

# 村民可以将农村房屋卖给本村以外的人吗

## 【案情回顾】

2000年3月,老何与老李签订了《房屋产权转让协议书》,协议约定,老何将自己的房屋和宅基地使用权转让给老李,老李一次性交款35000元后,即可搬入居住。2020年11月,老何认为该房屋宅基地为自己所有,且属于农村宅基地房屋,依法不得进行交易,老李应当立即返还房屋。老李不同意,老何将老李诉诸法院。老何诉称,双方签订了《房屋产权转让协议书》,其将农村房屋转让给老李,但该房屋宅基地批复人为自己及家人,且属于农村宅基地房屋,依法不得进行交易。老李系外地户籍,不是本村集体成员,根据法律规定,该协议之间的房

屋买卖合同无效。请求法院判令双方签订的《房屋产权转让协议书》无效,老李返还房屋。

老李辩称,不同意老何的诉讼请求。双方签订的《房屋产权转让协议书》系双方真实意思表示,且老何已把所有的证件交付给了自己,自己及家人也一直住在该房屋内,且已对房屋进行了装修。

双方争议焦点在于村民和本村以外的人签订了农村房屋买卖合同,该买卖合同是否有效?

双方争执不下,遂起诉至法院。

## 【法官释法】

法院审理后认为,该房屋属于农村宅基地房屋,宅基地使用权依法属于农村农民集体所有。



案件中,因老李为外地户籍农民,并非该集体组织成员,双方约定买卖宅基地房屋违反法律强制性规定,故双方签订的《房屋产权转让协议书》应属无效。

新修订的《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第六款规定,“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅”,鼓励村民有效、灵活地利用闲置的宅基地、住宅,但并非完全取消利用门槛,也是存在一定的限制条件。

2019年9月,中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布的《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》第五条“鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置”,规定:

在征得宅基地所有权人同意的前提下,鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件

的农户转让宅基地。各地可探索通过制定宅基地转让示范合同等方式,引导规范转让行为。转让合同生效后,应及时办理宅基地使用权变更手续。对进城落户的农村村民,各地可以多渠道筹集资金,探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。可以看出,本村的宅基地只能向本集体经济组织内部成员转让。

因此,若一方非本集体经济组织成员之间,双方签订转让农村宅基地及房屋合同,应为无效。

双方签订农村宅基地房屋买卖合同,一方为农村村民集体组织成员,另一方非该集体组织成员,合同应属无效。

## 仓库积水菊花受潮 保管不善酌情赔偿

### 【案情回顾】

余某从事杭白菊的种植、销售、加工。2015年5月,余某与某生态农业有限公司达成仓储协议,2015年5月1日至15日期间,余某陆续向该公司冷库存放袋装菊花4620袋,共约115吨。后因该公司冷库地面积水、冷库顶部往下滴水导致余某存储在冷库内的部分菊花被水淋湿、受潮。余某认为对其造成经济损失,遂诉至法院,要求被告支付经济损失69万元。被告辩称,余某要求的损失费无事实和法律依据,该批菊花已过保质期,并无任何价值,且认为自己尽到了仓储保管的义务。双方争执不下,遂起诉至法院。

### 【法官释法】

法院审理后认为,案涉冷库内地面存在积水且有水滴自冷库顶部滴落,菊花存在被水滴淋湿的情况。被告作为仓储合同保管人,应确保冷库内温度、湿度符合菊花的储存标准。现冷库内菊花被水淋湿受潮,被告也未能提供证据证明存在因仓储物的性质、包装不符合约定或者超过有效储存期造成的仓储物变质、损坏等保管人不承担损害赔偿责任的情形,故原告有权要求被告承担损害赔偿责任。

此外,在未有证据证明原告存储的菊花存在不符合国家规定的质量标准的情形下,法院对被告关于菊花

已过保质期且无任何价值的辩解意见不予采信。综合考虑本案冷库现存菊花总量、单价、残值,酌情认定原告因被水淋湿导致损失为18万元。据此,法院判决被告于本判决生效之日起10日内赔偿原告余某损失18万元。

法官表示,在仓储合同中,存货人要充分行使检查仓储物或提取样品的权利,有的仓储合同期限较长,仓储物在仓储过程中可能发生某些变化,若等到提取时才发现问题,不仅不能避免损失还会发生损失承担的争议。保管人则要尽到保管义务,在储存期内因保管不善造成仓储物毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。是否因仓储物本身的自然性质、包装不符合约定或超过有效储存期造成仓储物变质损坏的,在争议发生时,保管人负有举证责任。



## 读者来信

### 未迁出户籍出嫁女 是否有权分得户籍地征地补偿款

问:未迁出户籍的出嫁女,是否有权分得户籍地的征地补偿款?

答:根据民法典第一千零五十五条规定“登记结婚后,按照男女双方约定,女方可以成为男方家庭的成员,男方可以成为女方家庭的成员。”该条规定有以下几层意思:男女平等;男女双方结婚后,女方成为男方家庭的成员或男方成

为女方家庭的成员均可;并未强制规定妇女结婚后必须将户籍迁入男方所在地,成为男方的家庭成员。而农村集体经济组织分配征地补偿款的依据是具有该村户籍身份的村民,无论是否出嫁,嫁到哪里,常住在哪里。所以未迁出户籍的出嫁女有权分得户籍地的征地补偿款。

### 骑别人解锁的共享自行车撞到人 责任谁担

问:2020年12月,董某和朋友莹某约好一同出门玩耍。为了省些脚力,莹某扫开一辆共享电动自行车,由董某载着骑行。在经过某路段时,董某没有留意到前方有一名老人,因躲闪不及将老人撞倒在地,造成其左腿骨折、右腿挫伤、双腿膝关节损伤。交警部门认定董某负事故全部责任,老人无责任。

该共享电动自行车系一家出行服务有限公司所有,该公司向保险公司投保了骑行人员意外伤害保险。

老人将董某、保险公司诉至法院,

要求赔偿各项损失。保险公司辩称,解锁车辆的人系莹某,而实际用车人系董某,故保险公司无须承担赔偿责任。

答:道路交通事故致公民人身、财产受到损害,侵权人应当予以赔偿。本次事故中,该共享电动自行车的认证用户与实际用车人不一致,董某作为本次事故的侵权人,不符合约定的被保险人条件,故保险公司不承担保险赔偿责任。据此,法院判决被告董某赔偿原告各项经济损失共计4万元。

### 农村家庭中的分家析产协议 是否可以撤销

问:多年前,张某父母将村内、村外多处房屋参照均等享有继承权的办法分别分配给三个儿子,该协议自签字之日起立即生效。此协议有张某父、母、兄弟及各自妻子等人签字确认,张某舅舅及村里村长等人作见证。现张某夫妻因感情不合,准备办理离婚,张某妻子提出要求分割张某父母曾立下的分家析产协议里的房产,张某辩称该协议无效且已由其父撤销,张某妻子表示撤销行为未经其同意,张某父亲无权单方撤销该协议。请问,这份分家析产协议是否有效?

答:分家析产协议本质上属于合同,一般来说不违反法律规定的分家析产协议均有效。根据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定,有下列情形之一的,合同无效:(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;(三)以合法形式掩盖非法目的;(四)损害社会公共利益;(五)违反法律、行政法规的强制性规定。第五十三条合同中的下列免责条款无效:(一)造成对方人身伤害的;(二)因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

## 梅河口市自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告

梅自然资告字[2021]014号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令)等有关法律、法规及政策的规定,经梅河口市人民政府批准,梅河口市自然资源局决定以挂牌方式出让2021-014号地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号2021-014号地块,宗地位置:百汇大街与昌顺路交汇处南侧,总用地面积139253.0平方米,出让用途为工业用地,出让年限为50年,容积率1.0-1.5(地下空间建筑面积不计入强度指标),建筑密度不小于30%,绿地率不大于20%,建筑高度不大于30米,土地级别为四级。该地块挂牌起始价为人民币5225.00万元,竞买保证金为人民币5225.00万元,增价幅度为人民币50.00万元。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,除法律、法规另有规定外,均可报名参加。竞买人可以独立竞买,也可以联合竞买。本次竞买采取价高者得的原则确定竞得人。竞买人以报价单形式进行竞价,可按增价幅度整数倍多次报价。在挂牌期限截止时,有竞买人表示愿意继续竞价,转入现场竞价,通过现场竞价确定竞得人。

三、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于2021年11月4日至2021年11月11日工作时间内,到梅河口市自然资源局交易大厅获取挂牌出让文件。

四、申请人可于2021年11月4日至2021年11月11日工作时间内,到梅河口市自然资源局交易大厅向我局提交书面申请。交纳竞买保证金到账的截至时间为2021年11月11日15时。

经审查,申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在2021年11月12日16时前确认其竞买资格。

五、本国有土地使用权挂牌地点为梅河口市自然资源局交易大厅  
挂牌时间为:2021年11月4日9时至2021年11月13日16时

六、联系方式与银行账户  
联系地址:梅河口市自然资源局交易大厅  
联系电话:0435-4214746  
联系人:李女士 胡女士  
开户单位:梅河口市自然资源局  
开户行:中国银行梅河口支行  
梅河口市工行营业部  
账号:1604 1752 1005(中行)  
0806221029001073760(工行)  
梅河口市自然资源局