

# 孟佩全与云永祥农村房屋买卖合同纠纷一审民事判决书

北京市昌平区人民法院（2014）昌民初字第02536号

原告孟佩全，男，1950年3月5日出生。

委托代理人刘春城，北京市华鹏律师事务所律师。

被告云永祥，男，1950年3月24日出生。

委托代理人李辉，北京市诚实律师事务所律师。

委托代理人孟庆山，男，1950年4月26日出生。

原告孟佩全与被告云永祥农村房屋买卖合同纠纷一案，本院受理后，依法由代理审判员黄莹适用简易程序公开开庭进行了审理。原告孟佩全及其委托代理人刘春城，被告云永祥及其委托代理人李辉、孟庆山到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告孟佩全诉称：位于北京市昌平区北七家镇南七家庄村0345号房屋及宅基地为原告父亲孟春林所有，1970年分家时分给原告所有。1998年9月15日原被告签订《购买房屋协议》，约定原告将北方五间及院落出售给被告，房价为3.45万元。原告认为被告系城镇居民户口，不具有购买农村宅基地房屋的资格，原被告之间的协议违反了《中华人民共和国合同法》第五十二条第五项、第五十八条，《中华人民共和国土地管理法》第十条、第六十三条之规定，应属无效。另诉讼房屋当时的产权人是原告的父亲孟春林，未办过户手续，原告无权代表父亲出卖房屋。被告买受农村房屋，损害了集体经济组织及原告的合法权益，原被告之间买卖农村房屋的行为不符合法律规定，故提起诉讼，要求：1、确认原告与被告1998年9月15日签订的《购买房屋协议》无效；2、判令被告腾退北京市昌平区北七家镇南七家庄村0345号宅基地所在房屋及院落；3、判令被告承担本案诉讼费。庭审中，原告明确诉讼请求中第二项0345是宅基地使用权号，门牌号为162号。

被告云永祥辩称：一、孟佩全以分家析产的方式分得诉争房屋，其对该房屋有处分权。二、云永祥本身即为南七家庄村民，后经参军在1979年3月6日户口由部队迁回本村，后转为居民，即为昌平区北七家镇南七家庄村散居162号，属于南七家庄村集体组织成员，具有购买本村宅基地的资格，符合法律规定。三、双方协议系真实意思表示，不违反法律强制性规定，应属合法有效。四、集体建设用地使用证土地使用者已变更为云永祥。云永祥生有两子，在1998年次子已够18周岁，需解决住房问题应另批宅基地，但因其已购买孟佩全房屋，土地使用者已变更，故不另解决宅基地，云永祥因为购买此房屋丧失了另批宅基地的资格。望驳回原告的诉讼请求。

经审理查明：1970年5月7日，孟沛武、孟沛泉签订《分家产契约》，约定其父孟春林所有的位于北京市昌平区南七家庄村的北房五间归孟沛泉所有。庭审中原告认可契约中所写“孟沛泉”即原告。1998年9月15日，原被告签订《购买房屋协议》，约定原告将北房五间卖给云永祥所有，房产四至有五〇年地契佐证，并约定了房款为三万四千五百元，当场一次付清。协议签订后，被告支付了房款，原告将房屋交给被告居住使用。该协议中的房屋即为南七家庄村162号院。1999年8月22日，原告之父孟春林去世。

另查，被告云永祥原系南七家庄村村民，后参军入伍，1974年2月15日退伍，1979年3月6日其户口由新部队迁入南七家庄村。

再查，诉争房屋的集体土地使用证中土地使用者由孟春林涂改为云永祥，并由昌平区燕丹乡南七家庄村民委员会及范先华的印章。南七家庄村村委会出具证明一份，内容为“南七家散居162号户主云永祥生有两子，于1998年次子已够18周岁，需要南七家村委会给予解决住房，应另批宅基地，由于云永祥于1998年购买孟沛全老房所以南七家村委会就不另给解决宅基地”

以上事实，有《购买房屋协议》、1950年土地所有权证存根、村委会证明、分家产契约、户籍信息、死亡证明、户口本、集体土地使用证及双方当事人陈述等证据在案佐证。

本院认为：依法成立的合同对当事人具有法律约束力。原被告自愿签订的《购买房屋协议》，确系双方当事人真实意思表示，且双方当事人签订农村宅基地房屋买卖合同的时间为1998年9月，合同成立的时间早于1999年土地管理法修订之时，而且被告已将户口迁入该村。依据村委会出具的证明及集体土地使用证上加盖印章的情况，可以认定买卖行为经过了房屋所在地村集体经济组织的同意。土地使用者是否变更也不影响合同效力。合同签订后，被告已入住诉争房屋多年，原告及其兄弟姐妹并未提出过异议，且在父亲在世时由兄弟进行分家也符合农村的习惯。因此原告关于无权代表出卖房屋的主张不能成立。依据村委会出具的证明，因被告购买了诉争房屋，村委会对被告次子不另批宅基地，因此该协议也不违反“一户一宅”的原则。因此原告要求确认合同无效的理由均不能成立。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第八条之规定，判决如下：

驳回原告孟佩全的诉讼请求。

案件受理费七十元，由原告孟佩全负担（已交纳）。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第一中级人民法院。如在上诉期满后七日内未交纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

代理审判员 黄莹  
书 记 员 赵园丽