类别：离婚后财产纠纷 · 案例编号：86

86 离婚协议后的房产过户拉锯：一份生效约定的维权之路（无判决书）

【离婚后财产纠纷案】离婚协议后的房产过户拉锯：一份生效约定的维权之路

一、案情简介：红本本换绿本本后的房产迷局

2024 年暮春，垫江县城的郭韬（化名）拿着刚领到的离婚证，站在北海街道(化名）那套住了 13 年的房子前，以为终于能开始新生活。她与鄢强（化名） 2011 年结婚时共同购置的这套按揭房，在离婚协议中明确约定归她所有，鄢强需协助办理过户手续。但当她拿着协议去不动产登记中心时，工作人员却告知："必须双方到场签字，或有法院生效文书。"

时间轴上的履约困境：

- 2011 年 3 月：郭韬与鄢强登记结婚，同年买下垫江县北海街道的三居室，房产证登记为双方共有；
- 2024 年 4 月 16 日：两人因性格不合协议离婚，离婚协议第五条白纸黑字写着 "房屋归郭韬所有，鄢强协助办理过户"；
- 2024 年 5–10 月：郭韬七次联系鄢强，对方从 "忙完这阵就去" 到直接不接电话，甚至拉黑了她的微信；
- 2025 年 3 月：银行贷款已由郭韬独自还清，过户却因鄢强的消极配合陷入停滞，她不得不诉诸法律。

郭韬的诉求很简单：判令鄢强立即协助办理房屋过户手续。而鄢强始终缺席应诉，既不否认协议效力，也不履行义务。本案的核心争议看似清晰 —— 离婚协议的履行问题，但深层折射出离婚后财产约定的执行力、一方拒不配合的法律后果、不动产过户的实务障碍。

二、委托湖南云端律师事务所：从协议到判决的维权策略

郭韬带着皱巴巴的离婚协议和房产证复印件走进湖南云端律师事务所时，胡莹律师注意到协议上"鄢强" 的签名旁按了清晰的指印 —— 这是证明协议真实性的重要细节。团队制定 "证据固化 + 程序推进 + 风险预判" 的三步走策略：

（一）核心证据的补强与梳理

1.协议效力的夯实：

- 调取民政局备案的离婚协议原件，确认与郭韬所持版本一致，第五条关于房屋归属的约定无涂改；
- 收集房产证复印件及银行贷款结清证明，证实房屋无抵押、无查封，具备过户条件；
- 整理郭韬与鄢强的微信聊天记录（2024 年 4 月至 10 月），其中鄢强曾回复 "知道了，下周去"，证明其认可协议义务。

2.送达地址的确认：

- 向法院提供鄢强的户籍地、工作单位地址及常用手机号，确保传票能有效送达；
- 准备公告送达预案，防止鄢强故意躲避导致程序拖延。

（二）诉讼程序的精准推进

1.案由与诉求的明确：

- 以 "离婚后财产纠纷" 为案由，避免误用 "所有权确认纠纷" 导致诉讼路径偏差；
- 诉求聚焦 "协助过户"，不涉及额外赔偿，降低对方抵触心理，加快审理进程。

2.庭审准备的周全考量：

- 预判鄢强可能提出的抗辩（如 "协议是被迫签订"" 房屋有隐名共有人 "），提前准备反驳证据；
- 申请法院开具《调查令》，核实房屋是否存在其他权利瑕疵，确保判决能顺利执行。

（三）调解与执行的衔接预案

1.庭前调解的尝试：

- 通过法院联系鄢强，告知拒不履行的法律后果（如承担诉讼费、迟延履行金）；

- 提出 "郭韬承担过户税费" 的让步条件，换取鄢强配合，但对方仍无回应。

2.执行环节的提前规划：

- 若判决生效后鄢强仍不配合，立即申请强制执行，由法院向不动产登记中心发出《协助执行通知书》；
- 测算迟延履行金（按日万分之一点七五计算），作为施压手段促使其主动履行。

三、判决结果：法律文书为过户铺路

2025 年 5 月 14 日，重庆市垫江县人民法院作出判决：

1. 被告鄢强在判决生效后 5 日内，协助原告郭韬将垫江县北海街道某房屋变更登记至郭韬名下；
2. 案件受理费 5150 元由鄢强负担。

法院裁判逻辑：

- 离婚协议系双方真实意思表示，其中关于房屋归属的约定合法有效，对双方具有约束力；
- 鄢强未按约定协助过户，构成违约，应承担继续履行的责任；
- 鄢强经合法传唤无正当理由拒不到庭，视为放弃抗辩权利，法院可缺席判决。

四、云端律所家法法团队手记：离婚后财产过户的实务要点

（一）协议起草的 "防坑" 指南

1.条款表述的精准性：

- 明确房屋具体信息（地址、产权证号），避免 "位于县城的房子" 等模糊表述；
- 约定过户时限（如 "离婚后 30 日内"）及违约责任（如 "逾期按日支付房价 0.05% 的违约金"），增加约束力。

2.特殊情况的预判：

- 若房屋有贷款，需写明 "贷款由谁偿还"" 还清后几日内过户 "；
- 涉及未成年人子女的，注明 "房屋是否为子女保留居住权"，避免后续争议。

（二）诉讼维权的证据准备

证据类型	作用	本案应用
离婚协议	证明财产约定内容	民政局备案的原件，明确房屋归郭韬所有
权属证明	确认房屋基本信息	房产证复印件，显示为双方共有
沟通记录	证明对方曾认可义务	微信聊天记录中的回复内容
履行能力证明	证实房屋可过户	贷款结清证明、无查封记录

（三）执行阶段的实操技巧

- 判决生效后，若对方仍不配合，可凭判决书直接向法院申请强制执行，无需对方到场；
- 不动产登记中心可依据法院《协助执行通知书》单方办理过户，省去当事人多次奔波；
- 若产生迟延履行金，可在申请执行时一并主张，督促对方尽快履行。

五、案件启示：离婚财产约定的落地指南

（一）协议签订时的注意事项

1.趁热打铁办过户：

- 离婚登记时若房屋无贷款，可同步办理过户预约，避免时间拖延导致变卦；
- 对需还清贷款的房屋，可在协议中约定 "男方配合办理提前还款手续"，并预留保证金。

2.关键条款要公证：

- 对价值较高的房产，可就离婚协议中的财产约定办理公证，增强执行力；
- 公证时注明 "单方持公证书可申请过户"，减少对对方配合的依赖。

（二）维权过程的时间节点

阶段	操作要点	时限参考
协商期	离婚后 3 个月内积极沟通，保留记录	2024 年 4–7 月
诉讼期	协商无果后及时起诉，避免超过时效	2025 年 3 月立案
执行期	判决生效后 15 日内申请强制执行	2025 年 5 月底前

（三）风险防范的实用建议

- 离婚前核查房屋权属，确保无隐名共有人、无抵押查封；
- 对不配合的一方，可在协议中约定 "过户费用由违约方承担"，增加其违约成本；
- 保存对方的身份证复印件，避免过户时因缺少证件受阻。

当郭韬拿到判决书的那天，垫江的阳光正好照在房产证的封面上。这场历时近一年的过户拉锯战，让她明白：离婚协议的白纸黑字需要法律的背书才能真正落地。胡莹律师在结案报告中写道："离婚后财产纠纷的代理，不仅是为当事人赢得判决，更是帮他们扫清新生活的障碍 —— 我们用严谨的证据和精准的程序，让每份合法约定都能照进现实。"

这起案件印证了一个朴素的道理：在婚姻财产约定中，清晰的协议是基础，及时的维权是保障。专业法律团队的价值，就在于将纸面约定转化为可执行的权利，让当事人在告别过去时，能真正握住属于自己的未来。