

法官说法

买了农村房遇拆迁 原房主要毁约咋办?

法官告诉你有关合同效力的若干情形



本报记者 高敏 通讯员 魏溪 王萱

农村的房子价格便宜,面积又够大,一经改造就能“变身”成为“大别墅”,很多人都想到农村买几间农民房。不过,农村房屋买卖也要留神,一朝面临拆迁,房主跑来毁约的案例并不少见。

案例回顾:

十多年前,慈溪的胡某因为工作原因,将户口从农村迁到了城镇,家也搬到了镇上。2003年,胡某就把横河某村两间无人居住的村屋以13万余元的价格转让给了张某。因为原来的房子已比较老旧,张某想进行改建,在同胡某商议过后,决定以胡某的名义申请改建报批,实际则由张某出资建造,并约定最终产权归张某。为避免风险,双方就办理房屋及土地过户手续、毁约后的赔偿责任等作了详细约定。

10多年过去,胡某原来所在村面临拆迁安置,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,了解到张某和她丈夫的户籍都在古塘街道,是无权购买农村宅基地的,他便以此为理由要求对方退还房产。两方互不相让、协商不成,于是,胡某将张某起诉到慈溪法院。

法院最终支持了胡某提出的房屋买卖合同无效请求。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,城镇购买者不能取得宅基地所有权。而王某并非所购

房屋所在村的村民,是城镇居民,他与胡某签订的农村房屋买卖合同因违反法律规定而无效。

法官说法:

随着农村房屋拆迁热潮的持续升温,高额拆迁补偿款以及安置补偿房屋等优厚待遇导致的出卖方以当初签订房屋买卖合同不合法为由毁约的案例屡见不鲜。

承办法官表示,司法实践中,对于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。不过,出卖人虽能通过司法途径确认房屋买卖合同无效,并不等于可以获得期望的巨额利益。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。

“比如,连环买卖的情形,即农村房屋可能由第一手买房人转让给第二手买房人,而后来又转让给第三手、第四手、第五手,如果最终一手买房人系房屋所在村集体组织成员,第一手出卖人请求确认买卖合同无效时,难获支持。”法官还举了几个情形,如房屋所在地的集体经济组织的全部成员转为城镇居民,集体土地相应转为国有土地的;合同订立后,买方的户口已迁入房屋所在地的集体经济组织的,法院也不会支持买卖合同无效的诉求。

案例解析



善筏

顾客撞上玻璃门 店家需要担责吗?

原本想要开心去饭店就餐,没想到美食还没尝到,就躺进了医院的手术台。这是嘉善市民程先生的亲身经历,因为他撞上了饭店一尘不染的玻璃门。事后,程先生一纸诉状将饭店告上了法庭,那么饭店到底要不要担责呢?

事件回顾:

程先生今年53岁,平时喜欢和朋友们聚会,听说嘉善县亭桥路上新开了一家饭店,就约上朋友去“尝尝鲜”。

到了饭店门口,程先生透过洁净亮堂的玻璃门,看到店内灯火通明,但他却没注意到玻璃门关着,一头撞了上去,顿时血流如注,送到医院后,眼睛上方缝了11针,吃足了苦头。

为此,程先生以未尽到安全保障义务为由,将饭店告上了法庭。要求饭店赔偿医疗费和精神损害抚慰金等损失2.6万余元。

庭审记录:

庭审中,程先生认为自己的受伤与饭店脱不了关系,而饭店却坚称与其无关。

程先生起诉称,案发之日,所去饭店玻璃门上没有任何警示标识,而且地上铺的是红地毯,显示是个进口,傍晚时分天色暗沉,饭店里灯火通明,所以以为门开着,加上朋友电话催促,进去时步子快了点,一下就撞到玻璃门上了,因此请求法院判决该饭店赔偿损失。

饭店辩称,程先生并非走到饭店门口,而是飞奔过来的,且饭店的玻璃门四周有黑色边框,门把手是黄铜色的,程先生未尽到合理注意义务而受伤,与饭店无关。

法院裁判:

近日,嘉善人民法院作出一审判决,饭店承担30%责任,赔偿1千余元。

嘉善法院经审理了解到,程先生去饭店就餐时误以为饭店门开着,致使头撞在中间右侧的玻璃门上受伤。经医生诊断,程先生为头面部挫伤。饭店事发当时是将四块有门框的无色透明的玻璃作为大门,其中中间二扇玻璃门上有门把手,没有警示标识。

嘉善法院经审理认为,公共场所的管理人未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。本案原告在被告经营的饭店就餐,属消费者,被告负有在合理范围内保障原告人身安全的义务。

饭店事发当时的中间二个玻璃门上没有警示标识,原告误以为饭店的玻璃门是开着的,致其受伤,故被告应对原告的人身损害承担相应的赔偿责任。

原告疏于自身安全的注意意识,对损害结果的发生存在过错,依法可以减轻被告的赔偿责任。最后,嘉善法院判决饭店承担原告医疗费、交通费、误工费三项损失的30%,其余物质性损失由原告自行承担。

法官评析:

首先,消费者应该注意自身安全防范。综合本案来看,由于程先生未尽到注意义务,存在较大过错,因此法院减轻了饭店的赔偿责任,这也为消费者敲响警钟,出入公共场所要留心眼,学会自我保护。

其次,公共场所的管理人也应加强安全保障措施,在公共场所合理设置警告标识。宾馆、商场、银行等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者,应当尽到其对特定人的安全保障义务。公共场所要设置合理的保障措施、控制措施、警告措施,并适时进行相关检查。



法治漫画

织密法网

新华社发 蒋跃新

近日,山东、广东发生3起学生遭遇电信诈骗案件,导致受害者猝死或自杀,引发社会广泛关注。公安部9月9日公布3起案件案情,其中多名犯罪嫌疑人来自福建安溪,包括徐玉玉案的3名犯罪嫌疑人,宋振宁案的主要犯罪嫌疑人上官某等。

近年来,安溪电信诈骗犯罪出现新的特点。持续高压打击下,不少安溪籍诈骗分子逃向其他省份甚至境外,设立窝点,广泛实施诈骗,从全国公安机关破获的案件看,安溪籍诈骗人员为数不少。

安溪多位基层干部和公安民警表示,打击电信诈骗要“全国一盘棋”,遏制该类犯罪在全国范围内滋生蔓延,光靠一个地方或公安部门打击难以奏效。



(2016)浙0204民初2294号

赵如山:本院受理的原告宁波江东星魅通讯设备有限公司与被告你买卖合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你送达(2016)浙0204民初2294号民事判决书。判决确定:被告赵如山支付原告宁波江东星魅通讯设备有限公司货款94890元,并赔偿自2016年3月19日起至判决生效履行日止按年利率6%计算的逾期付款损失,于本判决生效之日起10日内付清;案件受理费2184元,公告费650元,合计2834元,由被告赵如山负担,于本判决生效之日起10日内交纳本案。自公告之日起60日内来本院领取判决书,逾期视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于宁波市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

宁波市江东区人民法院

(2016)浙0204民初1620号

吴宏定、徐志芳:本院受理原告中国光大银行股份有限公司与被告吴宏定、徐志芳金融借款合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达(2016)浙0204民初1620号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

宁波市江东区人民法院

(2016)浙0212民初5069号

余赞:本院受理原告周龙珠诉被告余赞离婚纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条的规定,向你公告送达本院(2016)浙0212民初5069号民事判决书。本院于依法判令:驳回原告周龙珠要求与被告余赞

离婚的诉讼请求。如不服本判决,可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初6368号

陈龙:本院受理原告叶琪杰诉被告陈龙、叶晶晶民间借贷纠纷一案,因无法用其他方式送达诉讼材料,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条的规定,向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。自发出本公告之日起,经过60日即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日上午8时45分(遇节假日顺延)在本院东钱湖法庭开庭审理。逾期将依法缺席判决。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初2680号

应敏:本院受理原告王韩龙诉被告应敏民间借贷纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条的规定,向你公告送达本院(2016)浙0212民初2680号民事判决书。本院已依法判令:被告应敏返还原告王韩龙借款400000元,支付自逾期还款之日起至2016年7月5日止的利息68632元,共计468632元,限在本判决书生效之日起10日内履行完毕;被告应敏支付原告王韩龙从2016年7月6日起至实际还款之日止的利息(以400000元中未还款为基数,按年利率24%计算)。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第253条及相关司法解释之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息(加倍部分债务利息=债务人未清偿的生效法律文书确定的除一般债务利息之外的金钱债务×日万分之一点七五×迟延履行期

法院公告

2016年9月13日

间)。本案案件受理费8330元,公告费650元,合计诉讼费8980元,由被告应敏负担。如不服本判决,可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初6478号

宁波领先磁应用技术开发有限公司:本院受理原告杭州荣昌磁业有限公司与被告宁波领先磁应用技术开发有限公司买卖合同纠纷一案,因无法通过其他方式向你公司公告送达法律文书,现依法向你公司公告送达起诉状及证据副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、外网查询告知书、风险提示书、合议庭成员告知书。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告送达期满后次日起15日内。并定于2016年12月7日上午9时30分在本院第十六审判庭公开开庭审理。逾期将依法缺席判决。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初4236号

刘洪:本院受理原告周峰与你民间借贷纠纷一案,因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条的规定,向你公告送达本院(2016)浙0212民初4236号民事判决书。自发出本公告之日起60日内来本院大嵩法庭领取民事判决书,逾期视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生

法律效力。

宁波市鄞州区人民法院

(2014)甬鄞商初字第1734号

徐伟军、宁波警前日用品有限公司、刘波、宁波恺隆电器有限公司、孙宗君、宁波万象塑料制品有限公司、戴妙、丁伟平、徐子君:本院受理的原告张志荣与被告刘鑫浩、孙宗荣、冯希军、刘明霞、徐伟军、宁波警前日用品有限公司、刘波、宁波恺隆电器有限公司、孙宗君、宁波万象塑料制品有限公司、戴妙、丁伟平、徐子君、宁波同三房地产开发有限公司小额贷款合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达(2014)甬鄞商初字第1734号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。提出上诉状的期限亦为公告期满后15日内,逾期本判决将依法发生法律效力。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初5183号

任珊珊:本院受理原告任辉诉被告任珊珊民间借贷纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条的规定,向你公告送达本院(2016)浙0212民初5183号民事判决书。本院已依法判令:依照《中华人民共和国合同法》第107条、第206条,《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》第26条第1款,《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,判决如下:1、被告任珊珊返还原告任辉归还借款328000元,在本判决书生效后10日内理清;2、被告任珊珊赔偿原告任辉借款328000元从2015年2月9日起至实际清偿日止按月利率2%计算的利息损失,与上述第一项款项一并给付。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当

按照《中华人民共和国民事诉讼法》第253条及相关司法解释之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息(加倍部分债务利息=债务人尚未清偿的生效法律文书确定的除一般债务利息之外的金钱债务×日万分之一点七五×迟延履行期间)。案件受理费9200元,公告费650元,均由被告任珊珊负担。如不服本判决,可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初07984号

宁波市鄞州和美服饰有限公司:本院受理原告奉化市润丰纺织制品有限公司诉你加工合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状及证据副本、应诉通知书、举证通知书、外网查询告知书、廉政监督卡、民事裁定书、转换程序通知书、风险提示书、开庭传票。自公告之日起经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告送达期满后次日起15日内。并定于举证期满后第3日上午8时45分(遇法定节假日顺延)在本院公开开庭审理。逾期将依法缺席判决。

宁波市鄞州区人民法院

(2016)浙0212民初6609号

胡昊:本院受理原告吴军与被告胡昊民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、合议庭组成人员通知书、民事裁定书等。自发出公告之日起,经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后的15日和15日内。并定于举证期满后第3日下午13时45分(遇法定节假日顺延)在本院姜山法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

宁波市鄞州区人民法院