

未办过户手续，房屋买卖是否有效 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E6_9C_AA_E5_8A_9E_E8_BF_87_E6_c122_483313.htm

案情简介：1995年10月10日，A与B签订房屋买卖协议约定：A自愿将其坐落于某居委会的142平方米二层6间楼房（土地使用面积168平方米），作价128000元出售给B。B于签订协议之日预付房款60000元，余款68000元于同年11月10日前A交付房屋时一次性支付。A承诺在一月内协议B办理房产过户手续。协议签订后，B按约付清了房款，A也交付了房屋。此后，B按约付清了房款，A也交付了房屋。此后，B因交通事故住院治疗4月余，1996年4月，B要求A办理房屋过户手续遭A拒绝，A于同年5月10日诉至法院，要求法院判令B归还房屋，并表示愿意退还房款本息。一审判决认定：买卖城市和有房屋买卖双方须持房屋所有权证、身份证明、房屋买卖协议到房屋所在地房产管理机关办理房屋产权变更登记，A与B虽然房款两清，但未根据《城市房屋管理条例》第九条规定，办理房屋产权变更登记，该房屋买卖行为系无效的民事行为。为此，根据《中华人民共和国民法通则》第五十八条第五项、第七项及国务院《城市私有房屋管理条例》第九条之规定，判决A与B房屋买卖协议无效，B在30日将房屋归还A，A退还B房款128000元。B在法定期间提出上诉。二审判决认定：A与B之间签订的房屋买卖协议，是双方的真实意思表示，且已实际履行，该房买卖协议是有效协议。A因房价上涨反悔要求B退房的诉讼请求不予支持。原审法院判决以AB双方未办理房屋变更登记，认定房屋买卖协议无效适用法院不当。为此，

根据《中华人民共和国民法通则》第五十五条 最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十六条之规定，判决撤销原审判决。A与B房屋买卖协议有效，A应于判决生效三十日内提交有效证件协助B办理房屋产权变更登记。律师点评：本案A与B诉争的案件事实清楚，焦点是双方签订的买卖房屋协议是否有效。这也是一、二审判决作出相反判决结果的关键所在。司法实践中常常存在一个误区，认为房屋买卖合同行为是负法律行为，不办理房屋变更过户手续违反了法律和行政规定，是无效民事行为。但这种认识是有失偏颇的。我国《城市私有房屋管理条例》规定，买卖房屋双方应到房产管理部门进行房屋产权变更登记。该条例的规定体现了国家对不动产的监督和管理，以确保交易的安全，防止房屋交易中的偷税行为。但这并不意味着未办理房屋产权变更手续的房屋买卖协议即届满无效民事行为。一九八四年八月三十日最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿并立有契约，买方交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应责令其补办房屋买卖手续”。此后，一九九三年十一月二十四日最高人民法院法发（1993）37号《全国民事审判工作座谈会议纪要》规定：“审理房地产案件，应尊重合同双方当事人的意思表示。只要双方当事人的约定不违反法律政策，不损害国家利益，公共利益和他人利益，就应维护合同的效力”。A与B之间的房屋买卖协议体现了双方的真实意思表示，且已房款两清，A拒绝协助办理房屋产权变更手续，侵害了B的合法权益。二审法院根据《民法通则》及相

关司法解释，判决A和B 房屋协议有效予以改判是正确的。
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