

你以为五证齐全的商品房就没有风险了?

很多人在买房时,一般都会获得一些购房建议:“买房要买五证齐全的。”所谓五证齐全,指的是要房地产商在预(销)售商品房时具备了《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》和《商品房销售(预售)许可证》。

接受记者采访的业内专家称,如果没有五证,人们在买房时将存在以下几点风险:可能骗走定金;可能房屋质量差;可能混淆商住房与住宅;可能房贷难;可能一房多卖;可能拿不到房。相关业内专家告诉记者,商品房即使五证齐全,也会存在潜在的风险。记者采访了武汉大学法学院副教授武亦文和华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法。

商品房用途作区分 消费者身份难界定

记者:为经营目的而购买商品房的买受人,是否属于消费者?具体到商品房买卖领域,又应当如何区分?

武亦文:

我国消费者权益保护法并未正面规定“消费者”概念的内涵和外延,而是从适用范围的角度进行间接界定。因此,认定消费者的关键在于判断其消费行为是否以生活消费需要为目的。生活消费是与生产消费相对立的,两者的区别在于前者不具有生产经营目的,而后者具有延续与发展生产的目的。据此,“消费者”应当是指非以生产经营为目的而购买、使用商品或接受服务的个人。

具体到商品房买卖领域,商品房消费者应当是为了生活消费需要购买商品房的自然人,不包括以营利为目的将商品房用于生产交易和经营流通的购房者。至于判断买受人是否具有经营目的,实践中一般按照所购房屋的性质是居住用房还是经营用房的标准来区分。

从消费者权益保护法的立法宗旨来看,相较于生产经营者,消费者处于弱势地位,因而法律对消费者进行特殊保护以平衡交易双方当事人的利益。对于以经营目的而购买商品房的买受人而言,不存在特殊保护的必要,不应受消费者权益保护法的调整。

此外,从保护法益的位阶来看,有必要对购买商品房的买受人进行区分。对于以生活消费为目的的购房者而言,其目的在于居住自用,交易行为影响的是居住权,这是公民基本生存权的重要部分,值得法律的特别保护。但对以经营目的购房的买受人而言,其追求营利,交易行为影响的是经营发展权,不应纳入消费者行列予以特殊保护。

杨勤法:

为经营目的而购买商品房的买受人不属于消费者,似乎不是个问题,因为我国消费者权益保护法第二条规定得非常清楚,只有为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务的买受人,才能成为消费者,为经营目的购房不属于消费行为,不能成为消费者。

但问题在于,购房人在购买房屋时,很少会说自己是经营需要,所以购房人所购买商品房的真正用途,只有购房人自己最清楚,外人难以判断。

为了方便区分,我国的许多行政和司法部门,就直接以商品房的性质和购房人的主体来划分,如果是非自然人购房,一律不属于消费行为,购房人不属于消费者,也不适用消费者权益保护法;如果是自然人购买的房屋是办公楼或工业厂房等,也不属于消费行为,自然人只有购买了住宅性质的商品房,才属于消费行为,购买人属于消费者,适用消费者权益保护法。这一逻辑面临的挑战是,越来越多的人通过买房来投资保值了(且大多购买住宅),购买一、两套住宅属于生活消费需要还符合常理,购买几套甚至几十套,还称之为生活消费需要,就不正常了。这意味着从购房者的主体性质和所购买商品房的性质已经无法区分购房是经营目的还是生活需要了,因此必须建立新的判断标准。



特别保护居住权 买受人优先受偿

记者:购买商品房的买受人通过预告登记后,是否可以取得对抗建设工程价款优先受偿权效力?

武亦文:

购买商品房的买受人通过预告登记与取得对抗建设工程价款优先受偿权的效力并无关联。因为根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》的规定:“一、人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中,应当依照《中华人民共和国合同法》第二百八十六条的规定,认定建设工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。二、消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后,承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。”

据此,建设工程价款优先受偿权性质为法定优先权,其权利位阶优先于抵押权

杨勤法:

建设工程价款优先受偿权的立法本意是保护弱者。因建设工程的承包单位普遍使用农民工,建设工程的业主方拖欠承包单位的工程款,承包单位将无法按期支付农民工工资,为此出现了农民工上访维权等各种社会问题。为了从根源上杜绝拖欠农民工工资的问题,保护农民工的利益,必须保障建设工程价款的优先支付,这也是合同法第二百八十六条的立法背景。建设工程价款的优先权是比抵押权还要优先的一种权利,可见这种优先权的保护力度。

既然农民工是弱者,需要保护。在涉及

和一般债权,但不能对抗已经交付全部或部分购房款的消费者。理由在于消费者的居住权影响其生存利益,应当优先得到保护。

买受人若想对抗承包人的建设工程价款优先受偿权,必须具备两个条件:其一,属于商品房消费者;其二,已经交付全部或者大部分购房款。商品房消费者是指为生活消费需要而购买商品房的个人,不包括以营利为目的将商品房用于生产交易和经营流通的购房者。若买受人符合上述条件,即可获得对抗效力,是否进行商品房的预告登记并无影响。

建设工程的各方主体中,还存在与农民工一样的弱势群体——购房者。购房几乎是大多数家庭的重大支出,许多家庭倾全家之力购买住宅,一旦出现问题,会对整个家庭造成灾难性的后果,购房人的利益也必须保护,司法部门因此又设立了另一个优先权——购房人对所购房屋的优先权。同样在最高人民法院法释[2002]16号关于建设工程价款优先受偿权问题的批复第二条规定:消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后,承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。

预约不具有强制效力 网签可规避交易风险

记者:购买了五证齐全的房子是否还有风险?如有风险,买房人应该如何规避?

武亦文:

即使商品房五证齐全,也可能存在其他风险。首先,买受人在签订认购、订购、预定等协议之后,应当及时与出卖人签订正式的商品房买卖合同,避免其购房目的落空。因为,认购、订购、预定等协议是为将来签订本约即商品房买卖合同而订立的,其法律性质属于预约,而预约不具有强制履行效力,对买受人权利的保护力度显然不及于本约。其次,不动产物权变动是一个持续性的过程,在房屋买卖合同订立到最终物权登记之间存在一定的时间间隔,买受人可能因出卖人“一房二卖”而不能获得房屋所有权。为此,买受人可通过网上签约机制规避交易风险。再次,商品房的销售广告和宣传资料存在虚假宣传的风险。为此,对于出卖人就房屋及相关设施所做的说明和允诺,若买受人认为对商品房买卖合同的订立或房屋价格的确定有影响,可以要求出卖人将说明或允诺列入买卖合同中,并设定违约责任。

杨勤法:

五证齐全一般意味着开发商手续完备,这是就一手房买卖而言的。二手房买卖,很少有人关注所谓的五证,只要出售人有房地产权证即可。其实,即使一手房买卖,只要开发商提供了商品房销售(预售)许可证,就表明开发商具有五证。

开发商出示了五证,并不意味着购房人就没有风险,只是风险较小而已。存在的潜在风险多种多样,有的开发商资金断裂,无法按期交房;有的开发商建设过程中擅自改变容积率等建设规划,无法通过竣工验收;有的开发商抵押贷款没有清偿,贷款人不同意解除抵押;有的开发商没有完成公共配套;有的开发商没有支付维修基金等。这些都是开发商五证齐全情况下仍可能发生的问题。(王阳)

提示:
购房人除了关注五证以外,要注意以下几点:

一、了解楼盘周边情况。楼盘情况包括周边商业、公共配套、交通、教育医疗等。有些开发商曾有意隐瞒楼盘旁边的变电所、垃圾周转站等。涉及楼盘周边情况,可以通过政府规划部门了解。

二、分析开发商的经济实力、履约能力,过往的纠纷处置及行政处罚等。

三、查阅房地产管理部门的资料,确定商品房是否存在抵押、有无司法部门的查封等。

(王阳)

