

# “三权分置”背景下宅基地使用权的司法困境与优化路径

许纯纯<sup>1</sup>, 陈艺丹<sup>1</sup>, 叶嘉腾<sup>2</sup>

<sup>1</sup>广州商学院法学院, 广东 广州

<sup>2</sup>北京德恒(广州)律师事务所, 广东 广州

收稿日期: 2025年2月13日; 录用日期: 2025年4月4日; 发布日期: 2025年4月16日

## 摘要

“三权分置”背景下, 为充分发挥宅基地使用权的财产价值, 适当“放活”宅基地使用权等相关政策陆续出台, 给予司法裁判一定的法律基础。然而, 由于法律并未对宅基地使用权的流转、继承等问题加以明确, 导致司法裁判依据出现冲突, “类案不同判”的现象频频发生。通过追溯“三权分置”背景下宅基地使用权面临的司法困境的成因, 探寻破解宅基地使用权的有效路径, 明确宅基地使用权适当放活的物权法律属性, 盘活利用宅基地。同时, 以宅基地使用权转让和继承为切入点, 深入分析宅基地使用权转让的司法裁判依据, 并探索法律继承的规范路径。在“三权分置”背景下, 宅基地使用权的转让合同并不当然无效, 非本集体经济组织成员的继承也或许能得到法院的支持。从司法角度寻求破局之策, 以期维护农民财产权益, 加快“三农”工作的进程, 更好地推进中国式现代化建设。

## 关键词

“三权分置”, 宅基地使用权, 用益物权, 宅基地使用权流转, 宅基地使用权继承

# The Judicial Dilemma and Optimization Path of the Rural Residential Land Use Right under the Background of “Separation of Three Rights”

Chunchun Xu<sup>1</sup>, Yidan Chen<sup>1</sup>, Jiateng Ye<sup>2</sup>

<sup>1</sup>School of Law, Guangzhou College of Commerce, Guangzhou Guangdong

<sup>2</sup>Beijing Deheng (Guangzhou) Law Offices, Guangzhou Guangdong

Received: Feb. 13<sup>th</sup>, 2025; accepted: Apr. 4<sup>th</sup>, 2025; published: Apr. 16<sup>th</sup>, 2025

文章引用: 许纯纯, 陈艺丹, 叶嘉腾. “三权分置”背景下宅基地使用权的司法困境与优化路径[J]. 社会科学前沿, 2025, 14(4): 189-196. DOI: 10.12677/ass.2025.144277

## Abstract

In order to fully realize the property value of the rural residential land use right, relevant policies such as appropriately “relaxing” the rural residential land use right have been successively introduced under the background of “separation of three rights”, which provide a certain legal basis for judicial judgments. However, due to the lack of clear legal provisions regarding the transfer and inheritance of the rural residential land use right, conflicts have arisen in judicial judgments, leading to frequent occurrences of “different judgments in similar cases”. By tracing the causes of the judicial difficulties faced by the rural residential land use right under the background of “separation of three rights”, it can explore effective ways to solve the problem of the rural residential land use right, clarify the property rights legal attributes of appropriately activating the rural residential land use right and revitalize the utilization of house site. At the same time, taking the transfer and inheritance of the rural residential land use right as the starting point, we will deeply analyze the judicial judgment basis for the transfer of the rural residential land use right and explore the standardized path of legal inheritance. In the context of “separation of three rights”, the transfer contract of the rural residential land use right is not necessarily invalid. The inheritance of non-members of the collective economic organization may also be supported by the court. From the judicial point of view, we should seek solutions to break the situation in order to safeguard the property rights and interests of farmers, speed up the process of “agriculture, rural areas, and farmers” work, and better promote the construction of Chinese path to modernization.

## Keywords

“Separation of Three Rights”, The Rural Residential Land Use Right, Usufructuary Right, Transfer of the Rural Residential Land Use Right, Inheritance of the Rural Residential Land Use Right

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 问题的提出

宅基地制度自建立以来便深受国家的重视。1986 年开始,我国相继颁布了《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》(以下简称《通知》)《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(以下简称《意见》)《深化农村宅基地制度改革试点方案》等文件,寻求有效实现宅基地“三权分置”的形式,激活农村沉睡土地资产,维护农民土地权益。宅基地使用权的研究对于保护农民权益、促进农村现代化建设、推进城乡融合发展等都具有重要意义。

近年来,农村劳动力大量转移和村庄空心化现象严峻,“三权分置”政策的出台正契合时代发展要求,突破城乡“二元”壁垒,实现城乡统筹发展和一体化管理[1]。随着法律的相继修改,“三权分置”的确立突破惯性思维,无疑成为法律上的一大亮点。集体经营性建设用地允许市场准入是一场重大的变革,对解决“三农”问题具有重要的借鉴价值。“三权分置”背景下,适当放活宅基地使用权赋予了村民部分收益的权利,拓宽了村民的投资渠道。宅基地使用权的合理流转能够有效激活农村经济,促进农民增收和农村产业发展,推动城乡融合发展。我国宅基地改革俨然朝着“三权分置”这一既定方向,但其在司法实践中却存在颇多争议,故对放活宅基地使用权的法律属性和该权利的转让与继承应当如何实现等问题亟待进一步研究和探讨。

## 2. “三权分置”背景下宅基地使用权的司法困境

推进农村宅基地高质量发展,有利于解决“三农”问题,实现乡村振兴。深入研究宅基地使用权的司法困境,系促进司法公平公正、提高司法公信力的有效途径。

### 2.1. 放活宅基地使用权的法律属性司法认定不一

宅基地使用权是一项用益物权,放活宅基地使用权是宅基地“三权分置”政策的核心和重点。部分试点在“三权分置”背景下,对宅基地使用权做出了较大的改革,形成了各具特色的制度创新。在司法实践中,我国各试点地区在中央政策引导下通过加强宅基地使用权流转取得了一定效果,但各地对于宅基地使用权放活的法律属性认定存在分歧,导致出现“类案不同判”的司法困境。目前主要分为债权属性与物权属性两种观点:一是根据其债权属性认定农民买卖宅基地使用权的行为无效,但对于租赁行为予以认可,旨在保障农民居住权利的同时,又能够实现宅基地的有效利用;二是根据其物权属性允许村民可以对宅基地使用权进行合法买卖,通过对宅基地使用权的处分获得一次性收益。换言之,以租赁方式流转的宅基地使用权的法律属性为债权,以转让方式流转的宅基地使用权的法律属性为物权。例如,广东省高级人民法院(2020)粤民申 12988 号民事裁定书认定《转让证明》系有效合同,体现了宅基地使用权合法买卖的物权属性;江苏省高级人民法院(2020)苏民申 4732 号民事裁定书认定《协议书》无效,体现了宅基地使用权不得转让的债权属性。

### 2.2. 宅基地使用权转让的司法裁判依据存在冲突

“三权分置”的政策突破长期以来的城乡二元结构框架,在所有权、资格权、使用权“三权分置”背景下,宅基地使用权的流转不再禁止,亦即问题从能否流转转变为如何流转、什么情况下允许流转。然而,司法实践中,各地各级法院对宅基地使用权转让合同的效力认定不一,在案件类似的情况下,却能依据不同的法条得出截然不同的结论。随着宅基地使用权新政策的出台,目前宅基地使用权尚处于试点状态,法律尚未明确将宅基地使用权的放活正式纳入立法体系,亦未明确废除《土地管理法》等禁止流转的相关规定。浙江省高级人民法院(2020)浙民申 2438 号民事裁定书认为《土地管理法》第 62 条“农村村民一户只能拥有一处宅基地”的规定是针对农村村民建房审批所作的规定而非针对宅基地买卖行为,故对宅基地使用权买卖合同的效力予以认可。但贵州省高级人民法院(2023)黔民申 2372 号民事裁定书则直接依据《土地管理法》第 62 条认定买卖行为无效。此外,法院除以上述条款确认合同效力外,还以《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)第 7 至 8 条作为司法裁判依据,认定双方签订的合同系真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,亦不违背公序良俗原则,合法有效。而认定农民与非集体经济组织成员之间的宅基地使用权买卖合同无效通常依据《通知》第 2 条或者第 5 条第 1 款的规定作为司法裁判依据,如最高人民法院(2024)最高法行申 935 号行政裁定书等。各地各级法院对宅基地使用权的转让认定以及法律的解释不一,体现出司法裁判依据存在冲突,致使法律的权威性受到挑战,损伤了司法公信力。

### 2.3. 宅基地使用权的法律继承缺乏统一规范路径

由于现行法律法规对宅基地使用权法律继承的规定具有模糊性,导致司法实践中对其审理缺乏统一规范路径,不同的审判机关除了作出的判决结果允许继承与否的差异外,还存在相同判决结果的内部差异。各地各级法院依据宅基地使用权的不同法条,对其继承问题主要存在不可继承和并不当然不得继承两条路径。其一,宅基地使用权不可继承。《土地管理法》第 9 条第 2 款规定宅基地所有权为集体所有,换言之,农村集体组织成员对宅基地不享有所有权和处分权,而只有使用权,因此农村宅基地使用权不属于遗产,继承人无权因继承取得宅基地使用权的相应份额而阻碍其他宅基地使用权人对宅基地的使用,

因而不得继承。例如,河北省邢台市中级人民法院(2021)冀05民终1179号民事判决书认为农村宅基地使用权不属于遗产。其二,宅基地使用权并不当然不得继承。宅基地使用权本身不得单独转移,但宅基地使用权人可以将宅基地上的建筑物通过出租、赠与、继承、遗赠等合法方式转移给他人。根据“房地一体”原则,继承人可以基于继承宅基地上房屋的所有权继承宅基地使用权;反之,若房屋灭失,则宅基地使用权不得单独被继承[2]。例如,最高人民法院(2020)最高法行申14503号行政裁定书、山东省高级人民法院(2022)鲁民申691号民事裁定书认为倘若地上附属物存在应予以继承,不存在则无法通过继承地上附属物的方式取得宅基地使用权。此外,“一户一宅”原则是否仅对宅基地分配请求权与宅基地使用权之享有予以限制[3],以及继承人若不具有本集体经济组织的身份资格,是否可以继承宅基地使用权等一系列继承问题仍有待考证。

### 3. “三权分置”背景下宅基地使用权困境的成因剖析

若想走出宅基地使用权面临的司法困境,还需要找到症结所在,对困境进行层层剖析,挖掘“三权分置”背景下司法困境形成的根本原因,以期助力乡村全面发展,激发乡村振兴活力。

#### 3.1. 宅基地用益物权的权能不完整致使其闲置现象严重

宅基地使用权在性质上属于用益物权,包含占有、使用和收益三项权能。但由于法律的特殊规定,宅基地使用权的权能有所缺失。《民法典》在“物权编”中明确规定村民拥有宅基地使用权,即获得用益物权,但因宅基地的相关立法目的在于解决农民的基本居住问题,故法律未明确农民享有收益和处分的权能[4]。随着社会经济的发展,城市化进程加快,城乡就业机会的差距逐渐增多,部分农民选择进城打工,因而农村的劳动力逐年转移,宅基地使用权的现行规则无法适应新型城镇化战略发展的要求。宅基地使用权的权能不完整导致宅基地的流转受到限制,农民不便于根据自身需求对宅基地加以利用,无法发挥出其具有的财产价值,致使宅基地闲置现象严重,浪费土地资源[5],不利于激活各类城乡生产资源要素以及推进农业供给侧结构性改革,致使农民的宅基地用益物权基本上形同虚设。

在“三权分置”背景下,虽然宅基地使用权有所放活,但在司法实践中由于宅基地自身的权能不完整,导致宅基地使用权的流通受阻。司法裁判中,又因其权能的不完整而作出不一致的司法判决,这在一定程度上影响了农民对宅基地的流转,致使宅基地闲置现象严重。

#### 3.2. 宅基地使用权的流转困难致使其财产价值难以实现

在“三权分置”背景下,宅基地使用权的流转途径有所放宽,明确规定了尊重所有权、保障资格权、适度放活使用权,突破了农村宅基地不得流转的藩篱[6]。此举既兼顾了公平与效率,也为其流转提供了明晰的政策依据和良好舆论氛围。但我国对农村宅基地使用权流转的限制性措施较多,导致宅基地使用权的流转较为困难,无法激发市场活力。且即使通过一系列的政策对宅基地使用权进行“放活”,但“度”应如何把握,仍未作出统一的规范路径。倘若“度”过大,将会面临农民被强大城镇资本驱逐的风险,农民的基本居住无法得到保障,与宅基地制度的建立相违背。反之,若“度”过小,宅基地使用权的财产价值将难以得到实现,“放活”的相关政策在实践上将显得毫无意义。

目前我国虽在立法上取得了一定的进展,推出适当“放活”的相关政策,但宅基地使用权出租、转让等权利仍未明确得到法律层面的认可,导致司法裁判中出现“类案不同判”的窘境。据此,宅基地使用权流转困难在一定程度上影响其流转的效率,更致使其及其地上建筑物的财产价值难以实现。

#### 3.3. 宅基地使用权法律规定存在抵触致使司法适用混沌

通过“放活”宅基地使用权的方式,可以激发集体组织成员进行流转宅基地流转的积极性,保障集

体成员在宅基地使用权流转过程中的经济权益，从而盘活闲置的宅基地，提高农村土地的利用率[7]。但基于宅基地使用权的相关规定存在抵触，导致关于在宅基地使用权类似案件的判决中，司法适用混沌的现象频频发生。对于农民将宅基地上房屋出卖给非本集体组织成员的合同，《通知》第2条作出了认定合同无效的法律规定。《土地管理法》第60条规定，集体使用宅基地时只需向县级人民政府申请设立集体土地使用权审批，无须再履行农地转用审批程序。这意味着集体利用闲置宅基地自办或共办企业时，亦无须按市场支付相应用地对价，契合集体化利用闲置宅基地的现实需求，为激励资本与集体之间的合作，盘活宅基地使用权不仅能实现闲置宅基地的使用价值，还有助于推动集体经济发展[8]。鉴于“三权分置”下盘活宅基地的相关新政策指引，司法实践中，部分法院认为《土地管理法》关于“一户一宅”的规定是管理性而非效力性强制性规定，无法产生合同无效的法律后果，如浙江省高级人民法院(2020)浙民申2438号民事裁定书、河南省高级人民法院(2020)豫民申7834号民事裁定书等。与此同时，也有观点认为，《通知》中“严禁城镇居民在农村购置宅基地”的规定是为了维护农民的住房保障权、维护社会公共利益，如果违反则会导致合同无效[9]。

#### 4. “三权分置”背景下宅基地使用权的优化路径

“三权分置”背景下宅基地使用权面临的困境主要根源在于其流转是否具有合法性，故需从源头出发，不断深入探寻宅基地使用权在司法层面上有效的破局对策，在实现宅基地使用权的财产价值的同时，促进司法公正，加快建设健全的法治保障体系。

##### 4.1. 明确宅基地使用权适度放活的法律属性

明确宅基地使用权适度放活的法律属性，有利于在司法实务处理上把握放活的“度”，更好地为宅基地使用权的流转构建统一规范的路径，尽可能实现宅基地使用权的财产价值，防止出现宅基地使用权闲置的现象。

###### 4.1.1. 宅基地使用权适度放活的法律属性不应认定为债权属性

若界定“放活”宅基地使用权为债权属性，在一定程度上保障了农民基于其身份的特殊性享有基本的居住权益，防止其无权对已流转的宅基地使用权进行再利用。且债权属性明确了权利主体和利益归属，强化法律对农民系宅基地使用权的权利主体的保护，易于界定和维护农民的利益，既避免了产权纠纷，又保障农民的基本居住权益。但随之而来的弊端亦显而易见。基于受让人无法实现抵押、担保、入股等宅基地利用方式，不契合放活宅基地使用权的相关政策，难以发挥出宅基地的全部经济价值，变相导致宅基地“闲置”。不仅如此，若界定“放活”宅基地使用权为债权属性，农民享有的宅基地使用权则有期限限制，在期限届满后宅基地使用权将重新回留到农民或集体[10]。一旦宅基地使用权从农民个体流向市场而受让方已在宅基地上盘活利用，投入大量资金形成了具备更高经济价值的不动产，集体再想以期限终止为由直接无偿收回宅基地使用权显然不太现实。故不应将宅基地使用权适度放活的法律属性认定为债权属性。

###### 4.1.2. 宅基地使用权适度放活的法律属性应当认定为物权属性

“三权分置”的制度创新，形成宅基地所有权、资格权和使用权分置的局面，以实现农民的“赋权扩能”。认定适度放活宅基地使用权的法律属性系物权属性，通过严格限制其转让条件的方式，既能兼顾农民的基本居住权益，又能快速激发宅基地的使用价值。《意见》中提出“适度放活使用权”，若将其解读为允许宅基地使用权毫无限制的自由流转，这显然违背宅基地制度旨在保障农民的基本居住条件的立法初衷，损害了集体经济组织的利益。加之，目前保障功能需求明显趋于弱化，但完全摒弃农民的居住权利来实现宅基地的财产价值亦非明智之举。因此，农民在转让宅基地使用权时必须严格限制其转

让条件。

“三权分置”背景下，适度放活使用权有利于允许宅基地在一定范围内流转，但宅基地使用权制度的构建系以本着保障农民“住有所居”为立法初衷，应禁止违法违规买卖宅基地[11]。而宅基地使用权进行适度放活的政策旨在防止宅基地闲置现象频频发生。《民法典》中将宅基地使用权定性为用益物权，但其 362 条中却将权能限定为占有和使用两项，致使宅基地使用权成为残缺的用益物权，限制其财产价值的实现。基于此，应增加宅基地使用权的收益权能，保障农民享有完整的用益物权，促进宅基地盘活利用。与此同时，还应当明确宅基地使用权适度放活的法律属性系物权属性，宅基地使用权应当在宅基地闲置的基础上进行流转，不得损害农民的基本居住利益。此外，宅基地使用权在流转过程中应当设定一定的转让期限，并明确宅基地的使用用途[12]，不得损害本集体经济组织的所有权利益，以此平衡农民与集体经济组织之间的关系。

## 4.2. 完善宅基地使用权转让的司法裁判依据

尽管有新政策的出台，但法院在尚未存在宅基地使用权“放活”的立法体系的情况下，还是只能根据一般法作为司法裁判依据承认宅基地使用权流转的合法性。为提升司法的公信力，实现法律的实体公平，应进一步完善宅基地使用权的司法裁判依据，寻求“三权分置”背景下宅基地使用权的破局之策。

### 4.2.1. 附条件参照集体经营性建设用地规定

《土地管理法》将“集体经营性建设用地入市”入法，用稳定性更强的法律制度保障其与国有建设用地同权、同价、同市，消解了多年国有产权和集体产权不公平的境况[13]。“三权分置”背景下，“放活”宅基地使用权的新政策陆续出台，作为集体经营性建设用地，其流转亦应当附条件参照《土地管理法》第 63 条之规定。

首先，“宅基地闲置”是宅基地参照集体经营性建设用地的根本前提。宅基地使用权的立法初衷在于保障农民的基本居住条件，宅基地使用权人在对外转让宅基地使用权时须在农村或城镇有其他合法住所，能确保“户有所居”。农民必须具备基本的居住条件方可流转其所享有的宅基地使用权，签订的宅基地使用权流转合同或者宅基地上房屋转让合同才有可能认定其具有法律效力。因此，宅基地使用权的流转必须在“闲置”的前提下进行。其次，“严格限制转让条件”是宅基地使用权附条件参照集体经营性建设用地的必然条件。受让人可通过宅基地使用权流转的方式永久取得宅基地使用权，从而对宅基地进行盘活利用。参照《土地管理法》第 63 条第 1 款之规定，闲置的宅基地经依法登记，宅基地使用权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。宅基地使用权的流转必须附带一定的期限，未约定期限或约定不明的，则视为不定期流转。最后，“经本集体经济组织同意”是宅基地参照集体经营性建设用地的内在要求。经本集体经济组织的同意，有利于本集体经济组织对宅基地进行整体的规划利用，在最大程度上保障本集体经济组织成员的整体利益。对于宅基地使用权的流转应当优先受让于本集体经济组织，以本集体成员的利益为先。只有在不侵犯本集体经济组织利益的同时，才允许村集体成员实现其财产价值。

### 4.2.2. 明确“一户一宅”系管理性规定

明确《土地管理法》第 62 条“一户一宅”系管理性规定。“一户一宅”的立法目的在于规范农民建房审批而非规范宅基地买卖行为，旨在一户农户只能申请并取得分配一处宅基地的权利，从而限制一户多宅的情形出现造成宅基地资源的浪费[14]。即该限制的对象是宅基地使用权的初始分配，并不是宅基地使用权的继受取得。再者，“一户一宅”属于管理性强制规定。由于我国现行法律法规尚未禁止同一村集体经济组织成员之间通过买卖的方式获得除建房审批以外的宅基地进行流转，即根据“一户一宅”原

则，无法直接认定同一村集体经济组织成员之间的宅基地使用权转让无效。

《民法典》与《通知》在认定宅基地使用权流转的合同效力方面有所冲突的主要原因在于，《通知》在“三权分置”背景下显得滞后，致使法院不得不将《民法典》之规定作为司法裁判依据，对宅基地使用权的流转予以承认。根据特别法优于一般法的原则，宅基地使用权的立法修订后，在司法实践上应当优先适用宅基地使用权的相关规定，只有在特别法规定之外的问题方适用一般法予以裁判。宅基地使用权相关立法的进一步修订，明确宅基地使用权转让合同的效力认定，加快促进司法不断完善宅基地使用权转让的司法裁判依据，激发乡村振兴活力，提升司法公信力。

### 4.3. 优化宅基地使用权法律继承的规范路径

“三权分置”背景下，宅基地使用权是否具有可继承性的问题在司法实践中仍较为混乱，甚至出现“类案不同判”的现象。因此，为实现司法公正，稳步推进法治中国建设，优化宅基地使用权法律继承的规范路径已迫在眉睫。

#### 4.3.1. 宅基地使用权应通过继承房屋而取得

在“三权分置”背景下，宅基地使用权虽具有单独的财产属性，可以单独流转，但并不意味着其系《民法典》1122条中“个人合法财产”的范畴，可纳入遗产范围予以继承。基于“房地一体”原则，继承人可通过继承宅基地上已有房屋的方式获得宅基地使用权。但针对未在宅基地上建筑房屋的情形，基于宅基地使用权尚不属于“个人合法财产”，故继承人无法通过“地随房走”的原则继承取得宅基地使用权[15]。如徐荣华与徐广寿宅基地使用权纠纷一案中，江苏省泰兴市人民法院(2020)苏1283民初2474号民事判决书认为宅基地使用权虽不属于遗产范围，但是该宅基地上建造的房屋属于个人财产，依法可以继承。通过继承房屋的方式取得宅基地使用权，旨在防止房地分离，保障社会经济稳定，减少村集体不必要的财产纠纷。为落实宅基地使用权之财产权益的多元化，根据“房地一体”原则，若继承人合法继承宅基地上的房屋，则应认可其通过继承而获得宅基地使用权的合法性。

#### 4.3.2. 一户一宅不应适用宅基地使用权继承

“一户一宅”原则是指每户居民只能拥有一处农村集体经济组织所分配的宅基地，在该原则下，宅基地使用权的继承受到限制。“一户一宅”原则除了可以适用于宅基地使用权的原始取得，继受取得亦可适用，如买卖、互易、遗赠等继受取得的情况，但宅基地使用权继受取得的继承方式不应当受“一户一宅”原则的影响。“一户一宅”原则影响的是户内成员申请宅基地使用权的权利，亦即其对宅基地使用权的申请和分配作出限制，而不是约束宅基地使用权的权利主体。继承人通过继承的方式取得的特殊宅基地使用权，有别于其通过申请的方式取得的一般宅基地使用权。而“一户一宅”原则的限制，本质上是限制农民取得两项以上的一般宅基地使用权，而非限制农民取得特殊宅基地使用权[16]。故宅基地使用权的继受取得不应当加以约束，宅基地使用权的继承不应当受“一户一宅”原则的影响。

#### 4.3.3. 建立宅基地使用权法律继承有偿制度体系

我国现行立法并未明文禁止宅基地使用权的继承。最高人民法院(2020)最高法行再375号行政判决书认为，宅基地使用权存在遵循现有继承规范而实现流转的情形，故司法实践中关于宅基地使用权为可继承财产的观点已逐步被认可。由此可知，“三权分置”背景下，以法律形式确定宅基地使用权的可继承性符合现实需要。法律上承认宅基地使用权的可继承性不仅能保障农民的利益，还能探索出一条以保障居住为前提且发挥宅基地使用权财产价值的路径，从而增加农民收入。为鼓励集体土地使用权入市，同时，为了有效实现宅基地使用权的财产价值，可以尝试通过认可宅基地使用权有偿继承的形式为突破点，有效缓解改革对现行法律制度的冲击，也能更好地突破宅基地使用权难以流转的困境。

## 5. 结语

“三权分置”背景下，宅基地使用权涉及村民的切身利益，放活宅基地使用权不仅能增加农民收入，更有利于优化土地资源配置，从而缓解宅基地闲置困境。完善宅基地使用权的司法保护，是“三农”工作的基础内容，更是国家全面发展的必然要求。在“三农”问题日益受到关注的当下，除了允许宅基地使用权转让和继承外，宅基地使用权是否适用于抵押亦值得探讨。

## 基金项目

2024 年度广州商学院校级科研项目《“三权分置”背景下宅基地使用权的司法保护研究》(项目编号: 2024XJYB004)。

## 参考文献

- [1] 房光磊. “三权分置”视域下宅基地使用权流转立法实现探析[J]. 农业经济, 2023(8): 98-99.
- [2] 李祎恒, 董云帆. 价值均衡视角下宅基地使用权继承纠纷的裁判规则构建[J]. 河北经贸大学学报, 2024, 45(3): 76-83.
- [3] 谢潇. 民法典视阈内宅基地使用权继承规则之构造[J]. 法学, 2022(1): 128-142.
- [4] 王小莹. 我国农村宅基地使用权制度研究[M]. 北京: 中国民主法制出版社, 2014: 33.
- [5] 宋志红. 宅基地“三权分置”: 从产权配置目标到立法实现[J]. 中国土地科学, 2019, 33(6): 28-36.
- [6] 段佳伟. 宅基地“三权分置”之法人配置[J]. 河北农业大学学报(社会科学版), 2020, 22(3): 92-98.
- [7] 杨雅婷. 《民法典》背景下放活宅基地“使用权”之法律实现[J]. 当代法学, 2022, 36(3): 79-90.
- [8] 尤佳. 论宅基地制度改革的出路: 从个体化利用到集体化利用[J]. 法商研究, 2024, 41(6): 100-115.
- [9] 胡云红. 三权分置改革背景下宅基地上房屋买卖纠纷的裁判现状与优化路径研究[J]. 中国应用法学, 2022(2): 143-157.
- [10] 宋志红. 乡村振兴背景下的宅基地权利制度重构[J]. 法学研究, 2019, 41(3): 73-92.
- [11] 孙建伟. 宅基地“三权分置”中资格权、使用权定性辨析——兼与席志国副教授商榷[J]. 政治与法律, 2019(1): 125-139.
- [12] 刘国臻, 刘芮. 宅基地“三权分置”下宅基地上房屋转让制度改革路径[J]. 学术研究, 2019(2): 54-62.
- [13] 王善平, 杨毅斌. 闲置宅基地转换为集体经营性建设用地的制度构造[J]. 河南财经政法大学学报, 2024, 39(6): 25-35.
- [14] 宋志红. 宅基地资格权: 内涵、实践探索与制度构建[J]. 法学评论, 2021, 39(1): 78-93.
- [15] 吴昭军. 宅基地使用权继承的理论障碍与廓清——以重释“一户一宅”为切入点[J]. 农业经济问题, 2021(5): 78-89.
- [16] 谢潇. 继承取得的宅基地使用权及其规则构造——“纯粹用益物权继承取得说”之提倡[J]. 法学, 2024(5): 129-144.