

# 论农村房屋买卖的法律风险及其防范

◆ 崔淑霞

(大庆师范学院法学院 黑龙江大庆 163712)

摘要:随着经济的不断发展和城镇化的不断推进,农村房屋买卖纠纷不断增加,主要表现为双方当事人对买卖合同效力的认定而引起的纠纷和农村不动产欠缺完整统一的登记手续而引起的纠纷,基于以上纠纷,有必要从制度层面建立完整统一的农村不动产登记制度以及对合同效力做出明确规定,从而为司法实践提供统一的裁判依据,做到同案同判。

关键词:农村房屋买卖;合同效力;公示制度

随着市场经济的不断深化和城镇化的不断推进,农村房屋买卖出现了纠纷增多、农村房屋能否买卖法律法规等规定不明确、没有完整统一的公示制度和农村房屋买卖各地的司法裁判不统一等问题。

## 一、农村房屋买卖存在的法律风险

### (一)房屋产权不明确

《物权法》规定,不动产物权的变动以登记生效为主,登记对抗为例外<sup>[1]</sup>。由于历史等各方面的原因,我国长期处于城乡二元格局,由此形成了农村不动产和城市不动产的不动产城乡二元体系,农村房屋买卖因为欠缺有效的登记手续而引发的纠纷更是层出不穷。

房屋产权凭证对当事人的权利保障尤为重要,但是,实践中买卖双方当事人由于法律意识淡薄不太重视产权变更登记或由于熟人社会的影响,买卖双方当事人在交易时只有自制的买卖合同、村委会的证明或中间人的见证,而没有进行房屋登记只是签订了相关的购房合同,但是物权变动与合同生效是不同的法律行为,合同生效并不代表物权发生了变动。这就会造成买受人实际占有该房屋,对该房屋处于事实上的占有关系,而出卖人还享有房屋的所有权,从而使得房屋产权不明确,进而破坏交易市场的稳定性,给当事人的信赖利益造成损失。事实上,在实践中很多当事人也是基于房屋出售后仅签订了房屋买卖合同而未办理权属变更手续为由诉至法院,造成农村房屋买卖中产权纠纷数量逐渐增多。

### (二)合同效力不确定

合同的效力应该按照合同法的相关规定去判定,房屋买卖合同自然也不例外,但在司法实践中农村房屋买卖合同的效力因买卖主体的不同而有所不同。

#### 1.同一村集体成员间买卖合同的效力

宅基地使用权具有保障村民住宅安全稳定的社会功能,属于村集体所有,本村村民间的农村房屋买卖并未打破集体所有这种固定关系,也并未损害集体利益,所以,在理论上和司法实践中,同一村集体成员间的房屋买卖只要不是合同法规定的无效情形就认定为合同有效。

#### 2.不同村集体成员间买卖合同的效力

立法上并未明确规定农村房屋不得出卖给非本集体经济组织成员,但出于居者有其屋的考虑与对农民生存权的保障,国家政策也对此类农村房屋买卖做了限制。农村宅基地使用权具有很强的人身属性与资格属性,不同村的村民间的房屋买卖必然会引起宅基地使用权的流转,宅基地使用权的流转又势必会打破稳定的村集体关系,受熟人社会的影响,稳定的信任关系也会被打破,更甚者,村集体成员间的利益会受损,基于对以上种种原因的考虑,理论上认为应该限制此种房屋买卖<sup>[7]</sup>。在司法实践中,大部分法院也都赞同此理论观点,同时也是按理论观点直接判定此类房屋买卖合同无效。

#### 3.与城镇居民间买卖合同的效力

在当前的社会环境下,虽然有大量的农村房屋买卖合同存在,但我国现行法律并没有作出明确的规定,导致该类纠纷的解决面临较大尴尬。对于城镇居民购买农村宅基地房屋合同是否有效,综合现行法律规定及现实状况,法院将此类合同判定为无效。因为根据我国“房地一体”原则,农村房屋买卖即为房屋与宅基地的共同买卖,但宅基地使用权是集体组织成员共同享有的权利,城镇居民并不具备这个主体资格,违背了我国法律规定,应当认定为无效。另外,如果允许宅基地使用权的流转,可能会使农民丧失赖以生存的房屋,流离失所。

## 二、农村房屋买卖的法律风险防范措施

建造在宅基地上的农村房屋买卖不仅涉及到法律问题,还涉及到政策问题和社会问题。随着农村房屋买卖隐形市场的发展,

导致农村房屋买卖的纠纷不断发生,滋生的宅基地非法交易市场对交易安全构成威胁,同时,为了充分发挥宅基地作为资源的效益价值,有必要对上述法律风险作出防范,更全面的保护买卖双方当事人的合法权益。

### (一)明确规定房屋产权归属

相比城镇房屋产权制度,我国对农村的房屋产权长期以来都没有进行确认,有关农村房屋登记的法律规定较少,内容较为分散,始终没有形成完整统一的公示制度,而且买卖双方当事人在签订房屋买卖合同后只是由村委会或中间人证明,此类证明并没有明确的法律依据,这也是农村房屋在交易过程中产权不明确等问题出现的制度性原因,基于以上种种法律风险,有必要借鉴城镇房屋的不动产登记制度来建立统一完善的农村不动产登记制度,进而从根本上解决产权不明确而引起的法律纠纷。

### (二)明确规定农村房屋买卖合同的效力

由于农村房屋买卖涉及的主体类型不同,对合同效力的争论也主要有以下两种:第一种是,不同村集体的村民之间,虽然本质属性未改变,都是农村村民,但打破了村集体的完整性,合同的效力因此受到影响;第二种是,农村村民与城镇居民之间,属于国家政策限制的类型。农村房屋买卖合同也属于买卖合同,其是否有效也应该按照合同法有关合同效力的规定来判断,只要不属于合同法规定的无效情形就应认定为有效,但农村房屋基于其特殊性,其效力还要考虑国家政策等因素。

#### 1.同一村集体成员间合同效力

不论是学术界还是司法实践中对于同一集体经济组织成员间的农村房屋买卖合同效力都能达成一致意见,即只要房屋买卖合同的双方当事人主体适格,意思表示真实,内容合法,就认定合同有效。

#### 2.村集体成员之外的合同效力

村集体成员之外的合同主要包括以下两种情形:一是不同村集体经济组织成员间的房屋买卖合同,二是村民与城镇居民之间的合同,对于以上两类合同的效力,我国多数法院都依法判定为无效。最高人民法院也对此类合同的效力做了明确规定,只要不在试点地区,上述两种房屋买卖合同就应当判定为无效<sup>[10]</sup>。所以,以上两种房屋买卖合同是否有效取决于其是不是在国家规定的试点地区。显然,关于农村房屋买卖合同的效力,司法实践中已经做出了明确规定,但在立法层面并没有明确的规定,这是司法先行,为了更好的解决这一问题,有必要在立法层面做出相关规定。

## 参考文献:

- [1]赵明非.论宅基地上房屋买卖合同的效力[J].湘南学院报,2018,(04):32.
- [2]沈明磊,潘军锋.农村宅基地使用权转让纠纷法律问题研究[J].山东法官培训学院学报,2017,(06):53.
- [3]赵海萍.农村房屋买卖纠纷现状考察及解决路径探析[J].山东农业工程学院学报,2017,(09):22.
- [4]潘楚楚.农村房屋买卖法律制度研究[D].北京:北京化工大学,2016,23.
- [5]张文娇.农村房屋所有权与宅基地使用权概述[J].法制与社会,2018,(04):154.
- [6]原永朋.农村宅基地房屋买卖效力及其法律纠纷处理探析[J].绍兴文理学院学报(人文社会科学),2018,(01):79.
- [7]邹甜甜.农村宅基地使用权流转法律问题探析[J].内蒙古电大,2016,(01):88.
- [8]常露.农村宅基地使用权流转法律效力研究[D].苏州:苏州大学,2017,34.
- [9]赵亮.农村房屋买卖合同效力探析[J].知识经济,2015,(12):67.

基金项目:大庆市哲学社会科学规划研究项目“大庆农业旅游发展保障的法律思考”的后续成果。项目编号:DSGB2017037。

作者简介:崔淑霞(1965.5-),女,汉族,黑龙江大庆人,大庆师范学院,法律硕士,副教授,从事合同法、侵权责任法、亲属法等民事法学方向。