

動產和不動產的買賣問題

孫滌吾

在我們日常生活之中，買賣對於我們的關係非常密切。我們要把自己種的農作物或飼養的家畜換成錢，就必需透過買賣的關係不可。同樣的我們如果有房地產，也非透過買賣的關係不可。

買賣對於我們日常的生活關係既是這般密切，我們就不得不對法律有關買賣的規定弄個清楚，以免在買賣交易時吃了虧或上了當。

法律中關於買賣的規定，可以分成「動產」和「不動產」兩方面來說明。

首先我們應該明瞭什麼是「動產」和「不動產」？

依據民法的規定，「不動產」是指「土地」和「土地上面的定着物」。這裏所謂「定着物」，是指定著在土地上面暫時不容易移動的東西。例如房屋、橋樑等都是。稻穀雖然也是定著在土地上的東西，但是因為稻穀是很容易移動的，因而不能算作「不動產」。

明白了「不動產」的意義，我們就很容易了解「動產」的意義了。因為，民法中說：除了「不動產」之外，其他的都是「動產」，例如桌子、椅子、衣服、電氣等都是。

接下來我們就要談到動產和不動產的買賣。根據民法中的規定：動產的買賣，以「交付」

為要件。只要買主與賣主訂立了契約，交付了這項動產，買賣就宣告成立了。

譬如說：張阿水和李石頭約定買賣一擔穀子，由張阿水交付穀子，李石頭交付五百元。在這種情形下，只要雙方交付了穀子和錢，買賣就有效的成立了。

不過，我們需要知道，動產買賣的訂契約，不一定就非要以書面寫下來，用口頭講定的也是合法的。譬如我們到菜場買菜，也是一種互相的買賣關係，但也不需要書面的契約，原因是已經有了口頭上的約定了。

而且，動產買賣的約定，不僅可以用口頭來約定，也不需要任何的形式，有時候，就是沒有口頭的約定，也可以視為約定成立。

譬如說：張阿水拉着他飼養得肥肥大大的老母豬到了街上，豬身上貼着張條子，條子上寫着：「

豬隻出售，新臺幣五千元正」。這時，如果李石頭付出張阿水五千元，便可以將豬隻拉走，成立了買賣契約。

動產的買賣較比簡單，不動產就不同了。由於不動產的價值往往很高，法律因而特別規定了嚴格的形式來規定不動產買賣。

首先，民法中規定了不動產的買賣，必須以書面簽訂契約。因此，如果張阿水付給李石頭五萬元，李石頭答應把一產房屋賣給他，像這樣的口頭契約是無效的，沒有用的。

如果張阿水要買李石頭的房子，他們必須訂立一個書面的契約，找個第三人來作中人作證，這樣契約才算有效。

不動產買賣的契約雖然已經有效成立，但是，買的人並不一定就能取得了不動產的所有權。因為民法中說，不動產的買賣，非經登記不生物權效力。

這裏所謂的登記，是指到地政機關去登記，辦理不動產移轉登記的手續。

我們必須記清楚這一點，不動產的買賣成立之後，必須要到地政機關去辦理過戶移轉登記的手續，如果沒有辦理這項登記手續的話，房地產仍然不是買主的而依舊是賣主的。



來自世界各地
克服傷風的
八個尅星!!

中華民國五十八年一月十六日

強力 傷風克

Grippetin-S

當您覺得有發熱及咳嗽之感，四季感冒、流行性感、鼻、咽頭痛、支氣管喘息、咳嗽、頭重、偏頭痛、神經痛、關節痛等病症的時候，請立刻招呼我們，我們每一個人都負有重大的任務，看!!我們八個人團結起來的力量是多麼的強大啊!!