

## 十人共买一套房法律上合规，如产生纠纷会有哪些麻烦



[摘要

]近日一份奇葩购房合同引起了网友们的强势围观，据当事人说他说服了一起创业的朋友共同集资买了一套商品房。该写字间总价100万左右，贷款50万，10个人平均出资5万元。目前对于写字楼是自用还是投资尚不确定，但是房产证写10个人的名字，尚属首例。

近日，一份奇葩的购房合同迅速引起了网友们的强势围观，购房合同上竟然密密麻麻的写了10个购房人的姓名，真是前所未见！10个人买了一套房，这也行？在法律上是否合规，有没有风险呢？下面，我们来看看来自企鹅问答的专家律师们，他们怎么看？



腾讯新闻 问答

### 10人共买一套房在法律上是否合规？有无风险？

近日，一份奇葩的购房合同迅速引起了网友们的强势围观，购房合同上密密麻麻的10个购房人姓名真是前所未见！10人买了一套房，这也行？在法律上是否合规？有无风险？

十个人共买一套房是合乎法规的。

北京知名律师：张新年律师

10个人合伙购买一层写字楼在法律上并不被禁止。

我国《物权法》的规定，不动产或者动产

可以由两个以上单位、个人共有。共有的方式包括按份共有和共同共有。

我国《房屋登记办法》也没有限制进行房屋登记主体个数上限。这意味着10个人根据自身需要完全有权合伙购买不动产，并依法可以共同在产权证上署名登记，依法取得共同所有权。



就风险而言，主要可能集中在权利义务划分和处分权利限制方面。

依据《物权法》，按份共有和共同共有所享有的所有权性质是不一样的，按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权，共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。所以，虽然10个人都共同享有所有权，但是就所有权的共有方式还是建议约定清楚。如果没有约定或约定不清楚的，依照《物权法》的规定，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。对于份额如果约定不清楚的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。另外，对于共有物的管理及管理费用负担、共有物处分或重大修缮事宜、共有财产分割原则及分割方式也需要各方约定清楚，以免发生不必要的纠纷。

就处分限制而言，依据《物权法》，共有人对共有财产享有优先购买权，这意味着按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。

其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。在共有物处分方面，如果共有人没有特别约定，一般情况下，处分共有的不动产以及对共有的不动产作重大修缮的，必须经占份额三分之二的按份共有人或者全体共同共有人同意。除此之外，《物权法》还规定，共有人对于因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带

债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。

以上这些，都是10人共同购买不动产可能出现的风险和限制，建议购买人在购买时内部做好相应的权属划分及权利义务约定。



房产证上只能写一个人的名字，但是可以添加共有人，共有人添加的时候，可以明确每个人的份额。

购房者在房屋行政主管部门办理房屋产权证时，办理房屋共有权证，在这个证书上可以同时写几个人的名字，其作用是证明此房屋的产权是为几个人所共有。

如果是夫妻双方买房，则不需要，因为只要有任一人的名字，都属于共同财产。

不动产权证、房地产权证，要求是一人一证，证上有几个名字发几本证，只是里面的第一业主的姓名不同。关于该证上最多能写几个名字，只要符合要求就没有限定。

同时，房产证可以“加名”不只是在房地产权证上增加一个产权人的名字那么简单。从法律上来说，“加名”实质上是增加房屋的共有人。按照目前法律法规规定，要增加房屋的共有人，可以房地产权证赠与、买卖或析产登记三种方式办理。

北京市康达律师事务所律师：韩骁律师

十个人一起买房虽然奇葩，但是并不违反合同法的规定，因此该合同在法律上合法有效。

但是因为共有是一种不稳定的状态，有可能会后续出现纠纷，存在隐藏的风险。根据我国《合同法》第五十二条的规定，有以下情况的合同无效：通过欺诈、胁迫订立的合同损害国家利益；恶意串通，损害国家或他人利益；以合法形式掩盖非法目的；损害公共利益；违反效力性强制性规范。根据现有报道，该合同并没有以上几种情况，因此合法有效。

但是合同的有效并不意味着对房子的所有权不存在问题，房子作为一种不动产物权，只有在变更登记的时候其所有权才转移。一起买房的十个人并不存在共同共有的基础，因此其对房子的共有只能是按照份额的按份共有，即每个人占房子10%的份额。在房屋财产上每个人都是平等的且通过可以通过办理共有权证解决这个问题，因此取得房子的份额并不是本案的风险所在。

十个人  
共同买房

的主要风险在于一

旦十个人中有人的意见不一致，对于房屋的使用方式、是否修缮等问题产生分歧

，如果分歧双方所占份额差不多或者在重要事务上都无法达到2/3或者出现多方意见，那么房屋很可能无法发挥其原有的作用，在纠纷解决之前只能闲置。同时，万一有一个共有人在买房后离婚，按照《婚姻法》的规定，其配偶有权分得一半的财产，这对于房屋的其他所有人来说也是一个隐藏的风险。再次，一旦共有人涉诉，该人份额被法院查封等，其他人权利将受到限制。十人买房固然不违法，但是由于共有本身便是一种不稳定的状态，因此大家尽量不要

效仿这种做法，否则一旦产生纠纷后续处理会非常麻烦，得不偿失。



杰飞律师  
律师，法律博主

45

购房合同上出现10个购房人，在法律上合规，后续办理不动产权证书，确认所有权上无风险。

购房合同也是合同法规定的买卖合同，只要合同当事人明确，具体即可，对数量没有限制。

这份购房合同在十一方签字盖章后成立，根据具体约定确认生效时间。

如果操作正确得当，有可能在所购房屋的不动产权证书上会显示十个人名字，或分成十个不动产权证书。

虽然这种模式合法合规，但是，在这套房产进行交易，抵押时就会比较麻烦。

1.如果要交易或抵押需要全部所有权人同意。

2.如果在购房时这些所有权人有人已经有配偶了，那么配偶也需要同意，这样人数有可能增加到二十人。好多人啊！

3.如果有一个人去世了，那就更复杂了，在没有遗嘱的情况下，对这人房子的份额都有继承权，分房的时候就复杂了。或者在进行转让交易时有可能会涉及到三十人左右！

总结，十人一起买房不违法，但转让交易，抵押，继承，离婚财产分配等程序就复杂了！

难以想象的复杂，而复杂背后就有风险，就有侵权的可能，劝君看清再买！

这是广东经济发展国际咨询会自1999年创办以来首次举行的合作项目集中签约。

我们两个都知道彼此撞脸了，我想总有一天我们要演兄弟。

当前文章：<http://www.nxein.com/article/1f4m31e1.pdf>

发布时间：2017-10-22 04:05:05

[织田信奈的野望](#) [西甲积分榜](#) [科技](#) [奔驰e级](#) [醉玲珑](#) [四大名捕](#) [老师失联妻子溺亡](#) [宝格丽](#)

[使徒行者](#) [科技](#)