

刘爱平与重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司房屋买卖合同纠纷一审民事判决书

江津区（县）人民法院（2013）津法民初字第07801号

原告：刘爱平，男，1976年8月4日出生，汉族，住四川省邻水县。

委托代理人：李洲，重庆劲力律师事务所律师，特别授权。

委托代理人：孙世建，重庆劲力律师事务所律师，特别授权。

被告：重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司，住重庆市江津区白沙镇外滨江路6-5综合楼，组织机构代码76591463-X。

法定代表人：邹雄宇，经理。

委托代理人：周勇，重庆君策律师事务所律师，特别授权。

委托代理人：胡昭银，重庆市江津区白沙法律服务所法律工作者，一般代理。

原告刘爱平与被告重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司（以下简称黑石山公司）房屋买卖合同纠纷一案，本院于受理后，依法由审判员程鹏独任审判，适用简易程序于2013年11月27日、2014年1月23日公开开庭进行了审理。原告刘爱平的委托代理人李洲、孙世建、被告黑石山公司的委托代理人周勇、胡昭银到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告刘爱平诉称：被告黑石山公司于2010年12月26日与我签订《房屋买卖合同》，双方就房屋位置、面积、单价、交房时间、办理房地产权证时间、逾期办证违约金计算方式等事项进行了约定。合同签订后，我依约履行了合同义务，但被告却违反合同约定延期交房，请求判令被告支付逾期交房违约金50000元。审理中，变更诉讼请求为，要求确认与被告黑石山公司签订的房屋买卖合同无效；被告返还已交购房款96460元并按银行同期贷款利息的4倍赔偿损失至付清购房款为止。

被告黑石山公司辩称：与原告签订《房屋买卖合同》后已收取原告购房款96460元，《房屋买卖合同》的效力由法院认定。同意返还原告购房款96460元并按银行同期贷款利息赔偿原告损失。

经审理查明：2010年12月26日，原告（乙方）与被告黑石山公司（甲方）签订《房屋买卖合同》，约定乙方购买位于重庆市江津区白沙镇东山村巴渝新居驴溪假日B区12栋3单元2层2号房，总金额106460元，还约定了付款方式及期限、交房期限及交付条件、办理土地及房屋产权证相关事宜以及相应违约责任等内容。原告于2010年12月26日支付给被告黑石山公司购房款30000元、2012年3月15日支付给被告黑石山公司购房款36460元，于2012年6月7日支付给被告黑石山公司购房款30000元，共计96460元。现原告起诉来院，要求按诉求处理。

另查明，白沙镇东山村巴渝新居驴溪假日B区项目建设单位是江津区白沙镇东山村村民委员会，其土地性质是农民集体所有的土地。

上述事实，有双方当事人陈述，乡村建设规划许可证及附页，江津区国土资源和房屋管理局白沙分局的说明，房屋买卖合同，收据等经查证属实的证据在卷佐证，足以认定。

本院认为，由于白沙镇东山村巴渝新居驴溪假日B区项目的土地为农民集体所有的土地，原告不是涉诉房屋所在地的农村集体经济组织成员，根据土地管理有关法律的规定，原告是被严禁购买涉诉房屋的对象，因此，原告与被告黑石山公司就涉诉房屋签订的《房屋买卖合同》，违反了土地管理有关法律的功效性强制性规定，依法应为无效。《中华人民共和国合同法》第五十八条规定：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；……。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”据此，原告请求被告黑石山公司返还已交购房款96460元并按银行同期贷款利息赔偿损失至付清购房款为止的请求合法有据，本院予以支持；但原告请求被告黑石山公司按银行同期贷款利息的4倍赔偿损失的请求，无事实和法律依据，本院不予支持。综上，为了保护当事人的合法权益，依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、第五十八条的规定，判决如下：

一、原告刘爱平与被告重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司2010年12月26日签订的《房屋买卖合同》无效；

二、被告重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司返还原告刘爱平购房款96460元；并从原告刘爱平缴纳购房款之次日起，按中国人民银行规定的同期同类贷款利率标准赔偿原告刘爱平损失（其中：2010年12月26日交款30000元，从2010年12月27日开始计算，至返还清购房款为止；2012年3月15日交款36460元，从2012年3月16日开始计算，至返还清购房款为止；2012年6月7日交款30000元，从2012年6月8日开始计算，至返还清购房款为止）。

三、驳回原告刘爱平的其他诉讼请求。

上述给付义务限本判决生效后十日内履行。

如果被告在判决规定的期间未履行金钱给付义务的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费2212元，减半收取1106元，由被告重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司负担。此款原告刘爱平已预交本院，由被告重庆市黑石山旅游综合开发有限责任公司在履行前述给付义务时直付原告刘爱平。

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，上诉于重庆市第五中级人民法院。双方当事人在法定上诉期内均未提出上诉或仅有一方上诉后又撤回的，本判决发生法律效力，当事人应自觉履行判决的全部义务。一方不履行的，自本判决内容生效后，权利人可以向人民法院申请强制执行。申请执行的期限为二年，该期限从法律文书规定履行期间的最后一日起计算。

审判员 程 鹏

书记员 陈玉凤