

马跃：登记与批准---兼谈房屋买卖合同的生效问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E9_A9_AC_E8_B7_83_EF_BC_9A_E7_c122_479414.htm

登记与批准是法律中常用的两个词，其含义既有联系又有差别。登记是指行政机关将符合法律规定的行政相对人的申请记录在案、行政相对人取得某种行为资格的行为；批准是指行政机关不仅根据法律规定对行政相对人的申请进行审查，而且还有根据具体情况来决定是否同意当事人的申请的一种行政行为。其二者的相同之处是，行政相对人的申请都要符合一定的法律规定。其不同之处是：登记只要符合法律的规定，行政机关就应该同意相对人的申请，否则，就有行政不作为之嫌；而批准则要求相对人的申请不仅符合法律规定的条件，而且要行政机关根据其管理社会事务的具体情况，自由裁量，决定是否同意相对人的申请。《合同法》第44条规定：依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。法律的这种规定其本意是体现行政机关对民事行为的干预和引导，减少民事行为自发性的负面效应。房地产业务中的需要批准方生效的合同：第一、以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，该合同应当报有批准权的人民政府审批，批准后才发生法律效力。《房地产管理法》第39条规定“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报

批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理”。

第二、以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，该合同必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的批准才发生法律效力。《房地产管理法》第43条规定“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金”。除了上述情况外，在消费者购买商品住房供自己居住，或者购买门市房收益的情况下，房地产买卖合同（以下称一般房地产买卖合同）只需要当事人协商一致，合同成立即发生法律效力，不需要有关部门的批准。但是根据法律的规定要办理过户登记，即将有关的交易情况到法律指定的部门记录在案，公示于社会，使房屋的物权发生转移。《房地产管理法》第35条规定“房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记”，第五章第59条规定“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度”，第60条规定“房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书”，国务院制定的《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条“预售

商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件”。由此可见，在一般的房地产交易中，买卖双方签定的买卖合同，自合同成立时发生法律效力。办理所有权过户登记是物权行为，说明该房地产的所有权已经转移到买受人的名下，取得的房地产权证书是所有人依法拥有土地使用权和房产的占有、使用、收益、处分权的凭证，具有物权公示的效力，受到法律的保护。《城市房地产开发经营管理条例》明确了办理产权过户登记的时间要求。在现实生活中发生的一房多卖现象，该如何划分法律责任？一房多卖是指出卖人将房屋与多人签定房屋买卖合同，而只与其中的一人办理所有权过户登记的行为。根据以上分析，其签定的多份买卖合同均具有法律效力。但是这只是合同法上的效力，这种效力只对双方当事人具有约束力，对第三人没有约束力。其办理了过户登记的合同，因登记所具有的物权公示效力使得买受人获得了标的房屋的物权，物权具有排他性，即其他人不能再对该房屋主张权利。这样就造成了其他买受人权利的落空，此时其他买受人只能向出卖人就合同主张违约责任，而不能要求其交付标的房屋。最高人民法院关于合同法的司法解释已经明确了这一点：“依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续

的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其他物权不能转移。”建设部的《城市房地产转让管理规定》第七条“房地产转让，应当按照下列程序办理：……（五）房地产转让当事人按照规定缴纳有关税费；（六）房地产管理部门办理房屋权属登记手续，核发房地产权属证书”，这里规定的只是交易的程序：办理的权属登记后，房地产交易才全部结束。而没有规定办理权属登记的合同才生效。再有一点，本规定只是建设部的规定，是部门规章，不是法律、行政法规，不能成为判定合同效力的依据。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