

■楼市课堂

房屋多次转手均未过户 买到这样的房怎么办?

家住新华区的陈先生来电咨询,2010年,他在新华区购买了一套二手房,装修入住已有七年时间。当时买房子时卖主刘先生没有房产证,只有购房合同、交款证明等材料,材料显示这套房子是刘先生于2005年从王女士手中买的二手房,因为一些原因一直没有过户,刘先生答应陈先生如果以后需要办证的话,自己可以联系王女士协助过户。陈先生考虑自己和卖房人刘先生认识,由于急于购房,得到刘先生的承诺后就买下了该套房产。2017年,陈先生想尽快完成过户手续,就和刘先生联系让他帮忙通知王女士协助办证,但此时王女士的电话已无法打通,想了很多办法也无法和王女士取得联系。无奈之下,陈先生来电咨询,想了解自己的房产应当如何办理出房产证。

笔者就此咨询了河南大乘律师事务所马文峰律师,马律师了解情况后表示,陈先生遇到的是一个麻烦事,在二手房买卖过程中,经常出现类似的现象,房屋产权并非登记在卖方名下,交易的房产是卖房之前向产权人购买的,双方也签订了房屋买卖合同,付款、交付都已完成,但并未办理过户。甚至,房产已经过了多次转手买卖,但均未办理过户。按法律规定,房产交易应当完成过户手续,但按照实际购买顺序一次一次过户又显然不太现实,尤其是已经过多次买卖的二手房。在该类房产交易中,如果第一手卖房愿意配合办理手续,可以由第一手卖房人和最终买家直接签订合同完成过户,但如果第一手卖房人不配合或者像陈先生遇到的情况那样,根本就无法找到第一手卖房人的情况下就只有起诉了,但起诉谁,如何起诉却是个问题。

很显然,陈先生和房屋的第一手卖房王女士并无直接的房屋买卖合同关系,但房产过户却必须由产权人王女士配合才能完成,这种交易方式,风险之大是不用多说的。而且两个购房合同是否有效在实践中也有争议,对类似的情况各地法院的认识也不相同,判决甚至大相径庭。

目前,针对此类案件北京市高级人民法院对本地区的审判实践已有明确规定,按照《北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见》第十四条:“房屋经多次转手买卖,均未办理转移登记,终局买受人以前手出卖人为被告提起

诉讼,要求办理房屋所有权转移登记的,法院可以依申请或根据案件具体情况追加登记权利人(第一手出卖人)作为第三人参加诉讼,经审查诉讼请求应予支持的,可以判决当事人依次办理房屋所有权转移登记,但当事人另有约定的除外。对于参与中间流转的其他出卖人,法院可以根据案件具体情况决定是否追加其为第三人。”应该说,北京法院的这种处理方式,是灵活、公平的,且有利于减少纠纷,因为如果卖方不是登记产权人,最终买家单独起诉卖家,法院无法判决过户,起诉产权人,双方又没有合同,但如果交易期间的多次转让行为均是各方的真实意思表示,完全推翻,涉及的法律关系和麻烦又很多,也不利于稳定。

目前,认可未过户房屋购房买卖合同的有效性是司法审判中的主流观点。我国《城市房地产管理法》第38条规定:“未依法登记领取权属证书的房地产不能转让。”但规定属行政管理性规定,而非强制性效力性规定,各地审判实践及理论界也已形成房屋交易未过户不影响合同效力的共识。最高人民法院《关于贯彻执行民事政策若干问题的意见》第56条规定:“买卖双方自愿,并立有契约,买方已交付了房款,并实际使用和管理了房屋,又没有其他违法行为,只是买卖手续不完善的,应认定买卖关系有效,但应补办房屋买卖手续。”《物权法》第15条规定:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”本案中,两次房产交易各自长达数年,民事法律关系已处于稳定状态,保护现有的法律关系符合诚信原则,有利于社会稳定也符合交易各方在房产交易时的真实意思表示。

马律师同时还表示,本案中两个购房合同的效力在不违法的情况下都是有效的。在合同有效的前提下,陈先生首先可以考虑和刘先生一起继续加大联系王女士的力度,如果能找到,三方可以在一起协商处理,共同完成房产的过户手续;其次,陈先生还可以以卖房人刘先生列为被告,王女士列为第三人起诉解决问题的办法,在诉讼过程中如果还找不到对方,可以进行公告送达;再次,陈先生还可以考虑和刘先生解除购房合同、退还房屋,由刘先生退还房款、赔偿损失的方法来解决问题。(焦曙光)



信贷收紧 房贷垫资现“抬头”迹象

房贷收紧已在今年1月的二套房贷款期限等方面有所体现,近期,有部分银行从业人士向新京报记者证实,已有银行接到放款额度收紧的通知,银行对房贷整体放款的速度开始放慢,购房者拿到贷款的周期较之前有所延长。

3月14日,记者走访发现,在银行信贷收紧之后,房产中介和贷款公司的“垫资”业务出现了抬头迹象。部分中介以高于银行的利率为购房者提供垫资贷款,同时,向贷款公司寻求资金的购房者数量也有所增多。

购房者
银行贷款一月未果,转寻中介“垫资”

3月14日,张先生(化名)终于从房产中介处拿到了“垫资”贷款。

“已经看好了一套房子,首付已付,还剩下尾款,房东一直在催。”一个月前,张先生向银行申请了房贷,但至今未拿到贷款。“现在银行放款速度明显慢了,之前放款周期也就20天左右。”

张先生三天两头往银行跑,但每次都收到一样的回复:“银行说央行在控制贷款额度,导致现在银行没有额度,所以房贷排队现象比较严重。”

“我年前就申请房贷了,一直到现在还没有下来,”刘女士(化名)和张先生一样,也在焦急等待中。

经不住房东的催促,张先生找到了房产中介。“签的是三方合同,中介说帮忙做中间垫资,”房产中介的“垫资”贷款期限是两个月,“第一个月1.7%,第二个月1.5%,比银行利息要高。”
贷到款的张先生终于松了一口气。

“想在中介那里做垫资的购房者很多,尤其一些连环贷的购房者。但中介手里资金有限,并不是所有人都能拿到垫资。”

贷款公司
年后房贷业务客户增加四成

除了向房产中介求助“垫资”,也有不少购房者转向贷款公司寻求资金。

“此前只有零星几个人来公司办理房产方面的贷款,年后这样的客户增多,”3月14日,北京一贷款公司的负责人向记者透露,随着政策调控导致银行放款速度变慢,加上最近房价上涨过快,不少卖房者急需拿到贷款做改善性置换。

上述贷款公司人员表示,在房贷方面的客户量较往年增加了40%左右。“贷款的金额也在变大,基本上每个客户贷款都是300万元左右起贷。”上述人士表示,与银行相比,贷款公司基本上三到五天即可放款。

银行
有接到通知收紧放款

而在一业内人士看来,银行发放房贷速度变慢早已开始。

“从去年十月底开始,我们这些办理贷款的业务人员就明显感觉到放款速度在变慢。总行没有额度分给我们,即使有也特别少,”一家隶属于五大行的支行业务人员表示,其最近刚放完1月19日的房贷申请,“现在都要俩月左右。”

另一家在京的股份制银行支行业务人员则向记者透露,目前银行有收到放款额度收紧的通

知。“上个月开始有收紧额度的通知,有的银行发放贷款的速度已经变慢,我们还在‘扛着’。”该业务人员表示。

追问
“垫资”行为是否违法?

对于垫资行为是否违法?中原地产首席分析师张大伟表示,“垫资有两种,一种是类似首付贷的形式,另一种是走按揭的形式。”张大伟解释,两种垫资行为以时间为定义,“一到两个月的垫资是可以的,如果较长时间的首付贷是不允许的。”

去年8月,央行等七部委曾联合发文,定性首付贷为违法违规金融产品,明令要求中介机构不得提供或与其他机构合作提供首付贷等产品和服务。去年10月,国务院发文收紧房地产金融政策,再次重点点名首付贷。

但非首付贷的“垫资”行为目前处于灰色地带。张大伟解释称,假如业主想换房子,即卖一套房子再买房,而要进行售卖的房子有可能用于银行抵押做贷款。“因为银行贷款放款慢,新房首付不够,转而向中介等机构寻求垫资,这种行为到底是否违规,没有明确的定义。”张大伟表示。

在张大伟看来,目前规章制度衔接存在问题导致非首付贷的“垫资”行为,其风险不大。“但如果购房者是为了强行加杠杆,无论是贷款公司还是房产中介进行垫资,这种行为都是违规违法,存在一定的风险。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进建议,后续应对垫资行为进行详细的分类,进而使此类行为监管起来更有针对性。

(新京报)

平顶山日报
平顶山晚报

“醉美桃花季”

读者活动通知

最近被各种电视剧刷屏,而相信让大家印象深刻的,一定是那十里桃花的惊艳和三生三世的深情。三月,正值桃花盛开之际,平顶山日报社读者俱乐部邀请广大读者一起走进黄河三峡“醉美桃花季”,让我们不负春光亲自感受十里桃花的浪漫。

黄河三峡景区位于河南省济源市,总面积约40平方公里,是世界地质公园、中

国最具吸引力的地方、河南十大热点景区、中原四大避暑胜地。景区有南国山水的柔媚与婉约,又不失北方山水的雄健与阳刚。三条峡谷各具特色:孤山峡鬼斧神工、群峰竞秀;龙凤峡九曲十折、峡深谷幽;八里峡峭壁如削、雄伟壮观。景区不仅高峡平湖、港湾交错、奇峰林立,而且还有“鲇山禹斧”的黄河文化、“京娘化凤”的美丽传

说、“洞天福地”的祈福文化、“犀牛望月”的风水宝地等一系列君王胜迹。堪称“中原第一高峡平湖,华夏罕见大河风光”。每年三月满山遍野桃花开满整个山头,实乃世外桃源“桃花岛”,让每位游客真正体会到“三峡两岸秀桃花朵朵开”。

活动时间:3月19日(本周日)

报名电话:4988096

活动费用:120元/人

别再等待啦,这个周末让我们行动起来吧。春风十里,四海八荒只待你!