

抵工程款的房子, 产权要多留个心眼

楼市纠纷
记者问律师



扫描二维码
更多精彩
请关注微信
“杭州房产”

本报记者 江嘉宜

开发商缺资金时常常会选择用房子抵工程款等费用,双方按照常规的购房流程签订《商品房买卖合同》。但从事工程施工的姜先生遇到这样的情况:开发商抵工程款的房子,产权一时无法过户,虽然向法院起诉,最后却难以维护自身权益。

在买卖房产过程中产生的诸多纠纷,都涉及到专业的法律问题。只要关注钱江晚报微信公众号“杭州房产”(微信号:qjwb-dc),或登陆购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,围绕房子的一切法律问题你都可以上面留言提问。留有手机号的读者将优先得到回答的机会。

案例: 抵工程款的房子 产权却不能过户

姜先生平日里的业务主要是跟大型建筑公司合作,承包部分工程业务。2014年6月30日,通过投标,姜先生的施工团队竞得临平山北某楼盘外立面干挂石材幕墙工程,并与楼盘总建设单位签订了《工程项目经营目标责任书》。

开发商支付了484.4万元工程款,剩余

165.49万元,经开发商、建设单位与姜先生三方协商同意,由开发商以房产抵押的方式,将该楼盘2幢1单元1401室、4幢1单元2201室两套房产过户给姜先生,用于偿还未付清的工程款。

2014年10月10日,姜先生与开发商签订了该楼盘2幢1单元1401室的《商品房买卖合同》,房子价格为853600元。合同签订前,姜先生从开发商口中得知这套房子有抵押,抵押期限到2015年5月31日为止,当时双方口头约定,待抵押到期后,也就是2015年5月31日后办理这套房产的过户登记手续。

签订完《商品房买卖合同》后,拿到房子的姜先生对该套房子进行装修。眼见着约定的抵押期限已到,为尽快完成房产过户,姜先生一直催着开发商办理房屋产权变更登记手续,但开发商方面却一直拖着。姜先生于是向法院起诉,要求开发商尽快完成产权更名手续。

开发商方面的工作人员表示,正在跟姜先生积极协商,但何时办理产权更名手续,仍需要公司领导决定。

法院在审理过程中发现,姜先生购买的该楼盘2幢1单元1401室房子存在他项权证,以1573700元的最高债权数额抵押给了平安银行股份有限公司杭州分行,约定的期限为2013年12月19日至2018年12月18日。所谓的他项权证,是指房产抵押给他人,根据《担保法》规定,有抵押的房产处置权会受限制,在未经抵押权人也即是平安银行同意,不能进行合法交易,不能办理产权过户等相关手续。

姜先生表示,虽然知道这套房子有抵押,但在签订合同前已跟开发商确认,房子的抵押期限是到2015年5月31日前,而不是法

院查到的约定期限到2018年12月18日。由于购房合同里未写明房子何时过户,对于姜先生的说法,法院并未采信。

法院认为姜先生跟开发商签订的《商品房买卖合同》是双方真实意思的表达,内容并没有违反法律法规的强制性规定,购房合同应视为有效。按照购房合同约定,开发商理应协助姜先生办理房子过户登记手续,但现在因为房子抵押未到期,是客观原因导致姜先生无法实现该楼盘2幢1单元1401室房子的产权过户。

因此,姜先生想要在短期内完成房子产权过户的诉讼请求,被法院驳回。

点评: 有抵押的房子债务未解除 无法完成产权过户

胡冬冬:浙江六和律师事务所律师

上述案例中,姜先生与开发商之间签订的该楼盘2幢1单元1401室《商品房买卖合同》,是为了抵余下的工程欠款,经法院认定,并未违反《合同法》规定,因此该《商品房买卖合同》被认定为有效合同,开发商应履行合同规定的义务。

只是这套房子设定了最高抵押额,抵押期间,除非开发商偿还全部债务解除该套房产的抵押,否则购房者也就是姜先生是无法在抵押期满前完成产权过户,因而姜先生的诉讼请求未能得到法院支持。

但双方签订的《商品房买卖合同》有效,姜先生可以根据合同约定,要求开发商承担相应的违约责任。

楼市百问·我要问限购

本报记者 王佳骏

9月19日杭州重启限购后,有人觉得限购后由于需求量减少,房价可能会下跌,也有人觉得物以稀为贵,限量发售反而会致房价进一步提升。总之,大家对房子的疑问更多了。

如果你打算近期置业,在买房过程中遇到任何疑问,欢迎您加“杭州房产”(微信号:qjwbdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问;或登陆购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,钱报购房专家团成员将为您提供准确的答案。留下手机号码的读者将优先得到回答的机会。

关于政策

问:我是杭州人,我老公是湖州人,目前在杭州买了房,都定居在杭州。像我们这样属于“限购”政策中所说的“非本市户籍居民家庭”吗?

杭州市住房保障和房产管理局答:家庭成员(包括夫妻双方及未成年子女)中只要有一人拥有杭州户籍,即认定为“本市户籍居民家庭”,其余为“非本市户籍居民家庭”。“本市户籍”指拥有杭州行政区划范围内户籍,具体户籍认定以户口簿等户籍证明为准。

问:请问“限购”的房产范围是如何界定的?酒店式公寓在限购之列吗?

杭州市住房保障和房产管理局答:指限

制居民家庭通过市场途径购买商品住房和二手住房(不包括非住宅),包括与他人共同购买,不包括因继承、赠与、交换、分割、房改、法院裁定等取得房屋。商业项目不受限购影响。

关于买房

问:我手上有400万元闲散资金,本来准备在杭州投资一套房子,现在限购了,打算改买10套总价低的酒店式公寓,有投资前景吗?

任思思(钱报地产研究员)答:酒店式公寓想在二手房市场出售并不容易,所以投资收益主要来源于租金,这样一来租金上涨潜力就很重要。目前杭州租金上涨较快的板块有滨江、城西、市中心,但相对来说这些区域

的酒店式公寓总价也高一些。整体来看,酒店式公寓的投资回报率不算高,但比较稳定,在选择项目时关注下所在区域的人口集聚能力,权衡性价比。

问:我是上海人,在杭州买房是出于纯投资的目的,现在限购了,打算买些商业项目,有好的楼盘推荐吗?

黄磊(钱报地产研究员)答:酒店式公寓虽然不限购,但也要挑选一些好出租、易出手的项目,建议在主城区挑选。具体楼盘的话,像绿城运河郡,品质和物业不错,交通便捷,还是运河景观房。另外比如向江来,位于钱江新城内的金融城板块,这一区域也是城市重点发展布局的区域。建议多去了解项目周边的配套。

皮肤有问题 进店体验不花钱

皮肤瘙痒、脱皮、皮肤干硬、易皴裂;痒起来烦躁不安,把皮抓烂了也不顶事;浑身疙疙瘩瘩,每天不适,小小皮肤问题,天天受困扰。

山西锦波:一个奉行“以诚实、守信、公正”的企业。苗族聚居的山区草本植物资源种类之多、产量之大、品质之好,神秘而又悠久的流传,经历世代口口相传。而今,山西锦波集结其精华专心研制的【薛奇堂牌】医用皮肤胶原修复功能敷料可修复重建皮肤屏障功能,适用于皮炎、湿疹的治疗,用于皮炎、湿疹引起的局部皮肤瘙痒、灼热、皮肤紧绷、疼痛等,并可修复皮肤屏障功能,用于皮肤屏障功能受损引起的皮肤干燥脱屑、红斑、丘疹、红血丝及皮肤萎缩变薄的修复,可预防疤痕形成及色素沉着。

【苗一手清肤老铺】为服务广大皮肤问题人群,特开展“不花钱进店体验”活动现在拨打400-851-8987报名,前30名就可以成为“苗一手清肤老铺”进店体验者。免费体验,免费试用,等你报名,机会难得,千万不要错过。活动时间:9月22日至9月29日

生产企业名称:山西锦波生物医药股份有限公司
杭州店:朝晖路71-1号
萧山店:西门药店(市中心新华书店旁)
下沙店:学林街1278号
临安店:锦江路92号
湖州店:吴兴区外环东路256号
嘉兴店:中和街105号
宁波店:鄞州区贸城中路718号

禁忌内容或注意事项详见说明书。
请仔细阅读产品说明书或在医务人员的指导下购买和使用

苗一手体验店地址:
绍兴店:越城区鲁迅中路637号
温州店:鹿城区学院西路213号
丽水店:大洋路335号
金华店:江南李渔路958号
衢州店:西安路72-3号
舟山店:定海区环城西路10-3号

体验预约电话:400-851-8987



扫描二维码
更多精彩请关注
微信“杭州房产”