

# 为逐利益,他卖出宅基地后又反悔;诉至公堂,法院认为双方均存在过失—— “城里人”不能买“乡下房”

## 农村房屋只能在同村的村民之间进行转让买卖

□记者 黄兰芬 通讯员 高峻

我国法律有明文规定,农民的住宅不得向城市居民出售。但有些村民为了追逐利益铤而走险,最后是得不偿失。

### 案 例

5年前,城市居民王某与某村村民孙某签订了房屋买卖协议,孙某以5万元的价格将其宅基地上的3间房屋出售给王某。协议签订后,王某支付了购房款,孙某交付了房屋。王某入住后,对房屋进行了整修,添加了卫生间等附属设施,并新建了厢房。后因当地房价上涨,孙某向王某提出解除合同,王某予以拒绝。

孙某遂向法院提起诉讼,请求确认双方签订的房屋买卖协议无效。法院作出了判决,王某向孙某返还了房屋,孙某向王某支付房屋及添附部分的价款。王某不

服,认为孙某是导致协议无效的主要责任方,应当对他进行补偿,并承担本案的诉讼费用。

王某称,孙某在出卖房屋时明知道宅基地禁止流转,但为了追逐利益仍将该房屋出售给自己。现在,孙某又因房地产市场的变化,利用国家法律和政策规定,提出退房要求,实属有失诚信的行为。

孙某则称,法院已经判决房屋买卖的协议无效,而国家规定,城市居民不能购买农村房屋,农民只能拥有一处宅基地,因此自己不应承担赔偿责任。

法院经审理认为,王某与孙某所签订的房屋买卖合同被法院确定无效后,双方应按照各自的过错程度承担相应的责任,王某要退回房屋,孙某不仅要补偿给王某房屋价款和添附部份的价款,还要另给王某一定补偿。

### 解 析

目前,我国的法律法规规定,集体土地上房屋的流转受到严格限制,其内在原因在于宅基地使用权的特殊性。农村的宅基地使用权是指农村居民为建造自有房屋对集体土地享有占用和使用的权利。就宅基地的所有权性质而言,属于集体农村所有,不能向集体外成员转让。本案中,王某是城市居民,按照规定不能购买农村宅基地上修建的房屋。根据《合同法》第五十二条规定:“违反法律、行政法规的强制性规定的,合同无效。因此双方签订的购买农村房屋的合同无效,房屋登记机构也不能为此房屋买卖办理转移登记。

是不是农村房屋禁止买卖和交易呢?并不是的。目前,我国法律和政策允许集体土

地上的房屋在集体经济组织内部符合条件的农民之间流转。换言之,农村房屋只能在同村的村民之间进行转让买卖。本案中,孙某欲出售房屋,也只能出售给本村符合条件的村民,双方办理了宅基地使用权变更登记后,可向房屋登记机构申请办理房屋转移登记。

本案中还涉及信赖利益损失赔偿的问题。信赖利益损失,是指一方实施某种行为后,足以使另一方对其产生信赖,并因此而支付了一定的费用,后因对方违反诚信原则使该费用不能得到补偿。我国法律法规对其规定:因为信赖对方,造成直接损失的要予以赔偿;造成间接损失的,我国法律尚无明确规定,各地法院在实际判决时也各不相同。本案中,王某的信赖利益应该得到保护,孙某应该为合同的无效承担主要责任。孙某除了返还房屋款和添附部分的价款,还要赔偿王某因为信赖孙某而遭受其他损失。

# “聪明”的房子会保温

## 冬日选暖房看三点

□记者 黄兰芬

天气越来越冷,许多人在家开暖气、使用保暖品。其实,选择节能保温的住房能节省冬日电量。冬日里如何选择一处保暖房?专业人士表示,主要看房屋朝向、建筑用材、社区环境三方面。

### 房屋宜朝南北向

房屋的朝向对太阳辐射热量和空气渗透耗热量都有影响。房产部门有专业工作人员指出,在其他条件相同的情况下,东西向板式多层住宅建筑的传热耗热量要比南北向的高5%左右,因此,建筑物朝向宜采用南北向或接近南北向。

此外,建议选择大开间、小进深的住宅,这样的房子采光好,不会有暗房,而且能最大限度地做到通风透气。

多年来咸宁购房者偏好南北通透的房子。市民的偏好是基于前人经验上的。南北向板式楼,比东南向的的更宜居,也更节能保温。

### 建筑用材要保温

据了解,选择保温节能的房子,外墙、门窗等建筑用材是关键。

应选择有外保温墙的住宅。目前,国际上的节能建筑都已在墙体采用了外保温技术,我国建筑也正在由传统的内保温转为外

保温。有外保温墙的住宅,可以省下昂贵的空调制冷采暖费用。

同时,选择节能的窗户玻璃。窗户应该使用双层中空玻璃,单层玻璃隔热性能差。门窗材料应选择断桥铝合金型材或塑料型材,无断桥铝合金型材隔热性能最差。

有一些有经验的业主介绍,有大面积落地窗或飘窗的住宅,虽然美观,视野开通,采光好,但通常隔热性能较差,保温效果也就不那么好。

### 绿色小区更温暖

房产部门专业人士介绍,楼间距、通风、采光、小区绿化环境等都属于建筑节能保温

的内容,小区这些元素规划好,也能达到住房保温的效果。

他说,小区周围的自然景观丰富,能起到调节住房温度的作用。如果小区的绿地大树多,能起到隔热保温、防风的作用。

总之,房屋的建筑保温节能是一个全面的系统的工程,外墙建筑用材、门窗用材的考察、小区的环境等都是考察的内容。不了解专业知识的市民可以要求开发商告知所购住房的建筑节能指标。根据国家要求,房地产开发企业要将所售商品住房的结构形式及其节能措施、围护结构保温隔热性能指标等基本信息载入《住宅使用说明书》。

# 2013年家居建材畅销品牌榜

**尚品宅配**

全屋家具 定制专家

地址: 天成家居二期一楼  
电话: 8893118

**帝王洁具**  
新卫浴 新生活 monarch

天成家居一期一楼  
电话: 8903568

MARCO POLO  
**马可波罗磁砖**  
陶瓷中的世界名作

**Fsion 法师龙**  
时尚吊顶

**OPPLE**  
欧普照明

**圣象地板**

**圣象木门**

**大信**  
大信橱柜

**德国艾仕壁纸**

**百艳布艺**

**CBD 寝具**  
中国软床第一品牌

地址: 咸宁温泉天成家居二期二楼  
服务热线: 0715-8108008

时尚全球·红遍中国  
**斯帝罗兰家具**

地址: 天成家居二期2楼 0715-8912198

**CHEERS 头等舱**  
芝华仕 沙发带回家  
(HK 01999) 中国驰名商标

地址: 天成家居二期2楼芝华仕专卖店  
服务热线: 0715-8912188

品质塑造品牌  
品牌影响生活