

共有房抵押房 小心买卖陷套路

这些问题二手房的买卖风险,律师教你防

【核心提示】

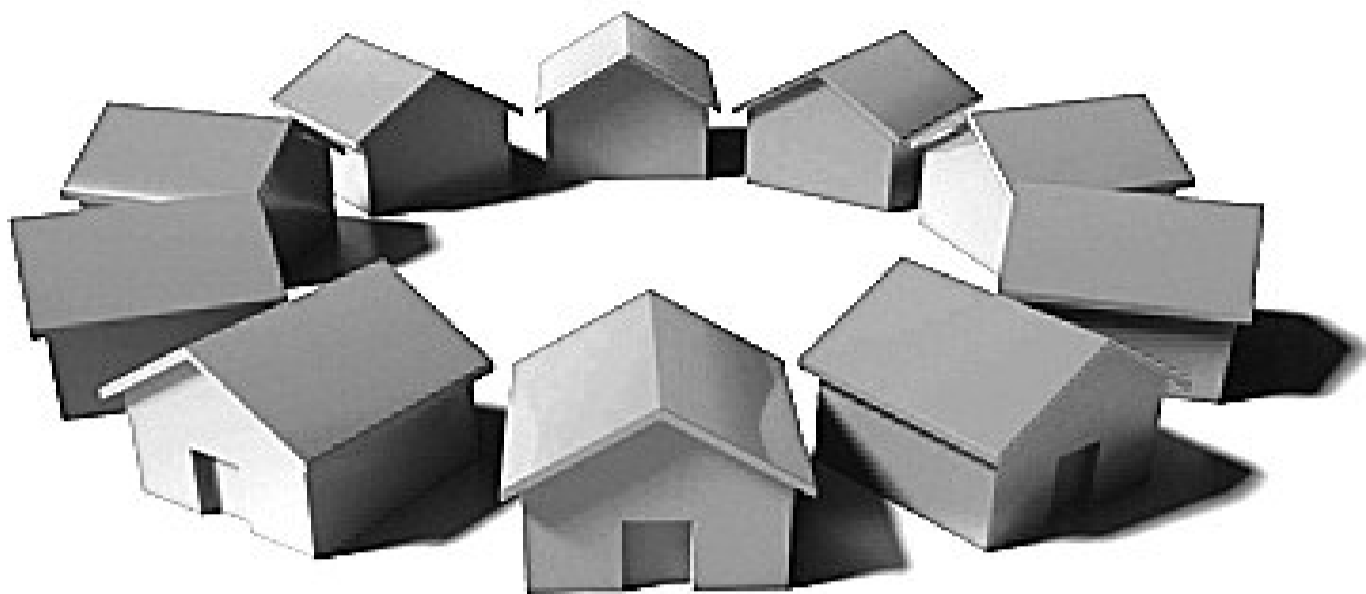
上周,最高人民法院出台《第八次全国法院民事商事审判工作会议(民事部分)纪要》,对包括房地产纠纷案件中的合同效力、一房数卖的合同履行、以房抵债等在内的问題提出明确指导意见。纪要的出台,将大家的关注点又集中到房产交易上,部分读者也就此向本报微信公众号(zjzfs)主办的“法治微沙龙”提出了一些疑问。

对房产交易问題本报一直在关注。9月22日,本报《看法》版曾对卖家“坐地涨价”、未网签被限购、借名买房、“众筹买房”等房产交易中的典型纠纷作了报道。鉴于读者对这一话题的关切,本周二晚上7:30,“法治微沙龙”请来浙江沁地律师事务所的陈俊杰律师上“微课”,专门解析二手房买卖中几种“问題房”的套路。本期《看法》栏目将“微课”内容整理刊出,方便大家阅读。如果大家有房产纠纷方面还有疑问,可加陈俊杰律师的微信号chenjayjay咨询。

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:陈俊杰



共有房: 非善意取得难得房

“共有房交易引发纠纷,在实际生活中并不少见。”陈俊杰律师说,一些人买房时没留意房子是否存在共有情况,极有可能大意失房子。

2007年4月,深圳的王某通过中介向刘某购买了一套房子,当时刘某还提供了一份《委托人声明》,称转让该房产得到了妻子的签名同意。可转让后不久,刘某的妻子闻某诉至法院,称交易是刘某私下进行的,未经其同意,《委托人声明》也是刘某伪造的。刘某在法庭上则称,房屋交易确实得到了妻子的同意,只是《委托人声明》上妻子的签名是他代签的。法院审理认为,涉案房产是刘某与妻子的共有房产,刘某提供了《委托人声明》,说明王某与中介已知道该房产属刘某与妻子共有;王某与中介仅凭刘某提交的《委托人声明》就轻信刘某的妻子已同意由刘某处置房产,未对闻某的签名进行审查,存在过失。据此,法院认为王某与刘某达成的交易并不构成善意取得,裁定刘某与王某的买卖合同无效,刘某应将王某已支付的6.5万元购房款返还。



某已支付的6.5万元购房款返还。

陈俊杰律师解释说,善意取得又称即时取得,是指无处分权人将其动产或不动产转让给受让人,受让人取得该动产时出于善意,则受让人将依法取得对该动产的所有权或其他物权。“遇到共有房买卖纠纷,是否属善意取得是能否获得房子的关键。”《婚姻法司法解释三》第11条规定:“一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。”也就是说,购房者只要是善意取得,不是与夫妻中的一方串通起来损害另一方利益的,这种交易多数还是能得到法律保护的。“需要注意的是,即使是善意取得,如果产权没有办理过户登记,万一卖方的配偶以夫妻共有提出异议,多数情况下该交易还是会被认定无效。”

陈俊杰律师提醒,购买二手房时,需了解卖房人的家庭情况,如果已婚需让其配偶签订知情同意书,要确认签名必须是其本人亲自签名。如果卖方有意隐瞒婚姻状况,就要特别警惕了。

抵押房: 小心卖方不解抵押钱房两空

抵押房能否转让?经常有人向陈俊杰律师咨询这一问題。“抵押财产是允许转让的,但其中隐藏的风险不小,需要多加小心。”陈俊杰律师说。

天津的李某2008年花35万元购买了吴某的一套房子。李某向吴某支付房款20万元后,搬入该房居住。随后两年,由于房价飙升,李某和吴某在余款支付数额上产生分歧,房屋一直没能过户。2010年4月,双方终于协商一致签订买卖合同,约定房款总价60万元。协议签订后,吴某却没再出现。李某后来得知,吴某在当年1月就把房屋抵押给典当行,取得当金42万元。6月底抵押期限已到,典当行依约可自行处置该房产。李某于是将



典当行告上法庭,要求法院确认抵押无效。法院审理认为,吴某将自己所有的涉案房屋作为当物抵押给典当行取得当金,并在房地产管理部门办理抵押登记,典当合同和抵押行为成立并生效。李某与吴某设立的是房屋买卖合同,虽系实际居住人,但由于涉案房屋未进行必须的产权转移登记,所以房屋买卖合同成立但并未生效。该买卖行为不能对抗吴某与典当行间经登记设立的典当抵押权,故驳回李某诉讼请求。

“买房给出了一笔钱,买卖落空后却不能向收钱的人追回,这是抵押房交易中最常碰到的情况。”陈俊杰律师说,如果交易过程中卖房人不解抵押,将影响合同继续履行,因此要谨慎购买抵押房。购房时,应先核实房屋除抵押权之外是否存在其他财产所有权纠纷,预先了解实际办理产权过户手续存在的障碍,妥善签订合同,督促卖房人解押,及时办理过户登记手续。如签约后不能及时办理,依据《物权法》规定,可申请预告登记,同样能产生不动产变动的公示效果。

陈俊杰律师说,二手房买卖中,有些人为了“避税”就约定几年后再过户,“如此一来买方承担的风险更大,因为合同约定的所有权并不具有对抗第三人的物权性质。”只要登记簿上的产权人未变更,卖房者就能对房子进行出售或抵押。

此外,如果因卖房人故意隐瞒所售商品房已经抵押的事实,导致与买受人所签的售房合同解除或被撤销的,买受人可以请求出卖人返还已付购房款及利息、赔偿损失。

小产权房: 贪便宜或致房被拆钱难追

“随着房价的攀升,一些人将购买目标转向了较为低价的农村小产权房。”陈俊杰律师说,因为没有国家颁发的土地使用证和预售许可证,小产权房的购房合同并不受法律保护,购房者将因此面临巨大风险。

2013年12月,福建龙岩的卢某将其在农村自建的188平方米住房以23万元价格卖给邱某,双方签订了房屋买卖合同,邱某向卢某支付了20万元。当邱某要求交付房屋并办理房屋产权过户手续时,卢某以未付清余款为由多次拒绝交房。心生余虑的邱某查询得知,卢某所卖房屋无产权证。为此,他多次向卢某提出解除合同退还本金的要求,但卢某一直拖延推诿。2015年5月,邱某向法院提起诉讼。法院审理认为,原告、被告之间签订的房屋买卖合同所基于的买卖标的系农村房屋,该买卖合同中原告并非涉案房屋所在村集体经济组织成员,且该房屋买卖未办理农村宅基地使用权的审批手续,合同违反了法律禁止性规定,应属无效。合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还,故被告需退还原告已支付的购房款20万元。

陈俊杰律师说,《土地管理法》第63条规定:“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”第43条规定:“任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地。”因此,小产权房不具有房屋的所有、转让、处分等权利,不能办理房屋的产权过户手续,一旦出现纠纷,购房者的权益在法律上很难得到保护。如果若干年后房子面临征地拆迁,村集体用地取得的拆迁补偿只会赔付给原村民,交易后的买家或无法取得拆迁补偿。此外,《合同法》第58条规定:“合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。”房屋买卖双方对于购买农村小产权房的合同无效是知道或者应当知道的,因此双方都有过错。至于过错的比例,一般认为,卖房人的过错大于买房人的过错。

陈俊杰律师建议,对于小产权房,购房者应戒除贪便宜的心理,不要购买。即使是同一集体经济组织内部成员间互相转让,也应该有所警惕,避免因拆迁或其他情况致使自己遭受经济损失。

