

■ 楼市课堂

联名购铺风险大，你不得不防

□记者 焦曙光

本报讯 近日，市民王先生等3人来电咨询称，由于商业经营风险巨大，为稳妥起见3人准备联合购买一间商铺用于出租，王先生出于个人原因考虑，不想在商铺房产证上登记其他合作伙伴的名字，自己的名字就不写了，但不知道这样做会有什么风险，自己又该如何规避风险。

记者就王先生的疑问咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师，马律师详细听了王先生的情况描述后表示：近年来，由于民间投资风险事件频发，越来越多厌恶风险的民间资本转而投资产权式商铺。由于产权式商铺看的见、摸的着，业主拥有完全自主权，每月收取租金的同时还能享有商铺增值带来的收益，需要时还能快速进行抵押贷款等一系列优势，投资商铺已逐渐成为了一种趋势。

王先生3人共同出资购买商铺专门用于商业经营活动，当几个人共同出资购买行为完成后，无论商铺是用于自身经营还是租赁给他人经营，3人均因为共同出资行为而结为共同经营体，从王先生的表述上来看，王先生所述的3人联名出资购铺，在3个购买人之间实际形成的是一种个人合伙性质的法律关系，在这种法律关系中，非常容易发生法律纠纷。

常见的可能产生的纠纷类型有：

一、各购铺人之间权利义务约定不明产生纠纷

商铺是专门用于商业经营活动的房产，当几个人共同出资购买后，共同购买人之间已形成为个人合伙经营关系，在商铺经营的过程中，会产生商铺贷款的清偿、税费的承担、收益的分成、退伙、入伙、甚至继承等问题，按法律规定，合伙人之间对合伙债务负有连带清偿的责任，因此在合伙关系中，每个合伙人的责任都较重。

马律师建议：联名购买商铺的各出资人应对各自出资数额、商铺贷款的承担、入伙、退伙、合伙、分红等事项严格按照相关法律法规规定订立书面协议，约定各购铺人之间的权利义务，必要时以公证文书的形式确定各购铺人之间的权利义务。



资料图片

二、因商铺产权登记而发生纠纷

在商铺进行不动产登记时，出资人未在共有人一栏中进行登记从而发生纠纷，本案中王先生计划在不动产登记中不显示自己的名字就属该类。该类情况非常容易发生纠纷，根据我国法律，房屋权属证书是权利人依法拥有房屋的所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证，各方私下签订的协议在人民法院的判决生效前不能对抗国家行政机关的公示登记。因此，共同购铺人之间一旦因产权发生纠纷，在法院的判决生效前，未登记为共有人的购铺人，从法律意义上来说就不是所有权人。因此发生争议后，未登记的购铺人就要向人民法院起诉并提供证据证明自己是真正的共有人

人，以请求法院判决保护自己的合法权益，但一旦购铺人无法举证或者不能进行充分举证证明时，将难以得到人民法院的判决支持，从而面临可能败诉的结果，共有人的物权利益就难以得到保障。

律师建议：共同购铺人在与开发商或所有权人签订商铺买卖合同时，全体出资人应共同以买受人的名义签署买卖合同，而不应盲目推荐代表与开发商或商铺所有权人单独签订合同；办理不动产登记时，应在共有人一栏中，申请登记上所有出资人的名字或办理共有产权证。

三、所购商铺进行抵押、租赁、转让等法律行为而产生纠纷

独立产权式商铺权一般属不可分割的物品，这就决定了共同

联名购买商铺后，共同出资人对商铺应共同享有所有权，关系为按份共有或者共同共有，在所购商铺进行使用、收益、处分等经营行为时有可能发生抵押、租赁、转让等法律行为，上述法律行为一般应经过全体共有人的同意才能进行，但在现实生活中，在对共有商铺进行不动产抵押、租赁、买卖等重大决定时，往往共有人之间有意见分歧甚至完全相左，这会影响到商铺物权的发挥，甚至导致违法抵押、租赁、转让行为的发生，造成购买人之间不必要的纠纷。

律师建议，各共同购铺人应按照国家法律法规的规定，以合伙协议的形式约定各个共有人在对共有商铺进行管理、处分过程中的程序、方法及违约责任，各方依约而行，减少分歧防范纠纷的发生。

长生房产加强党建 发挥党员先锋模范作用

□记者 焦曙光

本报讯 5月23日下午，市长生房地产开发公司党支部组织全体党员利用业余时间，在市区凌云路鑫鸿嘉园小区文化健身广场义务打扫卫生、擦拭健身器材、整理苗圃、修剪草木、清理垃圾，为小区居民提供干净整洁、舒适优美的生活环境。

2012年，该公司成立了党支部。几年来，党支部采取各种措施增强党组织在员工中的吸引力、凝聚力和向心力，充分发挥党员先锋模范作用。党支部建有党员活动室，设有党报党刊阅览区、投影宣教区、多媒体学习区等。同时，他们通过开展“党员责任区”“党员示范岗”和“我为党旗添光彩”等活动，增强思想动力、组织活力、员工合力。

健康饮水

家用净水器费水吗？

家住西苑小区的李女士问：纯水机真的很费水吗？

中国沁园集团平顶山负责人答：纯水机的主要用途是用来提供家庭的饮用水，一般一个四口之家，一天的饮用水量(包括煮饭、煲汤)约为3.2加仑，也就是12升左右。制取12升纯水约需要排放24升的废水，一个月就需要排放720升的废水。按照目前全国自来水综合价格(包含资源、排污费)2.5元计算，一个月排放的废水只需要1.8元。相信这地区的1.8元不会给任何一个家庭造成经济负担。纯水机排放的废水远远小于我们用于冲凉、冲马桶、洗衣服的水量，因此我们大可不必为这点废水感到困扰。(彭朝文)

沁园 QINYUAN
沁园净水颠覆日
 5月28日
 中国·河南
 活动地点：专卖店各大卖场及县乡镇各网点
 咨询热线：13603756515 7033108

平顶山日报传媒集团
 PINGDINGSHAN DAILY MEDIA GROUP

平顶山日报传媒集团广告招商

共赢未来

全媒体整合营销专家

媒体支持：
 • 平顶山日报 • 平顶山晚报 • 平顶山新闻网 • 平顶山传媒客户端 • 平顶山手机报
 • 平顶山微报 • 掌上鹰城 • 平顶山日报党报阅报栏

广告投放热线：
 房地产、阅报栏 0375-7391333；广告部 0375-4963338；新媒体 0375-4973581