

买房多年,原房主突然反悔 被判腾房,八旬老人遇窘境

调解员情理法兼顾让双方皆大欢喜

本报记者 陈赛男 通讯员 俞英超

辛辛苦苦攒了些养老钱,好不容易在农村买了两间便宜的老房子,原本打算和老伴一起住进去安享晚年,结果,房子住了6年多,原房主却找上门来要收回房子,这让陈老伯憋了一肚子火。然而,更让陈老伯难以理解的是,法院居然判他归还房屋……



事件焦点

买来的房子住了6年 原房主突然要收回去

陈老伯是舟山市普陀区人,今年已经80多岁。早些年,子女们就已成家立业,陈老伯不愿意打扰子女生活,就一直跟老伴两人相依为命。

2011年,随着老两口的年纪越来越大,陈老伯开始为两人的晚年生活做起了打算,准备买套房子。这时,刚好听说邻村有人要卖掉家里的老房子,陈老伯就主动联系了房主。房主姓郑,60多岁,想要卖掉的是自家的两间老屋,有些破旧,面积在60平方米左右,关键是价格便宜。

回到家里,陈老伯和老伴商量着,两人手中的积蓄有限,还得留些养老钱,这两间房子虽然小了点也破了点,但毕竟便宜,只要好好装修下,也挺适合老两口居住。于是,陈老伯当即拍板,与老郑签订房屋买卖合同,房款为34800元。协议签订后,陈老伯按约定日期一次性支付了房款,而老郑也将房屋交付给陈老伯。

不过,这处老房子并没有办理宅基地使用权证及房屋产权证。陈老伯也没在意,想着一手交钱一手交房,这买卖就成了,更何况双方还签订了房屋买卖协议,谁也抵赖不了。

拿到房子后,陈老伯老两口欢欢喜喜地忙起装修来,并很快搬进了“新房”,正式在村里安家养老了。

日子就这样不温不火地过了几年。2017年的一天,老郑家想要扩建新屋,没法批新的宅基地,唯一的办法就是推掉原来的旧房,在原宅基地上重建。可是,自家的老房子早已经卖给了陈老伯,斟酌再三后,老郑只好找到陈老伯,提出要回老屋。

“买房子的钱,我退给你,但房子我想收回去……”也许是知道自己理亏在先,老郑找到陈老伯好声好气地商量着。

“这房子当年就已经卖给我了,哪有说收回就收回的。”一听要收回自己住了好几年的房子,陈老伯的语气自然好不起来,想都不想就拒绝了。老郑家的房子扩建在即,眼看着陈老伯这里毫无商量的余地,心里也升起了一团火,争来争去就吵了起来。

这次交涉注定不欢而散。

和事佬上阵

法院判决腾退房屋 买房者损失谁来承担?

陈老伯没想到,几天之后,老郑向舟山市普陀区人民法院起诉,要求法院判决两人签订的《房屋买卖合同》无效,并要求陈老伯腾退房屋归还给他。

一审法院认为,宅基地使用权系农村集体经济组织成员享受的权利,非本集体经济组织成员无权取得或变相取得。陈老伯并非老郑所在村的村民,无权取得涉案房屋的宅基地使用权,因此陈老伯向老郑购买该房屋的行为违反了国家法律禁止性规定,应属无效。

据此,一审法院判决,老郑与陈老伯于2011年签订的房屋买卖合同无效,并要求陈老伯于判决生效之日起30日内返还因

上述协议取得的房屋。

眼看着自己“钱房两空”,陈老伯当然不服,于是向舟山市中级人民法院提起上诉,二审法院经过审理,驳回了陈老伯的上诉,维持原判。不过,一二审法院释明,对于合同无效的后果及其购房款等相应的损失可另行主张。

于是,陈老伯又向普陀区人民法院起诉,要求老郑返还房屋买卖款34800元并赔偿经济损失40万元。

考虑到陈老伯案件符合诉调对接的条件,法院将案件引调至普陀区人民调解委员会。今年6月,经验丰富的调解员陈金法召集双方当事人进行了第一

次调解。

“这两间房子,我当初花了4万多元装修,这几年房价又持续上涨,现在他把房子收回去了,不仅当初的装修款白花了,我们老两口连住的地方都没有了。”一想到因为老郑的毁约,自己住了好几年的房子说没就没了,陈老伯顿时激动起来,提出了精神损失等各项赔偿。

可是,老郑认为,自己虽然确实存在一定过错,但也是无奈之举,自己愿意返还购房款并补偿一定的经济损失,但对于陈老伯的“漫天要价”无法接受。

双方对于赔偿金额争议太大,第一次调解以失败告终。

既遵守法律又兼顾道德 调解员公平分配解难题

面对僵局,调解员陈金法改变策略,采取“背靠背”方式,从情理法出发分别做起了双方当事人的工作。

“法院虽然判决了房屋买卖合同无效,但是从道德层面说,你违背了诚实守信的原则,理应承担起合同无效后的赔偿责任。”陈金法对老郑说,你站在陈老伯的角度考虑,两个年过八旬的老人如今已经无房可住,是不是应该多给一点赔偿?

“如今收回房子,仅仅返还当初的购房款,这对陈老伯很不公平。不说陈老伯对于这套房子投入的装修资金和感情,就说

这几年房价上涨这么厉害,当初几万元就能买到房子,现在想都不要想。”陈金法说,除了返还当初的购房款,陈老伯因装修房屋增值的部分也应得到赔偿,同时老郑应该赔偿一定的房屋原价和现价之间的差价。

对于陈老伯提出的高额赔偿款,陈金法也明确指出:“我能理解你的心情,但任何赔偿要求都应该于法有据,你提出赔偿40万元的依据在哪里?”

听到这里,陈老伯主动提出要通过专业鉴定,来确定自己的损失。但是,在陈金法看来,这

个方案并不一定好操作。“房屋鉴定,可以对装修部分进行鉴定,很难鉴定其他经济损失,包括你提出的精神损失,弄不好会比你心理预期差很多。”

眼看着两人都有了松动的迹象,调解员再接再厉。“这次房屋买卖合同无效,其实双方都有一定的过错,建议双方就此各退一步,当作是花钱买教训。”最终,在调解员的多次沟通下,双方达成调解协议,由老郑赔偿陈老伯共计17万元。如今,陈老伯夫妻俩也遵守了约定,拿到赔偿款后,如期腾退了房屋。

和事佬有话说

农村宅基地上的房屋不是想买就能买

我国物权法规定,宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利,有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定。

宅基地使用权具有福利性,即农村村民取得宅基地使用权基本上是无偿的,或只交纳了极少的费用。但土地为稀缺资源,宅基地使用权福利性的背后逻

辑有如下特点:宅基地的所有权归村集体或者村集体经济组织;宅基地使用权的主体是特定的农民;宅基地使用权具有有限性,不能随意转让。

现实中,农村宅基地的房屋私下被买卖后,原所有人时隔几年后会主张该买卖合同无效,要求返还,主要有两种情况:一是因拆迁补偿或房屋大幅度增值;二是因出卖方确实因出售房屋后而不能解决自己重新建房的需求,对于这两

种情况,应有不同的处理意见。

对第一种情形,出卖方通过法院判决房屋买卖无效后可获得巨大的利益,对买方来说有失公平,所以在处理上不应成为这种不诚信不道德行为的帮凶,对买受人提出的相应具体损失应予支持。对第二种情形,确认房屋买卖无效后,买方不应从中获利,要考虑各种因素在双方之间进行公平合理的利益分配,本案属于第二种情形。

(文中所涉当事人除调解员外均为化名)