

房产交易登记中的风险

□上海瀛东律师事务所 刘嘉琪

房产对每一个家庭来说都是最重要的资产,在实际生活中,二手房买卖风险重重,从签约、申请登记、核税一直到领证环环相扣。最近热播的电视剧《安家》中,情节主要围绕前期签约和售后展开,但实际上,剧中着墨较少的交易登记环节也潜藏着大量风险,而且这一环节的风险往往直接导致房产无法办理过户登记,因此需要购房人格外注意。

查封冻结的风险

在《安家》第9集中有这样一个情节,与阿拉丁中介公司签合同买房的于老板因为买的房在过户过程中被法院司法查封,他找到店里要求负责解决,店长却根本不管。于老板气急败坏地离开了,无奈之下,他把这事告诉了房似锦,让房似锦给自己想个办法。房似锦也无奈地说,以前一个有类似纠纷的客户官司打了三年都没结果,听了这些于老板心里也凉了半截。

很多人会想,我与上家已经签订了房地产买卖合同,签订前也看到了不动产登记簿显示一切正常,并且和上家及时去登记部门申请办证,把材料和费用都交了,这时候房子还会被查封么?

那么,相关法律对于过户中的房产查封问题是如何规定的呢?可以用四个文件回答这个问题。

根据最高人民法院、国土资源部、建设部发布的《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发[2004]5号)的规定:“国土资源、房地产管理部门对被人民法院依法查封、预查封的土地使用权、房屋,在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。”

另根据最高人民法院发布的《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15号)中的的规定:“被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人,第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产,但尚未办理产权过户登记手续的,人民法院可以查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结协助执行通知书在送达登记机关时,登记机关已经受理被执行人转让不动产、特定动产及其他财产的过户登记申请,尚未核准登记的,应当协助人民法院执行。人民法院不得对登记机关已经核准登记的被执行人已转让的财产实施查封、扣押、冻结措施。”

也就是说,在房地产过户中,登记未被核准(即记载于登记簿并不等于领取产权证)前,法院是可以进行查封的,而登记机构在收到法院出具的协助执行通知书及执行裁定书后,不得继续办理登记手续,只能向上下家作出不予登记的决定。

笔者在房地产交易登记领域中碰到类似被查封的情形有数十次,其中较为典型的三个案例令笔者印象深刻。

案例一:“低价”陷阱

A与女友到了谈婚论嫁的阶段,但因为没有单独的婚房,婚事遭到女方父母的反对。

A和父母某天在小区门口看到一张“诚意出售”的告示,产权人B称为了置换房产特低价出售本小

区一室户房产,同时因为其与另一房东C已签订购买二室户的买卖合同,付款期限即将届满,要求下家迅速将全款打入自己的账户才能办理过户。

A和父母盘算了一下,这套一室户房产的价格比市场价低了近30万元,正好适合做婚房,便咬咬牙拿出积蓄,另外从亲戚那里东拼西凑把房款凑够了。在A和B签订买卖合同后,B为了让A放心还将房产证交予A保管。

在过户当日,A向B转账了全款,到账后两人就向登记机构递交了办理过户登记的申请材料。

但过了两天,A接到登记机构的电话,告知在过户期间房产已被法院查封,通知A去取回申请材料。

A一听犹如晴天霹雳,父母的心血、自己的积蓄、亲戚的资助以及和女友的约定,一时间全部没了着落。

A在失魂落魄之际找到笔者,笔者让他赶快联系B,电话已然停机,B的住所也是人去楼空。

所幸这个案例的最终结果不算太坏,在笔者和执行法官的积极沟通下,执行法官对B进行了一次询问笔录,B告知法官在外区还有一套价值相仿的房地产,本着司法为民的宗旨,法院依法查封了另一套没有交易的房地产,解封了A全款买下的一室户。

在A的不懈坚持和笔者的帮助下,最终通过诉讼及申请执行成功办理了过户登记,领取了不动产权证。

案例二:可疑的“信息”

李女士是沪上知名医院的副主任医师,刚刚结束了一段糟糕的婚姻,打算购买一套一百多平方米的房产与女儿开启新的生活。

因工作繁忙,李女士将找房子的工作交由房产中介处理,中介根据李女士的要求找到了合适的房子。

在上门看房后,李女士很快就确定了购买意愿,中介公司让房东王先生正式签居间协议前拉好“彩条”(不动产登记信息)带来中介公司。查询信息显示房屋权利清晰,无抵押无查封无违法建筑,王先生在签居间合同时就很爽快地说,房价可以在市场价基础上打八折,但希望签订定向协议后支付一半定金。

此举引起了中介工作人员的怀疑,中介偷偷与笔者联系,希望笔者能到场做一个见证,笔者到了签约中心后发现王先生眼神闪烁不安。

在看到王先生带来的不动产登记查询信息后,笔者找到了两个疑点:

第一,登记信息的打印时间是

周一中午十二点零五分,全市登记

机构在上午十一点半应该就结束

了窗口接待工作,李女士买房的时间

段不是金九银十,不是入学高峰,

不是有房产市场重大利好文件发布

的时机,出现十二点多档案窗口还在接待的可能性不大;

第二,登记信息上显示的经办人员据笔者所知因个人原因已调换了部门,不在窗口负责档案接待工作。

在笔者说出这两个疑点后,王先生承认这份“登记信息”是自己根据以前拉的信息伪造的,他的房屋已被法院查封,但他不想放弃和李女士交易的机会,李女士如能交付一半定金自己想想办法就能还清债务正常过户。

在我们的建议下,李女士没有继续向王先生购房。笔者后续了解到,王先生也为伪造不动产登记信息承担了法律后果。

案例三:“我举报我自己”

甲和乙系夫妻关系,两人作为芯片开发人员通过辛勤劳动攒下一笔继续,他们看中了一对老夫妻共有的学区房,老夫妻也正好有出售房屋出国和儿女团聚的意愿。

然而在签订房地产买卖合同付清定金之后,房价突涨,一时间变成了“卖方市场”,老夫妻和甲乙商量把房价提高,甲乙觉得合同已经签了定金也付了,坐地起价纯属违约,但卖房的老夫妻也暗示,大不了就赔违约金,房价上涨的利益已远超违约金数额。

之后有一天城管执法局接到举报,举报人称自家房屋存在附有违法建筑的情况,城管执法局对老夫妻举报自己的操作一头雾水,但依法做出了“附有违法建筑的认定通知书”将材料交给登记机构,登记机构亦将房屋附有违法建筑的事实认定记载于登记簿。

在此情形下,若违法建筑不拆除,就无法办理转移登记,甲乙无奈只能起诉老夫妻。最后,在笔者的劝说和法院的调解下,老夫妻同意拆除违建配合办理过户。

“一房二卖”的风险

在《安家》电视剧的第十九集中,产权人龚先生带着一些拆迁工人拆除老洋房里表姑太住的平房。一家人与拆迁工人大打出手,表姑

太的儿子当即报了警。

警察很快赶到现场,制止了闹哄哄的场面,表姑太坚持说拆迁队拆的是自己的房子,龚先生则拿出老洋房的房产证,证明洋房是自己的,平房是搭建的违法建筑,房似锦也拿出相关证明材料,表姑太一家有些心虚了。

在这段情节中,笔者发现了一条很有意思的弹幕,弹幕称:“龚先生同时给了警察一本绿证和一本红证,这不科学,是BUG。”

龚家花园的产权人有可能拿出两本不同颜色的产权证么?我认为虽然可能性的确不大,但并非完全不可能。

上海的房产证经历过几种颜色的交替变化,包括绿色的《国有土地临时使用证》、咖啡色《房屋所有权证》和红色小开本的《国有土地使用证》、绿色及黄色《房地产权证》、红色的《不动产权证书》……剧里出现的权证正是上海家庭中较为多见的绿色《房地产权证》和红色的《不动产权证书》。

在2016年10月登记业务调整后,上海的登记机构所发权证从原有绿色变为全国统一的红色《不动产权证书》,龚先生能同时拿出绿色和红色权证,很有可能是在一个节点以为自己的绿色权证遗失了,为此办理了补证,申请补证的时间正好在发红色《不动产权证书》之后,但在补证后又重新找到了绿色证。

但这段情节中笔者不能理解的是,在有违法建筑的前提下,龚家公馆是如何通过房屋管理部门的测绘并办出权证来的。

这里我们要着重说的是,现实中房东手持两本权证,会对买家造成什么风险?对此我们结合一个案例来分析。

邓先生与妻子共有一套房屋,他们与刘先生已网签了买卖合同,刘先生出于信任全款支付了房款,房东也将房产证交给了中介保管。

一日,邓先生和刘先生商量,称自己和妻子感情不和可能会诉讼离婚进行财产分割,希望刘先生能配合先解除网签。刘先生想到产证

有第三方保管不会出问题,便和邓先生夫妻解除了网签备案。

邓先生夫妻在离婚诉讼后,法院判决房屋归邓先生所有,因妻子不配合过户,邓先生申请了强制执行,他单方携带法院出具的协助执行通知书、裁定书和不动产登记信息到登记机构申请转移登记。根据规定,在这个过程中房产证并不是必收要件,权属证明即登记信息是可以代替权证的。

邓先生在领取了新的权证后,与另一位买家章先生进行了网签亦收取了高额定金,所幸刘先生机缘巧合碰到笔者并咨询了办理登记的相关程序,笔者听到他撤销网签备案便觉不妙,赶紧让他再去了解一下房屋的签约情况,刘先生这才后知后觉发现“一屋二卖”的情形并报了警。

在邓先生接受法律制裁的同时,刘先生也开始了漫长的索要房款的维权之路。

通过这个案子,笔者想提示各位买家,并不是自行保管房东的房地产权证或让中介保管就可以高枕无忧的。

买家交付定金之前须三思,且不建议支付大金额定金。支付定金后,须保存好定金收据。另外要谨慎对待房东要求暂时解除房地产网签的要求,必要时寻求律师帮助。

在《安家》借鉴的日本电视剧《卖房子的女人》中,身为房产中介的女主角有一句口头禅:“没有我卖不出去的房子。”

而我在看这部日剧时却常常职业性地吐槽:即便没有卖不出去的房子,也有可能过不了户!

现实中,房屋和商铺的交易登记存在多重风险,比如是否存在过户中被司法查封的隐患,是否需要补交土地出让金,房屋是否需要核验,房屋是否存在违法建筑或承重结构被损的情形,购买人是否符合限购政策条件,房东的户口迁出……

房产可能是每个家庭最重要的资产,正因为过户登记中的风险已然有常态化的趋势,笔者才希望通过自己的专业知识和法律服务来为每一位客户保驾护航,尽可能地规避风险,办妥过户登记。



资料图片

上海洋申企业管理合伙企业(有限合伙)遗失营业执照正本,声明作废
上海锐尖广告策划中心遗失公章壹枚,声明作废
上海祥善广告设计工作室遗失公章壹枚,声明作废
上海皇缘工贸有限公司遗失公章壹枚,声明作废
上海远来足客文化发展有限公司遗失法人章壹枚,声明作废
上海亚仿建筑劳务工程队遗失公章壹枚,声明作废
上海喜成商贸有限公司遗失公章壹枚,声明作废
上海鸣学教育科技有限公司遗失营业执照正本,声明作废
上海晨兴置业有限公司遗失公章、财务专用章、法人章、发票专用章,声明作废
上海国络贸易商行遗失第二类医疗器械经营备案凭证,备案号:沪青食药监械经营备20160538号,声明作废
上海哪样餐饮管理有限公司龙阳路分店遗失营业执照副本,证照编号:15000000201808130031,声明作废
上海益丰大药房连锁有限公司嘉定海波路店遗失药品经营许可证副本,证号:沪CB013041,声明作废
上海市浦东新区周浦镇家礼餐饮店遗失营业执照正本,经营者:江家礼,统一社会信用代码:92310115MA1LAFBG4P,声明作废
上海学木贸易有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:28000000201104180204,(05),声明作废
上海奕纳机电设备安装工程队遗失上海增值税普通发票50份,代码:3100171320,号码:73030876-73030925,声明作废
辛亚飞遗失上海市宝山区哲哲面馆营业执照副本,统一社会信用代码:92310113MA1L1EX875,声明作废
上海豪道物资经营部遗失营业执照正本,信用代码:91310120MA1HKLYKON;银行开户许可证:公章,声明作废
上海派昌工贸有限公司遗失营业执照正副本,信用代码:913101207639842123;银行开户许可证:公章,声明作废
上海市崇明区荣华建材经营部遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:92310230MA1M4YF415,声明作废
上海群鑫文化传播有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:913101135515057503,声明作废
陈惠琴遗失营业执照正副本,注册号:310230600130592,声明作废
周明正遗失营业执照副本,信用代码:92310104MA1KB9H69T,声明作废
上海市松江区小昆山镇王国伟豆制品摊遗失营业执照副本,证照编号:270019201702160028,声明作废
上海市普陀区新马服装店遗失营业执照副本,统一社会信用代码:92310107MA1KJP1N3L,证照编号:0700008201812110014,声明作废
上海市宝山区和信日用百货商店遗失营业执照正副本,注册号:310113600449424,声明作废
上海市奉贤区南桥镇富贵香食房遗失营业执照正副本,注册号:310226600243421,声明作废
上海采蒨实业有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:28000000201510190413,(14),声明作废
上海市崇明区大胖子烧烤店遗失营业执照副本,统一社会信用代码:92310230MA1M4YU63H,声明作废
上海市青浦区钰英餐饮店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY23101180035112,声明作废
上海市宝山区电台洗衣店遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:92310113MA1L1KK66M,声明作废
上海市浦东新区陆家嘴街道利子蔬菜经营部遗失营业执照正本,经营者:王涛,注册号:310115601433156,声明作废
上海品九商贸有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:1000000020111010013,(14),声明作废
上海市崇明县方群豆制品商店遗失营业执照正本,统一社会信用代码:92310230MA1M47K90P,声明作废
上海格调眼镜有限公司遗失营业执照正副本,正本证照编号:27000000201512240539,副本证照编号:27000000201512240540,声明作废
上海市宝山区云文文茶行遗失营业执照正副本,注册号:310113600686079,声明作废
上海市黄浦区康洪鞋业经营部遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:92310101MA1K9J8X9M,声明作废
上海格调眼镜有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:09000000201807260032,声明作废
上海合则富实业有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:10000000201705230094,(95),声明作废
上海朗尚家具有限公司遗失营业执照副本,统一社会信用代码:91310114560139588P,声明作废
上海电茨网络科技有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:07000000202003100034,(35),声明作废
上海市松江区岳阳街道喜仁餐饮店遗失食品经营许可证正本,许可证编号:JY23101170065822,声明作废
上海皮休堂实业有限公司遗失税务登记证副本,税号:310229775229142,声明作废
上海市浦东新区航头镇南城五联五金经营部遗失营业执照正副本,经营者:董继华,注册号:310225600070680,证照编号:250000200803030087,(98),声明作废
上海市浦东新区南码头街道湾岭面包店遗失营业执照副本,经营者:耿联,注册号:310115601862429,证照编号:150026201709130103,(04);食品经营许可证正副本,许可证编号:JY23101150322159,声明作废
博爱亚(上海)律师事务所徐林琳淤于2020年3月8日不慎遗失中华人民共和国律师执业证,执业证号:1310120111061794,声明作废
上海胜竹餐饮管理有限公司91310114MA1GTM8287,遗失财务专用章,作废
上海华之旅人力资源有限公司遗失营业执照副本,证照编号:1006000000201604210287,声明作废
杨浦区临青花鸟鸟商店遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:92310110MA1KP0KXOK,证照编号:100002012011003356,(55),声明作废
上海市浦东新区周浦镇恋尚餐饮店遗失营业执照正副本,经营者:董世全,信用代码92310115MA1LAAT1GK,声明作废
上海市浦东新区周浦镇恋尚餐饮店遗失食品经营许可证正副本,负责人:董世全,许可证编号:JY231011150457259,声明作废
上海伟岸市场营销策划事务所(普通合伙)遗失营业执照正副本;税务登记正副本;公章、财务专用章、法人章,声明作废
上海市松江区新浜镇黎黎餐饮店遗失营业执照正副本,证照编号:270021201805110073,(74);食品经营许可证正副本,编号:JY23101170074358,声明作废
陆宽 遗失注销减资登报传媒 021-59741361