

农村房屋买下多年 面临拆迁卖主反悔

法官：非本村户口买房合同无效时 买主有权另外求偿

□记者 吴震宁 通讯员 魏溪 王萱

在农村买几间便宜的房子,享受前有院后有田的独门独院农家生活,这是很多人向往的。可如果一纸合同买了这种只有集体土地使用证的农村房,安稳地住了十几年之后,房子面临拆迁了,原来的房主毁约,又跑来想要回房子,这种情况法院会不会认定“房屋买卖合同无效”呢?这其中,买主的户口在不在本村是关键。近日,慈溪法院就审理了这样两起案件。

案例1 本村人买房合同有效

胡山(化名)一家早前从慈溪坎墩某村的老家迁居宁波,户籍也相应地变更成了城镇居民户口,但老家留有的一处祖宅一直空置着。1998年,胡山将两间半祖宅以1.5万元左右的价格卖给了隔壁邻居胡军(化名)。

胡山在收到钱后,即将祖宅的集体建设用地使用证交给了胡军,但使用证上的名字一直没做变更。原来,虽然胡山家的祖宅紧邻胡军家的房子,但当时两家分属不同的村子,过户手续一时无法办妥。

2001年,胡山家祖宅所在村和胡军家所在村合并,胡军多次提出将祖宅过户,但却耽搁了下来。直到十多年过去,如今,胡山家的祖宅面临拆迁,房子的过户事宜变得迫在眉睫了。

听说祖宅拆迁可获得一笔可观的补偿款,胡山就反悔了。他以两村间集体土地不能流转,并且卖房一事妻子反对,自家兄妹也不知情为由,认为当初两家签订的协议无效,提出胡军归还房屋,自己则还钱并愿意另行补偿一部分。

房屋买卖协议签订十多年了,一直都相安无事,现在面临拆迁的节骨眼,又要把房子收回去,胡军当然不同意。为了这事,两家对簿公堂。

慈溪法院在审理后认为,双方签订的房屋买卖合同是双方真实意思表示,且胡山已经是所购房产所在村村民,而法律是没有禁止农村宅基地在同村村民之间流转的,即双方签订房屋买卖协议时所存在的不符合法律、行政法规规定的情形已得到了补正,从维护交易安全的角度出发,确认双方之间的合同有效。

案例2 城镇居民买房合同无效

无独有偶。慈溪横河某村的村民刘明(化名)在十年前因为工作原因,将户口由农村迁到了城镇。2003年,他将无人居住的位于横河镇某村的两间房屋以13万元的价格转让给了张小青(化名)。因为原来的房子已比较老旧,张小青想进行改建。在跟刘明商议过后,决定以刘明的名义申请改建报批,实际则由她自己出资建造,并约定最终产权归她。为避免风险,双方私下签订了一份

买卖合同,就办理房屋及土地过户手续、毁约后的赔偿责任等做了详细的约定。

十多年过去,刘明原来所在村同样面临拆迁安置,他想把自己的老宅拿回来。由于自己妻子的户口始终没有变动,了解到张小青和她丈夫的户籍都在古塘街道,是无权购买农村宅基地的,他便以此为由要求对方返还房产。两方互不相让、协商不成,最终刘明告到了法院。

不过,跟胡山、胡军农村

房屋买卖合同纠纷案结果不同的是,法院这次支持了刘明提出的房屋买卖合同无效请求。原来,根据《物权法》和《土地管理法》等国家法律和有关政策的规定,农村宅基地使用权的主体只能是该村的农村居民,城镇居民购买者不能取得宅基地所有权。而张小青并非所购房屋所在村的村民,系城镇居民,所以她跟刘明签订的农村房屋买卖合同,因违反法律规定而无效。

●●● 法官解析

买农村房被恶意毁约可另求偿

据了解,随着农村房屋拆迁越来越频繁,高额拆迁补偿款以及安置补偿房屋等优厚待遇,此前买卖农村房屋的个别出卖方不顾诚信,以当初签订房屋买卖合同不合法为由毁约的现象也越来越多。根据相关国家法律规定,宅基地使用权的主体只能是农村居民,城镇购买者不能取得宅基地所有权的政策依然没有改变。

“在司法实践中,对城镇居民购买农村房屋时合同的效力认定,仍坚持以合同无效为原则,有效为例外的处理原则。”这两起案件的承办法官说,“出卖人虽然能通过司法途径确认房屋买卖合同无效,但并不等于可以借此获得期待的巨额利益。对于这种恶意的毁约,买卖合同无效后,买受人有权要求出卖人赔偿房屋装修、购房款的利息等实际

损失,以及因房屋价格上涨而带来的另行购房的损失。”

但法官也指出,合同无效是对当事人意思自治的彻底否定,导致当事人合同利益的落空。为防止不恰当地扩大无效合同的范围,以维护正常的市场交易、保护交易人的合理预期和交易安全,防止当事人滥用“违反国家强制性规定”恶意背信弃义,在司法实践中也适当扩展了合同有效的范围。



严勇杰 绘

职工乘坐公司车辆出差 高速路上被甩出车外死亡 已获工伤死亡赔偿 能否再获侵权赔偿?

□记者 殷欣欣 通讯员 尹杉

公司职工乘坐公司的车辆去外地出差,途中因车辆发生交通事故被甩出车外死亡,家属在已获工伤死亡赔偿的情况下,能否再获得侵权赔偿呢?9月18日,鄞州法院公布了这样一起特殊的机动车交通事故责任纠纷案件。

乘坐公司车出差,半路甩出车外身亡

40岁的唐某系宁波某服装公司职工。2015年2月,公司安排唐某与另外两位同事小王、小林一起去外地出差。当天,由小王负责驾驶公司车辆,小林坐在前排副驾驶座上,唐某则坐在后排座位。在车行至高速路上后,唐某未系安全带。小王在某高速路段变道时车辆突然发生打滑,并撞到了路旁的护栏。当车辆停下后,小王和小林惊慌地发现唐某居然躺在车头的右前方,受伤严重,而车辆的后

挡风玻璃已完全破碎。两人赶紧将唐某送至医院,经抢救无效,唐某不幸死亡。

后经交警部门认定,小王驾驶车辆在高速公路上未做到安全驾驶,而唐某未按规定使用安全带,应对事故中唐某的死亡负同等责任。至于受害人唐某是如何被甩出车外的问题,因事发突然,当时同车的人并没能看到,事发路段也无监控摄像拍到这一幕。

获得工伤死亡赔偿后,还能否获得侵权赔偿?

由于事故发生时唐某在出差途中,系执行工作任务,经认定为工伤,唐某家属获得了丧葬费及工亡补助金等工伤赔偿。之后,唐某家属要求该服装公司承担侵权赔偿责任,但双方对赔偿事宜协商未果。2015年12月,唐某的家属向鄞州法院起诉,认为小王未能做到安全驾驶致事故发生,对唐某的死亡负有一定责任,侵害了受

害人的生命权。而事故发生在其出差途中,根据《侵权责任法》的规定,“用人单位的工作人员因执行工作任务造成他人损害的,由用人单位承担侵权责任”。

庭审中,原被告双方的争议焦点主要集中于两点:即原告在已获工伤死亡赔偿的情况下,是否还能主张侵权赔偿?受害人唐某是否属于车外“第三者”?

法院:侵权责任主体应是劳动关系外的第三人

法院经审理后认为,《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第十二条规定:“依法应当参加工伤保险统筹的用人单位的劳动者,因工伤事故遭受人身损害,劳动者或者其近亲属向人民法院起诉请求用人单位承担民事赔偿责任的,告知其按《工伤保险条例》的规定处理。因用人单位以外的第三人侵权造成劳动者人身损害,赔偿权利人请求第三人承担民事赔偿责任的,人民法院应予

支持。”据此,法律规定的在交通事故和其他事故中受伤同时构成工伤的,可以主张工伤和侵权赔偿,侵权责任的主体应当是劳动关系以外的第三人。本案中,事故发生时,受害人唐某乘坐公司车辆在履行职务过程中发生事故死亡,小王驾驶车辆同为履行公司职务行为,故原告在已获工伤死亡赔偿的情况下,要求被告公司另行承担民事侵权责任没有法律依据,不予支持。依法判决驳回原告的诉讼请求。

达人今日惠

十一游青岛,超值享受仅此一班!

达人旅游推出“十一”黄金周,青岛高端品质游:确保独立发团,飞机往返摆脱舟车劳顿,贴心安排宁波往返机场接送服务,国导导游全程服务,畅游山东半岛经典景点,更有升档一晚五星住宿,给你舒适假期享受!机会有限,不容错过!
线路:青岛、威海、烟台、蓬莱、日照、连云港品质

双飞五日游
发团:10月2日
价格:1450元/人
报名及投诉电话:87651111
QQ群:411030887 (L-ZJ-CJ00079)
地址:海曙区新典路536号新海蓝钻5楼(地铁2号线丽园南路D出口)
达人旅游网:www.57676.com