## 集资买房的法律风险简析

□上海通乾律师事务所 武慧琳 朱慧

在房产市场中,有些购房者会选择集资买房,其背后的原因多 种多样。有时是出于筹措资金的需要,有时则是因为部分购房人不 希望动用购房资格,或者已经失去了购房资格,因此只能出资,不 能实际办理产权登记。

然而,集资买房的出资人面临的法律风险却是不容忽视的,应

## 集资买房的类型

本文讨论的集资买房,是指出 资人在并非夫妻关系或父母子女关 系的前提下共同出资买房。

这些出资人共同出资买房的起 因多种多样,有的是苦于房价高昂 无力单独出资买房,又怕房价继续 上涨;有的是为规避限购政策进行 房产投资;有的是为了享受其无资 格享受的购房优惠、税收优惠等

从出资人是否享有购房资格, 结合产权登记情况,集资买房的类 型主要包括如下几种:

1.出资人都享有购房资格并全 员登记为产权人

该类型集资买房的出资人都享 有购房资格,或是因经济能力的原 因、或是出于投资需求而共同买 房,并通过签署协议约定各自对所 购房屋的份额并共同登记为产权

由于此类型集资买房的各出资 人都享有购房资格,签署的协议一 般不存在有效性争议; 因出资人都 登记为集资购买的房屋的产权人, 故各出资人之间产生的争议主要是 基于集资所购房屋之共有人身份引 发的共有纠纷以及履行协议过程中 的合同纠纷

2.出资人都享有购房资格但未 将全员登记为产权人

该类型集资买房的出资人也都 享有购房资格,通过签署协议约定 各自对所购房屋的份额。

但是,由于部分出资人不愿浪 费自己的首套房优惠、或是要享受 税收上的优惠、或是不愿被划入] 套房的限购范围、或是为了隐匿财 产等原因,故而部分出资人没有登 记为产权人。

由于此类型集资买房的各出资 人都享有购房资格,签署的协议-般不存在有效性的争议,除非涉及 违反法律、行政法规的强制性规定 或是讳背公序良俗。

但是, 因为并未将全员都登记 为集资所购房屋的产权人,各出资 人之间除了履行协议过程中的合同 纠纷外,还可能面临集资所购房屋 名义上的产权人未经其他出资人同 意出卖房屋并被认定为买受方善意 取得,或因名义上的产权人对外拖 欠债务而被查封等风险。

3.出资人部分或全部不享有购

该类型集资买房的出资人可能 仅有部分人享有购房资格、或是全 部都不享有购房资格, 共同出资买 房更多是为了投资,这些出资人通 讨签署协议约定各自对所购房屋的 份额以及投资收益的分配方式等事 官,并由有购房资格的出资人或是 借出资人外的有购房资格的第三人 的名义购房并登记为产权人

由于此类集资买房涉及出资人 部分或全部不享有购房资格的情 况,因此所签协议首先就存在有效 性争议的风险。

如果存在规避法律或政策等情 节,很可能被认定为违反法律、行 政法规的强制性规定或是违背公序 良俗,协议可能被司法部门认定无

与此同时, 出资人还不可避免 地承担着出资人及名义产权人之间 履行协议过程中的合同纠纷风险, 以及集资所购房屋名义上的产权人 擅自出卖房屋并被认定为买受方善 意取得等风险。

## 集资买房的法律风险

1 共有人纠纷的风险

在前述第一种类型的集资买房 中,出资人均登记为集资所购房屋 的产权人,那么该房屋就按约定由

共有可以是按份共有, 即按份 共有人对该房屋按照约定的份额享 有所有权: 也可以是共同共有, 即 共同共有人对该房屋共同享有所有

按份共有人和共同共有人应按 照约定管理该集资所购房屋,没有 约定或者约定不明确的, 则各共有 人都有管理的权利和义务。这两种 共有方式主要有如下区别:

第一, 如要外分该集资所购房 屋的,或是对该房屋作重大修缮、 变更性质或者用途的,那么,按份 共有的情况下需要经占份额三分之 二以上的按份共有人同意; 共同共 有情况下需要全体共同共有人同 意,除非有协议对此另有约定。

第二,如该集资所购房屋产生 管理费用以及其他负担,而协议对 如何负担没有约定或者约定不明确 的,那么,按份共有的情况下按份 共有人按照其份额负担; 共同共有 的情况下, 共同共有人共同负担。

第三,如因该房屋产生债权债 务的,在对外关系上,共有人享有 连带债权、承担连带债务, 但是法 律另有规定或者第三人知道共有人 不具有连带债权债务关系的除外; 在共有人内部关系上,除共有人另 有约定外, 按份共有人按照份额享 有债权、承担债务, 共同共有人共 同享有债权、承担债务。

第四,如没有约定不得分割集 资所购房屋或约定不明确的,那 么, 按份共有的情况下按份共有人 可以随时请求分割; 共同共有的情 况下共同共有人在共有的基础丧失 或者有重大理由需要分割时可以请 求分割。如约定不得分割的, 但共 有人有重大理由需要分割的,可以 请求分割。

第五,按份共有人可以转让其 享有的集资所购房屋份额, 其应将 转让条件及时通知其他按份共有 人, 其他共有人应在合理期限内行 使优先购买权。

由于集资所购房屋由出资人共 且实践中出资人在并非夫妻关

系或者父母子女关系的前提下共同 出资买房通常选择登记的是按份共 有,没有明确约定哪种共有的,除 了具有家庭关系等外也视为按份共 有,而按份共有较之共同共有在关 系上更为松散, 因此也较为容易发

一旦发生分歧, 而协议又没有 作出相应约定的,那么很有可能发 生部分按份共有人随时请求分割房 屋、部分按份共有人对外转让其份 额等情况,虽然如因分割造成损害 的可主张赔偿、按份共有人对转让 份额有优先购买权, 但分割和份额 转让可能引发的纠纷及后果很有可 能就背离了希望稳定长期使用、持 有集资所购房屋的出资人的本来目

2.集资所购房屋被出售、被抵 押或被执行的风险

在前述第二种、第三种类型的 集资买房中,都有出资人没有被登 记为集资所购房屋的产权人,也就 是说存在名义产权人

由于物权登记对外公示的仅是 名义产权人,没有被登记为产权人 的集资买房出资人将承担名义产权 人擅自出售、抵押集资所购房屋, 或是集资所购房屋因名义产权人被 执行的风险, 而实践中这样的纠纷 屡见不鲜。

当名义产权人擅自出售集资所 购房屋时, 如果买受人信赖物权登 记的公示公信力、不知道名义产权 人无处分权且无重大过失的, 那么 买受人将被认定为善意。如果集资 买房的出资人要主张受让人不构成 善意的,须承担举证责任。

受让人受让名义产权人擅自出 售的集资所购房屋时如果是善意 的,而且又是以合理价格转让且转 让的房屋已经过户登记,那么受让 人依法就可取得该房屋的所有权。 在此情况下,除名义产权人以外的 集资买房出资人将无权追回房屋, 仅有权向名义产权人请求损害赔

如果名义产权人将房屋进行抵 押,只要抵押权人是善意的,出资 人的权利也很难得到保障。

当集资所购房屋因名义产权人 被执行时,对于名义产权人外的集 资买房出资人来说,能否排除执行 的关键在于能否证明不动产登记簿 的记载与真实权利状态不符而自己 是该房屋的真实权利人。要证明这 点,仅有集资买房协议是不够的, 因为如果集资买房协议存在依法应 被认定为无效的情形,那么集资买 房的出资人依据无效的集资买房协 议是很难排除对该房屋的执行的。

3.集资买房协议无效的风险 前述第二种、第三种类型的集

资买房中,常见有以下几种情况:

第一, 购买房屋时需要一定的 资格,而集资买房的出资人或是部 分出资人无此资格。

第二,购买房屋贷款及缴税时 符合条件的个人能够享受优惠,而 集资买房的出资人或是部分出资人 不符合享受优惠的条件

这些常见的情况看似是节省了 部分买房成本,又好像有了集资买 房协议作为保障。但签了集资买房 协议、保留了出资的原始凭证.就 真的能万无一失了吗? 答案是否定

在 (2020) 最高法民再 328 号 案件中,徐某与曾某签订协议约定 以曾某的名义与房地产公司签订购 买合同,徐某支付了购房款、公共 维修基金及契税, 曾某对这些事实 都予以了认可。

最高人民法院认定,徐某在不 具备再次购房资格的情形下为规避 国家及北京市房地产限购政策通过 借用曾某之名买房,两人存在为规 避国家限购政策的借名买房合同关 系,徐某行为的目的在于规避国务 院和北京市的限购政策、通过投机 性购房获取额外不当利益, 司法对 于此种行为如不加限制而任其泛 滥,则无异于纵容不合理住房需求 和投机性购房快速增长,鼓励不诚 信的当事人通过规避国家政策红线 获取不当利益,不但与司法维护社 会诚信和公平正义的职责不符,而 且势必导致国家房地产宏观调控政 策落空, 阳碍国家宏观经济政策落 实, 影响经济社会协调发展, 损害 社会公共利益和社会秩序。故徐某 与曾某为规避国家限购政策签订协

议因违背公序良俗而应认定无效。 虽然本案不是集资买房,但是 为了规避国家调控政策进行了借名买 房,如果在集资买房中存在规避限购 等调控政策的情形, 也很有可能被认 定为无效。

## 4.集资买房的其他风险

集资买房中存在的风险远不止前 文所述这几项,还很可能是一触即溃 的连环风险。

例如, 买房贷款合同被解除的风 如果银行经调查确认实际购房人 与借款人不是同一个人,银行可以依 据贷款合同的有关规定,要求提前解 除贷款合同。

例如,集资购房款被挪用的风 险。如果共同集资买房的出资人将房 款先支付给某一人, 再以这一人的名 义去购房、登记,那么就存在这一人 挪用集资购房款的风险, 虽然出资人 可以根据集资购房协议要求违约方承 担违约责任, 但如果胜诉却又执行不 到财产的,那么出资人无疑将蒙受损

例如, 名义产权人离婚、死亡的 风险。名义产权人离婚或死亡的将发 生其名下财产的分割, 未登记为产权 人的集资买房的出资人要主张对该房 屋的份额也将是非常不易

并且,集资买房的风险不仅指向 于没有登记为产权人的集资买房出资 人, 名义产权人同样承担着风险。 2021年3月16日西安市住房和城乡 建设局颁布的《关于进一步规范房地 产市场秩序有关问题的通知》就规 定: 购房人骗取或通过"代持"方式 规避限购政策的, 其本人及"代持 人"将列入我市购房失信人员名册, 5年内不得购房;涉嫌犯罪的,将移 交公安机关调查处理。除此之外,出 借自己的名义购房或按揭贷款就会留 下相关的记录,这些记录势必影响到 将来自己买房能否享受到的一些优惠 政策, 如果出资人按揭还款不及时则 还会有损个人的诚信记录 综上我们认为,集资买房的出资

人应全面了解共同出资人及名义产权 人的诚信、经济能力、家庭工作背景 等因素,并且充分了解该集资买房行 为是否存在违背法律、行政法规或公 序良俗的情形以及可能产生的后果。 鉴于集资买房存在很大的法律风险, 甚至存在被认定无效的可能性, 我们 认为集资买房不值得提倡。

环保公益广告

业执照正副本原件, 注册号码: 310105000001522, 声明作废

重复使用,多次利用

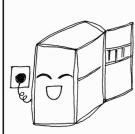
双面使用纸张 二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品

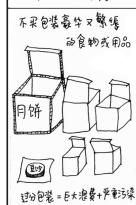




8000双一次性筷子 2一株20岁的大树



使用无氟沙箱 不会造成臭氧损耗



废电池放入专门回收箱, 以免污染环境



分类回收 循环再生