

女子购买小产权房后发现不能过户,起诉房主要回购房款胜诉

小产权房不能转让给村外人

■李成沿

近日,万宁市人民法院对一起小产权房购房合同纠纷案作出判决,认定双方签订房屋转让合同违反强制性规定,合同无效,判决房主应向购房者返还购房款14万元。

案情经过:
外地人买到小产权房诉请要回购房款

2019年,女子许某到万宁市旅游时,十分喜欢万宁的生态环境和生活氛围,便想着购买一套平价的房子居住。一位朋友得知许某想在当地购买平价房屋后,便将正想出售自建房的潘某介绍给许某认识,让两人自行商议购房事宜。潘某带许某前往其自建房(位于万宁市某镇某社区约175平方米)查看后,许某感觉比较满意,两人经过讨价还价,最终决定以58万元成交。此后不久,许某和潘某签订了土地使用权及地上房屋所有权转让合同(以下简称转让合同),合同约定转让土地使用权及地上房屋所有权转让金额为58万元。双方签订合同后,许某于2019年12月23日付5万元整,2020年3月30日前后付33万元整,在验收自建房合格后再付清尾款。签订转让合同后,许某在2019年12月23日向潘某支付了购房款5万元,又在2020年3月3日向潘某支付购房款13万元。

许某在等着验收自建房时,了解到农村自建房都是小产权房,只能转让给当地村民,不能转让给外地人,随后她便查阅相关资料,发现其购买的潘某自建房是农村小产权房,认为和潘某签订的转让合同

无效。

许某找到潘某商议退款解除转让合同,潘某也同意解除转让合同并将收取的购房款返还给许某。但潘某称目前手里没钱,表示要等将该土地及房屋出售给别人之后,再将18万元返还给许某。2022年,潘某将土地及房屋出售之后,只向许某返还4万元,剩余14万元一直未返还。2024年7月,许某多次索要无果后,将潘某起诉至万宁市人民法院。

法院判决:
转让合同无效,房主应退还购房款

万宁法院经审理认为,许某和潘某约定转让万宁市某镇某村社区的土地使用权及其房屋,但受让方许某并不属于该宅基地所在村集体的成员,故该宅基地转让行为违反了《中华人民共和国土地管理法》的法律规定。根据《中华人民共和国民法典》第一百五十三条第一款规定“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效”,双方签订的转让合同因违反法律强制性规定,自始无效。

万宁法院认定,许某和潘某都知道合同转让土地的性质,双方对转让合同无效均具有同等过错。根据《中华人民共和国民法典》第一百五十七条“民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后,行为人因该行为取得的财产,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”,近日,万宁法院判决潘某应向许某返还购房款14万元。



潘德刚 制

律师说法:
农村小产权房只能在同村村民间转让过户

在该案中,当事人因为对农村小产权房不够了解而起纠纷,对此,海南瑞伊律师事务所律师陈积祯介绍,小产权房是指在农民集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村委会颁发,所以叫作“乡产权房”,又叫“小产权房”。这种房没有国家发的土地使用证和预售许可

证,房管局也不会对购房合同给予备案。

陈积祯表示,小产权房一般不能过户,但如果小产权房的转让购买方户口在该村(社区),属于该村成员,并且房屋已经办好房产证,村委会同意过户并能出具证明,这种情况下小产权房可以过户。

陈积祯提醒,小产权房具有没有房产证、拆迁难补偿、质量难保证、配套不完善等诸多风险,购买小产权房的风险大于收益,消费者在购买时需要慎重考虑,千万不要因为贪图便宜,给自己带来法律上的纠纷和困扰。

琼中一学生在学校体育课跑步时猝死,法院判决——

保险公司顶额赔偿40万元

■本报记者 肖瀚 通讯员 傅萍 李取泉

琼中黎族苗族自治县某学校学生小林在体育课跑步时突发疾病,经抢救无效死亡。小林的父母以已提前告知小林体质原因不适合跑步为由要求学校担责,而学校投保的保险公司则认为小林的情况不属于校园责任险赔偿范围,小林父母林某和陈某将学校诉至法院。近日,省一中院二审判决教育部门投保的保险公司向小林父母顶额赔偿40万元。

学生上体育课跑步时晕倒死亡

某日,小林所在班级的体育老师王某在上体育课时组织学生进行热身,后分组进行萝卜蹲游戏,输的学生不定时罚跑400米。小林所在小组输掉游戏,被罚跑400米。

罚跑途中,小林在无人触碰的情况下突然晕倒在跑道上。附近同学立刻呼喊王老师,王某来到小林身边,通过按压虎口和人中等方式进行紧急施救,并立即将此事电话告知班主任。校医也赶到操场对小林进行心肺复苏及人工呼吸急救。其间,校方拨打120急救电话,120急救中心人员到达现场后进行现场救治。小林被送到医院后,经抢救无效死亡。医院诊断为心源性猝死。

小林父母表示,小林在八、九年级曾经出现过两次上体育课晕倒的情况,校方通过掐虎口等方式急救很快清醒,送医后并未检查出具体原因。小林的母亲陈某曾向班主任表示,小林晕倒是因为经常玩游戏、不好好吃饭造成低血糖导致的。

校方投保公司拒绝赔偿

琼中教育局与某保险公司签订《校方责任保险协议》,投保了校方责任保险。小林所在学校是被投保方,此次意外发生在保险期间内。林某和陈某将学校诉至法院,保险公司作为第三人参加诉讼。

林某和陈某认为,没有学校组织的跑步活动,小林就不会晕倒。学校

明知小林的身体体质原因不适合跑步运动,仍然安排小林跑步,是小林晕倒的全部原因,应当由学校承担责任。保险公司应当在保险限额内承担赔偿责任直接责任。

学校认为,其给学生购买了保险,所有保险费用都由保险公司来负责。

某保险公司则认为,受害人小林本身存在体质问题,因在学校多次晕倒,校方已多次通知家长带其去医院做检查,但其父母未引起重视,未对小林进行全面体检,对事件的发生具有重大过错。同时根据保险公司与学校签订的保险协议,精神损害是属于责任免除范围,不属于保险赔偿责任,保险公司不应就精神损害承担赔偿责任。

法院判决保险公司顶额赔偿

琼中法院经审理,一审判决某保险公司向林某和陈某赔偿34万余元。林某和陈某不服,向省一中院提起上诉。

省一中院经审理认为,学校当日体育课的内容,活动剧烈程度较弱,并非与小林的年龄与体能不符,风险程度极低。陈某亦曾表明小林不存在其他疾病或不宜参加活动的特殊体质,仅是低血糖,因此学校的体育教学活动不存在过错。因突发疾病经抢救无效而死亡,其个人身体原因是导致死亡的主要因素。学校除去正常反应的时间,抢救应对措施不足是次要原因。学校举办体育教学活动并无不妥,该行为不存在过错,不能因噎废食,不应迫使教育机构因为顾虑可能发生的法律责任而不进行正常的体育教学活动。小林的死亡对林某和陈某造成严重的精神损害,应予以充分的精神抚慰。林某和陈某请求学校按照《校方责任保险协议》约定的保险限额顶额赔偿,予以照准。最终,省一中院判决保险公司向林某和陈某赔偿40万元。

法律咨询

13379952004

邮箱:fzsb888@163.com



未经允许将同事设为网贷联系人,是否构成违法?

海口章先生咨询:我公司的一名同事将我的电话号码登记为他网贷的联系人,该同事因不按时还款,网贷公司经常打电话到我这里,令我不胜其烦。请问,同事用我的电话作为网贷联系人违法吗?

解答:别人未经允许使用你的电话作为网贷联系人是违法的。根据《中华人民共和国刑法》第二百五十三条之一的规定,违反国家有关规定,向他人出售或者提供公民个人信息,情节严重的,构成侵犯公民个人信息罪。电话号码作为公民个人信息的重要组成部分,具有个人隐私属性,受法律保护。

别人未经你允许,将你的电话作为网贷联系人,实际上是在未经你同意的情况下使用了你的个人信息。这种行为不仅侵犯了你的个人隐私权,还可能给你带来麻烦和风险。例如,如果借款人未按时偿还借款,网贷公司可能会联系你进行催收,这将对你的日常生活造成干扰。更严重的是,如果借款人涉嫌诈骗等犯罪行为,你可能会被卷入其中,成为警方调查的对象。

如果发现别人未经允许将你的电话作为网贷联系人,你可以采取以下措施维护自己的合法权益,及时与网贷公司联系,说明情况并要求其删除你的联系方式;向公安机关报案,寻求法律帮助;保留相关证据,如通话记录、短信等,以便在必要时进行维权。

发现妻子与他人同居能否直接起诉离婚?

三亚吴先生咨询:我和妻子分居后,发现妻子与他人同居。请问,这是否构成法定的离婚事由?能否直接起诉离婚?

解答:构成,可以直接起诉离婚。夫妻一方与他人同居,是指有配偶者与婚外异性,不以夫妻名义,持续、稳定地共同居住。根据民法典第1079条的规定,与他人同居,调解无效的,应当准予离婚。

妻子未经同意去堕胎丈夫能否要求离婚?

儋州黄先生咨询:我妻子没有经过我的同意,自己直接去堕胎了。请问,我能不能直接要求离婚?

解答:夫妻双方因是否生育发生纠纷,致使感情确已破裂,一方请求离婚的,人民法院调解无效,该情形属于“其他导致夫妻感情破裂的情形”,应当准予离婚。

情侣同居期间合伙做生意分手时如何进行财产分割?

陵水王女士咨询:我和男朋友同居期间一起经营生意,现在因为性格不合,我准备提出分手。请问,我们经营所得的财产应如何分割?

解答:同居期间一方的工资、奖金和生产、经营的收益以及因继承、赠与等途径所得的合法收入,原则上归其本人所有。

双方在同居期间有共同购置的财产或者共同经营所得的收入,如果查明属于按份共有关系,则按照各自的出资份额分享权利;如果查明属于共同共有关系,则对共有财产共同享有权利。如果无法查明,视为按份共有,按照各自的出资份额予以分割。不能确定出资份额的,视为等额享有。对于被宣告无效或被撤销的婚姻,当事人同居期间所得的财产,按共同共有处理。但有证据证明为当事人一方所有或按份共有的除外。

(李成沿整理)