

上海市浦东新区三林镇人民政府

浦三府〔2022〕32号

签发：王震东

关于拟撤销王桂祥（户）《三林镇村民造房用地许可证》的请示

新区建设和交通委员会：

因三林400米外环绿带（东明路以东）项目建设需要，拟征收所涉土地，并自2020年启动协议动迁相关事宜。我镇在处理该项目事项中，调查发现王桂祥（户）于2005年5月取得《三林镇村民造房用地许可证》（NO.0003076）存在以下问题：王桂祥（户）不具备申请资格而取得许可证。经调查研究，我镇拟撤销王桂祥（户）《三林镇村民造房用地许可证》。

另根据实施许可行为时有效的《上海市农村个人住房建设管理办法》（2004修正，现已废止）之第三条第三款之规定，“……乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村个人建房的管理工作，受县（区）规划管理部门委托，审核发放《农村个人住房建设工程规划许可证》，对农村个人建房进行开工查验和竣工验收。”以及现行有效的《上海市农村村民住房建设管理办法》

第四条第四款之规定，“……镇（乡）人民政府受区规划资源行政管理部门委托，审核发放农户建房的乡村建设规划许可证，对农户建房进行开工查验和竣工验收；……”我镇系受区规划资源局的委托行使发放《三林镇村民造房用地许可证》的职权。

妥否，请示。

附件：1.王桂祥（户）《三林镇村民造房用地许可证》情况介绍

2.《三林镇村民造房用地许可证》（证号：No.0003076）

上海市浦东新区三林镇人民政府

2022年7月25日

三林镇党政办公室

2022年7月25日印发

王桂祥（户）《三林镇村民造房用地许可证》 情况介绍

因三林 400 米外环绿带（东明路以东）项目建设需要，拟征收所涉土地，并自 2020 年启动协议动迁相关事宜。本机关在处理该项目事项中，调查发现王桂祥（户）于 2005 年 5 月 30 日取得《三林镇村民造房用地许可证》（NO.0003076）涉嫌存在以下问题：王桂祥（户）不具备申请资格而取得许可证。本机关启动相应调查程序。

本机关调取王桂祥（户）以及其父王祥根（户）历史申请建房档案。本机关委托上海市锦天城律师事务所对相关情况进行调查。2021 年 12 月 3 日，本机关作出《谈话通知》并送达王桂祥（户）。2021 年 12 月 24 日，锦天城律师与王桂祥女儿王静怡（已获王桂祥授权委托）进行谈话调查，并形成《谈话笔录》。2022 年 2 月 21 日，锦天城律师与曹友良（时任三林镇建设管理中心民房管理员，负责许可证审批事项）进行谈话调查，并形成《谈话笔录》。2022 年 6 月 15 日，锦天城律师与黄明权（时任三林镇同济村村委主任）进行谈话调查，并形成《谈话笔录》。

经查明：王桂祥户于 1991 年获批《上海市农村宅基地使用证》〔沪集宅（上三）字第同济-478 号〕，该证记载：楼房占地面积 56 m²、灶间 22 m²、副房 31 m²，场地 102 m²，宅基地总面积 211 m²。立基人为王桂祥、妻张金仙、女王静

燕、父王祥根、祖母赵秀英伍人。土地坐落于三林镇同济村果元队。

1994 年 10 月，三林乡法律服务所见证析产，将其中副房 31 m² 产权归王桂祥、张金仙所有。1994 年 12 月，由于原有住房析产，王桂祥申请建房获批《三林乡村民造房用地许可证》(NO.000322)，批准同意拆除老房 31 m²，动用非耕地 147 m²，移地新建楼房占地 90 m²，建房后建筑占地面积 90 m²，建筑总面积 180 m²，宅基地总面积 178 m²，收回宅基地归集体安排，立基人为王桂祥、妻张金仙、女王静怡三人。

1995 年 8 月 16 日，王桂祥和王祥根分别申请变更登记原沪集宅(上三)字第同济-478 号《上海市农村宅基地使用证》，并经审批同意发证。

1997 年 10 月 16 日，王桂祥与拆迁人上海岭南房地产开发有限公司签订《房屋拆迁保留私房产权安置协议》，拆迁地址三林镇同济村王家桃园 6 号，拆除面积 204.81 m²，安置人员为王桂祥、妻张金仙、女王静怡、父王祥根、母王凤心、祖母赵秀英六人，协议约定互换房屋产权，拆迁人以三林镇凌北路南一大门10号楼 21 门 501 室、502 室(合计建筑面积 150.2 m²)新建房屋换给王桂祥(户)。

1996 年 10 月，王祥根(王桂祥之父)申请建房获批《三林乡村民造房用地许可证》(NO.003322)，批准同意加层 2 层楼房 1 间 22 m²，建房后建筑总面积 156 m²，建筑占地面积 78 m²，宅基地总面积 161 m²，立基人为王祥根、妻王凤

心、母赵秀英三人。2004 年 5 月，王祥根再次申请建房获批《三林镇村民造房用地许可证》(NO.0002125)，批准同意建造 2 层楼房 1 间 22 m²，建房后建筑总面积 200 m²，建筑占地面积 100 m²，宅基地总面积 161 m²，立基人为王祥根、妻王凤心、子王桂祥、媳张金仙、孙女王静怡五人。

2005 年 5 月 30 日，王祥根、王桂祥以四代同堂为由申请分户建房，王祥根获批《三林镇村民造房用地许可证》(NO.0003077)，批准同意新建 2 层楼房 2 间 27 m²，建房后建筑总面积 142 m²，建筑占地面积 71 m²，宅基地总面积 71 m²。立基人为王桂祥、妻张金仙、女王静怡三人。王桂祥获批系争《三林镇村民造房用地许可证》(NO.0003076)，批准同意新建 2 层楼房 2 间 34 m²，建房后建筑总面积 180 m²，建筑占地面积 90 m²，宅基地总面积 90 m²。立基人为王桂祥、妻张金仙、女王静怡三人。

另查明，2021 年 10 月 28 日，王祥根向本机关提交《申请书》，申请撤销《三林镇村民造房用地许可证》(NO.0002125) (2004 年 5 月获批)、《三林镇村民造房用地许可证》(NO.0003077) (2005 年 5 月获批)，保留《三林乡村民造房用地许可证》(NO.003322) (1996 年 10 月获批)。

另查明，2022 年 2 月 26 日，王祥根与上海市浦东新区房屋征收事务中心签订《上海市征收集体土地居住房屋补偿安置协议》，征收房屋坐落于三林镇同济村果园队果园 59 号，核定面积 156 m²。

上述事实，主要有以下证据证明：

1、《上海县农村（居民）宅基地使用权申报表》（王桂祥户，1991年7月13日，记载家庭人员为王桂祥、张金仙、王静燕、王祥根、赵秀英五人）；

2、《上海县农村（居民）宅基地使用调查草表》（王桂祥户，1991年7月13日）；

3、《上海县农村（居民）宅基地丈量草表》（王桂祥户，1991年7月13日）；

4、《上海县农村（居民）宅基地勘丈记录图》[三林镇同济村116丘（46）]

5、《上海县农村（居民）宅基地面积计算表》（王桂祥户，1991年7月13日）；

6、《上海县农村（居民）宅基地使用权审核表》（王桂祥户，1991年7月13日）；

7、《审查意见》（王桂祥户，1991年7月13日）；

8、《土地使用证附图》〔王桂祥户，证号：沪集宅（上三）字第同济-478号〕；

9、《上海县农村（居民）宅基地使用收费计算表》（王桂祥户，1992年3月2日）；

10、《三林乡村民造房用地许可证》（王桂祥户，1994年12月14日，证号：NO.000322，建筑总面积180 m²，占地90 m²，宅基地总面积178 m²）；

11、《三林乡村民建房用地申请表》（王桂祥户，1994年11月22日，记载家庭人口情况包括王桂祥、妻张金仙、女王静怡三人）；

- 12、《村民建房报批表》(王桂祥户,1994年12月14日);
- 13、《房屋析产协议书》(王桂祥户,1994年10月6日);
- 14、《见证书》(1994年10月11日);
- 15、《上海市农村宅基地使用权申请表》(王桂祥户,1995年8月16日,记载家庭人员为王桂祥、张金仙、王静怡三人);
- 16、《土地变更调查记录表》(王桂祥户,1995年8月16日);
- 17、《勘丈记录表》(王桂祥户,1995年8月16日);
- 18、《面积计算表》(王桂祥户,1995年8月16日);
- 19、《上海市农村宅基地使用权审核表》(王桂祥户,1995年8月16日);
- 20、《变更初审意见》(王桂祥户,1995年8月16日);
- 21、《土地使用证附图》(王桂祥户,1995年8月16日);
- 22、《房屋拆迁保留私房产权安置协议》(1997年10月16日,拆迁地址三林镇同济村王家桃园6号,拆除面积204.81 m²,安置人员为王桂祥、妻张金仙、女王静怡、父王祥根、母王凤心、祖母赵秀英六人)。
- 23、《上海市农村宅基地使用权申请表》(王祥根户,1995年8月16日,记载家庭人员为王祥根、妻王凤心二人);
- 24、《土地变更调查记录表》(王祥根户,1995年8月16日);
- 25、《勘丈记录表》(王祥根户,1995年8月16日);
- 26、《面积计算表》(王祥根户,1995年8月16日);

- 27、《土地登记审批单》(王祥根户, 1995 年 8 月 16 日);
- 28、《变更初审意见》(王祥根户, 1995 年 8 月 16 日);
- 29、《土地使用证附图》(王祥根户, 1995 年 8 月 16 日);
- 30、《三林乡村民造房用地许可证》(王祥根户, 1996 年 10 月 11 日, 证号: NO.0003322, 加层 2 层楼房 1 间 22 m², 建房后建筑总面积 156 m², 建筑占地面积 78 m², 宅基地总面积 161 m²);
- 31、《三林乡村民建房用地申请表》(王祥根户, 1996 年 10 月 8 日, 记载家庭人口情况包括王祥根、妻王凤心、母赵秀英三人);
- 32、《村民建房报批表》(王祥根户, 1996 年 10 月 11 日);
- 33、《三林镇村民造房用地许可证》(王祥根户, 2004 年 5 月, 证号: NO.0002125, 建造 2 层楼房 1 间 22 m², 建房后建筑总面积 200 m², 建筑占地面积 100 m², 宅基地总面积 161 m²);
- 34、《三林乡村民建房用地申请表》(王祥根户, 2004 年 3 月, 记载家庭人口情况包括王祥根、妻王凤心、子王桂祥、媳张金仙、孙女王静怡五人);
- 35、《村民建房报批表》(王祥根户, 1996 年 10 月 11 日);
- 36、《三林镇村民造房用地许可证》(王祥根户, 2005 年 5 月 30 日, 证号: NO.0003077, 建造 2 层楼房 2 间 27 m², 建房后建筑总面积 142 m², 建筑占地面积 71 m², 宅基地总面积 71 m²);
- 37、《三林镇村民建房用地申请表》(王祥根户, 2005 年

3月10日，记载家庭人口情况包括王祥根、妻王凤心、母赵秀英三人);

38、《三林镇村民造房用地许可证》(王桂祥户，2005年5月30日，证号：NO.0003076，建造2层楼房2间34 m²，建房后建筑总面积180 m²，建筑占地面积90 m²，宅基地总面积90 m²);

39、《三林镇村民建房用地申请表》(王桂祥户，2005年3月10日，记载家庭人口情况包括王桂祥、妻张金仙、女王静怡三人);

40、《申请书》(王祥根，2021年10月28日);

41、《上海市征收集体土地居住房屋补偿安置协议》(王祥根，2022年2月26日);

42、《谈话通知》(2021年12月3日);

43、《谈话笔录》(被谈话人王静怡，2021年12月24日);

44、委托书及身份证复印件;

45、《谈话笔录》(被谈话人曹友良，2022年2月21日);

46、《谈话笔录》(被谈话人黄明权，2022年6月15日);

47、《户籍摘录情况》(王桂祥户人口信息)

本机关认为：

王桂祥(户)已于1997年10月16日与拆迁人上海岭南房地产开发有限公司签订《房屋拆迁保留私房产权安置协议》，其宅基地已拆迁并享受产权房屋调换的补偿安置。王桂祥于2005年5月提交的《三林镇村民建房用地申请表》

中记载的家庭人口王桂祥、张金仙、王静怡均属于已享受补偿安置的人员，且王桂祥家庭人口均为非农家庭户口，无权申请建房，王桂祥（户）于2005年5月30日取得《三林镇村民造房用地许可证》（NO.0003076）属于因不具备申请资格而取得许可证的情形。

1、根据《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）第六十二条第一款规定，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。

《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第六十二条第一款继续沿用上述规定。王桂祥（户）原有宅基地已享受动迁安置，其已不能再申请宅基地。

2、原《上海市农村个人住房建设管理办法》（2004修正，现已失效）第九条规定，有下列情况之一的农村居民户，可以申请建房用地：（一）垦区移民户和因国家建设或乡（镇）村集体建设拆迁的居民户；（二）低于本办法第二十七条规定的建房用地标准的居民户；（三）同户居住人口中有两个以上（含两个）未婚者，其中一人已达到结婚年龄，要求分户建房的居民户；（四）县（区）人民政府规定可以申请建房用地的其他居民户。王桂祥（户）于2005年申请建房时，不符合上述规定。

3、原《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定》（沪府发〔2002〕13号，现已失效）第六条第一款规定，征地拆迁居住房屋，被征地的村或者村民小组建制撤销的，被拆迁人可以选择货币补偿，也可以选择与货币补偿

金额同等价值的产权房屋调换。第七条第一款规定，征地拆迁居住房屋，被征地的村或者村民小组建制不撤销的，应当按下列规定对未转为城镇户籍的被拆迁人予以补偿安置：

（一）具备易地建房条件的区域，被拆迁人可以在乡（镇）土地利用总体规划确定的中心村或居民点范围内申请宅基地新建住房，并获得相应的货币补偿；（二）不具备易地建房条件的区域，按本规定第六条执行，被拆迁人不得再申请宅基地新建住房。王桂祥（户）已于 1997 年享受产权房屋调换的拆迁补偿安置，其已不具备易地建房的条件。

4、现行有效的《上海市农村村民住房建设管理办法》第三十五条第三款规定，农户内在本市他处已计入批准建房用地人数的人员，或者因宅基地征收（拆迁）已享受补偿安置的人员，不得计入用地人数。根据该规定，王桂祥（户）原有宅基地拆迁已享受动迁安置，在现行法律框架内，其亦不能再申请宅基地。

综上，王桂祥（户）于 2005 年 5 月 30 日取得《三林镇村民造房用地许可证》（NO.0003076）属于因不具备申请资格而取得许可证的情形。

《中华人民共和国行政许可法》（自 2004 年 7 月 1 日起施行）第六十九条第一款规定，有下列情形之一的，作出行政许可决定的行政机关或者其上级行政机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销行政许可：（四）对不具备申请资格或者不符合法定条件的申请人准予行政许可的。

《中华人民共和国行政许可法》（2019 年修订）继续沿用上

述规定。现依据《中华人民共和国行政许可法》(2019年修订)第六十九条第一款第四项的规定,本机关拟对王桂祥(户)作出决定:撤销王桂祥(户)于2005年5月30日取得《三林镇村民造房用地许可证》(NO.0003076)。

三林镇村民造房用地许可证

Nº 0003076

同济村
你村果园村民小组村民王松林申请造房用地报告已经批准，同意你建造2层楼房2间24平方，加层1层楼房1间1平方，平(顶)房1间1平方，共占地24平方。其中原宅基地内建24平方，动用非耕地1平方，动用可耕地1平方，拆除老房1间1平方，回收土地1平方，收回宅基地归集体安排。

建房后建筑总面积180平方，建筑占地面积90平方，宅基地总面积90平方。

用地四址	东距 <u>院内建造</u> 米	南距 <u>院内建造</u> 米
	西距 <u>院内</u> 米	北距 <u>院内</u> 米
层高规定： <u>自然地面止6.70米</u>		
备注说明	<u>自然分界</u> 该地区根据规划，将实施动迁，因此，请不要再建造 开发时政府按批准面积给予补偿	

此证一式四份，除镇政府留底外，一份民房组留存，一份村民委员会，一份造房户。

三林镇人民政府
民房档案查阅
专用章(2)

202 | 年12月3日 经办人：沈



三林镇人民

房档案

用章

月 日 经 办

三林镇村民建房用地申请表

同济

村果园村民小组

原证编号沪集经(南91)30 005

2005年3月10日

家庭人口情况	关系	姓名	性别	年龄	农、居	现有房屋组成情况					拆老房情况		
	户主	王桂祥	男	51		类型	间数	建筑	占地	面积	间数	占地	建筑
	妻	张金仙	女	51				面积	长×宽	平方			面积
	女	王静怡	女	28		楼房	2	112		56			
						平房							
						灶房							
						付房							
						宅基地				90			
	合计					合计							

申请建房情况及用地性质、位置

类型	间数	占地	建筑	扩占用宅
面积	面积	面积	基地面积	
楼房	2	24	68	
卫生间				
平房				
加层				
四址	东: 过道		南: 空地	
位置	西: 王坤祥		北: 有房	

申请建房理由

因代同堂住户

村民小组意见:



村(居)民委员会意见:

同意该户在宅基地内建楼房二间占地24m², 建房后宅基地总面积90m², 建房占地90m², 建房后总面积180m²。



2005年3月10日

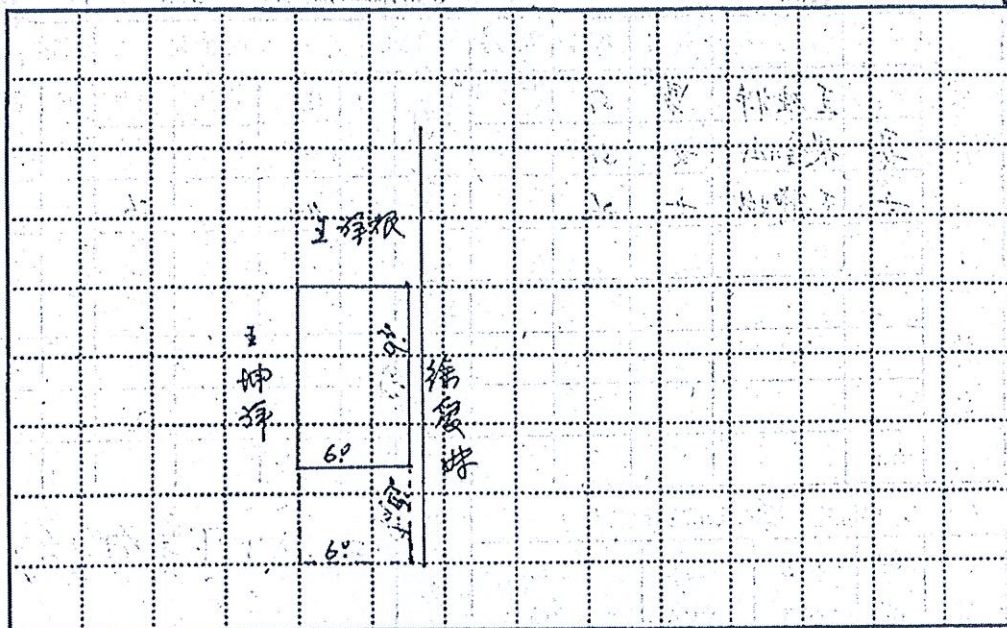
镇政府意见: 因代同堂住户, 申请建房二间占地34m², 建房后宅基地总面积90m², 建房占地90m², 建房后总面积180m²。



2005年3月16日

说明: 填写此表需字迹清楚, 不得涂改, 实事求是。

老房位置平面图: 本户宅基地使用证号()使用总面积



老房位置 • 东

南

西

北

新房位置 • 东

南

西

北

新房示意图

四邻意见:

	东:	
	南:	
	西:	
	北:	

比例尺 1:400

新老平面图审核, 村经办人签字: 黄明权