

二手房买卖纠纷多,购房者需谨防四类风险

购买二手房,躲过这些“坑”

二手房具有即时入住、省时省力等优点,受到大量置业者的青睐。但是,因为交易金额较大,一旦购房者风险意识不强,掉以轻心,就容易引发纠纷,给自己造成损失。对于购房者来讲,希望可以预防风险或将风险降到最低;对卖房者来说,同样如此。本期我们邀请了广东岭南律师事务所律师王燕莉,讲解一些关于二手房交易会面临的法律风险,以及应该如何防范。

王燕莉介绍,社区律师在值班过程中经常有居民就购买二手房过程中出现的种种矛盾与纠纷进行咨询。一般来说,二手房交易主要包括四大阶段:看房阶段;签约阶段;缴税、贷款、按合同约定时间付房款;过户和交房阶段。王燕莉将从上述四个阶段可能面临的法律问题进行了介绍。

本版撰文 信息时报记者 蔡晓素

购买二手房,要避开哪些“坑”

●看房阶段的法律风险——房子被抵押

购房前,要对房屋产权状况和代理人进行调查核实。核实内容主要包括:实地查看房屋的基本状况和对房屋产权的核实调查,既要实地查看房屋的位置和内部结构,又要对房屋产权的调查核实。在房产交易的看房环节中要理清房屋权属主体资格,注意交易房产有无共有人。

审查交易房屋是否有抵押在身,是否被列入拆迁,是否农村集体土地。如果房屋属于农村集体土地,也就是我们通常所说的“小产权房”,是不允许上市交易的,买卖无效。有些人考虑到小产权房价格低,而与农民私下交易,这样做风险很大。

要审查房屋是否有租赁,有无物业费拖欠等。在交易时签署补充约定,或者留下部分保证金,如果没有租赁,才全款支付给卖方。另外,交易房产的物业费、电费、煤气费等是否有拖欠。

此外,还要仔细审核“代理人”资格。有的房屋交易,房东因某些原因不能到场,让他人代理。那么,代理人的情况一定要核实清楚。

●签约阶段的法律风险——“一房二卖”

二手房买卖中,最常见的现象就是“一房二卖”甚至“一房多卖”。买卖合同的签订对买卖双方的权利保护至关重要。双方要严格确定合同的内容,如房屋状况、付款方式、交房条件、解押手续、买卖合同备案过户、违约责任、税费承担等等。在签订房屋买卖合同时一定要约定好双方的违约责任,通过约定适当的违约责任而增加卖房人的违约成本,从而减少房屋交易过程中的风险。

●缴税贷款阶段的法律风险——签订虚假合同

在二手房交易过程中,还有一些交易双方为了逃税、骗取银行贷款签订虚假合同,损害了国家税收利益。

二手房买卖中,大多数买方都需办理银行按揭贷款。律师提醒购房者不要轻信某些中介公司承诺的可按房屋合同价的几成办理贷款。银行对市民购买二手房的贷款审核比较严格,还要对所交易的房产进行严格的评估作价。所以,打算购买二手房并准备贷款的市民应在确认贷款银行可以贷款的情况下再行购买。

同时,尽量不要为了少缴税或者为骗取贷款而签订虚假合同。因为这样做,不但涉及经济利益受损的法律风险,甚至可能涉嫌刑事法律风险。

●过户、交房阶段的法律风险——骗取变更登记

为了规避过户、交房阶段骗取变更登记等风险,房屋所有人和买受人需要增强法律意识,警惕交易风险的发生。若双方在合理的期限内未完成交易手续的,应积极采取防范措施;若双方发生房屋买卖纠纷,一般要向法院提出诉前财产保全或诉讼财产保全,将房屋查封,防止房屋被转移。

律师说法·房产买卖的相关法律

哪些房子不能买卖?

涉及法律法规:《城市房地产管理法》

根据我国《城市房地产管理法》第38条规定,下列房地产不得转让:(1)以出让方式取得土地使用权的,不符合本法第三十九条规定的条件的;(2)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的;(3)依法收回土地使用权的;(4)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;(5)权属有争议的;(6)未依法登记领取权属证书的;(7)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第39条:以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

(一)按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书;

(二)按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的百分之二十五以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。

买卖合同为何无效?

涉及法律法规:《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

其中第10条规定:买受人以出卖人与第三人恶意串通,另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用,导致其无法取得房屋为由,请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的,应予支持。

延迟交房或付款怎么办?

涉及法律法规:《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

其中第15条规定:根据《合同法》第九十四条的规定,出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延履行购房款,经催告后在三个月的合理期限内仍未履行,当事人一方请求解除合同的,应予支持,但当事人另有约定的除外。法律没有规定或者当事人没有约定,经对方当事人催告后,解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的,解除权应当在解除权发生之日起一年内行使;逾期不行的,解除权消灭。

由此可见,房屋的买受人迟延履行房款的,出卖人可以先予催告,要求其履行合同,支付购房款,如果买受人在催告后3个月的合理期限内仍不支付,那么,出卖人可以请求解除合同。此外,解除权有一定的行使期限。

交易房产有租约怎么办?

涉及法律法规:《合同法》

其中第229条规定:“租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。”

《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》第119条规定:“私有房屋在租赁期内,因买卖、赠与或者继承发生房屋产权转移的,原租赁合同对承租人和新房主继续有效。”由此可见,租赁房屋被卖,租房人有权继续居住。

需要提醒的是,出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限(最高人民法院《民法通则意见》规定应提前三个月通知)内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。这就是房屋承租人的优先购买权。

如果出卖人没有通知承租人的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。

房屋承租人优先购买房屋必须符合两个条件:第一,在房屋承租的场合,其他承租人没有这一权利;第二,承租人开出的条件和其他人开出的条件相同。



律师名片

王燕莉律师:

广东岭南律师事务所专职律师,现任海珠区村居法律顾问,曾荣获“海珠区优秀社区法律顾问”称号。执业领域:劳动争议、婚姻家庭及继承、房屋买卖合同、人身损害赔偿等民事诉讼及非诉法律服务。

◀王燕莉律师。受访者供图