

二手房买卖合同： 两个容易被忽视的隐患



周建平 摄

杨文战

购买二手房，很多买家都要办理贷款。而买卖合同中关于贷款的约定，有两个条款是极易被买卖双方忽视的。而这两项条款所代表的含义，中介很少主动向买卖双方作详细解释。如果贷款过程顺利，它们就不会造成影响，但如果贷款因各种原因受阻，买卖双方就可能因此而发生纠纷，直到这时，当事人双方才注意到这两项条款原来是跳不过去的坑。

“当初不是这么说的！”“我之前根本就没看到这个条款！”作为一名律师，我在处理此类相应纠纷时经常听到这样的话。但是，打官司肯定要看证据，双方签字的合同，就是双方权利义务的依据，你

[编者按]

如果向银行贷款购买二手房，在贷款条款中存在着很容易被忽视的两个“坑”，一个针对着卖家，另一个针对着买家。如果当事人签约时没注意，再遭遇贷款不顺利，就极可能引发纠纷。杨文战律师提供的这篇文章，值得所有需要通过银行贷款进行二手房买卖的当事人认真阅读。

自己没有注意到问题，绝不能成为免责的条件。

这两个一个针对买家，一个针对卖家的坑，究竟是怎样的呢？

一、对贷款次数及贷款办理时间如没限制，坑卖方

在房产交易中，任何一个卖方都希望尽快拿到全部房款，尤其是那些准备通过卖房改善住房需求者，其在卖房的同时还往往在买房，急着卖了房后去交购房款。在这种情况下，贷款如果受阻，事情会变得很麻烦。

必须知道一个常识：银行对于购房人的贷款申请是很可能不批的。不批的原因可能有很多，如买房信用不够、银行近期没有额度、贷款政策调整等等，很多时候银行对于为何不批贷款，甚至不会作出解释。

还有的时候，因为银行不批贷或者虽然批贷，但额度没有达到买家的理想要求，就可能出现买家需要向第二家甚至更多家银行申请贷款的情况，而每多做一次贷款申请，获取贷款的时间显然就要延后一段。

那么，买家在向一家银行申请贷款被拒后，有没有权利再次申请贷款？如果再次被拒，有没有权利再换一家银行提出申请？这样的申请到底可以进行多少次？

对于这些问题，很多人在签订二手房买卖协议时根本不会想到，如果买家提出的贷款申请顺利获批，自然没问题，但如果买家向第一家银行申请贷款被拒，再向第二家申请，卖家可能就不同意。

此时，如果双方发生纠纷怎么办？看合同！

合同会怎么约定呢？这并没有法定标准，但如果签约时没有特别要求，中介提供的合同对于贷款的次数和时间通常是不会做限制的，很可能约定“向一家银行申请不成，再向另一家申请，直到贷款批准为止”。

也就是说，在理论上，买家一次申请贷款不成，可以多次向不同银行申请贷款。如果真的经历向三家银行申请贷款，那么长的时间和过程有几个卖家愿意呢？

但卖家即使不愿意似乎也没办法，因为合同约定可以多次贷款，没有任何限制，这时，如果不配合买家申请贷款或者毁约，卖家是要承担违约责任的。发生这种情况，卖家只能捏着鼻子认了，否则，一定会引起纠纷。

在现实生活中，经常出现因买家一次贷款不成，而急于用款的卖家因此想解除协议的情况，他们甚至会大声喊冤：“当初没告诉我贷款要这么长时间，还说很快就能办好，而且我确实急需用钱呀！”但卖家所说的“很快办好”，在书面合同里是没有的。

作为卖家，应怎么防止和避免这种情况的发生？

其实很简单，如果卖家急需用款、对余款短时间支付有较强期待，最好要求在合同中明确贷款次数限制或贷款时间限制，比如“贷款最多不得超过两次”，再比如，“在某年某月某日前，如卖家不能收到买家的贷款，买家有义务自筹款项支付余款”等。这样一旦发生贷款不顺利的情况，就能按合同设定的条款要求处理了。

二、对不能取得贷款怎么办没约定，坑买方

前面说过了，贷款可能会因为各种原因不获批准，有时买家银行申请就批了，但也可能换很多家银行都不被批准。如果卖家一直在配但挑不出毛病来，这时，就要轮到买家来解决问题了。

如果根本就无法获得贷款审

批，或者因为各种原因银行不能足额批贷，此时，买方有无能力自行支付余款？很多买方在签约时可能根本没想过会出现这种情况，在此，我想告诉大家，这种可能确实会发生。

有些买方这时可能会这样对卖家说：“是银行不批贷款，不是我不想买，现在钱贷不到，就不能算我违约了，所以，我们只能解除合同，请把钱退给我。”

现实生活中还出现过更奇葩的事：有个买家，明知自己信用原因贷不了款，也不肯自筹款项支付余款，仍然与人签约买房。因为房价已上涨，卖家同意不追究其违约责任，只想赶快解除协议另找买家。没想到这个贷款申请被银行拒绝的买家竟然不同意：“房价上涨了另卖肯定赚钱，你要分点给我，我才同意与你解约。”卖家一怒之下起诉到法院，买家被判赔偿后仍然不服气：“是银行不批贷，这能怪我吗？凭什么让我承担责任？”

通过贷款购房只是买方筹集房款的一种渠道，对卖方来讲，不管通过什么渠道筹集房款，买方都有义务付款。而且事先如果没有特殊协商和约定，在二手房买卖书面合同或补充协议中，通常会约定如果贷款不成，买方有义务自筹款项支

付余款的条款。

对于这一点，很多买方在签约时根本就没看到，或者虽然看到了，但轻信自己能取得贷款而忽视了这项约定。一旦贷款出了问题，买方才重视此事，如果这个买方恰好又没有能力自行筹款，就会面临窘境。比如最近很多地方出台二手房贷款比例限制政策，就可能导致即使能批贷也会影响额度的问题。

这时，如果房价在上涨，卖家不是特别难说话的人，也许会同意不追究或少追究责任，双方解除责任。但如果卖家一定要严格按照规定追究责任，或者碰到房价下跌，买家就会比较尴尬和被动。

作为买家，怎么防范这个风险呢？

我的建议是，买家如果确认自己只能通过贷款购房，绝对不能自筹款项，最好在签订合同时，要求增设一个解除协议的条款，明确“在不能取得贷款时买家有权提出解除合同，并约定不承担责任解约，或约定以比较低的代价作为解除条件”。

如果担心银行只批部分贷款额度，不能自筹款项补足房款，那么，在前面那句话的“贷款”前面再加两个字，约定为“足额贷款”就可以了。合同里有了这样的条款，就可以直接解决问题而不至于引发争议了。



房屋漏水，顶层住户可要求全楼业主分担修复费用

[案例]

王某住在北仑某小区三号楼，是该楼的顶层住户。该楼建成已有近20年时间，加上当时工程建设质量要求相对较低，因此，从今年上半年开始，出现屋顶漏水现象，对王某家生活产生直接影响。为此，王某多次向小区物业公司提出维修屋顶的要求。物业公司公开在小区门口和三号门前张贴了维修通知予以公示，在此期间，没有收到任何反对意见。

但物业公司告诉王某，全部维修费用需要由王某自己先垫付，之后可按照规定，再向同楼的其他业主索要。为此，王某支付了2万余元的维修费，但当他向同楼的9位业主每户索要2000多元费用时，却遭到拒绝，他们称漏水屋顶与他们没有直接关系，有住户甚至说，他们可以不用这个楼顶，因此，修理费用不应平摊到他们头上。王某深感无奈，并急切想解决一个问题：要求全楼业主平摊这笔修理费用究竟是否有法律依据？

[说法]

首先，对于王某的这个问题，我们给出一个明确的答案，三号业主必须分摊这笔2万多元的维修费用。

一方面，楼顶属于全楼业主的共有财产。《物权法》第七十条规定：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三

条则进一步明确：“除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分……”与之对应，鉴于本案所涉屋顶覆盖着全楼，关乎全楼业主的共同利益，决定了它虽然不在某一位业主的室内，甚至楼下的业主根本很少涉足，平时似乎与业主的生活没有直接、密切的关系，但它属于业主“专有部分以外的共有部分”，为全楼业主共有。

另一方面，从最一般的法理上说，民事权利与义务是一致的，没有无权利的义务，也没有无义务的权利。同样，全楼业主在对屋顶享有共有权利，可以对屋顶进行占有、使用、处分、收益的同时，自然也必须承担相应的义务。正如《物权法》第七十二条第一款规定的：“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。”结合本案，全楼业主对屋顶的核心义务无疑是维护。维护的内容自然包括在屋顶出现漏水情形时，共同出资恢复到能够发挥正常作用的状态，而且任何一位业主都不得以自己不需要、不使用等种种理由加以推托。基于全楼业主对于屋顶所享有的份额均等，所产生的维修费用一般应当由大家平均分摊。

本案中的其他业主如拒绝承担费用，王某可以向法院起诉。（梅生）

进“一门”通办百事，上“一网”尽享服务

我市公安机关用心擦亮服务窗口

本报记者 王晓峰
海曙记者站 张立
通讯员 包娇娇

今年11月17日，海曙鄞江镇行政服务中心办证大厅迎来了一位新朋友——公安出入境管理部门的受理点在此挂牌成立。据悉，近年来随着鄞江古镇经济的不断发展，群众生活水平日益提高，居民因私出国、出境呈现不断增长的趋势。受理点的增设能将服务辐射到周边多个乡镇，为群众办证提供便捷。截至目前，已有60多名居民办理了证件。

鄞江出入境受理点的增设，是我市公安机关用心擦亮服务窗口的一个缩影。进“一门”通办百事，上“一网”尽享服务。近年来我市公安机关运用“互联网+”思维优化并创新丰富公安政务服务内容和方式，着力提升服务的标准化、网络化、智慧化水平。

同时，从去年开始，市行政服

整合资源，进“一门”通办百事

我市公安服务窗口进一步统筹整合资源，扩大服务范围，为群众提供更为人性化的服务，力争实现进“一门”通办百事。今年以来，公安窗口高标准执行窗口服务“OSM”标准化，通过制定和完善相关考核配套制度，建立完善岗位责任制、AB岗工作制、一次告知制、服务承诺制、窗口值班长制等工作机制，优化完善内部审批服务环节，简化行政审批办事流程。

据了解，全市公安窗口今年共开通绿色通道278次，针对重大项目继续推行“9+X”和“白加黑”、“五加二”服务，使得地铁三、四号线，中山路改造，灵桥大修，安置保障房项目等一批重大项目的审批办理时间大大缩短。

同时，从去年开始，市行政服

务中心公安窗口就将原本分散在各办事部门的治安业务、交警业务、出入境业务、消防业务、边防业务办理窗口进行集中进驻，实现网上预约和一站式服务。

今年以来，又陆续推出和完善了“港澳再次签注”自助受理和“三表合一”自助服务、支付宝交通违章自助缴费、“船民证24小时预约办理服务”等一大批新举措，广受好评。目前，全市各大公安窗口已基本完善或新设了电子自助服务区、休息区，配置规范醒目的服务标识和叫号机等项目，部分有条件的地区甚至开辟了24小时自助服务区，极大地方便了办事群众。

搭好平台，上“一网”尽享服务

我市公安机关也在全力打造“网上公安局”和“宁波公安”掌上APP、政务微信等“互联网+

集约化服务平台，以便于群众能上“一网”尽享服务。

据悉，目前公安的“互联网+”集约化服务平台已实现了包括新闻浏览、信息查阅、在线申报办理、在线咨询答复、电子地图定位等在内的系列服务，在拓宽为民服务渠道的同时，也极大地提升了公安机关的工作效率。截至今年10月底，“网上公安局”点击量突破2000万人次，在线办理各类事项超过20余万件，为办事企业和群众提供在线咨询服务60万人次。

此外，我市公安窗口还借力浙江政务服务网，在全省公安系统首开网上预约服务模式。办事群众通过网上预约，不仅可以节省办事时间，也有助于实现窗口分流，提高办事效率。目前，市公安局通过浙江政务服务网审批系统受理审批权力事项的有53项，推出网上预约的有39项。截至10月份已累计接到各类预约4000余次。

