

购买农村房屋哪些情况有效?

法官:法律不允许将宅基地转让给本村以外人员

□本报实习记者 李婧

记者从北京市密云区法院获悉,近期,因拆迁引发的农村房屋买卖合同纠纷案件日益增多,这些案件突出表现为房屋出卖人为获取拆迁利益,以买受方非本村村民为由要求确认买卖合同无效,或者出卖方以双方不存在书面房屋买卖合同为由,主张买受方占有房屋是基于借用而非买卖,要求买受方腾退房屋等情形。

密云区法院刘珍君法官说,农村房屋买卖合同必然涉及到宅基地使用权的处分、转让问题。而宅基地使用权是农村集体经济组织无偿提供给本集体经济组织成员享有,具有较强的身份性,本村村民对宅基地仅享有使用权。法律不允许随意将宅基地转让给本村以外的成员,否则会损害本集体经济组织的利益。因此,不具有本集体经济组织成员身份的人员签订的农村房屋买卖合同一般是无效的,但是,以下三种情形属于例外。

交易双方都不是村民 完成登记后买卖有效

李某福和李某华是兄弟俩,他们居住的密云区某镇某院是其父母修建并给他们居住的。1997年,李氏兄弟将该院卖给了具有城镇户口的尚某,尚某当时将5.8万元房款交给了他们。

近日,李氏兄弟得知农村房屋只能在本村村民之间流转。而尚某并非本村村民,于是,俩兄弟认为当初签订的合同无效,并将尚某起诉至法院。

尚某答辩称,李氏兄弟在卖房时已获得利益,在房屋增值和面临拆迁的背景下,他们反悔是想获得巨大的收益,所以,请求驳回其诉讼请求。

法院经审理查明,1997年签订房屋买卖合同时,李氏兄弟与尚某均是居民。2013年3月7日,尚某将其户口迁入涉案房屋。

法院认为,尚某购买该房产时买卖双方均是居民,不存在剥

夺农户宅基地使用权问题。尽管尚某是非农业户口,但双方已于1997年11月1日签订买卖合同并支付价款。鉴于双方已经为该房屋买卖行为依法办理了房屋登记手续,尚某已将其户口迁入涉案房屋内,故李氏兄弟要求确认房屋买卖合同无效的诉讼请求于法无据,应予驳回。

法官说法

法官介绍,本案之所以判决买卖合同有效,原因是:一、尚某于1997年签订房屋买卖合同后即支付全部房款并入住至今,在此后十多年的时间中原告并未提出异议,尚某已对该房形成稳定的占有关系。2013年,尚某将其户口迁入涉案房屋;二、双方买卖农村房屋已经当地村委会及镇政府同意且办理了农村房屋买卖合同审批手续,并经密云区房地产交易事务所办理了房产买卖合同登记手续并缴纳了契税;三、尚某虽在购买涉案房屋时属于城镇居民,但原告在出售涉案房屋时也为城镇居民,并不是当地村集体经济组织成员,其生活保障并不因其出卖该房屋而受到影响。在房屋买卖合同系双方真实意思表示,不违反法律、法规的强制性规定的情况下,应予支持。

险村搬迁户他村买房 因户口迁入合同有效

2016年,80岁的李老太携子女将居住在密云某村某院的另一位八旬老人孙某及子女告上法庭。李老太认为,孙某等居住的院落是她的,孙某一家1994年借住至今应该腾房。

孙某认为,李老太早在1994年就将该院落以1万多元的价格出售给自己了,而且当时已经货款两清。孙某说,1994年其原住村落全村搬迁,按照当年的搬迁政策,村民可有亲投亲、有友投友。由于李老太母亲与孙某之夫陈某的母亲是亲姐妹,所以陈按照搬迁政策采取自找门路的方

式,于1994年经人介绍,从李老太处购买了这个院落,即本案的争议房屋。因陈某一家人是险村搬迁户,经政府防汛办安排,陈和孙某的子女将户口迁到这里。2007年陈某去世。

为了证明购房的事实存在,孙某向法院提交了《住房协议》,并提供了几个证人。

法院根据申请,调取了1994年险村搬迁的有关政策及工作意见,并向当年的村主任郝某进行核实。郝某说,1994年,陈某原户籍所在村被纳入泥石流搬迁范围,陈一家投靠至本村。由于陈某购买了李老太的房屋,所以没给陈某批新的宅基地,陈某购房行为经村委会同意,符合当时的政策。

法院认为,本案争议房屋签订买卖合同发生在《土地管理法》1999年修订之前,当时购买人陈某虽然不是争议房屋所在村的集体经济组织成员,但其确因险村搬迁从原户籍所在地到争议房屋所在村购买房屋,村委会也同意接收陈某一家的户口迁入本村。即使陈某之后未将其本人的户口实际迁入,但该房屋的现占有使用人陈甲(陈某与孙某之子)是该村村民,应视为宅基地并未流转给本集体经济组织以外的成员。

此外,李老太在出售房屋及诉讼时均为城镇居民,并不是该村的集体经济组织成员,其生活保障并不因其出卖该房屋而受到影响,也不存在剥夺农户宅基地使用权的问题。综上,法院认定李老太与陈某之间的农村房屋买卖合同有效。

法官说法

法官介绍,陈某购买房屋时虽然不是争议房屋所在村的集体经济组织成员,但其确因险村搬迁从原户籍所在地至争议房屋所在村购买房屋,争议房屋所在村的集体经济组织亦同意接收陈某一家的户口迁入。即使陈某自己未入户,但其子是争议房屋所在

村的村民,所以应视为宅基地并未流转给本集体经济组织以外的成员。所以,1994年李、陈两人签订的房屋买卖合同是双方真实意思表示,不违反法律、法规的强制性规定,应认定合法有效。

农家院转手出卖多次 最终买家是本村村民有效

密云区某村民陈某诉称,他有一处原始宅基地,宅基地上原有正房五间、西厢房三间。2002年,他将原始宅基地上房屋卖给北京市居民郝某某,当时成交价13500元。现起诉要求确认与郝某某签订的房屋买卖合同无效。

郝某某说,他与陈某签订契约时有见证人在场,有村委会公证人员在场。契约签订当天契约已经履行完毕,目前涉诉房屋已经卖给孙某某。

孙某某表示,她本人就是诉争房产所在村的村民,购买此处房产不违反法律规定。况且,其已经取得了涉诉房屋的所有权及宅院的使用权,不同意搬离该房产。

法院认为,郝某某与孙某某所言查证属实,其签订的房屋买卖合同有效,故驳回原告陈某的诉讼请求。

法官说法

法官介绍,根据本案查明的事实,郝某某从陈某处购买涉诉房屋后,又出售给第三人孙某某。《契约》及《农村房屋买卖合同》均是各方真实的意思表示,且在协议签订后各方均分别履行了支付房屋价款和交付房屋义务,协议所约定的内容已实际履行完毕。

本案最后一次买房人孙某某与原告陈某一样同属密云区某镇某村村民,是该村集体经济组织成员,故其具备拥有某镇某村的宅基地使用权条件。在孙某某与郝某某签订《农村房屋买卖合同》有效的情况下,当驳回陈某的诉讼请求。

虽怀疑职工非因工负伤 若无证据仍需给予赔偿

编辑同志:

我是一家公司的负责人。四个月前,公司车间职工邱某利用刚刚上班时需要到生产设备进行调试的间歇,偷偷跑到公司附近小卖部购买香烟。不曾想,在返回途中遭遇车祸,不仅花去7万余元医疗费用,还落下九级伤残。

由于肇事司机逃逸,加之公司没有为邱某办理工伤保险,使得邱某无法从工伤保险机构获得相应的工伤待遇。可是,他要求公司赔偿其相关损失。

公司曾以邱某所受伤害非因工作原因、也不是发生在工作场所、不构成工伤为由予以拒绝,但邱某坚持认为他是在上班途中发生事故,其失误不过是迟到几分钟而已。

请问:在公司就自身主张苦无证据证明的情况下,能否拒绝赔偿?

读者:罗佳佳

罗佳佳读者:

如果公司没有证据证明自己的主张,那么,就必须无条件承担邱某的工伤赔偿责任。

一方面,公司就自己的主张具有法定的举证责任。

《工伤保险条例》第十九条第二款规定:“职工或者其近亲属认为是工伤,用人单位不认为是工伤的,由用人单位承担举证责任。”《工伤认定办法》第十七条中也有同样的内容。

与之对应,本案中,公司要想否定邱某是在上班后因偷偷外出购买香烟而遭遇车祸,即事故不是发生在上班途中,也与工作没有关联,自然不能口说无凭,必须提供证据加以证实。

另一方面,公司必须承担不利后果。

《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第四条第(一)项规定:“职工在工作时间和工作场所内受到伤害,用人单位或者社会保险行政部门没有证据证明是非工作原因导致的”,应认定为工伤。

《最高人民法院关于审理民事诉讼证据的若干规定》第二条同样表明:“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利后果。”

《工伤认定办法》第十七条也指出:“用人单位拒不举证的,社会保险行政部门可以根据受伤害职工提供的证据或者调查取得的证据,依法作出工伤认定决定。”

与之对应,在邱某对公司的主张明确表示否认,甚至一再抗辩事故是发生“在上班途中,不过是迟到了几分钟而已”的情况下,如果公司无法提供证据证明自己的主张,根据举证责任分配原则以及举证不能所应承担的后果,公司就必须根据《工伤保险条例》第六十二条第二款之规定承担责任,即:“依照本条例规定应当参加工伤保险而未参加工伤保险的用人单位职工发生工伤的,由该用人单位按照本条例规定的工伤保险待遇项目和标准支付费用。” (颜东岳)

■有问必答

提问:饭店服务员 张绣娥 回答:北京市总工会法律服务中心 李颖

饭店应不应该给我加班费?

饭店服务员 张绣娥:我今年40岁,从2015年12月起在北京一家饭店工作,但饭店没跟我签订劳动合同。领导让我每天工作7小时,每周上6天班,哪天休息还得轮,若轮不开我就不能休。

入职时,饭店说我每月工资是2600元,但没说包含加班费。此后,我一直都拿这个数,即使排不开班不能休息时单位也发这么多工资。从我入职起,饭店没发过加班费。

我曾问部门经理,他说2600元工资里已包含了延时、双休日、法定节假日等各种加班费,单位无须另外支付。

请问:领导说的对吗?我有权要求饭店支付加班费吗?

李颖:该单位的说法和做法均不符合法律的规定。

《劳动合同法》第十条规定,建立劳动关系,应当订立书面劳动合同。《北京市工资支付规定》第七条规定,用人单位与劳动者应当在劳动合同中约定工资标准;工资标准可以根据劳动者所在岗位或者所从事的工作确定。由此来看,工资是由双方在劳动合同里明确约定的,用人单位与劳动者建立劳动关系并未签书面劳动合同,本身就已经违反了法律规定。依据您提供的信息,从工资2600元来看,应该是正常情况下每天工作7小时、每周上6天班的工资标准。其中,并不包括在不能轮休时候的各种加班工

资。由此来看,该单位领导的说法并不符合法律的规定。

对于超出约定工作时间的部分,您有权依据《劳动法》第四十四条、《北京市工资支付规定》第十四条“用人单位依法安排劳动者在标准工作时间以外工作的,应当按照下列标准支付劳动者加班工资:(一)在日标准工作时间以外延长工作时间的,按照不低于小时工资基数的150%支付加班工资;(二)在休息日工作的,应当安排其同等时间的补休,不能安排补休的,按照不低于或者小时工资基数的200%支付加班工资;(三)在法定休假日工作的,应当按照不低于日或者小时工资基数的300%支付加班工资”的规

□本报记者 王香阁

定,要求单位支付加班费。

另外,单位一直未与您签订书面劳动合同。因此,您还可以依据《劳动合同法》第八十二条“用人单位自用工之日起超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同的,应当向劳动者每月支付二倍的工资”的规定,要求单位支付未签劳动合同二倍工资差额。

