

恒为法视界:房屋买卖中的法律问题漫谈（一）

沈青 律师

自 2016 年年初以来，上海的二手房交易市场一直是异常火热，房价也节节攀升，一路创新高，但随之而来的却是各类房屋买卖纠纷不断涌现，笔者看到有些购房人花了一辈子积攒的钱，就是因为没有注意房屋买卖上的风险，而遭受巨大的经济损失，有极端的更是落到了房财两空的局面，故笔者根据多年的实务经验，总结出了房屋买卖交易中的一系列法律问题及应对方案，将分为几篇文章向读者慢慢细说道来：

► 签订居间协议后，房主（卖方）拖延，不签订房地产买卖示范合同。

房产买卖一般的购房程序应当是，由房产中介（居间方）牵头对买方和卖方购买房屋的要求、条件、价格等诸多事宜进行洽谈，达成一致的，买卖双方以及居间方签订一份《房地产买卖居间合同》，确认买卖双方及居间方的房屋买卖居间关系的成立。

《居间合同》中一般会有约定：“在签订居间合同后的多少天时间内，买卖双方再签订正式的《房地产买卖合同》（《上海市房地产买卖合同》也有称示范合同文本）”，该《合同》是上海市房屋土地资源管理局、上海市工商行政管理局共同制定的示范文本，签订此正式《房地产买卖合同》表示买卖双方对于房屋买卖这个行为有了法律上的确认，也意味着一方违约不按《合同》办事，将付出巨大的代价。

但实践中，卖方（房主）拖欠不签正式《房地产买卖合同》的情况并不少见，笔者研究后发现，房主后续不签正式《房地产买卖合同》的原因通常会有种种理由和借口，但绝大多数还是因房价上涨，自己或家人觉的吃亏，所以拖延不签，甚至有的愿意赔偿一定金额来换取买家同意解除《买卖居间合同》。

笔者认为，买方要运用法律“武器”保障自己的合法权益，第一、从证据上固定住卖方违约拖延不签正式《合同》的行为，为以后维权做准备。如向房主及中介发送书面函件或短信、微信告知对方有拖延不签的行为，并设定一个最后期限。第二、若对方在最后期限未履行义务的，书面告知房主及中介要求承担法律责任（有条件的甚至可以发律师函）。第三、若对方仍置之不理或未有满意答复的，直接起诉至法院解决，追究对方的法律责任。

关于如何追究对方的法律责任，笔者认为依据不同情况可以不同处理。一般来讲买卖双方签订《买卖居间合同》后，买家会支付一定数额的定金或意向金；如果是定金的，则可以要求对方返还两倍金额；如果只是支付意向金的，除了要求对方返还外，可以依据《居间合同》其他约定或者买方损失来主张金额。实践中，有些《房地产买卖居间合同》虽然名为《居间合同》，但如果该合同的主要条款已经具备了房屋买卖合同的主要内容的（如价格、过户、交房等等），可以认为双方的房屋买卖关系已经确立，不仅可以追究违约责任（支付违约金、赔偿损失）甚至可以要求房主继续履行买卖合同，过户、交房等，这样才能最大限度地保护守约方的利益。

► 房屋买卖时，房屋被司法查封等限制过户。

在房屋买卖中所购买的房屋被司法查封风险比较高的阶段有：（1）签署居间合同后，正式合同前；（2）签署示范合同后，房产过户前。（3）抵押解除后，房产过户前。

若房屋买卖双方签订了买卖合同以后，买方又支付了一定数额的房款，而在过户前却发现房屋已经被司法查封，此时带来的后果就是该房屋不能过户给买家，也意味着在司法查封解封前，就不能顺利过户，这可能将给买家带来巨大的损失。

被司法查封的原因，一般原因可能涉及各种纠纷，如常见的债权债务纠纷，房屋权属纠纷，甚至涉及刑事和行政案件。所以买方应当在签订买卖合同前去房地产交易中心将所购房屋的房产权利限制信息调查清楚，如果是已经被司法查封或限制权利的，则无法继续交易，买家应当果断放弃，若明知被查封而再与卖家签订《房屋买卖合同》，根据现有的相关法律规定，极有可能被认定为无效合同。

那如果在签订《房屋买卖合同》后被房屋被查封的，那就要积极采取维权措施，避免损失进一步的扩大。笔者认为可以视情况作出不同处理；如果买家只签订了《房屋买卖合同》并交付了定金或少部分购房款的，建议提出解除合同并要求卖家承担定金责任或违约责任。因为房屋被查封的，无法履行过户义务，就算诉至法院，在查封存在的情况下，法院不能支持继续履行合同履行过户义务，而且房屋被查封的情况，一定是卖方有未了纠纷，若卷入此类纠纷中耗时耗力，得不偿失，所以解除合同，把损失降到最小为上策。但若买家已经支付大部分房款或全部房款甚至已占有房屋的，此时解除合同将可能带来巨大损失的，笔者则建议可以向查封法院提出异议，查封法院审查后属实的，可能会解除查封，法院解除查封后，建议买家立即提起诉讼，保全房产，防止该房屋再一次被司法查封，掌握房产交易的主动权。

我们的出版物仅供一般性参考，不应被视为对某事实或情形的法律意见。我们明示不对任何依赖本出版物的任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有对本出版物的权利。

如需了解更多内容，请点击官方网站：www.lawviewer.com

联系人：沈青 律师

电子邮件：anson.shen@lawviewer.com

联系方式： 13321970601、63770228*811