



首席记者 晏秋秋

如何避免“一房二卖”

【政策解读】

买房子,最怕卖家“一房二卖”。有的老百姓买了期房,到了交房日,却得知房地产公司已将房屋抵押。有的老百姓要买二手房,却遭遇卖家频频毁约,苦不堪言。

根据《物权法》规定,房地产登记引进了“预告登记”的新环节。

“预告登记”是房地产登记的特殊形式,经“预告登记”后,当事人取得土地使用权、房屋所有权或者房地产他项权利的优先请求权。换句话说,当事人可以利用“预告登记”这一手段,避免卖家“一房二卖”。

【案例】

2007年1月,王女士在上海一家房地产公司买了一套期房,双方签订了商品房预售合同。合同约定,房地产公司将于2007年底交房。为了保证王女士在房屋建成后获得房屋的产权,王女士和房地产公司应共同申请预购商品房“预告登记”。然后,王女士向银行借款用于支付购房款,并签订个人借款抵押合同,此时王女士和银行应当共同申请以预购商品房设定抵押的“预告登记”,经“预告登记”后,银行才会将购房款支付到房地产公司指定的银行账户中。

如果签订商品房预售合同后,房地产公司不配合王女士办理“预告登记”,王女士可根据预售合同中的约定,单方申请“预告登记”,以阻止房地产公司“一房二卖”。经“预告登记”后,未经王女士同意,房地产公司不能将这套房再预售给他人或抵押。

这一条款,同样适用于二手房买卖。假设王女士欲从周先生手中,买下一套二手房。在双方没有申请办理转移登记之前,如果王女士担心对方违约,可根据合同的约定,单方申请“预告登记”。经“预告登记”后,不经王女士同意,周先生无法将房屋再转卖。

需要注意的是,“预告登记”是有期限的。根据《物权法》第二十条规定:“预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起3个月内未申请登记的,预告登记失效。”

为房产证加一把“锁”

【政策解读】

买房子、卖房子,最大的特点是交易数额巨大,交易程序特殊,买卖双方承担了很大的风险。风险主要来自两方面:

■ 房地产权属风险

对于买卖双方而言,这是房地产交易中最大的风险。特别在房价高涨带来高额利润之时,冒充房地产权利人、伪造权利人身份证明、伪造房地产权证、伪造交易合同骗取银行贷款等非法活动时时有发生,其后果是造成买房人、贷款银行损失巨大。

■ 交易价款支付风险

实践中,交易双方交房付款的矛盾较为

买卖房子,最好先看《物权法》——解读昨天披露的上海房地产登记新细则

买房子、卖房子,最担心的是什么?上海老百姓可以扳着手指头,数出一大堆“怕”——怕卖家毁约,临时加价;怕房产过户,却收不到房款;怕付了钱,却拿不到房子;怕辛苦半天,买到一套“伪造房”,房产证等是假的……这些都是房地产登记中

的问题。

《物权法》从今年10月1日起施行,对土地和房屋的权利归属及利用等,作了详细规定。昨天,上海市房地资源局披露了《物权法》上海房地产登记细则,本报请专家为读者解读细则。



■ 有了《物权法》的保障,房产交易将更规范、安全

本报记者 周馨 摄

突出,卖出方担心房地产交易过户后,收不到房款;买房人担心支付房款后,房地产无法交易过户到自己的名下。

对层出不穷的房地产诈骗事件,新施行的《物权法》,也作了种种规定。

【案例】

小赵的父母都已退休,二老用毕生积蓄购买了80平方米的住宅,产权登记在自己名下。小赵瞒着父母将他们的房子出售给自己,并将房子抵押给银行,骗取了购房贷款39万元。为了骗贷和过户,他不仅骗取了父母的产权证、伪造了父母的身份证,还雇佣“假父母”协助诈骗。直到银行上门催讨贷款并欲拍卖房子时,二老才如梦初醒。

面对残酷的事实,他们悲愤交加,又进退两难,要么为儿子背上这沉重的债务,要么让儿子锒铛入狱。

在市房地局提供的这一案例中,父母如能为自己的房地产权证设置密码,加上一把“锁”,那么他们的逆子在申请买卖的房地产登记时,会因无法输入正确密码,而无法买卖和抵押登记,诈骗行为也就不会轻易得逞。

值得注意的是另一种情况:如果小赵不是将房屋出售给自己,而是假冒父母的名义,将房屋出售给不知情的第三人。事后调查,第三人支付了合理的房价,并经房地产登记机构登记,取得了房地产权证。那么根据《物

权法》保护善意取得不动产的原则,小赵的父母可能面临失去栖身之地的悲惨处境。如果房地产权证设置密码的话,这种情况就不会发生了。

何时应该付清房款?

【政策解读】

买房子,何时该付清房款?以往,上海通常的做法,是在房地产登记机构的受理日,交付房款。也就是说,买家在登记机构出具收件收据后付款。现在,这一方法行不通了。

根据《物权法》的最新解释,房地产登记机构受理二手房买卖双方的转移登记申请后,并不代表产权转移已经生效。登记机构完成审核程序并将登记事项记载于登记簿后,产权转移才能正式生效。审核的规定时限是20天,在此期间,产权可能会因为司法机关的查封,权利人提出更正、异议等原因,中止转移登记的办理。所以买方在没有领取房地产权证之前,尽量不要付清全部房款,也不要急于装修。

【案例】

张先生通过中介,看中了一套房屋,并和房主李小姐签订了买卖合同。两人于今年10月8日共同到交易中心申请过户,办理转移登记,10月28日房地产登记机构完成审核,

并记载在登记册上。

按照原先的规定,房地产登记机构的受理日即为登记日,很多买家选择这个时间交付房款。而现在按照《物权法》的规定,登记日调整为记载日,上述案例中登记机构完成审核并在登记册上记载的时间,是10月28日,这天才是登记日。因此如果张先生还是按原来的习惯,在10月8日交付房款,那么他可能承担审核期内潜在的诸如法院查封、利害关系人申请更正登记、异议登记等风险,可能造成不必要的麻烦和经济损失。

此外,《物权法》从维护经济秩序和交易市场安全出发,规定谁是该房地产的权利人,首先看该房地产有无办理登记。比方说,房地产权利人甲将房屋卖给了乙,两人只签订了房地产买卖合同,而并未到登记机构办理转移登记。过了一段时间由于房价上涨,甲生了悔意,背着乙又将该房屋卖给了丙,两人在签订了房地产买卖合同后,到登记机构办理了转移登记。这时该房地产的真正权利人是丙而不是乙。乙受到的损失,只能按照签订的房地产买卖合同要求甲给予赔偿。由此可见,登记具有物权效力。

“地役权”意味着什么?

【政策解读】

所谓“地役权”,指的是按照合同约定利用他人的不动产,以提高自己不动产效益的权利。根据《物权法》的最新规定,“地役权”自合同生效时设立,当事人要求登记的,可向登记机构申请地役权登记;未经登记不得对抗善意第三人。

【案例】

甲乙两工厂相邻。甲工厂原有一个东门,为了让职工上下班进出方便,想开个西门,但必须借用乙工厂的道路通行。于是,甲乙两工厂约定,甲向乙支付使用费,乙工厂允许甲工厂的员工通行,为此,双方达成书面协议,在乙工厂的土地上设立“通行地役权”,利用期限为10年,双方向登记机构申请地役权登记。

根据《物权法》规定,已经登记的地役权变更、转让或者消灭的,应当及时办理变更登记或者注销登记。

在上述案例中,假设办理了地役权登记后,乙工厂转让给了丙工厂,由于地役权合同已经登记,丙工厂不得以“不知情”为由拒绝履行地役权合同,丙工厂须继续履行原地役权合同。因此,甲工厂、乙工厂和丙工厂,应签订“地役权”转让合同,并向原登记机构申请地役权变更登记。

评论 07112110301

【焦点链接】

如何避免房地产交易风险

■ 查询房地产登记信息

购房人可凭本人身份证明,到房屋所在地房地产交易中心,根据房地产坐落或房地产权证号,查询房地产权属、抵押、限制、租赁等登记相关信息。

■ 交易合同网上备案

市房地局向全市一手房交易客户提供商品房预(销)售合同网上备案服务,向二手房交易客户提供存量房经纪合同和交易合同网上备案服务。网上备案平台可提供楼盘信息、规范合同文本、统一的交易流程、房地产登记办理要件及流程。

合同双方在网上备案系统签订合同后,必须分别设置合同密码,借助合同密码可以防止合同一方当事人擅自修改合同信息。一手房、二手房交易合同必须经网上备案后,方能申请办理相关房地产登记。市民可登录

www.fangdi.com.cn 网站查询或拨打 962269 详细咨询。

■ 二手房资金监管

二手房经纪合同和交易合同网上备案服务的另一内容,是提供二手房交易资金监管。买卖双方签订有关资金监管的协议,当交易进程满足约定的付款条件时,由指定的资金监管机构,将房款支付到卖方指定的银行账户中。

■ 房地产权证加密

凡房地产权利人为自然人的,均可申请房地产权证设置密码。房地产权利人可凭本人身份证、房地产权证到房屋所在地房地产交易中心办理权证加密。如房地产属单独所有的,每证设置一个密码;房地产属共有的,根据权利人意愿,可按共有人的人数,每人设置一个密码,也可按每证设置一个密码。

2007 秋冬季国际品牌服饰折扣荟

时间: 2007.11.22-11.25 (AM10:00-PM20:00) 地点: 上海世贸商城一楼(兴义路99号)

参展品牌



特别推介

ELLE 1.5折起
Hush Puppies 3折起
A&P 2折起

买满 288 送精美礼品一份
(详情请参阅现场海报)

主办单位: 上海子夏商贸有限公司
咨询电话: 63801326
主办单位保留最终解释权
WWW.SH-ZIXIA.COM

会员招募中.....

交通路线:
71. 72. 88. 69. 57. 121. 127. 911.
737. 925. 941. 48. 833. 141

