

## 法庭笔记



拍案惊奇

兄弟俩互换宅基地,多年后弟弟反悔;备孕夫妇租到甲醛超标房屋能否退租;为了逃避债务,有人竟以50元的“白菜价”转让名下房屋产权……本期三个与房屋相关的案例,给各位看官提个醒:房产诚可贵,诚信价更高。

三个案例教您人生哲理——

## 房产诚可贵 诚信价更高

## 出尔反尔

- 兄弟俩十年前互换宅基地
- 后弟弟反悔要求哥哥返还

张金(化名)和张银(化名)是亲兄弟,均为广州市花都区某村村民。

2013年1月,哥哥张金和弟弟张银经口头协商,交换宅基地和房屋,即张金将自家宅基地、房屋与弟弟家宅基地、房屋互换。

当时,兄弟俩没有签订书面协议,也没有办理变更登记。随后,哥哥张金拆除了弟弟张银原宅基地上的泥砖房,建了一层房屋。2019年,张金又加建了两层,建成了一栋三层小楼房。

2019年11月,弟弟宅基地(原哥哥宅基地)上的房屋被认定为危房,被政府有关部门拆除。

2021年,为了明晰双方权益,两兄弟补充签订《屋地交换协议书》,约定双方经平等自愿协商并征得家庭所有成员同意和认可,于2013年1月无偿交换屋地,交换后不得反悔,地块由各自建屋和使用,协议下方有双方、各自家庭成员及见证人签名。

但书面协议签订后,张银看着哥哥靓丽的小洋楼,羡慕嫉妒恨。可是,地已经换了,双方要么建了新房,要么房子被拆,差距已经形成,还能怎样?2022年初,张银向法院提起诉讼,主张该协议书不是其真实意思,要求确认协议无效并返还原宅基地。



■赖方方/绘

地点:广州市花都区人民法院。

结果:法院一审判决,驳回张银的全部诉讼请求。张银不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审判决,驳回上诉,维持原判。

法官说法:花都区人民法院法官肖志强认为,本案涉及的主要问题是农村宅基地使用权自愿互换后,双方未办理变更登记手续,此互换行为是否有效。

本案中,两兄弟均为案涉土地所在村集体组织成员,由于宅基地可在农村集体经济组织成员之间流转,故该协议书并不违反法律、行政法规的强制性规定,应为有效。双方作为户主自愿签订宅基地使用权互换合同,并由各自家庭成员及见证人签名,足以证明该协议书为双方真实意思表示。结合互换后双方已将各自宅基地交付对方使用的事实,可认定双方已

实际履行了协议约定。

按照相关法律规定,宅基地使用权转让要进行变更登记,但是变更登记手续并不是合同生效的要件,仅是确认权利变动的手续,互换宅基地的双方当事人应按照合同约定向政府部门履行后续登记的义务。因此,张银主张案涉协议书无效并要求张金返还案涉宅基地缺乏事实及法律依据,法院不予支持。

宅基地是一种基本的生产、生活资料,其权属的稳定性、流转的安全性,均会对社会秩序及人们的生活产生重大影响。一方面,村民依法互换宅基地及有关房屋时,应当遵循诚实信用原则,秉持诚实,恪守承诺,不能轻易“出尔反尔”。另一方面,双方也应就约定事项达成书面协议并及时办理宅基地变更登记,以确认权利变动,预防和减少纠纷。(高京)

## 掩耳盗铃

- 儿媳欠债不还,债主要求强制执行
- 儿子将房屋产权50元转让给母亲

欠债还钱,天经地义。有人为了逃避债务,竟然以50元的“白菜价”将自己名下的房屋转让给他人,简直是现代版的“掩耳盗铃”。

曹先生和陈某有生意来往,因陈某长期拖欠货款,曹先生遂将陈某及其丈夫何某诉至法院,法院判决陈某向曹先生支付拖欠的货款。经多次催促,陈某仍不履行法律义务。无奈之下,曹先生向法院申请强制执行,但因未发现陈某名下有可供执行的财产,法院裁定本次执行程序终结。

后曹先生发现,陈某的丈夫何某名下曾有一套其占50%份额的房产,本是从其父亲处继承所得,此事有公证书为证。何父在何某夫妻婚姻存续期间去世,这套房产剩下的50%份额系由何母享有。在上述判决生效后,何某将其名下50%的份额以总价50元转让给何母。

曹先生认为,这套房屋50%份额是何某和陈某的共同财产,属于陈某的部分应该用以支付拖欠货款。于是,曹先生起诉要求撤销何某与何母之间的房屋产权变更登记行为。

地点:广州市荔湾区人民法院。

结果:法院一审判决,撤销何某与何母之间的房屋产权变更登记行为;何某、何母于判决发生法律效力之日起十日内将案涉房屋恢复登记至何某、何母名下(各占50%产权份额)。何某、何母不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审判决:驳回上诉,维持原判。

法官说法:广州市中级人民法院法官练长仁表示,有时债务人逃债是以主动作为的方式实施,有的是以默示消极的方式实施。无论是哪种方式,如对债权人造成了损害,债权人均有权依法提起债权人撤销之诉。何某在夫妻婚姻存续期间继承得到案涉房产50%的份额,即该部分财产应属夫妻共同财产。何某将该部分房产份额以50元的价格转给其母亲,明显属于不合理的低价。陈某虽然未对何某与何母的行为作出意思表示,但其作为何某的配偶及何母的儿媳,对二人行为也应当知情,所以何某夫妇与何母的上述行为明显具有逃避债务的恶意,应当予以撤销,将案涉房产的权属回归至何某、何母分别占有50%份额的状态。(杨喜茵)

## 甲醛超标

- 备孕夫妇租到甲醛超标房屋
- 要求房东解除合同退还租金

房屋甲醛超标对住户的健康危害不小,如果在租房时租到了甲醛超标的房屋该怎么办呢?

2023年3月,准备租房的聂先生看中了广州南沙某小区一处房屋,通过中介介绍很快与房东签订了租房合同,并缴纳了预付租金和定金。然而,当聂先生打算入住时,却发现房屋内有严重的刺鼻气味,并且在房屋内停留一段时间后眼睛就会不适。聂先生随即向房东反映,并委托专业机构对室内空气质量进行检测。检测结果显示,房屋的主卧及客厅内空气中的甲醛值严重超标。

聂先生认为,租房前已告知中介其妻子正在备孕,目前房屋甲醛严重超标,会损害自己和妻子的身体健

康,自己和妻子不可能也不可以租住在甲醛超标的房屋内。如今房屋租赁目的已无法实现,故聂先生向法院

起诉,要求解除房屋租赁合同,并要求房东返还预付租金、押金,承担检测费用。

地点:广州市南沙区人民法院。

结果:庭审中房东称,中介未告知自己聂先生和其妻子有备孕需求,对居住环境有特别要求。经过法院主持调解,聂先生与房东达成和解。房东同意解除租赁合同,并返还及承担部分费用。

法官说法:生命健康权是公民首要的人身权利,一旦涉及到房屋危害生命健康的情形,租客可以要求解除租赁合同,维护自身权益。同时法官建议,租客作为自身生命健康的第一

责任人,在租赁房屋时尽到审慎审查义务,尤其是对于新装修的房屋,在看房时进行全方位检验,确认质量合格后再签订租赁合同,对自己和同住者的安全负责。租客家中如有备孕人员、孕妇、婴幼儿等,建议在签订合同时提前告知,如发生租赁标的物因甲醛超标影响健康无法居住使用,导致合同目的无法实现的,有权要求解除合同,并在解除合同后及时向出租人交还房屋以避免损失扩大。(杨喜茵)

