

众筹买房好是好 有些关口要把牢

律师教你买房卖房过程中的“避险术”

【核心提示】

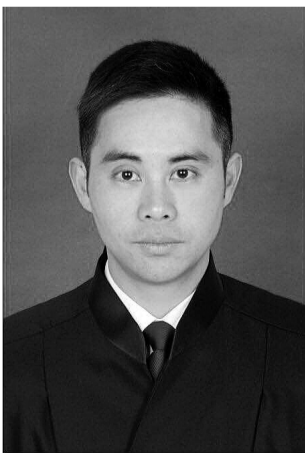
最近的杭州楼市,用火爆来形容并不为过。

据报道,刚刚过去的中秋小长假,杭州新房、二手房成交量均破1500套,双双创下历史同期新高。

不止是杭州,国家统计局日前公布的8月份70个大中城市房价显示,超过90%的城市房价上涨。楼市活跃的大环境下,因房产自身的特性,加上限购政策的出台,买卖双方交易过程中一不小心就会陷入纠纷,这从上海、深圳、合肥等地房产交易纠纷案件数量增加就可见一斑。

买房是人生大事,如何避免在房产交易中惹上麻烦?周二晚上7:30,本报微信公众号(zjfbz)主办的“法治微沙龙”特别邀请浙江顺博律师事务所合伙人及律师事务所副主任、国家二级心理咨询师、杭州合欢心理咨询服务中心特邀律师杜鹏律师,围绕房产买卖中的典型纠纷上了一堂“微课”,传授规避风险的方法。本期《看法》栏目将“微课”内容整理刊出,方便大家阅读。

如果您还想了解更多的法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请律师上课。



本期“微课”主讲人:杜鹏律师

本期策划:沈洁琼
本期执行:汪盼宏 陈毅香

卖家“坐地涨价” 提高违约金降风险

“在房价上涨的大背景下,卖家‘坐地涨价’毁约的情况较为常见。”杜鹏律师说,碰上这类纠纷,可在签订合同时提高违约金,来降低自己可能面临的风险。

2016年2月,合肥的李某看上了同一小区张某要出售的房屋。因为双方相互认识,经过讨价还价,最终达成85万元的成交价格。3月初,双方在中介公司签订了房屋买卖合同,李某向张某支付了定金2万元,双方约定李某支付40%的首付款,剩余款项由李某按揭支付,并约定了相关违约责任。合同签订后,李某按约支付首付款。然而,因3月份合肥房价上涨幅度较大,李某便要求李某加价20万元,否则房子不卖了。李某不能接受,要求李某按合同约定履行过户及交房义务。双方发生争议,李某随后将李某告上法院。最后经法院调

解,两人达成协议,同意解除房屋买卖合同,由李某支付违约金。

杜鹏律师说,买卖双方签订的房屋买卖合同在不违反法律、强制性法规时一般都是合法有效的,双方都应该按约履行。不继续履行合同义务,构成违约行为,应当承担违约责任。违约责任的承担方式有支付违约金或者双倍返还定金两种。如果先期约定的违约金不足以弥补损失,购房者还可以主张增加违约金以弥补对方违约造成的损失。比方说,相同地段相同类型的房子,由于房价上涨,先期约定的违约金已经无法弥补购房者的损失,购房者可以举证要求增加违约金。他提醒说:“合同中应明确约定过户的时间,如果逾期,可以要求对方按日支付违约金。需要注意的是,根据法律规定,违约金最高不能超过实际损



失的30%。”

杜鹏律师说,有些卖方还会以配偶不同意为理由毁约,买房在房屋交易应弄清楚房屋的产权人,涉及共有产权的,共有产权人也应当在合同上签字。

未网签被限购 损失只能靠协商

9月19日,杭州部分区域开始实施住房限购政策。“政策出台后,一些先付款后网签的房产交易,就容易因为‘不达标’而出现退房纠纷。”杜鹏律师说,这类问题在全国其他限购城市已经出现。

2011年1月,张某看中了青岛的一套房子,和房主毛某签订了购房合同,并支付了10万元定金,但未办理网签手续。谁知,不久后毛某称不能把房子卖给张某。张某就将毛某告上法庭,要求毛某按合同规定把房子卖给他,返还购房定金并支付利息。但毛某称,由于青岛市出台限购令了,张某户籍枣庄,且一直在枣庄工作,不符合

在青岛地区购房的条件,所以无法继续履行购房合同。由于双方没有办理网签手续,受限购政策限制,双方房屋买卖合同无



法继续履行。最终法院判决,解除双方房屋买卖合同,毛某需返还张某购房定金10万元及7277元利息。

杜鹏律师说,购房时间以交易合同网签备案时间为准。因此,即使房产交易双方签订了购房合同,但如果没有网签备案,就会受住房限购政策限制,这种情况下,买卖双方只能通过尽量协商,将损失减少到最低。“但从根本上说,无登记前提下签署的房屋买卖合同,仅仅是份债券合同,购房人有主张债务归还的权利,却没有主张房产的权利。希望购房人能够明白,这样的合同是不受法律完全保护的。”

借名买房 小心赔了房子还要吃官司



此次杭州推出的限购政策明确,在本市限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房,包括新建商品住房和二手住房。“类似的政策在全国其他城市也推出过,有人就想出了借名买房的途径。”杜鹏律师说,实际上,这种实

际出资人(借名人)借用他人名义购买房屋,将房屋登记在他人名下,并约定由实际出资人享有房屋权益的行为,借名人比出名人承受着更大的经济和法律风险。

2015年5月,外地人陈某想在广州购买房子投资,但因不具备购房资格,就与当地户籍的表哥梁某协商,梁某同意陈某借用其名义购买房屋。2015年6月,陈某全额付款买下当地一套房子,落户在梁某名下,双方未签订借名购房协议。谁料,不久梁某因赌博欠下赌债,决定将那套房子出售抵债。被发现后,他表示该房登记在自己名下,无任何证据证明该房属于陈某所有。陈某向法院提起诉讼,要求梁某终止出售行为,并将房屋过户至自身名下。目前,此案法院仍在审理,陈某花了很多精力收集

证据来证明借名购房的事实,对当初没有签订借名协议懊悔不已。

“这种看似钻空子的行为,实则危机重重。”杜鹏律师说,《物权法》第9条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记不发生效力,但法律另有规定的除外。”不动产登记簿是物权归属和内容的根据,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。以他人名字买房,从法律意义上说,出名人是该房屋的所有人。虽然此举可以避开限购政策,但房产登记在别人名下,毕竟面临着诸多法律风险。即使双方购房前签订书面协议,约定出名人仅作为产权的代持方,但这类约定无法越过《物权法》,最终借名人很可能房财两空。

“众筹买房”虽无限制但易引发纠纷

随着房价的上涨,有些地方出现了多人凑齐房款或首付款,以其中一人名义购房的“众筹买房”现象。“虽然‘众筹买房’在一定程度上缓解了个人支付房款的压力,但由于这种行为大多存在于朋友、亲属之间,实际操作中可能存在因约定不明确或产权登记与实际出资人不一致情况而引发的各种纠纷。”杜鹏律师说。

他说,比如有的人因为一直租房住,但不够付首付款,于是和朋友联名买了套房子。有的人自己没有公积金,刚好亲戚有,于是和亲戚约定自己支付首付款,再使用亲戚的公积金申请贷款买房。这类联名买房的人,往往并非夫妻,而是亲戚、朋友或同学。

杜鹏律师说,“众筹买房”存在两方面的法律风险。首先是房屋实际出资人(除名义购房人外)的风险。“这其实跟上面讲述的‘借名买房’一样。”因实际出资人与名义购房人之间仅存在合同关系,房产登记

簿上仅反映名义购房人为房屋所有权人。而我国房屋所有权的取得以登记为要件。若名义购房人未按照先前签订的众筹购房合同约定时间售房,而是私下将房产进行出售并完成过户交易,实际出资人只能要求名义购房人承担违约责任、损害赔偿等责任。

其次是名义购房人的风险。由于房产登记簿上或贷款合同中仅显示名义购房人的信息,因此在“众筹买房”中名义购房人也会因实际出资人在抛售时间或抛售价格事宜上产生争议,给自己带来了一些风险。如名义购房人按照合同约定抛售房屋,并对外与买受人签订房屋买卖合同,后续若在房屋买卖合同履行中与买受人产生纠纷,买受人追责的主体仅限于名义购房人,名义购房人需要对外独立承担责任。

杜鹏律师建议,如果是“众筹买房”,实际出资人之间需要签订书面协议,明确出资人之间、出资人与名义购房人之间的权



利义务,特别是有关出资比例,出资款项交付方式,利益分配,抛售时间,名义购房人擅自处分或因名义购房人原因致使众筹房屋被查封、被执行的损害赔偿等,房屋贷款无法及时偿还导致名义购房人资信受损的赔偿责任,房屋出售后产生的争议处理等约定,以免产生纠纷。