

小产权房因其产生原因和表现形式复杂多样,在遇到拆迁安置、房价变化或者违规交易等情况时,极易引发纠纷。

那么,小产权房“权归何处”、风险何在呢?

欲购小产权房 可得悠着点儿

选择小产权房 宜三思而后行

在县城打工的青年农民唐某苦于买不起房而一次次推迟婚期。2012年底,唐某从一份房屋预售传单上得知,郊区某村一在建小区仅需10万元首付就能入住,而且是拥有70年“大产权”的房子。唐某意识到该处住房可能是小产权房,但为了尽快成家,他未加深究便与作为开发商的村委会签订了买卖合同。一直到2013年底,村委会迟迟没有依约交付房屋。在得知自己的那套房已经被村委会卖给了别人后,唐某将村委会起诉到了法院。法院审理认为,因被告开发及预售的房屋系小产权房,其行为违反了法律和行政法规的强制性规定,故双方签订的商品房买卖合同应为无效。最终,法院依法确认双方合同无效,判决被告退还原告购房款及利息。

点评:“小产权房”这一称谓并非法律术语,它是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。在现实中往往是一些村集体组织或者开发商以新农村(社区)建设等名义出售的、建筑在集体土地上的房屋或由农民自行组织建造的“商品房”。因此它并不真正构成严格法律意义上的产权。小产权房是伴随着开发商对房地产经营垄断及房价与普通公民收入不成比例的实际而出现的。因为产生原因不同,其表现形式也复杂多样,有建在农民宅基地上的,也有因旧村改造、拆迁安置而产生的;有因购房协议得到的,也有因赠与、继承得到的等等。根据我国《土地管理法》和有关政策规定,农民集体所有的土地不得出让、转让或者出租用于非农业建设。城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或小产权房。任何单位和个人不得租用、占用集体土地搞房地产开发。所以,现行法律及政策规定均禁止小产权房基于买卖、交易等法律行为发生物权变动,其基

本价值取向在于贯彻和落实严格的土地用途管制制度,以保护耕地。当购房者发现欲购房屋位于郊区农村、房价又远远低于市价、开发商较小或系村集体开发等情况时,应考虑该房产是否为小产权房。最管用的方法是看清对方是否具有国有土地使用证、商品房预售(销售)许可证等证件。本案中,唐某拿不到房子,无法办理房产证是必然的。根据当前的法律,法院审理时通常确认买卖合同无效。作为过错较大的卖方要赔偿房款的同期银行贷款利息。但尽管如此,考虑到期间房价涨幅较大,加上走诉讼程序的人力、财力成本等,原告也是得不偿失的。

勿信虚假宣传 “五证”缺一不可

两年前,张阿姨的儿子在省城大学毕业后留校任教,张阿姨老两口儿就想在省城买房,以方便日后照料晚辈。于是,她先从网上了解到省城近郊有期房预售。由于价格便宜,张阿姨毫不犹豫地一次性交付房款20余万元。两年后,等约定的交房期限逾期,张阿姨实地考察才发现楼盘根本没有动工。为此张阿姨将开发商告上法庭。法院审理认为,因被告开发及预售的房屋系小产权房,原、被告签订的《房屋买卖合同》为无效合同,判决被告退还原告购房款并支付利息。

点评:现实中,部分小产权房开发商往往在未取得相关合法审批许可的情况下,虚构事实,作出虚假承诺,最终导致购房者根本拿不到房子,更谈不上办理房产证。虽然购房者存有《商品房买卖合同》和房款收据等证据,但由于小产权房的不合法性性质,且根本无交付的实际,根据《合同法》52条“违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效”的规定,法院一般会判决合同无效。本案中原告的教训提醒购房者,在签订购房合同前,千

万不能轻信广告宣传,而应认清开发商是否“五证”俱全,即规划部门核发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,住建部门核发的建设工程开工证,国土资源部门核发的国有土地使用证和房管部门核发的商品房预售(销售)许可证,以明确自己所预购或购买的房屋是否在预售(销售)范围内,是否为合法房源。只有这样,才能明晰产权,确保顺利办理产权证,避免因产权争议造成不必要的纠纷。

乡下买房养老 想法虽好难遂愿

2011年底,厌倦了城市喧嚣生活的薛大伯退休后,与老伴到郊区农村买下了刘老汉的三间瓦房一套,简单装修后,就兴冲冲地搬到了乡下。谁料仅仅过了两年,薛大伯老两口的田园生活突然被中断。原来,刘老汉在外打工的儿子在家乡订下了一门亲事,刘老汉打算将薛大伯居住的这套房屋给儿子作婚房。于是他向薛大伯提出收回房屋的要求,后者对此予以断然回绝。随后,刘老汉一纸诉状递到法庭,请求判令被告薛大伯退还自己的房屋。法院经审理,认定双方的房屋买卖合同无效。判决被告将房屋退还原告,由原告退还被告购房款并支付房屋装修费。

点评:当前除了大量小产权房纠纷外,因农民将自家私房卖给城镇居民或其他村民而引发的纠纷也不在少数。这种房屋买卖合同是否有效则要视具体情况而定。由于我国农村土地实行严格的宅基地管理制度,虽然房屋可以买卖,但宅基地禁止买卖。《土地管理法》第62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……农村村民出租、出卖住房后,再申请宅基地的,不予批准。”《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》

第2条进一步指出,“农民的住宅不得向城市居民出售,也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅,有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”由此而知,我国法律对城镇居民购买农村房屋持否定态度。农民将自己的房屋出卖、出租后再另行申请宅基地的,也为法律所禁止。时下,不少城镇居民对到农村买房心存侥幸,认为“大产权”没有“小产权”好。因为大产权使用年限是70年,小产权没有使用年限,可以永久使用。然而实际情况

是,小产权房并没有真正的产权,没有土地使用证和预售许可证,房管部门也不会给予购房合同备案。因此,小产权房就算可以转让,但这种转让不具有任何法律效力。需要明确的是,并非所有购买农村私房的合同皆属无效,在本村村民之间购买房屋、外村村民购买本村房屋(前提是取得本村村民资格),以及城镇居民取得本村村民资格后购房等情况下,买受人缴纳了相关契税,通过了相关审批时,一般认定合同有效。

(张兆利 王晓芹)

相关链接:

购买小产权房面临五大风险

风险一:法律风险。因为小产权房只具备普通房屋的使用性质,不具备普通商品房的法律性质。法律提供给商品房的相关保障与救济制度大部分对小产权房是无效的,人民法院针对商品房买卖制定的司法解释也无法适用于小产权房。小产权房无产权保障,不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利,且不能办理房屋产权过户手续。

风险二:政策风险。在购房人与开发商签订合同并交付房款后,如果遇上房管部门整顿房地产市场,可能就会导致该项目停建甚至被强迫拆除,那么结果只能是购房人找开发商索要购房款,进而陷入长期诉讼的进退两难困境。

风险三:拆迁补偿费用低。如果遇到国家征地拆迁,由于小产权房没有国家认可的合法产权,购房人实际只拥有房屋的使用权,所以其拆迁补偿要比普通商品房低很多。小产权房并没有

国家的产权证书,只有乡镇政府或村委会颁发的产权证,不能像大产权的房子一样抵押、流转。如果遇到国家征地或拆迁,购房人的利益将很难保证。

风险四:资金风险。商品房开发过程中,其大量的开发资金需要政府和银行进行监管。而小产权房在这方面比较薄弱,几乎没有机构予以监管,主要依靠开发商自律进行开发建设,所以其开发资金是否按时到位,是否能够按质按时交付房屋存在一定风险。同时,购买小产权房无法办理贷款,只能一次性或分期付款,这样无形中会加大购房人的资金压力,增加购房风险。

风险五:救济风险。由于小产权房没有在房管部门备案,不在政府相关部门对商品房的统一管理范围内,这样在使用房屋的过程中,如果遇到一些诸如房屋质量、公共设施维护、绿化硬化等问题,其法律政策的救济途径可能会难以保障。

法律讲座

彩礼是否要返还 村规大不过法律

2014年4月某日,惠民县李庄镇某村崔某闲来无事,通过微信摇附近功能认识了邻村女子董某,两人通过微信聊天,彼此都感到情投意合,两人认识不到一个月的时间就举行了订婚仪式。董某收下崔某订婚礼金3万元,与崔某同居生活。

同居以后,没有了恋爱时的花前月下,伴随生活的是无尽的生活琐事,两人本来就相互了解不深,难免为生活琐事产生分歧。在多次争吵后,董某一气之下就卷起衣物回到娘家居住。崔某一一看两人关系完了,就前往董某家索要彩礼。不料董某的父亲搬出一名他们村的“主事”老者,宣读本村“村规”:男方提

出退婚,不退彩礼,女方提出退婚,退还彩礼。还告诉崔某,他把董某气走,按男方主动提出退婚论处,董某不会退还彩礼。无奈之下,崔某将董某诉至惠民县人民法院,要求返还彩礼款3万元。

办案法官多次与董某所在村的村干部和一些有威望的老者进行沟通,对彩礼返还的法律规定和案例进行讲解,指出“村规民约”内容应具有合理性、合法性,不能与法律相违背,按照婚姻法相关规定,结合该案情,女方应退还男方彩礼。最终,董某同意退还彩礼款1.6万元,余款崔某自愿放弃,这起婚约彩礼纠纷得以圆满解决。

(赵洪良)

上班醉驾受伤 不能按工伤处理

【案例】 大专毕业后,孙某在某信息公司工作,多年后已经成为公司业务骨干之一。公司的经理对孙某也非常器重,重要的客户,往来的一些其他关系维护,经理都喜欢拉上孙某作陪。某天中午,经理宴请某协会的领导,孙某作陪。席间,孙某被迫多喝了两杯。散场后,公司要用车送协会领导,孙某和几位同事不得不“拼”电动车回公司。在路上,孙某等人正准备过一条景观桥时,对面逆行的一辆轿车突然出现,其他的几位同事都及时避开了,唯有孙某因为喝了酒,没有及时作出反应,电动车被轿车挂倒,他的后背撞在了石桥栏杆上,受伤严重。警方认定,轿车司机负全部责任。

等到孙某家人找到公司,经理却翻了脸,说这不是工伤,孙某参加的聚会,纯粹是朋友间的自由聚会,不属于工作安排,也不在工作时间之内,因此跟公司没有关系。孙某家人不服,难道事情真的如此就结束了吗?

【释义】 山东海那律师事务所律师表示,《工伤保险条例》第十四条规定,职工有在工作时间和工作场所内,因工作原因受到事故伤害的;工作时间前后在工作场所内,从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害的;在工作时间和工作场所内,因履行工作职责受到暴力等意外伤害的;患职业病的;因工外出期间,由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明的;在上下班途中,受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的;法律、行政法规规定应当认定为工伤的其他情形的,应当认定为工伤。但其第

十六条规定,职工符合本条例第十四条、第十五条的规定,但是有故意犯罪的;醉酒或者吸毒的;自残或者自杀的等情形的,不得认定为工伤或者视同工伤。

【评析】 山东海那律师事务所律师分析说,按照目前的法律规定以及现实判例来看,孙某被认定为工伤是有难度的。首先,根据讲述,参照工伤认定标准,无法确定孙某是自己骑乘电动车,还是作为乘客。其次,孙某饮酒程度、饮酒与所受意外之间有多大因果关系难以认定。根据警方处理结果,孙某可以向肇事司机主张全部责任。除此之外,孙某还可以查清公司是否为自己缴纳了工伤保险。如没有,孙某可及时主张公司为自己补缴相关保险。

农村大众报记者 段新勇