



德衡律师集团  
DEHENG LAW GROUP

# 客户通讯 & 律师观点

房地产业务中心 > 房地产业务团队 主办

2016年11月18日 | 第5号

## 商品房买卖合同中第三人付款行为的法律风险

### 【研讨要点】

商品房销售过程中涉及第三人支付部分或全部房款而引发的纠纷时常发生，第三人代付款行为存在何种法律风险及如何有效防范成为开发商所关注的问题，本文将就此进行分析解答。

### 【研讨笔记】

#### 一、第三人代付款所产生的法律风险

在商品房销售过程中，常见的第三人代付款行为一般指的是由第三人“代为履行”合同约定的付款义务。而在法律层面上“代为履行”的构成要件为：

- (一) 以存在合法有效的债务为前提，且不是法定或约定必为债务人自己履行的；
- (二) 债务人与第三人达成合意，有代为履行为内容的意思表示；
- (三) 第三人代为履行必须尽到通知义务。

上述构成要件中的第(二)点是纠纷产生的高发区，如第三人主张其已付价款系误付或非代他人支付等原因而要求开发商退还。在司法实践中，作为开发商的一方需对“债务人与第三人达成合意，有代为履行为内容的意思表示”承担举证责任，而在销售过程中，因销售人员对法律专业知识了解较少或疏忽大意等原因造成开发商无法尽到该举证责任，则开发商将承担退还价款及相应利息和诉讼费用的法律后果；而等到开发商基于此败诉判决向房屋买受人追偿购房款时，涉案房屋可能早已被另售他人或因购房人的其他纠纷而被法院查封。最终，开发商将面临钱、房两空的现实窘境。

#### 二、风险防范

基于我国相关法律规定及本所律师司法实务经验，对上述风险提出以下操作建议：

(一) 由销售人员、财务人员现场核实第三人身份情况，要求第三人提供身份证明，如身份证、结婚证等载明第三人照片及身份信息的有效证件。

(二) 要求第三人出具书面“代付款说明”，以第三人当场手写捺印为首选；如第三人已将价款付至公司账户但未到现场，而购房人持第三人书写的“代付款说明”主张第三人代为付款时，则

应要求购房人提供第三人的身份证原件及对于“代付款说明”真实性的公证书。

---

如对本客户通讯有任何疑问，请联络下列作者王众律师或房地产业务团队秘书张晓暄。

王众

wang\_zhong@deheng.com

15376393898

青岛

您也可能对以下话题感兴趣：

[几种精装房预售方案的优劣比较](#)；[“售后包租”凡是销售商品房的法律风险](#)；[众筹购房权属如何登记](#)；[建设工程施工合同履行法律风险提示](#).....

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯，请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>，查找本团队专栏，订阅本通讯。我们将定期向您发送。