农村耕地不能买卖

土地是农民最为宝贵的财富之一,每一寸土地都有其特定的用途和法律规定。近日,长岭县人民法院巨宝山人民法庭审结一起农村宅基地买卖合同纠纷案,依法判决涉案土地非宅基地,而是耕地,当事人双方买卖合同无效。

【案情回顾】

2016年3月,巨宝山镇某村村民王某与同村村民张某签订了一份宅基地买卖合同,合同中约定张某将其位于巨宝山镇某村的一处宅基地以2万元总价出售给王某。王某以现金形式一次性付清款项后,张某却始终未将宅基地交付给王某。在多次协商无果后,王某将张某诉至长岭法院,请求解除合同,并要求被告张某返还购买宅基地的2万元。

立案后,巨宝山法庭对案件的相关材料进行初步审查。法官前往涉案土地实地查看,同时向村干部及村屯村民了解情况,通过村干部提供的村集体土地规划图,确定涉案土地为耕地性质。根据法律规定,耕地不得自由买卖。张某误将耕地当做宅基地售卖,违反法律的禁止性规定,其与王某签订的买卖合同无效,应当返还王某给付的款项2万元。

【法官释法】

农村宅基地和耕地在性质和用途上有严格的区分。宅基地是指农村村民基于本集体经济组织(行政村或生产队)成员身份而享有的可以用于修建住宅的集体建设用地;而耕地则是指种植农作物的土地,包括熟地、新开发整理复垦地、休闲地、轮歇地、草田轮作地。耕地受到严格的法律保护,不得随意进行买卖交易。

本案中,张某与王某由于对土地性质认识不清,错误地将耕地当做宅基地进行买卖,从而导致合同无效。在此提醒农民,在进行土地买卖、租赁等交易时,一定要明确土地的性质和相关法律规定,避免出现合同无效、履行不能等情况,影响个人诚信和村邻关系。

【法条链接】

《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款规定,任何单位和个人不得侵占、买卖或以其他形式非法转让土地。

《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民建住宅,应当符合乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划,不得占用永久基本农田,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。农村村民住宅用地,由乡(镇)人民政府审核批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。

《中华人民共和国合同法》第五十八条规定,合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。

读者来信

退租拆走『装修』合理吗

问:赵某承租一套毛坯房,经出租人同意后进行装修。退租时,承租人将墙壁插座、开关面板、筒灯、射灯等统统拆走。法院认定承租人拆除与装修无法分离的装修配件构成违约,判决赔偿装修损失。请问,被拆走的"装修"归谁所有?

答:《中华人民共和国民法典》第715条,承租人经出租人同意,可以对租赁物进行改善或者增设他物。

装饰装修物有两种情况:一是与房屋结合在一起的附和装饰装修物。非毁损不可分离或者分离需要花费巨大费用,例如房屋中铺设的地板砖、吊设的天花板、粉刷在墙壁上的油漆等。因不能拆除或者拆除花费巨大,为保证充分实现装饰装修的使用价值,租赁关系结束时,可以由出租人取得所有权。

二是与房屋未完全结合的装饰装修物。可以分离拆除,如安装的空调、电梯、热水器等所有权仍归承租人所有;退租时,承租人可以拆除取回。

本案争议点为,对"退租时保持现状""留下所有装修配置"等合同条款的理解。法院认为,与装修可以分离的家具家电不应解释为"装修配置",承租人可以在退租后自行带走;但是诸如开关面板等与装修无法分离的设备,应当解释为"装修配置",承租人不能带走。

在日常生产生活中,出于经营或者生活需要,承租人通常会对租赁的房屋进行一番装修改造。在此,法官提示:装修前,承租人一定要与出租人进行充分有效地沟通,并在租赁合同中充分体现双方的意思表示。要以租赁合同或者补充约定的方式,明确装饰装修的范围、种类、数量等,并约定房屋租赁关系结束时装饰装修物的归属或者折价问题,避免产生纠纷。

隔断墙变承重墙 这个错误谁"买单"

【案情回顾】

某房地产公司置业顾问小李向王先生推荐了一套三居室。王先生明确表示卧室较小,卧室间的隔断墙如不能打通,就不买该房,并多次确认。小李承诺该墙并非承重墙,可以打通改造。

王先生购买了该房子。在装修过程中,装修公司表示连接卧室的墙面为承重墙,无法按照原方案施工。

王先生将房地产公司诉至法院,要求支付违约金20万元。

房地产公司辩称,在商品房认购书中,王先生承诺对涉案房屋状况知悉,王先生未尽到审慎和全面了解义务。其次,是否是承重墙并不是王先生买房的真正意愿,房子大、环境好、楼层等因素,是王先生购买房屋的原因,承重墙只是房子基本情况之一,不能将某面墙是否是承重墙作为买房的决定因素。王先生购房主要目的是居住,改变墙体并不影响居住,该房屋质量合格,能够满足购买房屋的主要目的。

【法官释法】

法院经审理认为,小李是房地产公司的置业顾问,在售楼处向王先生销售案涉房产,无论小李与房地产公司是否存在劳动关系,王先生都有理由相信小李有代理权,代表房地产公司告知案涉房产信息。

对于案涉墙体是否属于承重墙,王先生在存在疑问的情况下,主动向销售人员多次确认,已经尽到了了解房屋情况的注意义务。销售人员对案涉墙体作出不是承重墙的说明,王先生明确表示改建墙体是必须的,不然买这房子就没有意义,双方虽未书面约定该墙体性质,但应当视为系合同内容,对王先生是否订立房屋买卖合同有重大影响。所以,房地产公司对墙体性质陈述不实的行为,构成违约。

最终,法院判决房地产公司支付违约金20万元。

侄子为叔叔养老 可依法分得遗产

【案情回顾】

安老伯兄弟三人,作为大哥的安老伯多年来未婚无子,生活起居一直由二弟及二弟的儿子安先生照顾,安老伯晚年身患癌症,端汤送药、治病求医也始终由安先生负责照料,安老伯生前做生意置下一处院落房产,虽已被安先生翻建,但翻建后的房产确有安老伯的份额。安老伯去世后,其三弟与二弟一家因房产继承问题产生矛盾纠纷,遂诉至法院。

【法官释法】

法院经审理后认为,关于安老伯与安先生收养关系的问题,安先生未与安老伯进行收养登记,并未依法形成法律拟制上的收养关系,且在调查中发现,安先生主张其"过继"给安老伯后,也并没有与亲生父母断离父母子女关系,安先生与安老伯之间发生的抚养行为应认定为家族亲属关系,因此,安先生不能以第一顺位继承人继承安老伯的遗产。 过继现象普遍存在于过去几十年的中国农村社会,但过继的养子女身份能否被认可要谨慎判断。根据法律规定,对于1991年《收养法》实施之后形成的收养关系,要严格以收养登记为要件,未经登记不形成收养关系,对于《收养法》实施之前形成的事实收养关系,也应当综合考察养父母和养子女是否始终以父母子女关系共同生活,以及该关系是否被区域群众和社会主体广泛认可。

根据我国《继承法》和《民法典》的遗产酌分规则,继承人以外的对被继承人扶养较多的人,可以适当分得被继承人的遗产。家庭血亲伦理的内在道德要求和公平公正、家庭和睦、和谐互助的社会主义核心价值追求,是这一规则的立法本意。让对被继承人尽到主要赡养义务的人在法律上得到与其付出相应的价值回报,既有利于实现社会公平,更有助于有序传承发扬中华民族的传统美德。

本案中,法官综合考量家庭伦理道德和弘扬社会主义核心价值观,认定安老伯的遗产应由其侄子安先生分得。

提升交通安全意识 发生事故有法可依

快 乐

过假期,安全不放假,交通安全关系到每个人的生命安全,更关系到千家万户的幸福安宁。岁末,法院发布一批道路交通事故责任纠纷典型案例,引导全社会增强假期道路交通安全意识和自我防护能力,预防和减少道路交通事故的发生。

停运损失可索赔 赌气扩损不可取

【案情回顾】2023年1月,王某回家探亲期间,借用朋友车辆出行。因不熟悉车辆性能,在倒车过程中不小心撞上了邻居李某停在路边充电的新能源汽车,造成李某车辆及充电线受损。经交警部门认定,王某负事故全部责任。

李某将车辆送至4S店修理,但王某一直拖延向保险公司签理赔授权,李某亦不愿自行垫付修理费,导致车辆在4S店放置了9天后才得以修理。李某作为网约车司机,认为王某拖延签理赔授权的行为,致使无法正常出车,收入减少,故将王某诉至法院。

【法官释法】法院审理后认为,关于王某和李某的交通事故责任定责,是交管部门按照法定程序和职责对事故现场作出,且各方均未提出复议,依法确定由王某向李某承担全部赔偿责任;关于车辆在4S店搁置9天造成的损失,依据法律规定合理的车辆停运损失,可支持。但李某明知车辆需要营运,不愿意垫付修车费先行修车后处理索赔事宜。赔偿争议与车辆修理不应互为条件。王某具有配合修车的义务却因赔偿争议拖延办理理赔手续。双方未能妥善理性处理轻微的交通事故,导致损失扩大,各自应承担一半过错责任。

本案中,王某因个人矛盾拒绝配合保险公司办理理赔手续,李某也没有垫付修车费,导致车辆修理搁置。车辆搁置的这9天所产生的停运损失属于扩大损失。作为侵权人,王某应当积极配合李某办理车辆理赔手续;李某作为被侵权人,亦负有防止损失扩大的义务,应当及时垫付修理费,尽早提车投入营运以减少自身损失,且垫付费用并不妨害通过协商、诉讼等方式维护自身合法权益。因此,对于扩大的停运损失,王某和李某均有过错,且程度相当,应当各自承担扩大的停运损失的一半。

法官提醒,交通事故发生后,双方当事人应积极推进车辆维修理赔事宜,切不可因赌气而放任损害结果的不断扩大,最终可能得不偿失。

修理费高于车价 以实际价值赔偿

【案情回顾】2023年端午假期期间,陈某自驾回家,在路口左转时为躲避石某驾驶的直行车辆,车辆失控撞上路边的绿化带。事故造成两车损坏及石某受伤,经交管部门认定,陈某对事故负主要责任,石某负次要责任。

石某就车辆维修事宜与陈某车辆的保险公司进行沟通。保险公司经评估后提出,石某的车辆受损严重已无修理价值,应报废处理。但石某坚持将车辆送至修理厂修理,并支付修理费10万元。石某为索要涉案受损车辆修理费,将陈某、保险公司诉至法院。

【法官释法】法院经审理后认为,陈某为车辆投保了交强险及商业三者险,保险公司作为保险人应在保险限额内承担责任,不足部分再由陈某承担;关于责任划分,基于交管部门出具的事故认定书,确定由陈某按照70%的责任比例承担赔偿责任;关于车辆修理费损失,财产损失应按照损失发生时的市场价格或者其他合理方式计算,因此本案中涉案事故所受修车费损失应按照该车实际价值4万元确定,对于修理费超出车辆价值的部分,属于自行扩大损失,应由石某自行承担。

石某的车辆从经济效益出发已无修复的必要,而石某花费10万元修车的行为,已明显超出合理范围,对于超出车辆价值部分的修理费用应当由石某自行承担。

法官提示,车辆若因发生交通事故严重损坏的,应结合车辆事发前的实际价值判断是否有维修价值,如发现维修费用已远高于保险公司的定损范围或事故发生时车辆的市场价值,应当与负有赔付义务的责任人及保险公司进行协商,追加定损或者选择具有鉴定资质的鉴定机构进行评估鉴定,不宜强行对车辆进行维修,以免扩大损失。

■广告热线:0431-88600732 ■广告经营许可证编号:2200004000062 ■出版单位:《吉林农村报》编辑部 ■出版日期:周二、周四、周六 全年订价:192元 ■本报常年法律顾问:吉林六鼎律师事务所 夏冬
■地址:长春市高新区火炬路1518号 ■邮编:130015 ■承印单位:吉林日报社印刷厂 地址:长春市二道区河东南路470号 开印:1:00 印完:4:00 ■邮发单位:中国邮政集团公司吉林省报刊发行分公司 ■客服电话:11185