

敬云川:房产交易中的主要风险与法律防范 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E6_95_AC_E4_BA_91_E5_B7_9D__c122_485972.htm 在房产买卖中由于开发商与普通购房人交易地位极不平等、信息严重不对称以及有关法规的滞后，常常步满陷阱，处处有风险。北京高通律师事务所的几位从事房产交易的律师，根据丰富的执业经验，介绍了房产交易各个阶段主要的法律风险点和防范之道，供广大买房人参考。一般而言，房产交易大致分为四个阶段，即购房前准备阶段、签订认购协议阶段、签订房屋买卖合同阶段、收房阶段，在不同的阶段里存在不同的法律风险，因此需要有针对性的去防范和规避。

一、购房前准备阶段。在这一阶段中，主要的风险来自于售房广告中虚假宣传和对于售房主体的审查不严。

1、售房广告中虚假宣传。开发商对于购房者的心理都有特别研究，因而为了投其所好，开发商往往会在售房广告中对楼盘进行一些虚假宣传或对一些敏感内容作模糊说明，例如：“距某某大商场仅3分钟（隐瞒了时速60公里这一前提）”、“周边一公里内有地铁、幼儿园、小学、银行、邮局……（其实这些设施仅停留在规划图纸上）”、“会所、游泳池、网球场（要到下一期才施工）”等。购房者如果片面相信开发商在广告中的宣传，而在购买后如发现实际购买的房屋并不象广告上所描述的那样美妙时，则会大呼上当，这时再去跟开发商理论，则往往陷入无休止的交涉或诉讼当中，苦不堪言。对于该种风险，最基本的防范措施就是不要片面相信广告中的陈述。对于广告中类似周围环境、规划中的地铁之类的描述亲自进行一下调查、核实

。而对于今后才能交付的如会所、学校等配套设施则应当在购房合同中约定交付期。这样即使将来开发商不能实际交付，则其应当承担违约责任，同时在有了明确约定的情况下，即使开发商不愿主动承担责任，而必须进入诉讼程序时，也会因为约定明确而使诉讼变得简单，胜诉的把握也更大。

2、售房主体的审查不严。所购房产的产权瑕疵对于购房者来讲也是致命的风险之一，轻者可能使你费尽心机买到的房子无法取得产权证明，严重的可能使你血本无归。该种风险主要体现在对房产出售方的主体审查不严。通常是开发商无开发资格或无商品房预售许可证等房屋销售合法手续。一般而言，这样的房产在购房人付了房款之后，一般无法取得预定的房屋，在合同被宣告为无效时只能拿回本金和同期银行贷款利息，但是在取得判决书上的权利之前，缺乏诚信的开发商早已将房款挪做他用或携款潜逃，最后判决书上的权利也无法变成现实，这样购房人很可能血本无归。也可能由于房屋开发手续不全，甚至是非法建筑，就算你可以入住你所购的房屋，但是房产所有权证明永远办不下来或者是在入住后的不知哪一天就可能面临房屋由于不合法需要拆除，这时候你同样只能向开发商请求赔偿，但由于开发商的偿付能力有限，那么购房人可能最终无法得到实质赔偿。对于上述风险的防范主要是查看相关证件，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》的规定，应查看的证件大致包括：“五证”，即：《国有土地使用证》、《建设工程施工许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《商品房销售（预售）许可证》，如上述文件不全，甚至存在造假的情形，则即便你非常喜

欢这处房产也最好不要买。其次，主体方面的风险还有所交易的房产产权不完整的问题，如存在共有人，而出售人未征得共有人同意，或所售房产存在抵押或被司法机关查封的情形，这些也需要进行认真审查，如发现存在上述情形，则最好不要购买。二、签订认购书后阶段，这一阶段的风险来自于认购书中定金条款的约定。定金是我国《担保法》明确规定的债权担保的一种形式。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第115条规定：“当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的，给付定金的一方拒绝订立主合同的，无权要求返还定金；收受定金的一方拒绝订立主合同的，应当双倍返还定金。”通常房地产开发商在认购书中都有这样的条款：“购房人应当于签订认购书之日起多少日内与出售方签订房屋买卖协议，否则定金不退还。”

而现实中有不少购房人会在交付定金后反悔，或由于与开发商在关于购房合同的具体条款不能达成一致而不能在约定的时间内与开发商签订购房合同。从法律上讲，如果没有特殊原因，购房人如在签订认购书后确因自身原因不愿购买所认购房屋，则开发商不退定金是合法的。但是对于因为双方不能就合同具体条款达成一致而使合同不能订立，则不能算作购房人自身原因，开发商应当退还购房者定金。为了防范定金风险，律师建议购房者在签订认购书前应尽可能多看几处房产，最好不要在签订后再反悔。其次在签订认购书的时候，应当尽可能将将来要签的购房合同中的关键条款如价款、面积、房屋位置等予以约定，以免将为签订购房合同时产生争议。同时有必要将“买房者应当在签订认购协议之日起多少日之内前来与卖房商谈正式合同，如因对合同条款的分

歧导致合同未能签署，所收的定金应予退还。”写入认购书，这样如出现双方不能就购房合同达成一致，则开发商必须将定金退还给你。

三、房屋买卖合同的签订阶段。

这一阶段在房产买卖中非常关键，其中存在的风险是多方面的，在此只就比较重要的情形进行一些介绍。

1、开发商通过在合同中的约定，故意规避延期交房的责任

在商品房买卖合同中，延期交房是比较普遍的现象之一，对此开发商理应承担违约责任。但在个别情况下，开发商为了推卸责任，将一些可能造成延期交房的事件约定为不可抗力。按照我们国家的规定，不可抗力应该是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，比如说地震、发洪水等等，这种是不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，这种不可抗力才能够免除开发商延期交付房屋的责任，也就是说免责。如果不是这种情况，就不能约定成不可抗力，一般开发商通常把不可抗力的范围扩展了，比如说施工中如果遇到异常困难或者重大的事故问题不能解决，比如说签约后政府颁布的法规和原来不同，比如说施工配套的批准和安装的延误，都认定为不可抗力。从法律角度讲，这样对购房者是不公平的，等于把不可抗力的范围扩展了。所以，建议购房者对于不可抗力这个条款一定要仅仅把握住三个条件，就是不能预见、不能避免、不能克服的情况下，约定在最小的范围内，不要扩大。

2、开发商对房屋设计单方面做出重大调整。

这本属开发商的重大违约，但目前使用的格式合同却对违约责任的设计很不合理——仅规定开发商退回房款并给付一定利息。依此，购房人在因设计重大调整不满意而退房时，往往已丧失了找到更好房子的机会或须花费更多的价钱才能找到，而因这种机会成本的

损失在文本合同中也无明确规定赔偿，索赔的成功率预计很低。因而购房者应当在房屋买卖合同中对于开发商单方面变更房屋设计的责任进行明确约定，如：购房者在开发商变更设计时可以选择退房或要求开发商赔偿损失，并将损失的计算方式予以明确。

3、购房者不重视补充协议的签订。房屋购买合同里没有约定的事项通常在补充条款里进行约定。有的购房者不重视补充协议的签订，往往是最终发生房屋买卖纠纷的主要原因之一。实际上，补充条款在某种程度上，它约定的事项比房屋购销合同里约定的还重要，因为补充条款是根据不同的项目的不同具体情况来约定的。所以，在补充条款签订的时候应该把握几个问题。

第一，应该明确的把售楼书和其他广告的内容写进补充协议里去，这是维护购房者合法权益的一个很重要的方式。

第二，明确房屋所有权证办理的时间。因为购销合同里通常没有说多长时间把产权证办下来，这通常在补充条款里约定。

第三，要明确按揭办不下来的话，双方应承担的责任。现在买房通常需要按揭，确实有的情况下按揭没有办下来，没有办下来的原因比较复杂，有购房者的原因，也可能有房地产开发商的原因，甚至也有一些是银行方面的原因，也有一些是综合的。要明确，如果按揭办不下来，双方各自的责任是什么。

第四，明确关于公摊建筑面积的约定。现在面积争议最多的就是公用面积的分摊问题，而且有些开发商经常在公摊上做文章，所以要和开发商约定清楚，不仅要有一个笼统的公摊面积的数字，而且要约定公摊的是哪一部分，要确定公摊的位置。现在有很多赠与这个，赠与那个，实际上有的时候是公用的面积。

第五，明确装修标准。以后逐渐的房地产开发项目是精装修，那

么就必须对装修的标准明确。比如说装修的标准不要笼统的想使用进口材料、高级材料等这种不明确、含糊的表述，一定要明确使用什么品牌，甚至包括颜色等。第六，明确退房的责任。购房者接到入住通知之后，经常拿出一些资金装修房屋，比如说买家电什么的，但是一旦退房是由于开发商的原因，必须写明开发商是什么样的责任，写名在确定的日期内把开发商退还，甚至包括银行的利息、罚金等。

四、收房阶段 楼房是否具备使用条件，交房手续是否齐全，面积与层高缩减了吗，墙面裂缝会涉及主体结构吗，煤气、宽带能不能及时使用，开发商所使用的建材是否符合国家标准，是否环保健康，电线、水管、燃气管道等设备的铺设是否规范，交房程序合理吗，物业管理费应该预先交纳几个月的等等是收房时应重点关注的问题。如果购房者不注意这些细节，在进住后如发现问题则往往无法认定是开发商的责任还是购房人本身使用不当造成，则损失可能很难由开发商全部承担。对此我们建议，在收房时，购房者应当对上述事项认真检查，甚至可以找专业人士进行测试（如室内空气质量、面积等）。如发现存在问题应暂时不接收。如果问题不是很严重，也可以与开发商协商，由其进行维修，但应当让开发商以书面方式确认该问题的存在，并承诺维修期间及补偿办法。

综上所述，购房人从最初看房签订认购书的预售阶段，到正式确定买房并与开发商签订《商品房买卖合同》，从验房办理入住手续到最终取得产权证，每一个阶段和步骤都可能遇到麻烦和风险。因此，高通律师所的专业律师提醒广大消费者要时时小心，处处留意，除掌握一些基本的商品房交易的法律知识之外，必要时还要向律师等专业人士请教，并善于利

用法律武器维权。敬云川律师，北京高通律师事务所主任、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、北京市人大常委会立法咨询专家、东中西部区域发展和改革研究院研究员、欧美同学会留美青年委员会理事。王万利律师，北京高通律师事务所资深律师。版权所有 如有转载请与作者联系 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com