

农村房屋买卖需谨慎

随着城市化规模的扩大,越来越多的农村居民在城市落地生根,便将自己宅基地上建有的房屋出售给非本村村民。此类房屋的买卖合同是否合法有效?

【案情回顾】

李某和速某是某村村民,双方系夫妻关系,婚后共同生育了李某军等3名子女。

2009年,李某与外村人员卓某签订《集资房户头转让协议》,约定将其所在村集体土地上所建集资房户头及土地使用权转让给卓某,购买价按村里给予村民的购买房价计

算。

协议同时约定“该集资房永久归属卓某所有,以后的过户费及其他费用由卓某承担”等内容。

协议签订后,卓某向李某交付了户头转让费3.5万元,之后又通过速某先后向该村(居)民小组支付集资建房的首付款、第二次建房款及建房款尾款。

2011年,社区居民委员会将安置小区10-2-502号房屋分配给李某和速某,并申明不得对外出售。2016年,李某和速某相继去世,其子女发现卓某不属于该村经济组织成

员,于是到法院起诉,请求法院判决李某与卓某签订的《集资房户头转让协议》无效。

【法官释法】

法院经审理后认为,宅基地使用权是农村集体经济组织成员享有的一项基本权利,与特定的集体经济组织成员身份相联系,具有福利性与保障性功能。

因此,作为村(居)民小组成员的李某、速某,向本集体经济组织以外的人员转让农村房屋购买户头,必然涉及同时出售该房屋及所占用的宅基地,违反了农村宅基地使用

权基本属性,也违反了法律规定。

据此法院判决,李某与被告卓某2009年签订的《集资房户头转让协议》无效。

法官指出,本案系《中华人民共和国民法典》施行前法律事实引起的民事纠纷案件,应适用案涉事实发生当时的法律、司法解释规定。

关于合同无效的处理,根据当时适用的《中华人民共和国合同法》第58条规定,合同无效或被撤销后,因该合同取得的财产,应予以返还;不能返还或没有必要返还的,应折价补偿。有过错的一方应赔偿对方

因此所受到的损失,双方都有过错的,应各自承担相应的责任。

因此,本案涉及的《集资房户头转让协议》被确认无效后,当事人如因非过错方而受到损失,可另案主张权利。

法官提醒,国家对农村宅基地等集体经济组织土地买卖做出了特别规定,在购买农村土地前,要了解自己是否具备购买资格。否则即使签订了房屋买卖合同,也属于无效合同,无权取得房屋的所有权,还得根据自己的过错承担因合同无效造成的损失。

把水泼在医院走廊致人伤残谁担责

【案情回顾】

58岁的李阿姨在医院照顾脑梗住院的丈夫。某日,她从病房到洗碗区清洗餐具,经过走廊时脚下一滑摔倒在地,后经检查,李阿姨左腿骨折,构成十级伤残。

医院调取事发时的公共监控视频发现,当天7时29分,医院保洁人员打扫完走廊,一分钟后,另一名住院病人老张手持漱口杯出现在走廊上,随后顺手将漱口杯中的水泼在了地上。半分钟后,李阿姨出门洗碗正好踩到水渍,随即摔倒受伤。随后李阿姨将老张和医院诉至法院,要求双方赔偿损失。

【法官释法】

法院审理认为,按照

《中华人民共和国民法典》规定,行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。因第三人的行为造成他人损害的,由第三人承担侵权责任;经营者、管理者或者组织者未尽到安全保障义务的,承担相应的补充责任。被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的,可以减轻侵权人的责任。

老张在医院走廊将水杯里的水洒到地上,导致李阿姨踩到水渍摔倒受伤,对李阿姨遭受损害具有明显的过错,应当承担侵权责任。

根据现场情况,从洒水到李阿姨摔倒时间极短,且在事发前李阿姨摔倒的地面不存在异样,因此,医院并不存在未尽到安全保障义务的情形,不应当承担侵

权责任。

李阿姨在公共场所行走时,应谨慎注意,而在本案中,其行走时未充分尽到相应的注意义务,应减轻老张的赔偿责任。

综合案件事实和证据,法院判决医院不承担赔偿责任,由老张赔偿李阿姨各项损失加精神抚慰金共计11.26万元。



读者来信

无偿保管合同中 赔偿责任如何确定

问:2013年7月某日,何某将摩托车寄放在龚某家,第二天,何某去龚某家骑摩托车时,发现摩托车已不知去向,龚某也不能说明摩托车的去向,何某报案,确认摩托车被盗。请问,龚某应该赔偿何某吗?

答:法院审理认为,龚某在接收何某的摩托车后负有管理保管物不被毁损、灭失的义务,现何某摩托车被盗,龚某不能提交证据证明自己尽了保管义务,故龚某负有责任。

根据《中华人民共和国合同法》第374条关于“保管期间,因保管人不善造成保管物毁损、灭失的,保管人应当承担损

害赔偿责任,但保管是无偿的,保管人证明自己没有重大过失的,不承担损害赔偿责任”的规定,龚某在明知自己的房屋不具备安全防范条件的情况下,没有拒绝何某停放摩托车的要求,且没有对何某进行特别的提示,没有采取必要的措施,以保存存放物的安全,对何某摩托车遗失应当承担一定的赔偿责任。何某对相关房屋不具备安全防范条件的情形是明知的,且未对停放的摩托车加锁防盗,其自身也存在过错。法院判决,何某自行承担80%的责任和龚某承担20%的责任为宜。

遗失声明

- 1、中国石油天然气股份有限公司吉林通化销售分公司辉南西凤加油站(油零售证书第TH0097号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 2、中国石油天然气股份有限公司吉林通化销售分公司辉南杉松岗加油站(油零售证书第TH0101号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 3、中国石油天然气股份有限公司吉林通化销售分公司金川加油站(油零售证书第TH0104号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 4、中国石油吉林通化销售分公司辉南经营处辉南加油站(油零售证书第TH0098号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 5、中国石油吉林通化销售分公司辉南经营处东风加油站(油零售证书第TH0102号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 6、中国石油吉林通化销售分公司辉南经营处站前加油站(油零售证书第TH0094号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 7、中国石油吉林通化销售分公司辉南经营处样子哨加油站(油零售证书第TH0103号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。

- 8、中国石油天然气股份有限公司吉林通化销售分公司抚民加油站(油零售证书第TH0095号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 9、中国石油吉林通化销售分公司辉南经营处辉南加油站(油零售证书第TH0100号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 10、中国石油吉林通化销售分公司辉南经营处辉发城加油站(油零售证书第TH0099号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 11、中国石油天然气股份有限公司吉林通化销售分公司辉南广源加油站(油零售证书第TH0105号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 12、辉南县样子哨安顺加油站(油零售证书第TH0118号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 13、辉南县宝地加油站(油零售证书第TH0131号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 14、辉南县宝丰加油站(油零售证书第TH0126号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 15、辉南县抚民农机加油站(油零售证书第TH0111号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 16、辉南县宏利加油站(油零售证书第TH0115号)正、副本于2023

- 年5月13日丢失,声明作废。
- 17、辉南县宏泰加油站(油零售证书第TH0119号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 18、辉南县环球加油站(油零售证书第TH0125号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 19、辉南县蛟河口农机加油站(油零售证书第TH0109号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 20、辉南县兆辉物资供应有限责任公司龙门加油站(油零售证书第TH0114号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 21、辉南县楼街银河加油站(油零售证书第TH0127号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 22、辉南县农发加油站(油零售证书第TH0120号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 23、辉南县平安川农机加油站(油零售证书第TH0124号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。

- 24、辉南县庆阳加油站(油零售证书第TH0122号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 25、辉南县双凤加油站(油零售证书第TH0121号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 26、辉南县四通加油站(油零售证书第TH0123号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 27、辉南县团林农机加油站(油零售证书第TH0110号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 28、辉南县兴隆加油站(油零售证书第TH0116号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 29、辉南县高集岗远航加油站(油零售证书第TH0117号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 30、辉南县中央堡农机加油站(油零售证书第TH0108号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 31、中国石化销售股份有限公司吉林通化石油分公司抚民服务区加油站(油零售证书第TH0107号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 32、中国石化销售股份有限公司吉林通化石油分公司抚民服务区加油站(油零售证书第TH0129号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。

- 33、中国石化销售股份有限公司吉林通化石油分公司辉南服务区加油站(油零售证书第TH0106号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 34、中国石化销售股份有限公司吉林通化石油分公司辉南服务区加油站(油零售证书第TH0128号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 35、中国石化销售股份有限公司吉林通化石油分公司七合加油站(油零售证书第TH0130号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 36、辉南县兆辉物资供应有限责任公司金川加油站(油零售证书第TH0112号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 37、辉南县兆辉物资供应有限责任公司辉南县领航加油站(油零售证书第TH0113号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 38、吉林省吉高集团服务区管理有限公司龙湾服务区北加油站(油零售证书第TH0133号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。
- 39、吉林省吉高集团服务区管理有限公司龙湾服务区南加油站(油零售证书第TH0132号)正、副本于2023年5月13日丢失,声明作废。