



核心报道

韶两句

24小时读者热线: 96060 都市圈网www.dsqq.cn E-mail: xdkb@kuaibao.net

责编:潘祥海 美编:王莺燕 组版:竺巍

现代快报
2013.4.3
星期三

封10

避“新国五条”，怪招也会变损招。

今年2月20日国务院出台五项加强房地产市场调控的政策措施，以下简称“新国五条”，进一步细化了限购、限贷的要求，并规定二手房交易个人所得税按差额20%缴纳。这项规定出台后，为了规避相关的规定，在房产交易中，阴阳合同甚至假离婚的怪招频出。

而昨日，江苏省高院民一庭发布关于“新国五条”对法院工作的影响及对策建议。今后为了规避“新国五条”，通过假离婚签订协议，约定房屋归配偶一方，而弄假成真难以复婚，再向法院主张此前离婚协议无效，如果没有证据证明签订离婚协议是受到胁迫或欺诈，当事人可能会面临丢了婚姻还丢了房子的结局。

通讯员 沈法宣 现代快报记者 李绍富 马乐乐

打击违规房产交易

想钻“新国五条”空子，假离婚 小心赔了婚姻又折房

江苏省高院昨发出司法建议，依法打击规避房产新政行为

买房那些事

易引发纠纷

司法建议

A 为买房而离婚成寻常事

3月份，南京楼市大爆发，二手房成交1.4万多套，新房认购逼近万套。在这些交易中，有多少家庭曾为买房而离婚？民政部门的统计数据可以猜出大概：3月份南京市离婚4684对，是去年同期的2.4倍。

“我们也不想离婚，但是不离婚就没法买房。”市民李女士最近刚刚与丈夫到民政局办了离婚手续。她与丈夫在婚前都分别贷款买过一套小房子，为了迎接小生命，两人决定换一套大的，而限贷政策规定一个家庭只能贷款两次，两人为了贷款只好离婚。

现代快报记者了解到，限购令也导致离婚的情况较为普遍。“我不是那种很有钱的炒房人，买房纯粹是为了等升值。”年初在江浦某楼盘“抢”了一套房的周先生表示，此前他和爱人已经有两套房，一套自住一套出租，为了这次买房只好离婚。

“为了买房而离婚的现象，现在已经比较寻常了。我们一般不会主动去教，限贷限购政策出来很久，买房人自己比较精通的。”城东一家售楼处工作人员表示，像他们这种单套总价在300万元以上的楼盘，很多买房人都要费一番周折。

B 买房人多，房东头一热毁约

“今年楼市好起来之后，虽说交易量大了，但是有的交易我们也更累，房东坐地涨价甚至签了合同之后还要涨价的现象太多。”南京一家大中介的负责人无奈地说。

江宁岔路口附近的中介小李介绍说，3月上旬南方花园一套各方面条件都不错的房子要出售，结果同时有十来个买房人去看房，房主马上把报价从95万涨到99万。“后来我这边的买房人提出

来，自己可以99万全款买房，房主才拍板定下来跟我这边的买房人签合同。”小李表示，双方已经签订合同，买房人也支付了两万定金，没想到还有不少人去看房，房主后来提出涨到101万。

“买房人肯定不同意，但如果不买的话，又担心后面房价还要涨。”小李说，最近这种签订合同后房主继续涨价的现象，他自己就遇到了3次。

C 经适房未满5年就卖还不少

“在我们这一带，未满5年就上市交易的现象很多。”银龙花园附近某中介小魏说。在这个城东南最大的经适房小区中，有相当数量的房源都未满5年，而不少房主上市交易的愿望比较强烈。小魏表示，有的房主分到了多套房，嫌出租收益慢，就想卖掉；有的是想卖掉做生意；还有的遇到经济困难而不得不卖房。

按照南京对经适房管理的规定，房主在取得经适房后，必须满5年才能上市交

易，否则根本无法办证。小魏介绍说，现实中买卖双方一般会签订合同约定，买房人将大部分房款交给房主，房主将房子交付给买房人居住，等满5年之后双方再一起去过户。

不过这种交易的风险太大，正规中介一般都不愿意染指。

“谁知道几年后房子涨价了多少，万一到时候房主不愿意配合去过户，买房人就很难了。”小魏说，在银龙花园这种纠纷并不少。

由于“新国五条”实施细则尚未出台，基于各方对政策执行不确定的预判，房地产市场出现了诸多异常现象，损招频出，并引发了一系列法律问题。这一切现象均被江苏省高院列入了“新国五条新情况”，这些“新情况”极易引发诉讼。

一 假离婚争取贷款或避税

由于“新国五条”规定了更严格的限购、限贷条件，购房人开始绞尽脑汁规避限购、限贷政策。

已经有一套或多套房的夫妻双方通过协议离婚的方式，约定将原有房屋归一方所有，另一方名下无房产，从而获得购房资格或贷款

优惠。而一些有多处房产的卖房人，为了不缴纳个人所得税，通过协议离婚的方式使夫妻一方成为只拥有唯一一套住房的产权人，从而规避个税征收。而假离婚在现实中，很可能假戏真做，最后夫妻双方发生纠纷。

二 阴阳合同增多

“新国五条”规定，二手房交易征收差价20%个税的条款。而在现实交易中，卖房人往往约定房价净得，而将营业税、个人所得税等税收都约定由买房人承担。买房人为了减少缴纳的税款，很可能在真实的房屋买卖合同之外，签订另

一份用于网签的合同，通过做低交易价格达到避税目的。而新房则通过虚报装修价格，增加应当扣除的费用以规避税收。如此一来，之后合同履行中可能引发双方对合同真实性以及房屋真实价格的纠纷。

三 借名购房增多

除了假离婚外，一些购房人由于属于限购或限贷人群不能买房，通过借用他人的名义购买房屋。如此一来，可能会出现名义购房人与实际购

房人争夺房屋所有权的纠纷。同时，还可能因拖欠贷款导致银行起诉名义购房人要求偿还贷款，名义购房人以其非真实债务人而抗辩的纠纷。

四 以房抵债情形可能增多

还有一种规避“新国五条”的方法，买卖双方通过签订虚假民间借贷合同，合同中约定以房抵债。而实际上是房

屋买卖，通过法院诉讼或者签订和解协议申请法院确认的方式，达到规避限购和税收的目的。

五 中介机构违规增多

“新国五条”出台后，一些房产中介机构为了招揽业务，多赚佣金，帮助房屋买卖双方签订阴阳合同，或者提供诸如

办假离婚、伪造缴纳社会保险费凭证、签订虚假民间借贷合同、阴阳合同等建议，规避房产新政。

六 商业用房、保障房纠纷增多

由于商铺、车库等经营性用房不受新政调控影响，投资此类房产的增多，诸如商铺使用权出售纠纷、包租销售纠纷等可能增多。

此外，有购房者可能将目光转向保障房，一些不符合保

障房申购资格的人通过购买申购资格，获取保障房，后对合同效力产生争议。一些购房人购买保障房后，约定等符合上市条件后再行过户，随着房价的涨跌到房屋过户时可能引发纠纷。

近日，为了准确把握“新国五条”可能对法院审判工作带来的影响，江苏省高级人民法院民一庭在南京、苏州召开了座谈会，广泛听取了住建部门、房地产专业律师、房地产案件审判法官的意见，对“新国五条”实施后可能产生的纠纷提前预判，积极做好司法应对。

一：主动做好对房产新政细则出台后的跟踪研判

加强与住建、房产、税务等相关部门的沟通联系，及时发现案件审理中出现的苗头性、倾向性问题，有针对性地提出司法建议，从源头上堵塞政策漏洞。

二：准确把握新政实施后相关房地产案件审理的基本原则

全省法院系统要准确理解、正确适用“新国五条”规定的限购、限贷、税收等措施，根据即将出台的实施细则，及时调整审理思路，区分刚性、改善性购房和投机性购房，通过司法裁判提升政策的调控效果。

要按照诚实信用的原则，强化当事人的诚信意识和市场风险意识，依法维护房屋买卖合同、租赁合同的效力，对恶意违约的依法追究违约责任，避免让司法裁判成为当事人违反诚信、谋取不当利益的途径和手段。

同时还要正确区分正常的市场风险与履约客观条件变化的不同法律后果，合理平衡新政细则出台后继续交易的可能性和利益失衡的严重程度，准确适用情事变更原则。

三：依法打击规避房地产新政的行为，假离婚成真可能毁婚丢房

人民法院要加强案件甄别，对于发现假离婚、签订阴阳合同、借名买房、违规购买保障房等规避政策的行为，准确认定真实的交易关系，依法裁判。对于通过假离婚签订协议，约定房屋归配偶一方所有的，另一方事后因弄假成真，难以复婚而主张协议无效的，除能举证证明胁迫或欺诈事由外，不予支持。

人民法院在审理中发现存在伪造合同、对房屋买卖事实争议较大等可能涉嫌虚假诉讼情形的，应当加大司法审查力度，对于查明属于虚假诉讼的，依法判决驳回诉讼请求。