www.jfdaily.com

# 律师说法 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

# 二手房交易的常见纠纷和预防

□北京盈科(深圳)律师事务所 张茂荣

相对一手商品房来说,各地二手房交易往往更加火热。 但在二手房交易中,由于双方都缺乏相应的法律知识,往往 忽略了对合同的推敲和对交易风险的预判, 极易埋下纠纷的

为此,根据多年从事二手房交易法律事务的经验,笔者 特整理了实践中常见的二手房交易纠纷,并相应地给出预防 提示。

### 税费承担纠纷

表现形式:由于合同中没有约 定交易税费申报方式,购房时中介 给买方计算税费时均按核定计算。

但房价上涨后,卖方为了达到 毁约的目的,委托律师致函买方强 势要求按房价差值的 20%核实征 收, 并要求买方承担由此增加的少 则十余万元多则数十万上百万元的

预防方式: 务必在签约时明确 约定递件过户时的纳税申报方式, 防止任何一方借口毁约。

# 户口纠纷

表现形式: 合同没有约定户口 迁移时间及违约责任,递件过户签 订《二手房买卖合同》时业主找茬 拒不迁出,或要求无限期迁出,否 则交易无法进行,以此达到或者毁 约不卖或者涨价的目的。

预防方式: 务必在签约时明确 约定业主户口迁出的时间及违约责 任,并预留迁户保证金。

# 套贷纠纷

表现形式: 买方为多贷款, 合 同虚增成交价递交给银行作为审批 贷款的依据,遇房价上涨,业主投 诉到银行或银监局,要求撤销银行 已经出具的贷款承诺, 以达到毁约

预防方式:即便业主愿配合 也不要为了多贷款而给银行递交阴 阳合同,实践中已有因此被银行撤 销贷款承诺函而对业主构成违约的

# 拒贷纠纷

表现形式: 合同约定买方办理 贷款付款,但由于各种原因导致贷 款不足或不成,买方又无力补足或 一次性付款对业主构成违约。

预防方式: 购房前需充分衡量 自身支付及可以追加首期款的能 力,特别约定按揭不足补足的范 围,并约定因政策或银行原因按揭 不能的,买方可以解除合同。

# 借名纠纷

表现形式: 买方不具备购房资 格而与业主签订合同,同时签订 《买方主体变更确认书》,约定买方 可以过户到其指定人名下,届时未 能找到符合购房条件的新买方,导 致对业主构成违约, 或找到他人借 名买房后与被借名方发生纠纷。

**预防方式**:对于买方而言,购 房前请确保自身符合购房条件,借 名买房存在法律风险,需与被借名 方签署《产权确认书》;对于业主 来说,不以自己名义购买的买方都 有各自背后的原因, 其交易风险远

高于刚需自住购房,建议卖家尽量 回避这样的借名购房者。

对于被借名者来说, 存在另行 购房时购房资格及贷款受限,以及 实际业主逾期还款导致自身信用收 到影响的风险,建议慎重以自己的 名义替别人购房。

# 裁决过户纠纷

表现形式: 买方不具备购房资 格,与业主虚拟债务,并将业主诉 至法院, 等候判决以房抵债, 中途 往往发生交易双方反悔或者裁决过 户受阻的情况。

预防方式:虚拟诉讼裁决过 户,属司法打击对象,任何一方中 途反悔必将导致交易不成退房退 款,建议业主优先将房屋卖予符合 购房条件的人。

### 经营贷消费贷纠纷

表现形式: 买方属限贷范围, 根本无法获取按揭贷款, 拟通过先 过户然后抵押获取经营贷或消费 贷,过户后迟迟不予抵押或抵押贷 款后拒不付款,导致卖方房屋易主 而房款收不到的情况。

预防方式: 先取得贷款承诺书 后再过户是二手房交易的基本流 程,按揭贷款是二手房贷款的合法 方式,经营贷、消费贷都是虚假套 贷,即便买方无意诈骗也存在被银 行发现而撤销贷款的可能,建议务 必坚持先取得贷款承诺后过户,如 买方必须经营贷或消费贷且业主必 须卖房,需由买方另行提供担保人 或担保物。

# 学位纠纷

表现形式: 许多人为了孩子上 学而购买学位房,合同中却没有明 确约定带有学位,或者虽有约定, 但没有约定一旦没有学位的处理方 式,导致交易过程中学位不明或没 有而发生纠纷。

预防方式: 购买前请务必走访 教育部门、学校、邻居, 确认房屋 属于学校学区范围并存在学位,合 同明确约定一旦没有学位可以解除 合同,并由业主方赔偿相关损失。

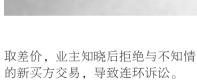
# 小产权房纠纷

表现形式:购买小产权房或军 产房后业主毁约或买方毁约。

预防方式: 小产权房和没有军 方办理军产证的二手军产房买卖合 同均属无效合同,任何一方毁约将 面临退房退款的法律后果,建议在 价格和风险之间充分衡量慎重购

# 委托卖房纠纷

表现形式: 业主做公证委托 后,受托人利用委托书协助买方将 房屋高价过户到新买方,并从中赚



预防方式: 业主公证委托书授 权事项务必在可控范围之内,并了 解交易流程,及时跟进交易,发现 受托人滥用委托权,有损自身合法 权益的行为时及时中止授权, 切莫 做了公证了事,同时建议不要赋予 受托人转委托权。

# 无权代理纠纷

表现形式:签约时业主本人不 在,亲属代签合同并收取定金,合 同履行过程中房价上涨,业主本人 不追认合同。

预防方式:签约时务必请代理 人出示业主书面授权委托书,因合 理原因没有授权委托书的, 应在签 约后及时找业主本人补签合同。

# 夫妻房纠纷

表现形式:房屋登记在夫妻共 同名下,签约时只有一方签字,合 同履行过程中,另一方不予认可导 致交易受阻。

预防方式:签约时务必夫妻双 方共同到场签名确认。

# 赎楼纠纷

表现形式: 二手房交易中, 如 涉及到房主已将房屋抵押的情况, 就需要先进行"赎楼"。即买方付 清卖方物业的抵押贷款本息并注销 抵押登记,将一手证赎出。一手证 赎出且抵押登记被注销后, 视为赎 楼完成。

担保公司融资赎楼又分为一笔 款赎楼和两笔款赎楼两种方式。

-笔款赎楼是由担保公司为买 方担保按揭贷款给卖方赎楼,业主 赎楼与买方按揭属同一笔款; 两笔 款赎楼是担保公司为业主担保向银 行借款赎楼,业主赎楼与买方按揭

一旦采取"一笔款"的赎楼方 式,即用买方的按揭贷款帮业主赎 楼,可能导致房产未过户到买方, 买方便要开始逐月供楼。

预防方式:强烈建议宁可支付 短期利息,也不要选择一笔款赎

# 中介纠纷

表现形式: 购房时中介承诺的 贷款利率、贷款成数、税费数额、 房屋状况与实际情况不符,导致购 房成本大增。

**预防方式**:不要轻易相信中介 的口头承诺, 重要事宜需书面写下 并由各方签字确认,以免事后说不 清,同时务必充分了解二手房交易 流程及相关知识,确保信息属实。

# 跳单纠纷

表现形式: 买方在甲中介看房 并签署看楼书,后发现乙中介也有 该房源,且中介费报价比甲中介 低,于是通过乙中介成交,或者通 过其他手段联系到业主自行成交, 被甲中介追索佣金。

预防方式:签订看楼书应约定 有效期及心理房价价位,超过期限 及心理价位看楼书无效。通过乙中 介成交时务必先行知会甲中介,同 等条件下优先选择甲中介成交。跳 开中介私自成交属违约行为,中介 追索佣金于法有据。

# 解约定金纠纷

表现形式: 合同约定任何一方 违约仅需承担定金罚则 (双倍返还 定金或被没收定金),而无需再行 承担任何责任, 守约方亦不可逼迫 违约方继续履行合同。合同履行过 程中, 遇房价上涨, 即便房屋已由 买方装修入住,业主也要求双倍返

资料图片 还少量定金解除合同,给买方造成巨

预防方式:解约定金存在于部分 中介合同版本中,建议删除该条款, 并约定任何一方违约需向守约方承担 定金罚则或按房地产成交价 20%支付 违约金。

# 期房纠纷

表现形式: 业主尚未取得一手产 权证,必须办出产权证后再行交易, 时间跨度明显长于普通二手房交易, 其间房价波动大, 业主以种种理由毁 约不卖

预防方式: 期房交易风险远高于 普通二手房交易,建议同等条件下购 买有产权证的现房,确需购买无产权 证的期房,应增加定金支付数额,及 时跟进交易进展。

# 违约金纠纷

表现形式: 合同约定任何一方违 约需按成交价 20%的支付违约金,诉 至法院后, 违约方表示违约金约定过 高,要求法院降低。

预防方式:根据相关法律,法官 有权在违约金过高时予以调整,在此 问题上法官的自由裁量权甚大,从定 金数额到成交价的 20%都在其操控范 围之内。

建议在确保自身不会毁约的情况 下,可约定"首期款转定金",即增 加定金数额,加大违约方成本,以确 保自身的合法权益。

# 诉讼仲裁纠纷

表现形式: 合同中约定争议解决 方式为仲裁,而仲裁是一裁终局,错 了不易纠正,且仲裁费远高于诉讼 费,即便胜诉,也面临败诉方申请撤 销仲裁、申请不予执行的可能。

预防方式:建议选择诉讼,不要 选择仲裁。

用代码:913101140A1GBB825 |会决定服日配注册,特定会:

上海直旋進路管理有限公司 上信用代码:913101123125058 長会決议即日配性値,特此 上海立明医疗器械有限公司的

会决议。据向公司登记机关申请注 登记、销债权人于2018年5月14日起 上海相继电子释技有限公司注册 の会員登记机業の講性情報 と清潔的、現場权人自会会会 に向本会司は関係は11分数

上海桂較汽车有限公司作用代码。 9(3)(6)(6)(3)(5)(4(4)、投股高政党、报 向公司登记机关申请计明登记。已成 立清算机、请您权人自公告之日赴码大 内向本公司清算组申报领权、特更公告

声明:上海市浦东新区张杨璐 3918号1层20号高疆为上海全桥出 口加工区房地产发展有限公司所有 的房产,曾组货给上海通仓餐饮管 拥有限公司并办理了(食品经营许 可证)(许可证号:)Y23101150129 同能》(符列能等:[123301189129 929)。由于上海通會餐饮管理有限 公司已于2017年3月20日起停止处 實且未無能支付房租。因此权利 上海金桥坐口加工区房地产发展有限 效可登損声明解除与上海通會模 饮管或有限公司的房屋租赁关系。 并申請任值上海通會餐饮管理有限 并申請任值上海通會餐饮管理有限 还证证号:[723101150129939]。由此 证证证号:[723101150129939]。

· 弯的(含品经营许可定) [证号: JY23101150129939)。

防室 建失注销减资业报 化效据 021-59741361 13764257378(微信同号)