

不动产登记与转移合同效力的关系 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/161/2021_2022__E4_B8_8D_

[E5_8A_A8_E4_BA_A7_E7_c80_161084.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/161/2021_2022__E4_B8_8D_E5_8A_A8_E4_BA_A7_E7_c80_161084.htm) 【案情】 2002年12月8日，原、被告双方协商后，由被告出具一份买房合约给原告，其主要内容是：被告自有房屋一幢，以人民币283000元的价格出卖给原告，定金人民币10000元，在12月15日前房款两清，违约方按房价的20%支付违约金给对方。原告当即交付给被告定金人民币10000元。在原告要交纳房价给被告时被告反悔，不同意将该房屋出卖给原告。原告主张该买卖合同是合法有效的，被告应按合同约定履行义务，要求被告双倍返还定金，并支付违约金的责任。被告辩解该房屋的价格远远超过人民币283000元，被告虽然在买房合约上签名的，但原告未签名，该合约只是收取定金的凭据，而不是房屋买卖的书面合同，且双方没有到房产部门办理过户登记手续，是无效的合同，我只同意返还定金人民币10000元。 【审判】 一审法院经审理认为，被告将自有的一幢房屋出卖给原告，且收取后原告缴纳的证约定金10000元，虽然被告出具给原告的买房合约上没有原告的签名，但原告始终承认该合约，该合约是原、被告双方真实的意思表示，是合法有效的。虽然原告、被告之间的房屋买卖未办理产权过户登记手续，但并不影响合同该房屋买卖合同的成立。后被告提出反悔，拒绝出卖该房屋，构成违约，被告应当承担违约的民事责任。据此判决：被告应返还给原告定金10000元和偿付给原告违约金56600元。 【评析】 本案中主要涉及原、被告之间的房屋买卖合同的效力与不动产登记之间的关系。房屋是附属于土

地之上的不能移动和一经移动即受破坏或丧失较大的经济价值的不动产。不动产登记是指不动产物权事项，在国家职能部门登记备案，使社会公众得知其权利状态的行为。不动产登记是国家强化对不动产的管理，确认不动产诉讼归属重要的根据。笔者从不动产登记制度入手，探讨本案中原、被告的房屋买卖合同效力与房屋过户登记的关系。来源

：www.examda.com 不动产转移属于不动产物权变更的一项重要内容，从理论上讲，不动产物权转移是指基于某种法律事实而使原告主体丧失不动产物权，新主体取得不动产物权的状况。不动产物权转移的方式有：买卖、赠与、交换、继承以及1995年8月7日建设部《城市房地产转让管理规定》第三条第二款规定的五种方式等。我国《城市房地产管理法》第三十六条规定：“房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与及其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。”根据《城市私有房屋管理条例》的规定，我国不动产物权的得失变更依法实行不动产登记制度，即城市私有房屋、公有房屋、商品房的买卖，要求当事人双方必须签订书面合同，并到不动产所在地的房地产主管机关办理不动产登记(过户)手续。据此，理论界普遍认为，基于法律的规定，则登记是房屋买卖、赠与、交换合同的有效要件。这种理论在司法实践中突出的表现是人民法院在审理房地产案件时，凡依法未办理不动产转移登记的合同一律认定为无效。笔者对此持不定的态度，从我国现有法律规定看，对不动产物权得失变更采用的是不动产登记要件主义理论，即不动产物权转移必须经登记，才能发生法律效力。但是不动产登记并不意味着未过户登记，不动产物权转移合同便无效。事实上，不动产登记是物

权行为，而不动产转移合同则是债权行为，登记只能对不动产物权效力发生影响，不能对不动产转移合同的效力发生影响，当事人依据转移合同，实施不动产物权登记行为，才能最终取得不动产物权，该物权行为转移履行行为与当事人之间业已存在债权行为是相分离各自独立。本案中原告虽然没有在合约签名，但是原告始终承认该合约，没有对该合约予以否认，且合约中双方就合同的标的、价款、履行时间和违约责任均作出明确的约定，因此笔者认为该合约是原、被告双方的房屋买卖关系的书面合同，是合法有效的，其合同效力是不以过户登记为要件的，被告以未登记为由来说明该房屋关系无效是错误的。我国相关法律虽然没有明确将不动产物权转移合同的债权行为与实施登记的物权行为区分开来，但依据有关民事法律，可以得出下三点结论：.不动产物权转移合同是一种民事法律行为，这种法律行为的直接效力是在当事人之间形成债权债务关系，受债法调整。因此，不动产转移合同能否生效应根据《中华人民共和国民法通则》第五十五条关于民事法律行为的有效条件来衡量，只要符合一般法律行为成立要件，就应当认定其为有效合同，并受法律保护。 .合法有效的双务合同对双方当事人均约束力，当事人在享有其债权的同时，也应当履行自己相应的义务。如果不动产转移合同符合民法规定的有效要件，受让人须履行支付价款的义务，出让人必须履行交付房屋、土地等不动产并协助受让人到不动产登记机关办理不动产过户手续的义务。

我国实行不动产登记制度，依照现行法律规定，不动产物权的转移需双方订立书面合同。但是当事人即使按照不动产物权转移合同，已经交付了不动产，且该不动产已经处于债

权人实际控制之中，也不能发生不动产物权的转移效力。权利人要真正取得合法有效的不动产物权，还必须双方共同办理不动产物权的转移登记手续。由此可见，即使按照我国现行法律规定，不动产登记也只是不动产物权转移的生效要件，而不是不动产物权合同的生效要件。因此，未办理过户登记对不动产物权转移合同的生效不发生影响。本案中原告没有要求被告交付该讼争房屋，只有要求被告承担违约责任，被告在合约后反悔，拒绝出卖该房屋，构成违约，因此原告的请求是合理的，应予以支持。来源：www.examda.com 关于不动产登记不影响不动产物权转移合同的效力问题，最高人民法院1995年12月27日《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解释的解答》第十二条规定：国有土地使用权“转让合同签订后，双方当事人应按照合同约定和法律规定，到有关部门办理土地使用权变更登记手续，一方拖延不办，并以未办理使用权变更登记为由主张合同无效的，人民法院不予支持，应当责令当事人依法办理土地使用权变更登记手”。最高人民法院所作的这一司法解释，不仅明确规定了使用权转让中登记行为与转移合同的关系，认可了土地使用权登记不影响转让合同生效的理论，而且彻底解决了“不动产转移登记是否属于不动产物权转移合同有效要件”的争议。即不动产登记不是不动产物权转移合同的有效要件，而是不动产物权转移的要件。只要双方签订的不动产转移合同依法有效，当事人双方就应按合同约定和法律规定办理不动产登记手续。因合同一方原因未办理过户登记手续的，人民法院应责令其继续履行，办理过户登记。本案中原、被告之间的买卖关系是合法有效的，如果原告请求被告交

付该讼争房屋，则人民法院应当责令被告继续履行其合同，并责令被告协助原告办理房屋过户手续。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com