

最高法出新规 严惩虚假房屋买卖诉讼

近日,最高人民法院对外发布《关于深入开展虚假诉讼整治工作的意见》。这一政策明确对虚假房屋买卖诉讼进行整治。规定一出,关于新房、二手房交易的灰色地带面纱被揭开。在房地产交易过程中,这一监管模棱两可的局面将终结,多种虚假诉讼导致的乱象将得到严厉惩治。



A 规避限购“没门儿”



“为逃避债务、逃避执行、获得非法拆迁利益、规避宏观调控政策等非法目的,虚构房屋买卖合同关系提起诉讼的,应当认定合同无效。买受人虚构购房资格参与司法拍卖房产活动且竞拍成功,当事人、利害关系人以违背公序良俗为由主张该拍卖行为无效的,应予支持。买受人虚构购房资格导致拍卖行为无效的,应当依法承担赔偿责任。”11月9日,最高人民法院对外发布的《关于深入开展虚假诉讼整治工作的意见》中,上述这段话,包含了地产业内曾经关注的若干个争议点。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次最高法政策显示,下一步全行业将严肃合同效力,整治虚假房屋买卖诉讼。其中,最核心的内容便是“规避宏观调控政策”。而

这一点,在全国大多数城市中都存在反例。

北京金诉律师事务所创始主任王玉臣表示,目前,全国大部分一二线城市都实行限购,其中,不乏有开发商或中介帮忙办理假购房资格,实际上购房人根本没有购房资格。在网签备案手续时,所提交资格文件为伪造。这种购房协议之前在司法实践中往往不否定合同效力,而是认为无法履行,应当予以解除。现在再遇到这种情况,按照出台的新规定,合同效力就极可能认定为无效了。

不仅是限购,在实践中,部分房东的房屋受限政策影响,无法出售;部分购房者没有购房资格,也没法入市。对于这种情况,有不少中介机构也会对此大做文章。“中介公司对交易双方进行撮合,通过虚构债务纠纷和

购房者诉讼房东的方式,使得此类房源进入司法拍卖环节,进而绕过了限售和限购的约束,实现了房屋成交。但此类做法显然违反了诉讼的要求,同时也违背了房住不炒的精神,自然容易面临管控,”严跃进表示。

严跃进认为,此次最高法的政策,对于中介机构和房屋买卖双方等是有很多警示。很多中介机构自认为寻找到了某种规避购房政策的路子,进而撮合买卖双方成交,但实际上此类做法已经触犯了法律,最终面临刑拘等处罚。所以这也是提醒中介机构,要遵守现有的购房政策和纪律,防范动小聪明、吃大亏。对于房屋买卖双方来说,也有类似的含义,即对一些所谓的灰色地带的交易要明确拒绝,否则交易不成还容易触碰法律红线,得不偿失。



B 转移房产行不通

在个人财产纠纷中,也时常出现一些极端情况。

王玉臣表示,“我们曾遇到过这样一个案例:张三欠李四200万元迟迟未还,张三名下有套房,在李四刚起诉到法院的时候,张三找王五签署了一份买卖协议,将房子卖给了王五,并立刻办理了过户。当李四对张三房产进行财产保全时,房子已过户至王五名下,导致法院无法查封。但实际上,王五是张三的表弟,两个人之间并不存在房屋买卖关系,王五只

是在帮张三转移财产,逃避还债。”

上述案例中,为了躲避债务而进行虚假房屋交易,这种诉讼的破解也有据可循。王玉臣表示,这些年,关于虚假房屋买卖诉讼时有发生,原因有很多种,有的是为了逃避债务和强制执行。比如在债务到期前,或者即将有债务风险的时候,一些人通过虚假诉讼,将自己的一些房产提前进行处置,以逃避未来可能发生的强制执行。还有为了非法获取拆迁利益,或是为了逃避限购等。不论是哪一种

情况,今后都可能被认定为合同无效,而且还可能会受到相应的处罚,甚至是刑事处罚。

王玉臣介绍,此类虚假诉讼看似是“聪明”的投机取巧,实则危害很大,范围也很广。有的会导致债权人的债权无法实现,而债务人明明有财产却逃脱了执行,逍遥法外。有的逃避了限购政策,破坏的是楼市调控和房地产市场的正常秩序。有的还直接导致国有资产的流失,伤害的是国家利益。



C 严厉打击“套路贷”

在现实生活中,还有更复杂的虚假房屋交易情况发生。另一个案例是:2013年9月至2018年9月,被告人林某某通过其实际控制的两个公司,以吸收股东、招收业务人员等方式发展组织成员,并大肆实施“套路贷”违法犯罪活动。

“套路贷”通常是指,以办理房屋抵押贷款为名,诱使、欺骗多名被害人办理借款合同强制执行效力、售房委托、抵押解押的委托公证,并恶意制造违约事实,利用公证书将被害人

名下房产过户到该组织或成员名下,之后肆意占用被害人房产,通过向第三人抵押、出售或者与长期雇用的律师串通、合谋虚假诉讼等方式,将被害人房产处置变现以谋取非法利益。

王玉臣表示,“套路贷”违法犯罪严重侵害人民群众合法权益,影响社会大局稳定,且往往与黑恶势力犯罪交织在一起,社会危害极大。从最高院层次上,以立法的方式对一系列虚假诉讼所涉及到的合同效力进行明确的规定,为将来的司法提供了法律

依据,有利于案件的审理和认定。

此外,该意见不仅进行了类型列举和效力认定,同时还从多维度明确提出了方式方法,同时还强调了程序衔接,保持刑民协同。而且还强调了依法认定犯罪,从追究虚假诉讼刑事责任,以儆效尤。让虚假诉讼行为人在承担败诉风险之外,既受到刑事处罚,又承担民事赔偿责任,对于有效威慑不法行为人、保护受害人合法权益都具有积极意义。

(张磊)

省城楼市的成交进入低谷,因买房、交定、退定产生的纠纷大幅增长。那常规合理的看房、定房流程是怎样的?哪种情况下,业主才可以退房、退定金?

看房之前,购房者要做足功课,买房时注意开发商的五证。如果有了预售证,则通常开发商也具有了房地产开发证、国有土地使用权证、建设工程开发许可证、工程规划许可证,共五证。这是买房能否办房产证的关键。其中最重要的是土地使用权证和商品房预售许可证。

有些开发商没有五证或五证不全时,为了出售房屋可能提供虚假的五证主要是虚假复印件;或者提供小区一期或前几期的有效五证来出售房屋。五证不全可能导致买受人不能取得房产证甚至导致购房合同无效。所以这种情况下,购房者应索要原件,确保开发商有资质卖房,复印件造假很容易。在查验原件资料时,购房者还应注意看批准日期以及使用和出售面积的多少;对于承诺证件正在办理中的开发商,可约定开发商在一定期限内不能取得该证件所要承担的责任。

确定买房后,需要签订买卖合同,这其中包括认购书、商品房买卖合同,合同里很多细则,不能因为做足功课就直接签字。要注意交房与办理产权证日期,要和开发商约定好交房和办理产权证登记日期。

如在签订合同后退房,需要买卖双方起草一份《商品房退房协议》,能协商让双方达成一致,则可以签订退房协议,正式退房。

购房者若交了订金,还没有交定金、签购房合同的时候,想退房,可以直接向开发商说明退房意愿,并讨回订金。但是购房者交了定金,还没签下购房合同,此时想退房的话,可直接向开发商说明退房意愿,并协商定金退还事宜。依照相关法律,业主交了定金,即占据了产品的销售资源,不能退定金。而目前,因为房企急需回款,催促业主交款的动力大,退款却异常难,所以业主交定金一定要慎重,所有疑问前置在看房阶段。等交了定金,再退房非常难。

若退房失败,购房者会被要求签订购房合同,否则违约。在签订合同、房屋还未交付使用时,如果还想退房,购房者需要继续积极与开发商协商。能达成共识,则需书面签订正式的退房协议。协议内容包括双方协商一致解除购房合同的相关问题,这个退房流程比较复杂。(张磊)

提醒

看房、定房、退订,到底怎么做?