行方便，其诉请拆除的通道并不是生产生活的必经通道。

法官说

相邻通行权的主张必须以必经通道为前提。只有在相邻一方的土地或房屋由于自然条件或其他原因限制，且处于相邻他方所有或使用的土地包围之中，致使其不通过他方土地就无法通行的情况下，相邻方才能主张其行使相邻通行权。如果除经由该土地通行外，尚有其他通道可以通行，则相邻方无权主张相邻通行权。

本案中，原告所主张的其房屋后门村路，并非原告生产生活的必经通道，因此，原告诉请要求被告拆除此通道上的门架、围墙、垒砖等障碍物及恢复通道原状，没有法律依据。

对强行“啃老” 坚决说“不”

■法眼观潮

凌义斌

日前，最高人民法院发布了一批人民法院大力弘扬社会主义核心价值观典型民事案例，其中，杨某顺诉杨某洪、吴某春居住权纠纷案入选，体现了父母有权拒绝成年子女“啃老”的价值导向。

“啃老族”，顾名思义是指有谋生能力，却不肯就业，靠靠父母供养的年轻人。近年来，“啃老”这个词不时地进入人们的视野。

赋予老年人对“啃老族”说“不”的权力，不仅体现了国家、社会对于老年群体的关爱，更从法律的角度给了老年人一把尚方宝剑，可以让老年人群体感受到来自社会的支持。本案的裁判明确有劳动能力的成年子女，在父母明确拒绝的情形下无权继续居住在父母所有的房屋，对于成年子女自己“躺平”却让父母负重前行的行为予以了否定，体现了文明、法治的社会主义核心价值观，有助于引导青年人摒弃“啃老”的错误思想，鼓励青年人用勤劳的汗水创造属于自己的美好生活。

活。

《民法典》第二十六条规定：“父母对未成年子女负有抚养、教育和保护的义务。成年子女对父母负有赡养、扶助和保护的义务。”对于有劳动能力的成年子女，父母不再负担抚养义务。如果父母自愿向成年子女提供物质帮助，这是父母自愿处分自己财产的权利；如果父母不愿意或者没有能力向成年子女提供物质帮助，子女强行“啃老”，就侵害了父母的民事权利，父母有权拒绝。

最高人民法院发布这起典型案例，对各地法院裁判类似强行“啃老”案件，具有一定的借鉴意义，同时也是一堂生动的法治教育课；对于“啃老族”来说，这是敲响警钟；对于父母来说，也可从中吸取教训。

其实，孩子之所以“啃老”，大多还是父母溺爱惹的祸。这个案例提醒家长，一定要培养孩子独立自强的能力和艰苦奋斗的精神。面对强行“啃老”行为，老年人要勇敢地拿起法律这个武器，大声地对“啃老族”说“不”。

离职后为泄私愤 做“黑客”

对老东家服务器数据“下黑手”

男子从网络公司离职后，因对老东家不满，竟远程登录公司的服务器，删除、修改系统代码，致公司运营的网站停运。最终，男子因涉嫌破坏计算机信息系统罪，被判拘役5个月，缓刑10个月。

男子徐某原系慈溪一家网络科技有限公司员工，因离职引起的劳资问题与公司发生纠纷。为泄愤，2021年5月23日至25日期间，徐某利用在职期间取得的账号密码，登录公司名下的两个网站，通过删除、修改系统代码等方法，致网站停运。此举影响不小，其中一个网站停运时间1小时以上，导致3万余名用户使用受到影响。

据了解，徐某本科毕业，2020年5月进入上述公司，从事前端开发的工作。徐某说，他在入职后，帮公司开发了一个小程序，搭建了两个网络平台和两个网站，觉得自己对公司没有功劳也有苦劳，但公司没有给他相应的待遇，还让他“被离职”。一时气不过，他就打算在离职后给公司找些“小麻烦”。

事后，徐某很后悔，到案后如实供述犯罪事实。

法院审理后认为，徐某违反国家规定，对计算机信息系统进行删除、修改，造成计算机信息系统不能正常运行，后果严重，其行为已构成破坏计算机信息系统罪。因徐某到案后如实供述自己的罪行，承认指控的犯罪事实，愿意接受处罚，且已赔偿被害公司经济损失并取得谅解，依法予以从轻处罚。根据其犯罪情节和悔罪表现，依法可以适用缓刑。

【法官提醒】

员工与用人单位发生矛盾纠纷，在双方无法达成一致意见的情况下，可以通过法律途径维护自己的正当权益。例如，可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁；对仲裁裁决不服的，可以向人民法院提起诉讼。千万不可像徐某一样，为了发泄私愤而做出一些极端行为，到头来不仅没有得到好处，反而吃了大亏。

（郑茗月 罗炜协）



国家安全教育进企业

日前，宁海县法院开展全民国家安全教育日活动。图为该院刑事审判庭干警走进得力工业园区，向职工分发资料，宣传国家安全相关法律法规等。（彭羚 摄）