

## 购买不动产前要做哪些法律功课？

文/黄大彰、陈康玲，路伟上海

黄大彰（Terence Wong），路伟上海代表处顾问，侧重于为建筑行业提供全面的法律服务，工作范围包括为建筑行业内有特殊政策聚焦的投资公司的设立提供法律顾问，为起草合资公司合同提供建议，建筑合同条款的谈判，提供承包管理方案，以及建筑过程中引发的争议。Terence 是 LEVY 建筑业培训组、英国特许仲裁协会（东亚分会）的成员，也是美国土木工程师社交会（香港分会）名誉法律顾问。电子邮件：[Terence.Wong@lovells.com](mailto:Terence.Wong@lovells.com)

许多公司来华扩展业务时，通常会抱有美好的心愿，但市场法律环境瞬息万变，如企业对法律法规不加以持续关注，美好的愿望极有可能会受到突如其来的打击。

日前，路伟律师事务所建筑团队受聘为一家客户提供法律咨询，这家客户案件中反映的法律问题值得深思。

### 案件回放

本案是发生在中国的一项不动产交易所引发的法律事务。

依据对不动产的需求，买方——某电子设备制造商要求一座可以容下单层生产车间的建筑物。随后买方和卖方相识，找到了目标不动产。去年底，买方和卖方就相关不动产签订了购买土地使用权和固定设施的转让合同。但在购入该不动产一年后，发现该不动产存在缺陷，买方运营也因此而停滞。

按照规定，所有工业用房的结构都须遵守荷载规范的规定。相关的荷载规范涉及两项，名称均为《建筑结构荷载规范》，生效时间分别为 1988 年 7 月 1 日和 2002 年 3 月 1 日（按生效时间，下称“旧版规范”和“新版规范”）。建设部于 2002 年 8 月 12 日发布了《建设部关于贯彻执行建筑工程勘察设计及施工质量验收规范若干问题的通知》。其中指出“在实施日期[2002 年 3 月 1 日]前的在施工程，可按照旧规范执行。凡 2003 年 1 月 1 日后施工的工程，必须按照新版规范进行”。

上述不动产的施工完成时间为 2002 年 1 月，根据规定，该不动产适用旧版规范。旧版规范对诸如雪荷载、活荷载等众多荷载做出了规范。按照结构工程师的报告，该不动产的雪荷载和活荷载均符合旧版规范的规定。

### 焦点在于新旧规范差异

与旧版规范相比，新版规范对结构安全提出了更高的标准。

在开始对自卖方处购得的建筑物进行扩建工程前，买方聘请了结构工程师对建筑物的结构安全进行评估研究。此时，该不动产缺陷开始显露。工程师报告显示，活荷载和雪荷载未达到新版规范项下的规定。

在委托另一家半官方机构出具的报告中，同意了工程师报告的结论并证实该不动产存在缺陷。这家机构报告还指出，结构承载力符合旧规定，但不符合现行规定。该不动产的结构可靠性等级被评定为“三级”，建议应采取适当的加固措施。可靠性等级评定为“三级”意味着建筑物的结构可靠性不符合中国现行的标准规范。

这家机构指出，只有在采取适当的加固措施对缺陷加以补救后才能使用该不动产。由此产生一个重要问题：采取此等加固措施的费用应由谁来负责。依据《合同法》，如果新版规范在转让日期之前生效，卖方通常应遵守新版规范。本案中，新版规范于 2002 年生效，而对该不动产的收购是在五年之后进行的。因此，在出售该建筑物时，卖方有责任遵守新版规范。

尽管买方可能无需承担遵守新版规范的法律义务，但按半官方机构报告的要求，买方可能有其他责任采取加固措施。如果买方不采取任何维修措施，就可能需承担例如侵权责任等其他法律责任。买方有责任确保该不动产对其工作人员是安全的。

### 买家需要做什么

购买前了解不动产。如果买方在决定购买前花时间了解一下该不动产，会避免上述风险。买方完全有条件对下列情况予以了解：该不动产的结构类型；该不动产适用何种法规以及哪个省（市）对该不动产具有管辖权。了解管辖权对中国的房地产交易尤为重要，因为不同的省（市）可能会有不同的标准和法规。

购买前进行缺陷鉴定。收购前进行缺陷鉴定并非强制性规定。但缺陷鉴定买的是安心，减少准买方在将来遇到有关安全的法律问题。如果买方在收购前进行缺陷鉴定，买方就会发现缺陷，并可就结构安全问题而对此收购交易做出调整。

评估不动产交易是否能达到商业预期目标。不动产收购花费大，且没有必定成功的保证。但如果在收购不动产时买方坚持采用一套明确、有纪律的准则，则可大大增加成功机会。本文中，买方的生产经营活动停滞了一年，并且还需承担额外费用。如果交易不能达到预期目标，应适时中断交易。

关注法规变化。不动产是静态的，但法规却随时可能在发生着变化。如本案所示，不动产方面的标准会较前严苛并经常发生变化。不动产的所有人或经营者应密切注视相关变化。对公司而言，应有专人监控这一法规风险。

通过合同谈判保护自身权益。有时候，法规并未明确哪方有法定义务遵守规定。在合同磋商过程中，各方可以明确各自责任以应对法规的新变化和新要求。当事各方还可商定相关费用的分摊事宜。

版权所有 © SGLA 2008。

此出版物仅供阁下参考和兴趣阅读之用，无意作为完整全面的信息，并不构成亦不应予以依赖为法律意见。请根据自身情况寻求专门咨询。