



1. 買賣房屋之法律關係

買賣房屋之法律關係，係指當事人約定，一方以移轉房屋所有權為目的，而將房屋所有權移轉與他方，他方支付價金之契約。其法律關係之內容，應依民法關於買賣契約之規定，並參照房屋所有權移轉之相關規定予以解釋。

買賣房屋契約之成立，須依民法第153條之規定，當事人意思表示一致，契約即告成立。惟房屋所有權之移轉，除契約成立外，尚須具備其他要件，始得生效。

買賣房屋契約之效力，係指契約成立後，當事人應依約定履行義務而言。買受人應依約定支付價金，賣受人應依約定移轉房屋所有權。若一方不履行義務，他方得依民法關於契約不履行之規定，請求損害賠償。

2. 房屋所有權之移轉

房屋所有權之移轉，係指房屋所有權人將其所有權移轉與他人，使他人取得房屋所有權之法律行為。其移轉之要件，除買賣契約成立外，尚須具備其他要件，始得生效。

房屋所有權之移轉，應依民法第761條之規定，由當事人合意，並經地政機關登記，始得生效。



房屋所有權之移轉，除契約成立外，尚須具備其他要件，始得生效。其要件包括：(一) 當事人合意；(二) 經地政機關登記。若未具備上述要件，則房屋所有權之移轉，不生效力。

房屋所有權之移轉，應依民法第761條之規定，由當事人合意，並經地政機關登記，始得生效。若未具備上述要件，則房屋所有權之移轉，不生效力。





