

# 卖房未过户 房主不能借此收回房产

举案说法

案件

于某与董某签订了一份房屋买卖合同,约定:于某将自己的一间沿街门面房出卖给董某,价格为3万元。合同签订后,双方办理了房屋买卖合同的公证手续,董某付给于某房款3万元。之后,因双方搬家等原因,相互失去联系,该房屋的产权变更登记手续未能按约定办理。当董某终于找到于某,要求办理房屋产权过户手续时,于某拒绝了,并以房屋没有办理产权过户手续为由,诉至法院,请求确认买卖合同无效,要求董某退还房屋。董某当庭也

提出反诉,要求于某继续履行买卖合同,办理过户登记。

说法

那么,房屋没有办理产权过户手续,产权所有人能否收回其房屋呢?这涉及到房屋产权过户登记与买卖合同关系的问题。我国民法通则规定,依据买卖合同取得财产所有权的,所有权从财产交付时起转移。同时法律也规定,对于不动产的所有权转移,应根据城市房地产管理法第六十条规定:“房地产转让时,应当向县级以上地方人民政府房地产管理部门申请变更登记。”由此可见,登

记是房屋所有权转移的法定要件。在本案中,由于房屋尚未办理变更登记,所以该房屋所有权尚不属于董某。

房屋既然还不属于董某,那么于某是否就可以主张买卖合同无效,并收回房屋呢?并非如此。最高人民法院《关于贯彻执行<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释》第八十五条规定:“财产所有权合法转移后,一方翻悔的,不予支持。财产所有权尚未按原协议转移,一方翻悔的,不予支持。财产所有权尚未按原协议转移,一方翻悔并无正当理由,协议又能够履行的,应当继续履行;

如果协议不能履行,给对方造成损失的,应当负赔偿责任。”这进一步说明财产所有权的转移是履行买卖合同的方式,财产所有权没有如约办理变更登记手续,并不能导致买卖合同的无效,相反,由于一方没有履行财产所有权变更的义务还要承担违约责任。这一规定同样也适用于房屋买卖合同。

显然,房屋产权未办理变更登记并不必然导致买卖合同的无效。此外,根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(一)》第九条规定:“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、登记等手续才能生效,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。”据此,买卖合同只是进行房屋产权变更登记的证明文件,法律规定房屋买卖合同应当办理登记手续,但未规定登记后生效,所以双方当事人签订的房屋买卖合

同不以登记为有效要件。也就是说,未办理房屋变更手续只是不能转移房屋所有权,并不说明房屋买卖合同无效。

综上所述,由于没有办理产权变更登记手续,所以房屋所有权仍属于某本人,但这并不导致双方买卖合同的无效。依据合同,董某享有要求于某履行房屋产权变更登记、交付标的物的请求权,于某则有进行变更登记的义务。由于于某没有依约履行合同,已构成违约,所以,应当支持被告董某的主张,判决双方的买卖合同继续履行,由于某办理产权变更手续。 高忠祥 周彦瑞

## 烧自己房子危害公共安全 虽未造成他人损失也构成犯罪

编辑同志:

我丈夫因同我怄气,一时想不开,趁我不在时,点燃家中的窗帘、床单等易燃物品后锁门离开。随着火势蔓延,房内许多东西被毁。同栋大楼的其余19户住户得知后,一边迅速报警,一边立即撤离了大楼。由于发现较早,消防人员及时赶到,大火很快被扑灭,未造成他人任何人身和财产损失。可近日法院却以放火罪判处我丈夫有期徒刑3年。这究竟是因为什么?

读者:张蕾

张蕾读者: 法院的判决是正确的。从法律角度上看,公民对自己的财产都有处分权,但处分权的行使不得以损害国家、集体和他人的利益为前提。只要不损害国家、集体和他人的利益,烧

自己的财物属行使处分权,不构成放火罪。反之,构成放火罪。

放火罪是指故意放火焚烧公私财物,危害公共安全的行为。根据《刑法》第一百十四条之规定,犯本罪尚未造成严重后果的,处三年以上十年以下有期徒刑。本案中,你丈夫的行为已经具备了该罪的构成要件:一方面,虽然你丈夫烧的是自己的房屋,但侵犯的是公共安全。如果放火足以引起火灾,危害不特定多数人的生命、健康或者重大公私财产的安全,即属于侵犯公共安全。你丈夫的行为可能危害的对象,正是不限于某一个人,某几个人的人身权或某项财产权,而是整栋大楼的住户及其来往客人,危害的是众多人的正常生产、工作和生活安全。另一方面,你丈

夫已经实施放火且具有主观上的犯罪故意。你家是整个大楼的一部分,是大楼的住户之一,你丈夫在放火烧自己房子时及此后锁门离开,均应当明知如不扑救或扑救不及时,必然危及整栋大楼人员的生命、财产安全,尽管他并不希望发生该后果,但他对该后果的发生持放任的心理状态,即具有间接故意。再一方面,本案的构成并不以情节或后果严重作为构成要件,而仅将其作为量刑的参考。即只要实施了放火行为,可能造成不特定多数人的伤亡或者使不特定公私财产遭受损失,即便最终没有造成他人损失,也构成犯罪。故你丈夫同样必须受到惩处。

律师 颜东岳

## 离婚时已约定不承担抚养费 为何法院仍判我支付?

编辑同志:

我与前夫于2007年5月协议离婚时,约定4岁的儿子随前夫生活并由其抚养,我不承担抚养费。前不久,前夫却以其遭遇下岗后已无收入来源,难以维持儿子生活、教育费用为由,以儿子的名义向法院提起诉讼,要求我给付一半抚养费。我以协议在先为由抗辩,可法院却没有采纳我的意见。这是为什么?

读者:肖虹

肖虹读者: 虽然离婚时,你们基于真实意思达成的你不承担抚养费的约定合法有效,但法院的判决是正确的。

首先,一方不承担抚养费的约定,应以不损害未成年子女合法权益为前提。为使子女的合法权益得到充分保障,法律赋

予了子女特别的权利。《婚姻法》第三十七条规定:“关于子女生活费和教育费的协议或判决,不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或判决原定数额的合理要求。”也就是说,离婚时所确定的抚养费数额,包括一方不承担抚养费的约定,在必要时应是允许日后变更的。因为协议或判决,是基于当时子女的实际需要、当地的生活水平以及父母的经济状况、抚养能力等确定的,如情况发生了变化,将导致子女的合法权益难以得到保障。其次,抚养费用的变更具有法定条件,即必须是“必要时”和“合理要求”。一方面,对“必要时”的判断主要考虑:一是确有物价上涨、教育费、医疗费增加等较大变化;二是抚育子女一方的抚育能力,因下岗失业、丧失部分或全部劳动能力等而发生了较大改变。本案中,鉴于你前夫遭遇下岗后已无收入来

源,导致难以维持儿子生活、教育费用的新情况,明显与之吻合。另一方面,“合理要求”是指在兼顾各方利益的前提下,务必保障子女最低生活水平。为此,《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理子女抚养费问题的若干具体意见》第7条规定:“子女抚养费的数额,可根据子女的实际需要、父母双方的负担能力和当地的实际生活水平确定。有固定收入的,抚养费一般可按其月总收入的百分之二十至三十的比例给付。负担两个以上子女抚养费的,比例可适当提高,但一般不得超过月总收入的百分之五十。无固定收入的,抚养费的数额可依据当年总收入或同行业平均收入,参照上述比例确定。有特殊情况的,可适当提高或降低上述比例。”即法院可以据此判决由你承担抚养费的数额。

律师 廖春梅



**CHANGHONG 长虹**

**长虹网络电视节 乐教团购4折起**

活动日期: 11.21-11.23日

32寸量子芯平板 原价: 3490元 团购价: <b>2590元</b> (限量)	50寸欧宝丽护眼电视 原价: 12490元 团购价: <b>5990元</b>	58寸无线3G网络电视 原价: 8999元 团购价: <b>13990元</b>
42寸互联网电视 原价: 9990元 团购价: <b>5990元</b> (限量)		

**购网络电视 送价值4590元无线套装:**

- 送价值1000元 数码相框
- 送价值2990元 5.1音响
- 送价值600元 无线大礼包

团购地点: 市区各大卖场长虹专厅

活动日期: 11.21-11.23日

当TSI遇见DSG 双·保险 一汽·大众

**一汽大众安庆4S店**

购迈腾1.8T车型即可享受“全年全车险”

地址:中兴大道火车道口向北300米 T:5305888

**ZCB 张成兵灯饰**

荣选四期 11.18 正式开张 让利销售 开张送豪礼

光彩大市场四期2楼D-9 电话: 0556-8779908 5175558 详情见店海报

**金伯利钻石** 11.21十周年盛典 新百专柜盛大开业

“百万钻石狂升值” 购一枚钻石送三枚蓝宝石 赢钻石大奖

专卖店: 安庆市人民路505号(市立医院对面) 美钻热线: 5591458

专柜: 新百百货一楼 金华联购物中心一楼 美钻热线: 5589458