

□ 上海通乾律师事务所 陈慧颖 武慧琳 朱慧

合同是当事人之间的法律，也是司法机关处理当事人之间争议的依据。因此，在二手房买卖中签署一份完备的合同极为重要，除了在合同中约定二手房的地址、面积、价格之外，还须关注以下主要事项：

双方主体资格

《民法典》第二百七十七条规定：不动产物权证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产物权证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

因此，在二手房买卖中，作为买受人一定要搞清楚房屋是谁的？产权人是一个还是两个？

买方在签署房屋买卖合同时一定要查验出卖人的房屋产权证。为确保其真实性，还需到不动产交易中心核实。

此外，签约前还需要了解核实买卖双方所涉及的限售、限购、限贷等情况。

权利受限情况

二手房权利受限一般是指该二手房上设有抵押或者被查封，存在限制交易的情况。

在二手房买卖中，买受方须核实房地产交易中心出具的房地产登记簿的权利受限查询结果文件。

实践中，动迁房在一定期限内也不能上市买卖、办理过户手续，这一点买受人不可忽视。

《民法典》实施后，由于新增了关于居住权的规定，因此买方还需要多次进行调查与核实。

《民法典》第三百六十六条规定：居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

《民法典》第三百六十八条规定：设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

户口情况

二手房不同于新建商品房，在进行二手房交易前，房屋一般处于有人居住或是有户口登记在内的情况，有些还可能被出租给了第三方。

买方在二手房交易前，对于该房屋内的户口、实际居住、有无出租等情况应该进行调查核实，如果房屋已被出租，那么卖方应当提供

出租合同，或者告知出租期限、租金等合同主要条款。

在司法实践中，因户口迁出涉及户籍管理，因此，买方在二手房交易前应对该房屋内的户口情况进行核实了解，并在二手房买卖合同中对何时迁出作出约定，明确约定户口迟延迁出的违约责任和违约金的计算方式。

比如，可明确约定所在房屋的出卖方应在某年某月某日之前迁出所有户口，否则按房款总价的万分之二每日支付违约金，直至户口迁出为止。

当然，如能让出卖方在签署二手房买卖合同前就将户口迁出则更佳。

《民法典》第七百二十五条规定：租赁物在承租人按照租赁占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

根据上述“买卖不破租赁”原则，如果买方购得的二手房是被出租给第三方的，第三方可基于租赁合同在租期内继续租用该房屋。

因此，买方在二手房交易前对于该房屋的实际居住和有无出租情

二手房

况应当进行确认，否则可能买下了房子并且过户了，自己却无法实际居住。

此外，买卖双方都应注意，如果房屋处在出租状态情况下，此时出售房屋，在同等条件下，房屋承租人有优先购买权。

房价和税款

在二手房买卖合同中，房屋交易的价款是最基本的内容。

由于二手房交易涉及双方税费金额及承担等问题，在实践中，税款的承担存在和法律法规不一致的情形。

比如在上海的二手房买卖中，房东往往提出“到手价”，所有的税费都由买方承担，为避免争议，

二手房买卖须注意以下合同条款

资料图片

二手房买卖合同应当对此予以明确约定。

同时，除了按照正常二手房买卖交易的步骤来设定付款期限和条件外，每期价款的付款条件还应当结合该二手房交易的具体情况来设置。

比如，要求卖方在指定期限内拆除违法搭建作为付款条件、要求卖方在指定期限内迁出户口作为付款条件等等。

交付及过户

在实践中，相似地段、相似房型的二手房交易价格，可能因为装修状况、是否包含家具电器等因素而有所不同。

因此，对于二手房交易的买方来说，除了明确约定卖方应于何时交付

房屋，还应当明确交付的房屋应符合什么样的状态，包括哪些家具和家用电器。

除了房屋的实际交付，法律层面的“过户”也十分重要。

根据《民法典》第二百零九条规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力；未经登记不发生效力，但是法律另有规定的除外。

因此，必须在二手房交易合同中明确约定产权过户的时间或期限，以及相应的违约责任。

学区等特殊条件

实践中影响二手房价格的特殊条件有不少，常见有孩子上学的学区、“凶宅”等问题等。

对于买方来说，首先，在二手房买卖交易前需要对学区的划分、是否有“五年一户”“三年一户”等学区政策、是否属于“凶宅”等情况加以了解。

其次，在签署二手房买卖合同时，还应根据实际情况增加相应的条款。

比如，要求卖方保证其陈述的该房屋学区和子女是否就读等情况属实，从而保护自身的合法权益，否则买方有权要求解除合同或要求卖方支付赔偿金。

违约责任

《民法典》规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

其实，所有二手房买卖交易中应关注的风险问题，最终都须落实到违约责任条款。

如果双方对于违约行为及相应的违约金数额都进行了明确约定，相对于通过举证损失金额去索赔，会更容易获得法院的支持，这样更有利于守约方主张自身权利，也更有利于防止另一方违约。

争议解决方式

我国对于民事争议解决的方式主要有协商、调解、仲裁和诉讼。

在二手房买卖过程中发生争议是很常见的，关键在于如何解决。我们认为，可以尽量通过协商或调解解决，因为这样解决的成本相对较低。

需要说明的是，如果希望通过仲裁解决，双方必须有明确的约定，比如双方在买卖合同中约定：买卖双方因为本合同发生的争议提交上海仲裁委员会通过仲裁解决。

需要注意的是，通常来说仲裁的相关费用较高，而且仲裁是一裁终局的，除非存在特殊情况，否则法院不会受理对仲裁裁决不满的案件。

因此，一般建议对房屋买卖合同选择诉讼作为争议解决方式，也就是不要约定仲裁条款。