



撰文 吴取彬

《民法典》今年开始实施，它对规范和调整人们从事民事法律活动提出了新的要求。现在，商品房买卖非常活跃，直接牵涉到很多人的切身利益。那么，在《民法典》全面实施的条件，下进行二手房买卖可能会遇到来自哪些方面的法律风险呢？

一、居住权

《民法典》对居住权的规定，是其特别的一个亮点。所谓居住权是自然人依据合同或遗嘱而取得的，在他人享有所有权的房屋上为满足生活居住需要所设立的一种享有占有、使用权能的用益物权。居住权入典，解决了很多现实问题，比如再婚老人居住权问题等等。

根据《民法典》第370条的规定，居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。因此，房屋一旦为他人设立居住权，他人对该房屋的居住权自合同约定的期限届满或死亡时居住权才消灭，而不是因房屋转让而消灭。

因此，从现在起，买二手房必须查询该房屋是否设立居住权，否则，就可能产生房子归你，居住权归别人。

二、隐性共有人

法律规定，婚后夫妻双方共同出资购买的房屋为夫妻共有财产，但有时候，房屋所有权证书上权利人只登记了夫或妻一方，对此类房屋买卖就一定要搞清房屋背后共有人的状况。《民法典》规定，处分共有的不动产，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。因此，作为买方原则上要求卖方配偶出具书面的《出售房屋同意书》，以避免不必要的纠纷，例如夫妻双方正在诉讼离婚，而一方偷偷出售房屋的情形。

另外一种需要特别注意的是，隐性共有人不只有夫妻关系，还有可能由于继承而产生的共有人，比如产权只登记在夫妻一方，而其配偶去世，此时若购买房屋将存在极大的风险，其他继承人可能主张继承权，要求确认房屋买卖无效。

还有一种情形，原产权登记在夫妻一方名下，而配偶去世，配偶有多个继承人，产权人将房屋以买卖的方式转让给其中一个继承人（现产权人），其他继承人知晓后，可能会立即提起诉讼要求确认原房屋买卖合同无效。

因此，作为买方一定要清楚卖方所取得房屋的来源，以及背后共有人的问题，否则，一旦发生纠纷，可能会导致合同无法继续履行的风险。

三、租赁问题

房屋存在租赁状况给房屋买卖带来两大法律问题。

其一是“买卖不破租赁”的法律问题。《民法典》相关条款延续了原《合同法》关于“买卖不破租赁”的规定，即在租赁关系存续期间，即使所有权人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物。因此，作为买受人一定要注意的是卖方与承租人签署的租赁合同期限，以及承租人是否愿意及时搬迁腾房，否则，你买的房子可能自己暂时住不了。



其二是承租人的优先购买权问题。《民法典》第726条规定，作为承租人对所承租的房屋享有优先购买权，因此，作为购买人在购买此类已出租的二手房时，应及时取得承租人放弃优先购买权的书面声明。否则，若承租人在法定期限内主张优先购买权，则买受人将无法完成购房。

作为卖方，应主动向承租人取得承租人放弃优先购买权的书面声明，否则若侵害了承租人的优先购买权，作为承租人可以依据《民法典》第728条要求出租人予以赔偿损失，尤其是在房价上涨时，卖方就可能遭受损失。

四、抵押问题

很多二手房可能存在抵押状况，虽然《民法典》第406条规定，在抵押期间，抵押人可以转让抵押财产，但作为买方一定要清楚：一种抵押叫住房抵押按揭贷款，也就是卖方在购买房屋时贷款购房，在出售时仍未还清银行贷款的情况；另外一种非按揭贷款抵押登记，就更要注意风险，这说明卖方存在其他情形对外负债问题。在进行这类房屋交易过程中，容易发生被司法查封的情况，尤其是房屋存在多次抵押的情况下，买方稍有不慎可能遭遇钱房两空。

五、司法查封等权利限制

一般购房人一定要注意所购的房产是否存在司法查封情况，对这类房屋必须敬而远之，因为你可能无法解决房屋被查封的问题。而且，此类房屋的转让存在合同无效的法律风险。《城市房地产管理法》第38条明确规定，被司法查封的房产不得转让。

被司法查封的房屋价格往往会大幅低于市场价，有些人可能因此被诱惑，最终却“钱房两空”。

六、税费问题

对于二手房买卖中的税费，买方无须关心卖方的税费问题，但如果房屋买卖合同约定的卖方是净到手价，那么作为买方一定要调查清楚卖方可能需要承担的税费到底是多少。因为有些税费你可能承担不起，比如房屋来源是赠与、继承的，个人所得税可高达房价款的20%。因此，在房屋买卖时，作为

买受人你应该知晓相关房屋交易中的税费知识。

七、涉及土地使用权

可能的三个问题。其一是土地使用权期限问题。虽然《民法典》第359条规定了住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。在二手房市场上会逐渐出现土地使用权期限到期的情形，将来到底补交多少续期费用，现在谁也不清楚。因此，作为购房者应注意土地使用权期限的问题，原则上土地使用权期限越短，房价越便宜，这个只能自己来衡量了。

其二是土地性质问题是划拨的问题。市场上有一类房产，由于特殊原因，土地使用权来源可能是划拨，根据《城市房地产管理法》第40条的规定，应依法办理审批手续，并且需要交纳土地出让金，因此，作为买卖双方一定要在签署合同之前搞清楚大概需要交纳多少的土地出让金。

其三是土地用途问题。城市建设用地中，土地用途被分为住宅用地、商业用地、工业用地、综合用

地和其他用地等类别，唯有住宅建设用地，土地使用权到期后才会自动续期，而且不同用地性质房价差别极大，对于购买住房者来说，一定要看清土地用途是否属于自己所需要的房屋用途类别。

八、资金安全

可以说，房屋买卖是普通老百姓一生中最重大的交易活动，因此，作为买方必须知晓如何防范资金的安全风险，或进行资金监管。所谓资金监管，又称第三方监管，是指买方不把房款直接交付给卖方，而是让透明的第三方机构监管资金，保证资金安全的交易模式。交易成功（权属转移登记后），资金才会划转给卖方；若交易失败，能确保资金返还。

九、贷款

房屋买卖合同中，买方的主要义务是依约支付房价款，在现实生活中，很多购房人需要向银行申请贷款，而既然是申请，就存在能否获得贷款的问题，因为此时，主动权完全是在银行手里。在现实生活中，买卖双方往往会在购房合同中约定，贷款不足的部分需要现金补足，因此，作为买家一定要做好准备，即如果银行不能足额发放贷款，也能及时拿出足够的现金补足差额。

因此，在签订购房合同之前，必须要了解相关贷款政策，以及自己的信用状况，以便把贷款的风险降到最低。

十、学区房问题

为了让孩子入读一所好学校，很多人不惜重金购买学区房，目的是能让孩子顺利进入心仪的学校就读。

但要购买学区房，务必了解该校的招生政策情况，比如落户年限、同一套房的就读名额标准等，确定自己的购房条件和学校入学要求相吻合，避免出现重金买房却无法入学的情形。

二手房买卖是一个十分复杂的行为，其中涉及很多法律知识和风险，因此，参与二手房买卖必须慎重，必要时，可以考虑聘请专业人士作为自己的法律顾问，以避免陷入某种风险中。

学习《民法典》 增强民法意识

■法眼观潮

朱泽军

《中华人民共和国民法典》于去年5月28日正式颁布，至今已一年多。近日，中宣部、中央网信办、全国人大常委会法工委、最高人民法院、最高人民检察院、教育部、司法部、全国普法办、中国法学会联合印发《“美好生活·民法典相伴”主题宣传方案》，要求在对民法典的宣传中，加强组织领导，注重“热”在基层、增强实际效果。

民有所需，法有所用。各级党委和政府，尤其是司法机关在深入宣传民法典时，要面向广大人民群众关心的热点难点解疑释惑，使全社会了解熟悉民法典一系列新规定、新概念、新精神，大力弘扬社会主义核心价值观，大力弘扬社会主义法治精神。要将民法典普法作为“八五”普法的重点内容，融入民法典实施全过程、融入人民群众日常生活、融入基层依法治理。使民法典走到群众身边，走进群众心里，促进公民法治素养提升，促进人民生活水平的提高，培育全社会办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的法治环境。

深入宣传民法典，要精准把握群众关注点，把理念与案例、内容和形式结合起来，挑选与老百姓日常生活息息相关的案例，在加强领导干部民法典普法同时，加强对青少年的民法典普法，制作高质量民法典普法宣传品，建好用好民法典普法阵地，加强新媒体、新技术在民法典普法中的运用。通过以案普法，组织开展民法典知识竞赛，开展以民法典普法为重点的群众性法治文化活动，推动民法典普法与基层治理有机结合，推动民法典普法进机关、进乡村、进社区、进学校、进企业、进军营、进网络，让民法典深入人心。

法律的生命力在于实施，法律的权威也在于实施。民法典与我们每个人生活工作息息相关，对民法典的学习宣传，需要突出思想引领，切实用习近平法治思想引领民法典学习宣传工作。学习和掌握民法典的一些基本原则和要求，增强民法意识，养成良好的道德风尚和习惯，依法维护自身合法权益。

为拖延执行 案外人伪造证据被罚2万元



四年前，曹某私自卖掉了其与前妻所生儿子小曹所共有的房子，之后，小曹由其生母代理提起诉讼，要求曹某赔偿损失，海曙法院经调解，确定由曹某赔偿儿子180万余元。

但曹某对赔偿款拖欠不付，2019年，小曹申请强制执行，执行总标的为165万余元。

之后，海曙法院依法裁定拍卖登记在曹某现任妻子吴某名下但属于夫妻共同财产的房屋，其间，吴某向法院提出执行异议，法院经审查后予以驳回。接着，吴某又提起了案外人执行异议之诉，要求停止对涉案房产的拍卖。其声称该房产系其父母赠与

其个人的财产，并提交了落款为其父亲名字的说明，以此证明吴某父亲向亲属借款366万元后将款项赠与吴某的事实。

海曙法院要求吴某父亲到庭说明情况，但吴某拒不提供联系方式，同时声称其父亲无法到庭。承办人遂对此进行调查，发现了很多疑点，迫于压力，吴某最终承认该说明系其伪造，目的是要拖延执行。

为此，海曙法院以吴某虚假陈述、伪造重要证据为由对其作出罚款2万元的决定。同时，该案承办法官对曹某进行劝导，最终促使曹某主动履行了执行款。（海法）

砌围墙 堵死邻居车库门

象山有王家三兄弟，他们的住房都紧挨在一起。2019年，王大因涉及一起纠纷，其名下房屋被法院依法拍卖。村民老李拍得该房产后，王二、王三却在房屋西首砌起了一排围墙，将老李的车库门口堵死。经多次交涉无果，老李只得将王二、王三诉至法院。

象山法院审理后认为，当年王大造房子时，因地基不够与王三签订了协议，约定王大具有在王三部分土地上的车辆和行人通行权，兄弟三人均在协议上签了字。现在，老李通过司法拍卖取得了王大房屋的所有权，依法也取得了车辆的通行权，判决王

二、王三必须在15天内拆除围墙，恢复车辆、行人的出入。由于王氏兄弟消极应对，老李向法院申请强制执行。

之后，执行法官前往涉案房屋勘察地形、了解矛盾纠纷的更详细情况。在沟通中，王氏兄弟要求老李给予他们高额的生活补偿费，同时互相踢皮球，始终没有明确表态。

一切准备就绪后，近日，象山法院出动近二十名干警，会同乡政府干部、村干部、辖区派出所民警以及急救车奔赴现场对涉案的“围墙”进行依法强制拆除。

（刘立伟）



本版制图 庄豪