

城里人乡下买房不合法被判无效 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_9F_8E_E9_87_8C_E4_BA_BA_E4_c36_52562.htm 近日，江苏省海安县法院审结了一起因城市居民向农民购买乡下私宅而引发的房屋买卖纠纷案，一审判决原告于某与被告诸某的买卖协议无效，同时判令被告将房屋返还给原告，并赔偿原告各项损失3750元，原告返还被告房款10万元。原告于某系城郊某村农民，其经有关部门批准在村里建了楼房一幢及两间厨房，该房屋的宅基地所有权属于村委会。被告诸某系城镇定量户口人员。2001年8月，于某得知诸某欲购房屋的信息后，请黄某作介绍人，向诸某售房，并给付了黄某中介费。同月25日，于某与诸某达成了购房协议书一份。该协议约定原告将楼房一幢及两间厨房等卖给被告，价款18万元；房屋的产权证和宅基地使用权证书由原告负责办理，被告预交房款10万元，余款8万元在两证交付后付清。该协议签订后，原告将房屋交给了被告，被告也实际给付了原告10万元，并住进了该房屋。后因土地管理部门和房地产管理部门拒绝办证，于某遂诉至法院要求判令其与被告诸某签订的房屋买卖协议无效，并责令各自返还财产。法院审理后认为，原告于某与被告诸某签订的房屋买卖协议违反了国家法律的强制性规定，应确认买卖协议无效，遂作出了前述判决。点评：就一般意义而言，当事人出售自己所有的财产并无法律上的障碍。但房产的出售却有其特殊性，所以要考虑与土地权属相关的法律规定。《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，农民集体所有的土地的使用权不得出让、

转让或者出租用于非农业建设。本案中的土地权属转让实质上是对农民集体所有的土地使用权的非农业建设转让，因而为土管法第六十三条所禁止。1999年，国务院办公厅在《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》中对此作了更明确的规定。该通知第二条第二款规定：“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”根据《中华人民共和国合同法》第五十二条和第五十八条的规定，违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效；合同无效后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿；有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。本案中，原、被告的房屋买卖合同明显违反了土管法这一基本法律的强制性规定。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com