

“将房屋过户至买方指定第三人”一类条款的效力如何？

◎李艳娟

在不少二手房买卖合同的“特别约定”一栏，买家会要求写上“甲方应无条件配合将房屋过户至乙方指定的第三人名下”，那这类条款的订立是否为了减少交易税费、损害了国家利益？是否助长炒房现象，违反国家调控政策？它的效力应当如何认定呢？

案例：陈云（卖家、甲方）与简文（买家、乙方）签订一份二手房买卖合同，合同上约定：房产登记名义由乙方确定，甲方必须无条件配合并协助办理产权转移登记手续；如甲方反悔拒绝转让房产，应双倍返还已收定金或按合同房屋总成交价 20%赔偿给乙方。到银行办理贷款手续时，简文带来了案外人陈珊，陈云便反悔，拒绝由陈珊办理贷款手续并以自己的房产为其提供抵押担保。简文便起诉到法院，要求解除房屋买卖合同并按合同约定支付房屋价款的 20%作为违约金。

——（2019）粤 06 民终 208 号

观点一：该条款的目的是为了减少交易税费，损害了国家利益，合同约定无效。

根据《合同法》第五十二条第（二）款，“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同无效”，该条款的目的是减少交易税费，损害了国家利益，故该条款应属无效。

“恶意串通”指合同当事人在订立合同过程中，为牟取不法利益合谋实施的违法行为；假定买方确实有减少交易税费的目的，卖方对此未必知情，未必有协助买方减少税费的目的，也并不能从中谋取不法利益，因此不能构成“恶意串通损害国家利益”，从而认定该条款无效。

观点二：该条款助长炒房现象，与国家政策与最高法解释相悖，约定无效。

根据《最高人民法院关于进一步加强金融审判工作的若干意见》第 18 条、《合同法》第 7 条以及政府对房地产市场调控的政策，当事人订立合同不得扰乱社会经济秩序，法院应统一借名买房等规避国家房产限购政策的合同的效力的裁判标准，引导房产交易回归居住属性，有人认为该条款会助长炒房现象，与国家

调控政策、司法解释精神相悖，故应认定无效。

但是，政策文件与法律、行政法规的效力、作用、制定主体、制定程序均有所区别，政策文件不应作为法院审理案件的依据，合同的效力应结合实际情况和法律文件进行认定。

观点三：合同经双方签字确认，内容是当事人真实意思表示，未违反法律强制性规定，合法有效。

（2019）粤 06 民终 208 号的判决便采用了该观点：“简文与陈云、佛山市**中介服务部签订的《房地产买卖合同》，系双方真实意思表示，没有违反法律强制性规定，属有效合同，应受法律保护。由于陈云不配合简文办理银行按揭贷款手续、将房屋过户至案外人陈珊名下，其行为已构成根本性违约，应退还定金并按合同约定支付购房价 20%的违约金。”

风险分析：

1. 对于中介公司而言，其有可能因为协助炒房受到行政处罚。
2. 对于卖方而言，其有可能没有注意合同上“卖方应配合将房屋过户至买方指定第三人”一类的条款，贸然签字，导致后期反悔被要求承担违约责任，支付违约金。
3. 对于买方而言，其有可能因为卖方突然反悔不肯过户导致对第三人违约，需承担违约责任。
4. 对于案外第三人而言，因其合同相对人并非房屋所有权人而仅为债权人，其有可能迟迟无法等到房屋过户，但也只能要求合同相对人承担违约责任赔偿损失，而不能要求其配合办理过户手续。

小结：尽管多数法院都认定房屋买卖合同中“卖方应配合将房屋过户至买方指定第三人”一类的条款合法有效，但实际履行过程还是有不少风险，提醒各方都要多加注意，在了解相关风险之后再做决策。