



码上看报



码上订报

# 承包方撂荒耕地 发包方可以解除合同吗

## 【案情回顾】

某村委会与某农业公司签订土地承包经营权流转合同书,约定村委会将位于某村的耕地200亩发包给某农业公司使用。承包土地用途为建设高科技农业试验基地、教学实习基地、农业新产品新技术示范基地,开发经营都市农业观光采摘园,设施农业的生产、加工及产品销售,每年承包金12万元。

合同明确,某村委会监督承包方按照合同约定对农用地进行合理利用,制止改变土地用途的行为,如某农业公司弃耕、撂荒和不交承包金,某村委会有权终止合同。然而合同履行5年后,双方发生纠纷。

某村委会表示,某农业公司在所承包

耕地上大量倾倒渣土,私搭乱建造成耕地硬化,改变承包耕地用途,弃耕、撂荒耕地十分严重。经村民代表大会讨论决定,保护农田土地,制止某农业公司违法行为。某农业公司不接受村委会的决定,双方争执不下,遂起诉至法院。

## 【法官释法】

在案件审理中,法院组织某农业公司相关人员及村民代表共同对该案所涉土地现状进行现场勘验,土地上有堆积垃圾,看地人圈地饲养鸡、鸭、鹅、羊等现象。法院最终判决该农业公司将承包的土地返还给村委会。

法官介绍,根据案涉土地承包经营权流转合同约定,结合法院对涉案土地的现场勘验情况、当事人提交的某镇政府对某村委会关于案涉地块大量堆放渣土,改变土地使用性质,危及小区居民生活用水安全隐患的报告的回复、出警记录等证据,法院认定某农业公司在案涉耕地上存在撂荒及改变土地用途的行为,违反了双方合同关于对土地进行合理利用、不得改变土地用途的明确约定。某农业公司的行为显属违约,村委会行使合同解除权,有事实及法律依据。

(据《吉林农村报》)



# 农村房屋买卖需谨慎

## 法官:购买农村土地房屋前要了解自己是否具备购买资格

随着城市化规模的扩大,越来越多的农村居民在城市落地生根,便将自己宅基地上建有的房屋出售给非本村村民。此类房屋的买卖合同是否合法有效?一起来看看这则案例。

### 案情

#### 父母卖房后过世 子女起诉协议无效

李某和速某是云南省安宁市连然街道某村村民,双方系夫妻关系,婚后共同生育了李某某等3名子女。

2009年,李某委托李某某与外村人员卓某签订了《集资房户头转让协议》,约定将其所在村集体土地上所建集资房户头及土地使用权转让给卓某,购买价按村里给予村民的购买房价计算。

协议同时约定“该集资房永久归属卓某所有,以后的过户费及其他费用由卓某承担”等内容。

协议签订后,卓某向李某某交付了户头转让费3.5万元,之后又通过速某先后向该村(居)民小组支付集资建房的首付款、第二次建房款及建房款尾款。

2011年,社区居民委员会将安置小区10—2—502号房屋分配给李某和速某,并申明不得对外出售。2016年,李某和速某相继去世,其子女发现卓某不属于该村经济组织成员,于是到安宁市人民法院起诉,请求法院判决李某与卓某签订的《集资房户头转让协议》无效。

### 判决

#### 转让协议无效

法院经审理后认为,宅基地使用权是

农村集体经济组织成员享有的一项基本权利,与特定的集体经济组织成员身份相联系,具有福利性与保障性功能。

因此,作为村(居)民小组成员的李某、速某,向本集体经济组织以外的人员转让农村房屋购买户头,必然涉及同时出售该房屋及所占用的宅基地,违反了农村宅基地使用权基本属性,也违反了法律的规定。

据此法院判决,李某与被告卓某2009年签订的《集资房户头转让协议》无效。

### 释法

#### 非过错方损失可另案主张

审理该案的法官指出,本案系《中华人民共和国民法典》施行前法律事实引起的民事纠纷案件,应适用案涉事实发生当时的法律、司法解释规定。

关于合同无效的处理,根据当时适用的《中华人民共和国合同法》第五十八条规定,合同无效或被撤销后,因该合同取得的财产,应予以返还;不能返还或没有必要返还的,应折价补偿。有过错的一方应赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应各自承担相应的责任。

因此,本案涉及的《集资房户头转让协议》被确认无效后,当事人如因非过错方而受到损失,可另案主张权利。

法官提醒,国家对农村宅基地等集体经济组织土地买卖做出了特别规定,在购买农村土地前,要了解自己是否具备购买资格。否则即使签订了房屋买卖合同,也属于无效合同,无权取得房屋的所有权,还得根据自己的过错承担因合同无效造成的损失。(据《云南法制报》)

# 饲养的动物侵权 主人当赔

日前,陆某驾驶电动三轮车带着骡子途经某路段时,骡子突然将后方驶来的骑行二轮电动车的董某踢倒,造成董某摔伤。受伤后的董某辗转多个医院治疗,经诊断为左肩关节软组织损伤。

经交警部门认定,陆某负事故全部责任,董某无责任。此次事故造成董某摔伤,医疗费近2000元,董某找到陆某要求赔偿损失,陆某却认为是董某追尾自己的骡子导致事故发生,拒绝承担赔偿责任。

无奈之下,董某诉至法院,要求陆某赔偿医疗费、营养费、误工费、护理费、交通费等各项损失共计15300元。双方争执不下,遂起诉至法院。

法院审理后认为,陆某在驾驶非机动车时携带骡子同行,行驶过程中骡子踢倒董某驾驶的

电动车造成董某摔伤,陆某作为动物饲养人未对动物采取安全措施,应当承担侵权责任。法院判决董某不负事故责任,被告陆某负事故全部责任。

法官表示,饲养动物致害责任一般适用无过错责任归责原则。民法典规定,饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。

作为动物饲养人或者管理人,只要是饲养的动物造成他人损害的,即可构成饲养动物损害责任,并不必然以饲养动物咬伤、抓伤他人而作为承担责任的前提条件,除法定抗辩事由外,不能以证明自己没有过错而免责。因而饲养者和管理者应当肩负起对动物控制、管理的责任,保障自己和他人的合法权益不受侵害。

(吉玲)

## 买回的牛已经怀孕 小牛归谁

问:小张将自家的黄牛卖给了小王。3天后小王发现黄牛已经怀孕1个月。小张得知此事后,立刻跑到小王家,以黄牛在卖出之前已经怀孕为由要求小王待小牛犊出生



后归还给自己。请问,小牛犊应该归谁?

答:小牛归小王所有。民法典第630条规定,标的物在

交付之前产生的孳息,归出卖人所有;交付之后产生的孳息,归买受人所有。但是,当事人另有约定的除外。

## 未经房主同意 能利用外墙面做广告吗

问:我家住在公路旁,日前,当地一家医院在我房子沿街墙面上用彩色油漆刷了一个无痛人流的广告。因我是单身女性,村里人都取笑我。我找到医院希望清除广告,但是医院说广告内容合法,而且他们利用的是外墙面,没有影响我生活。请问,我可以要求医院擦掉广告吗?

答:《中华人民共和国侵权责任法》第二条规定:侵害民事权益,应当依照本法承担侵权责任。本法所称民事权益,包括生命权、健康权、姓名权、名誉权、荣誉权、肖像权、隐私权、婚姻自主权、监护权、所有权、用益物权、担保物权、著作权、专利权、商标专用权、发现权、股权、继承权等人身、财产权益。第十五条规定:承担侵权责任的方式主要有:(一)停止侵害;(二)排除妨

碍;(三)消除危险;(四)返还财产;(五)恢复原状;(六)赔偿损失;(七)赔礼道歉;(八)消除影响、恢复名誉。以上承担侵权责任的方式,可以单独适用,也可以合并适用。

墙面是墙体的一部分,而墙体又是房屋的组成部分,属于公民个人的合法财产,未征得所有人的同意,任何人都不得擅自使用所有人财产。医院未经你同意在你的墙面上刷广告,侵犯了你对自己财产的使用权和收益权。因此你有权要求医院擦掉广告恢复原状。鉴于你单身女性的身份,如果广告内容侵犯了你的名誉,你也可以同时要求医院赔礼道歉、消除影响和恢复名誉。

(综合)

