



德衡律师集团
DEHENG LAW GROUP

客户通讯 & 律师观点

房地产业务中心 > 城镇化建设与征迁业务团队 主办

2016年9月18日 | 第3号

宅基地转让合同效力分析-以青岛为例

宅基地使用权是指农村集体经济组织成员依法享有的在集体所有土地上建造住宅及其附属设施的权利。这种依身份而享有的权利依法是不能单独流转的。我国现行法律法规并没有做出明确统一的规定，这就导致了司法实践中“同案不同判”现象的出现。

一、宅基地转让权无效说：

宪法规定农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

《物权法》153 条明确规定我国宅基地使用权有关的行为应遵循《土地管理法》等相关法律与国家政策的规定。《物权法》155 条规定已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。但这样的规定缺乏具体操作性，《土地管理法》第 63 条规定，农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。由此可见我国集体经济组织所有的农村土地不得以任何形式进行流转，包括宅基地使用权在内的所有农村集体所有的土地使用权都一律不得流转，那在其基础之上的房屋自然也不得买卖。《山东省农村宅基地管理办法》第 6 条规定任何单位和个人依法使用的国有土地或集体所有的土地，必须按照规定用途使用，不得随意变动。何单位和个人不得侵占、买

卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

二、转让合同有效说：

《土地管理法》第 62 条又规定，农民在将其房屋以出卖或出租等方式进行流转后，又向集体经济组织申请宅基地的，对该申请应不予批准。从对该法条内容的理解中可以看出，农村房屋不仅可以买卖，还可以在非本集体组织成员之间买卖，只是农村村民在出卖后不得再次申请宅基地。由此可以看出我国《土地管理法》对农村房屋买卖的规定相对完整，但就法条理解本身而言亦存在模棱两可之处。

山东省高级人民法院《关于城市化进程中集体土地上房屋买卖纠纷法律适用问题的调研报告》中指出全国各地法院的分歧较大，存在“同案不同判”现象。一是“无效”处理模式。有的法院将此类合同一律认定为无效，如北京高院下发的《关于农村私有房屋买卖纠纷合同效力的认定及处理原则研讨会会议纪要》（京高法〔2004〕391号）认为，房屋买卖必然涉及宅基地买卖，而宅基地买卖是我国法律、行政法规所禁止的，进而认定农村房屋买卖合同应为无效。二是“有效”处理模式。如浙江高院下发的《关于审理房屋纠纷案件研讨会纪要》（浙高法〔1992〕82号）规定：“买卖农村的私有房屋，如双方自愿并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认定买卖合同有效，但应着其补办有关手续。”江苏高院《关于审理房地产案件若干问题的意见》也持此态度。三是以“无效为原则、以有效为例外”处理模式。如山东高院下发的《全省民事审判工作座谈会纪要》（鲁高法〔2005〕201号）规定：“农村私有房屋买卖合同的效力应以认定无效为原则，以认定有效为例外。只有房屋买卖的双方均是同一集体经济组织的成员的，可以认定合同有效。”1、同一集体经济组织成员买卖房屋的法律效力关于同一集体经济组织成员之间买卖农村宅基地房屋的法

律效力, 因为受交易主体的身份和土地权利的影响较少, 其效力相对明确, 凡符合一般房屋买卖合同有效要件的应当认定合同有效。

三、青岛市规定

《青岛市中级人民法院关于审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件相关问题的意见》如果宅基地房屋买卖的双方为同一集体经济组织成员的, 且经过宅基地审批手续的, 认定合同有效。审批手续为经乡(镇)人民政府审核, 由县级人民政府批准。房屋买卖合同应适用诉讼时效集体所有土地范围内的宅基地房屋买卖合同纠纷以及集体经济组织全部成员转为城镇居民但尚未办理国有土地使用权证的相关范围内的房屋买卖合同纠纷, 一方要求确认合同无效并请求返还及赔偿损失的, 或者要求确认合同有效并请求办理相关过户等手续的, 自合同约定的履行期限届满之日起或合同双方交付完毕之日起超过两年的, 驳回当事人的诉讼请求。如果宅基地房屋买卖合同被确认无效后, 依据合同取得的财产应予以返还。不能返还或没有必要返还的, 应按照起诉之日宅基地房屋的评估价格折价补偿。合同无效双方均有过错, 各自承担责任份额约为 50%。

如对本客户通讯有任何疑问, 请联络下列任一作者或您通常联系的集团律师。

吴学联
wuxuelian@deheng.com
18663975307
青 岛

武洪丞
wuhongcheng@deheng.com
18562880624
青 岛

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明, 请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯, 请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>, 查找本团队专栏, 订阅本通讯。我们将定期向您发送。