

从一则经适房买卖合同案看房屋买卖中律师的作用



朱君韬 实习律师

2016-09-22

2016年1月，马老先生夫妇买下了一套原本不得出售转让的经济适用房，支付给上家136.5万元房款，不到一个月后老夫妇上诉法院要求确认系争房屋买卖合同无效，上家返还房款。今年9月，上海市浦东新区人民法院作出判决，支持原告马老先生夫妇的大部分诉求，确认合同无效。不过，上家称，136.5万元已经被用于偿还借款，只能在3年里慢慢还。这样一来，马老先生夫妇一时半会儿难圆改善住房的梦想了。

由于本案买卖合同的交易对象比较特殊，属于经济适用房，准确来说属于限售类的共有产权保障房，从法律上讲是属于明确限制交易的房屋。根据《物权法》第97条的规定，“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。”《上海市共有产权保障住房管理办法》第32条规定，“共有产权保障住房的购房人和同住人应当按照房屋管理有关规定和供后房屋使用管理协议的约定使用房屋，并且在取得完全产权前不得有下列行为：（一）擅自转让、赠与共有产权保障住房；（二）擅自出租、出借共有产权保障住房；（三）设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权；（四）违反其他法律、法规、规章的情形。”本案中，上家持有的共有产权房份额仅为60%，也未取得房屋所在地住房保障实施机构的同意，就擅自出卖共有产权房屋，违反法律法规的禁止性规定，自然无效。

由本案笔者想到了几个问题：第一，如何确保卖方是真实的。房屋交易中，一般下家会要求上家出示房产证以证明其权利归属。其实这种做法也不是最稳妥的方法，因为还出现过二房东伪造房产证，使得下家购房款被骗，最后房财两空的例子。正确的做法是前往房屋所在地的不动产登记机构（房地产交易中心）查询该房屋的权利状况，再和上家提供的房产证核对信息。如果采用笔者的这种方法，马老先生在一开始就会发现该房屋是经济适用房，无法办理产权过户，而不至于最后房财两空。第二，如何确保交易过程中的资金安全。房屋的买卖毕竟不像商店里买东西，可以一手交钱一手交货，付款与房产过户往往分先后进行，此时对于已经付款的一方会面临较大的风险。很多买房人会选择将房款交给中介机构，其实这样的风险也很高，各类中介携款潜逃、挪用客户资金的案例也是数不胜数。笔者提供大家三个方法来应对。第一种是选择第三方监管，由监管方（一般为银行）监督资金安全。第二种

是到公证机构办理提存业务，可以约定在房屋完成过户登记后卖方凭相关文件提领房款。第三种是委托律师事务所办理房款的监管。

最后笔者想说的是，对于房屋买卖来说，全程委托律师来办理不失为一个好主意。首先，房屋买卖过程律师全程参与能够较好的降低交易风险。房屋买卖交易复杂、手续繁多、涉及金额较大，合同内容晦涩难懂。如有专业律师参与，可以在第一时间识别风险，解释合同内容，防止纠纷的发生，各类买房中的不愉快事件大多能及时规避和化解。其次，我国的房地产市场建立时间较短，参与交易的各类人，市场意识还不完善，市场制度建立也不完备，容易产生各类纠纷；相对的，西方发达国家、包括我国香港地区，其房地产市场发展时间较长，交易制度完备，交易各方有着良好的市场意识。在这些房地产市场相对发达的国家和地区，房屋的买卖过程中，买卖双方都会有律师的全程参与，把控整个交易的风险。因此，大家在这方面的观念仍须更新。最后，从经济角度来看，目前房地产价格普遍较高，以上海为例，普通的二手房都要二、三百万，中介费也是动辄三、五万，相对而言律师费用与中介费相比高不到哪里，与整个房价相比更是九牛一毛，但是可以非常有效的降低整个交易的风险。相信读者朋友们，在看过本文之后，如遇买房、卖房的事项时，会做出明智的决策。