

买二手房不立即过户风险知多少

慈溪市的陈女士最近碰到了大麻烦：今年2月，她以120万元的价格向田某购买了一套房子，准备给儿子明年春节结婚时做新房。实际上，这套所谓的二手房是全新的，由于小区水电配套问题，该小区所有房子的产权证办理都因此延期。当时田某称，开发商保证在5月1日前完成所有手续，之后就能拿到房产证。因为儿子婚期已定，急于购房的陈女士还是签了合同，并付了全款。没有想到，直到国庆过后，房子的水电配套设施问题都没有解决，不但房产证的办理变得遥遥无期，连接时入住都可能无法保证。

现这种情况的原因是什么呢？著名民法专家杨文战律师分析了以下4种情况：

1、所购房产还未取得产权证，须等原房主先取得产权证才能办理过户。

在现实生活中，很多所谓的二手房，其实是卖方新购的商品房，即卖主把新房转手出售，慈溪陈女士碰到的就是这种情况。显然，问题出在卖主身上，很可能连他自己都还没取得产权证。因为办理产权证需要一定时间，当遇到一些特殊情况时，数年都无法办理也不鲜见。但即使房产证没办下来，有人仍然会因各种原因想立即出售新房，为此，他可能向买方隐瞒未取得产权证的事实，或者自认为马上可以获得产权证，如果碰到对方急着购房，双方就会签订协议，甚至完成款项的支付。

2、所购房产为经济适用房等限制上市的房产，需要等待满足上市条件才能过户。

有一些房产，如经济适用房

由于房价上涨，有些地方出台了房产限购政策，造成一些买家暂时不能取得购房资格，但因某个原因，又急于购房，造成暂时无法过户。在这种情况下，双方都需要等待买家满足政策条件，比如等待买家夫妻“离婚”、等待买家把原名下的房产出售完毕，或者等待买家在当地工作社保满足一定年限等等。

买房不立即过户，究竟有哪些风险？

买卖双方签订了购房合同、买方支付了全部或部分购房款，但由于长期不主动过户或者因为某种客观原因而无法立即过户，其中存在的风险很大，甚至因此而引起纠纷，这样的事例并不少。所以，了解这种潜在的风险，对于准备购买二手房者还是十分必要的。

杨文战律师表示，房屋产权的实际获取与否关键是体现在产

控制的。一项新政的出台，很可能导致买方不具备购买资格或不符合原约定的贷款条件，或者因政策变化等原因，导致税费数额发生变化，双方对增加的税费承担产生争议。

新政的实施点，一般以网签时间为准。而决定长期不办理过户的当事人，签约后也不会去立即办理网签，一旦这期间出现影响交易的新政，麻烦就大了。

实际上，二手房买卖后，因为不立即过户而可能发生的风险绝不止以上五项，尤其是在房价波动较大的情况下，卖方反悔的情况极多，即使买方不同意，但因为尚未过户，如果卖方诚信度较差，他可能会立即转手另卖给他人，或者与他人虚构债务，由他人起诉保全房产。

这种风险一旦发生，就极易导致交易无法继续，买方最终无法取得房屋所有权。当然，在一定条件下，买方也可以通过诉讼，最终拿到房产证，但这肯定要付出大量的时间、金钱和精力。

买二手房不立即过户，有降低风险的办法吗？

其实，每个人都知道买房要办完过户手续才算取得所有权，但由于各种原因，或从某种特殊的利益角度，仍有人暂时不办理过户，为此，就会产生这样一个问题：有没有两全其美的办法，既可以暂缓办理，同时又能避免风险？

杨文战律师表示，不过户，真的没有绝对的安全。

比如有人提出，我们签好买卖合同后，先去办个公证，是不是就能保证双方交易的房子不出问题？

对协议办理公证，只是加强了协议的真实性，但这份经过公证的协议，对于前面所介绍的那些风险仍然是没有任何防范作用的，因为风险并非来自协议本身是否真实，而是来自各种不确定的因素。

尽管如此，仍然要努力降低二手房交易的风险。为此，杨文战律师建议，在二手房买卖合同条款中，对于可能发生的相关风险要有预见及解决方案，一份好的合同可以降低不必要的风险，即使真的发生风险也能最大限度保护自己的权利。

1、在取得产权证前，最好不要交全款，款项交得越少，风险越小；

2、要求卖方把产权证等交由买方或中介持有，未取得房产证的，可要求将原购房合同及税费票据交出。

3、在不能尽快过户的情况下，应尽早要求卖方交房，没有所有权，也要先取得房屋的使用权、控制权。

4、对过户时间要有非常明确的时间或条件约定，并约定适当的违约金标准。

5、房价经过一段时间会有波动，双方在合同中应约定相关的违约金标准，这对房价大幅波动时，对方是否决定违约，会有一定制约作用。

6、要考虑到将来因政策波动造成贷款政策变化、税费标准变化、甚至一方或双方交易资格发生变化后如何处理的问题，对相关问题最好事先约定解决方案。

7、如果卖方出售的房产有贷款，应约定适当的交易方案，确保买方支付的相应款项用于还贷。

8、如果可能的话，对交易的房产先以购买人为权利人，设定抵押登记，确保未过户前卖方无法擅自处置房产。

但这些建议只能起到降低风险的作用，最后还是要强调，二手房交易，只要不过户，就不能做到绝对安全！

巧用支付令 办案加速度

去年11月，宁波的江某向吴某借款2万元，承诺一个月后归还，并出具了借条。由于江某未按时归还，经多次催讨未果，上月底，吴某向宁海法院起诉。

法院在立案时发现，本案的债务关系明确，江某对借款事实无异议。为此，法官引导债权人吴某通过申请支付令维护自己的合法权益。法院根据吴某的申请依法发出支付令，督促被申请人江某在法定期限内履行还款义务。

据了解，支付令一般适用于解决债权债务明确、无事实争议且能够送达给债务人的案件，省去了普通诉讼需要的应诉材料送达、答辩期、举证期、开庭、宣判等法律程序，方便了诉讼当事人，也在一定程度上缓解了法院案多人少的矛盾

【相关法律】

《民事诉讼法》第二百一十

四条规定，债权人请求债务人给付金钱、有价证券，符合下列条件的，可以向有管辖权的基层人民法院申请支付令：

(一)债权人与债务人没有其他债务纠纷的；

(二)支付令能够送达债务人的。

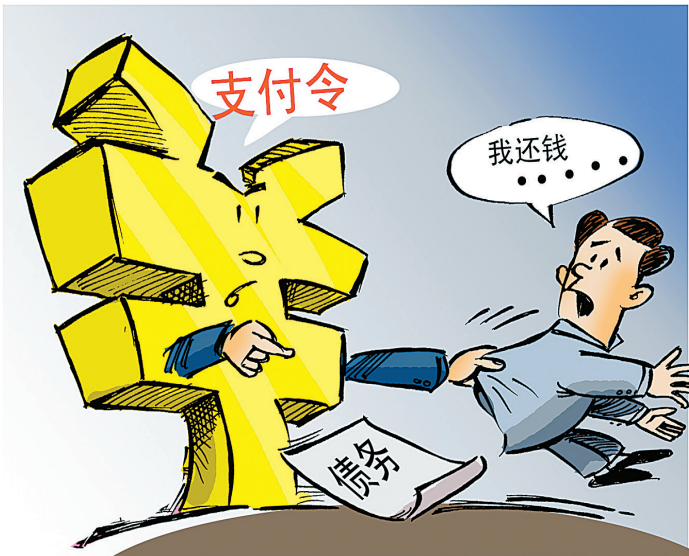
申请书应当写明请求给付金钱或者有价证券的数量和所根据的事实、证据。

《民事诉讼法》第二百一十六条规定，人民法院受理申请后，经审查债权人提供的事实、证据，对债权债务关系明确、合法的，应当在受理之日起十五日内向债务人发出支付令；申请不成立的，裁定予以驳回。

债务人应当自收到支付令之日起十五日内清偿债务，或者向人民法院提出书面异议。

债务人在前款规定的期间不提出异议又不履行支付令的，债权人可以向人民法院申请执行。

(郑珊珊)



北仑法院获评“全国文明单位”

近日，北仑法院获评“全国文明单位”荣誉称号。

北仑法院2001年开始创建市级文明单位，曾连续两年获评“人民满意好法院”，先后荣获“全国模范法院”、“宁波市文明单位”、全省政法系统先进集体、全省优秀法院等称号，并荣立集体二等功、集体三等功各一次，连续四年获评

为宁波市先进法院。

2012年该院在获评“浙江省文明单位”称号后，又开始创建全国文明城市文明单位。该院以“科技强院、业务立院、人才兴院、文化育院”为目标，以提高法官文明素质为核心，不断推进全院文明建设，树立了法院良好的社会形象。

(杨魁及 黄宇)

慈溪检察院“诉前会议”制度 获最高检肯定

慈溪市检察院为适应以审判为中心的诉讼制度改革，提升检察工作水平，在全省首创刑事案件诉前会议制度，日前，这一做法获得最高检的肯定，并在全省获得全面推广。

“诉前会议”制度的主要内容为，在案件审查起诉阶段，由检察人员召集侦查人员、辩护人、诉讼代理人等，围绕案件定性、事实认定、证据收集采信、法律适用等事项，以会商讨论的形式，公开听取意见，解决争议问题，提高案件审查起诉质量。

今年4月，浙江省三级检察机关公诉部门负责人在慈溪市检察院参加“诉前会议”现场观摩会，在全省检察机关全面推广该制度。

另据了解，今年以来，慈溪市检察院通过召开诉前会议，对11件案件作出不起诉决定，47件案件经一次性开庭审理即作出有罪判决，缩短了庭审时间。

(吴国昌)

记者 董小军

在现实生活中，类似陈女士这样的纠纷并不少。买卖双方虽然完成了二手房交易，买方甚至交付了房款，但因为各种原因而没有马上办理过户手续，有的甚至长期不能办理过户手续，让双方都感到为难，尤其是已付了全款的买方，其中蕴含的风险更大。

二手房不能立即过户的主要原因

根据《物权法》的相关规定，不动产的所有权是以产权登记为准的。实际入住使用房产，或者只签了一份合同，并不能代表已经取得了房屋的所有权，看房产是否真正获得，最为关键的是看是否获得了产权证。对于产权证的重要性虽然每个买房人都明白，但在现实生活中，仍然存在付了钱，却没有立即过户取得产权证的情况。那么，出



本版制图 庄豪