

时下的市场尤其是二手房交易市场出现买卖双方“合演双簧”的现象,表面上减少了购房支出,但是一旦发生纠纷则会给买卖双方带来不必要的损失

房屋买卖双簧隐患多

房屋买卖 小心N种双簧戏



双簧戏一:借他人名义购买经济适用房

戏剧脚本: A拥有购买经济适用房的资格,但不需要买房。B没有购买经济适用房的资格,通过与A的协议,B借A的名义购买经济适用房并支付全款,购得后再办理过户手续。

律师观点: 经济适用房是政府为了满足那些收入较低的人群而专门制定的购房政策,设立了专门的

部门来审核经济适用房购买资格,并通过个人填报、单位审核、政府审定,最后再通过上网公示来保障只有中低收入家庭才能买到经济适用房。但由于购买经济适用房所需的全部证明均由个人及其单位申报,没有统一的认证监测机构,一旦个人不守诚信,住房管理部门很难查到。北京市律师协会消费者权益保

护委员会主任邱律师说:“借用对方的购房资格来购买经济适用房是不符合国家政策规定的,同时对于买房人来说也不能仅仅局限于经济适用房的价格优势,因为在购得之后房产证上的名字仍然是具有购房资格的人,此时一旦对方反悔,实际购买者将没有任何根据证明房子属于自己,很难打赢官司。”

双簧戏二:以租代售

戏剧脚本: 买卖双方先签房屋买卖合同,约定房屋售价,随后买主以租赁的形式付给房主租金抵扣房款。根据双方的规定,等房子满了5年再去办理过户手续,实现真正的买卖关系。

律师观点: 这种方式主要是因为国家规定,个人转让自用5年以上,

并且是家庭唯一生活用房的所得,免征个人所得税。而且,购买商品满5年出售的,营业税也有所减免。但邱律师说,这种方法存在风险。因为房屋是不动产,不动产物权变动的公示方式为登记,仅有当事人双方达成的协议,不能发生法律效力,只有

在相关房屋登记管理部门办理登记过户手续后,不动产买卖合同才发生法律效力。以先签合同后过户的方式转让房产,在合同期间,随着房价的攀升,房主可随时毁约。此时,买方则只能重新选择房源,这对买方来说是一个时间和金钱上的损失。

双簧戏三:出售改底单商品房

戏剧脚本: 在新房出售过程中,买卖双方谈妥交易价格后,直接与房屋开发商共同签署有关“改底单”的书面协议书,并变更原房屋买卖合同后签署新的合同,如同于原有买家退出此次购房行为,而由开发商与另一个购房人产生买卖关系。

律师观点: 邱律师表示,不是所有开发商都愿意“改底单”,这是一个繁琐复杂的过程。而且在征得房屋开发商的同意后还应考虑上家购买房屋时的付款方式,如果为一次性付款方式购买则比较容易,如果是贷款买房,还需要在银行操作方面作处理,通常情况下贷款

买房银行是不同意随意更改底单的。在时下的市场中,通常情况下房屋拥有者不会按原价出售已购房屋的,都会从中获利,这样一来,交易不仅仅发生在购房人和开发商之间,仍然会牵扯到原房主的利益,就会出现买卖双方的额外约定,因此,仍然存在交易风险。

双簧戏四:假赠与真买卖

戏剧脚本: 买卖双方约交易价格,产生交易行为。与众不同的是,以赠与的方式进行交易过户。

律师观点: 赠与行为是一种民事行为,通常只收取部分手续费用。根据税法的有关规定,将房屋赠予他人,受赠方须按4%的税率纳契税,赠予方和受赠方须各缴纳0.05%的印

花税。相比之下,按正常交易渠道则需要缴纳房屋总价5.5%的营业税、买卖差价20%的个税等,因此,会为买卖双方节省一部分资金。而邱律师表示,这样的交易风险较大。有可能卖方在交易之后追讨不回房款,同时赠予合同是可以被撤销的,因此在双方签订赠予合同发生钱币交易但未

进行过户的情况下,由于实际卖方的反悔也会导致交易的终止。因此,对于买卖双方来说这些风险都是无法规避的。同时记者还了解到,按照《合同法》的规定,赠予的财产有瑕疵,赠予人不承担责任。也就是说,“买方”取得房产后如果发生了质量问题,在法律上不受保护。

双簧买卖隐患多期待市场更透明

虽说通过上述双簧交易可以减少买卖双方的支出,但由于是区别于正规的市场交易,因此还是存在不同程度的隐患。最主要的隐患就是交易行为缺乏有效的安全保障,由于与利益直接挂钩,容易滋生纠纷而无法圆满解决,致使交易双方的利益受到损害。就如同为了避税而出现的“黑白合同”,由于“做低”了交易价格,一旦买房人再次将房

子转让时,将面临两个问题:一是由于买入价低,房屋出售时估值也会相应降低;二是由于买入价低,再次卖出和买入价之间的差额就会比较大,再次缴税时也会相应多缴。因此,买房人在购房置业过程中切忌短视,并要做充分的考虑。

之所以会出现如此多的双簧交易,关键在于目前的房地产市场仍是卖方市场,特别是对于二手房交

易市场,交易信息透明化程度低,交易环节很多,这些因素都会致使交易价格的增加,那么,买卖双方为了减轻自己不必要的支出,就会选择一些徘徊于政策边缘的交易方式,这样必然加大了交易的不稳定因素,对买卖双方都不能给予最安全的保障,因此交易双方应尽量按照国家规定的正常渠道进行交易。

(据沈阳房产信息网)

签完合同户口不对劲 买房人能否终止合同

汤先生打算在建邺区买一套二手房,通过一家中介公司,他在6月份挑到了合适的房源,并与卖主签订了买卖合同,想着不久后就可以入住新家,汤先生一家都挺开心。可是,事情远不是他想的那么简单,因为汤先生后来发现该房屋内原有户口在合同约定时间内无法迁走,而且卖主不答应退还14.6万元房款且中止合同,另外,中介公司又在催促他交纳6800元的中介费,汤先生郁闷不已。

买房人:户口纠纷很头疼

“本来遇到合适的房源挺高兴的,房子品质不错,价格也算适中,于是就签了买卖合同,可当我第二天到派出所查了以后,才知道原来这套房屋里的户口不是卖家的,而是原房主的,且是其因赌博而抵押的房产。”汤先生后来才得知,该房产系卖房主5月份才购入的。

“房子位于汉中门附近,总价约64万元,我先交纳了14.6万元的首付款,买卖双方在合同中约定,交纳中款39万元后,会将我和家人的户口迁入该房产,尾款结清后,才算完成交易。”汤先生向记者讲述了大致情况。他说,签合同之前自己轻信了卖主承诺的“是我的户口,一定在7月10日前迁走”,而且中介公司也说是卖主的户口,所以他才付了14.6万元的首笔款。

牵扯到的第三方户口问题让汤先生很头疼,他认为卖房主故意隐瞒了户口问题而误导他签订合同,且到合同规定的“7月10日迁出户口”期限后,户口问题依然没有解决,汤先生想与卖方中止合同但被拒。

中介方:中介也是受害者

关于中介费,汤先生给该中介公司打了6800元的欠条,但由于他想中止与卖方的交易合同,于是就拒付中介费,中介公司对此表示很无奈。

记者连线了该中介公司高层管理人员,他认为,签订合同之前,卖方坚持承诺“户口是自己的,而且在7月10日前迁出”,中介也是被欺瞒的一方,也是受害者。关于中介费问题,行业内认为,只要买卖双方签订交易合同,中介就有权拿到佣金,汤先生一直拖欠6800元的中介费是不应该的。

而汤先生则认为,中介与卖方一起认定户口是卖房人的,且能在约定期限内迁出,他才签订了合同,中介对此事负有连带责任。为此,记者采访了南京陶然居房地产经纪有限公司崔荣丽董事长,她认为,“中介公司一般会在买卖双方签合同之前告诉户口问题,但如果卖方故意欺诈骗取合同,那么中介和买房人都是受害者。中介公司是没有权力去派出所查卖房人的户口的,只有本人拿着产权证和身份证才能查到房主的户口。”

律师:有权追究卖房人责任

据了解,6月19日,汤先生在交4000元押金时签订了三方合同,约定违约方须赔偿损失1万元;6月24日,交14.6万元首付款时签订了买卖合同,没有约定违约责任。

汤先生能否中止合同并讨回自己的14.6万元呢,记者采访了南京道多律师事务所耿晓蓉律师。律师表示,买房人将自己的户口迁入所购房屋,是与买房人今后能够有效使用房屋有密切联系的问题之一。因此,一般情况下,房屋买卖双方都会在房屋买卖合同中对买房人何时能够将自己的户口迁入所购房屋进行约定。

即使没有约定,房屋的产权交易与被交易房屋内户口问题之间的关系依法也应该是这样的:1.房屋产权交易是一种合同行为。2.买房人将自己的户口迁入自己购买的房屋,是买房人附随合同自然应当获得的权益;是房屋出卖方附随合同自然应当承担的义务。所以,房屋出卖方不能及时保证买房人将户口迁入所购房屋,是要承担法律责任的。

现在,房屋出卖方不能保证汤先生的户口正常迁入该房屋,是房屋出卖方没有完全履行房屋出卖义务的具体表现,是房屋中介方没有完全履行中介服务内容的具体行为。汤先生有权追究房屋出卖方相关的法律责任,有权拒付中介服务费用。汤先生追究房屋出卖方相关法律责任的权利主张,应该这样来依法选择自己行使权利的方式:1.要求房屋出卖方全面履行房屋买卖合同,承担不能全面履行房屋买卖合同的违约责任或赔偿责任;2.在有证据能够证明房屋出卖方是恶意将存在不能解决户口纠纷的房屋,基于转嫁风险而将房屋出卖给自己的情况下,汤先生有权要求解除该房屋买卖合同,讨回自己的14.6万元并追究房屋出卖方相应的赔偿责任。

(据《现代快报》)