



一起打到最高法的民事案件

本报记者 杜秉琛

房地产公司违规在先,大伟起诉后,法院解除了他与房地产公司、银行之间签订的各项合同。合同虽然解除了,但大伟向银行的贷款应当由谁承担?自此,大伟开启了他的漫长诉讼之路。

此案历经一审、二审改判、再审撤销,系由最高人民法院审判委员会讨论决定,于2021年1月7日公开发布,具有很强的指导性和典型性。

开启漫长诉讼之路

2015年,大伟看中了西宁市夏天公司开发的一片商业用房,价值147953124元,建筑面积3736.19平方米。7月15日,大伟付完首付73983124元后,将剩余的73970000元办理按揭贷款。8月12日,大伟与夏天公司签订《商品房预售合同》。

8月14日,大伟与中国建设银行股份有限公司青海省分行、越州房地产公司签订了《个人住房(商业用房)借款合同》(以下简称《借款合同》),同时也一并签订了《房地产抵押合同》。规定借款期限为2015年8月25日至2025年8月25日。8月21日,建行青海分行分8笔向夏天公司支付了贷款73970000元。

此后,由于夏天公司违约在先,未按规定时间交房。2017年,大伟向法院起诉要求解除《商品房预售合同》和《借款合同》且不承担还款责任。经法院审理判决解除大伟与建行青海分行、夏天公司签订的《借款合同》《房地产抵押合同》《商品房预售合同》,并判决夏天公司向建行青海分行返还剩余的借款本金。建行青海分行不服,后上诉于最高人民法院,经最高法审理认定,维持了一审判决。关于大伟是否应当承担还款责任,由于建行青海分行未提出诉讼请求,根据不告不理的民事诉讼原则,最高法没有审理。

一审上诉二审改判

2018年4月27日,建行青海分行将大伟诉至西宁市中级人民法院。2018年7月4日,西宁中院公开开庭审理了此案。

建行青海分行诉求,判令大伟与夏天公司共同向其偿还借款本金。西宁中院审理后,发现本案纠纷的起因在于夏天公司未按照约定向购房人大伟交付所购房屋,致使《商品房预售合同》因夏天公司的违约行为而被解除。随之,导致《借款合同》《房地产抵押合同》因合同目的无法实现而被解除,上述合同的解除不能归责于大伟。

其次,本案诉争的标的是建行青海分行发放的73970000元贷款,根据借款人大伟委托,这笔贷款已经汇入夏天公司账户,因所涉合同目的无法实现,收款人夏天公司继续占有这笔贷款无法与合同依据,理应将贷款本息如数返还给建行青海分行,让大伟与夏天公司共同承担还款责任,就意味着夏天公司有可能继续占有、使用借款,显然不妥。

法院认为,建行青海分行应依据最高法的判决来索要借款,即先向夏天公司索要欠款,再选择是否向大伟主张其还款责任。本案中,建行青海分行明确抵押物的抵押人是夏天公司,却回避夏天公司的还款责任、回避抵押物处置变现、回避申请强制执行夏天公司,直接向借款人大伟主张与夏天公司共同承担剩余全部借款本金,存在补救措施不当,亦不能排除建行青海分行与夏天公司恶意串通的可能,如果单独要求借款人承担共同还款责任,不仅与生效的判决和商品房买卖合同司法解释精神相悖,而且是无限扩大借款人责任。所以建行青海分行急于向夏天公司行使权力的前提下令大伟等三人承担还款责任的主张不能成立。

最终,西宁中院驳回了建行青海分行的诉讼请求。建行青海分行不服,上诉至青海省高级人民法院。后由省高院改判,判决由大伟承担建行青海分行剩余贷款本息。大伟随后上诉至最高法。



资料图片

终审判决诉求得偿

2019年5月10日,最高法作出民事裁定提审本案。

大伟诉称,二审判决让我承担建行青海分行剩余贷款本息属于还款责任错误。请求最高法撤销二审判决,改判驳回建行青海分行的诉讼请求。

最高法审理后认为,首先,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的规定,商品房买卖合同和担保贷款合同解除,应由出卖人返还收取的购房贷款本金及利息。另案生效判决已确定夏天公司就合同解除时的剩余贷款本息向建行青海分行承担还款责任,对该责任认定不应再有争议。

其次,在《借款合同》履行过程中,大伟在客观上既不控制贷款,也未使用贷款,全部款项由建行青海分行依按揭贷款模式流程直接转给了夏天公司。在夏天公司违约导致购房合同及借款合同解除、大伟无任何过错的情况下,在购不到房的同时还要成为建行青海分行的债务人,既不符合按揭贷款的法律特征、政策背景,也不符合按揭贷款商业模式的价值安排。

那么《借款合同》解除后大伟是否应承担剩余贷款的还款责任?

对此,最高法与西宁中院观点一致,因夏天公司未按照约定期限交付房屋,致使《商品房预售合同》《借款合同》《抵押合同》因合同目的无法实现亦被解除。根据规定,应由出卖人夏天公司将收取的购房贷款本金及利息退还建行青海分行,大伟不负有返还义务。

关于案涉《借款合同》中相关格式条款的适用问题,建行青海分行反复使用《借款合同》第

19条规定,“贷款人与借款人的借贷关系解除的,借款人应当立即返还其所欠贷款的本金、利息、罚息及实现债权的费用,或委托售房人直接将上述款项归还贷款人。”这意味着要求大伟在既未取得所购房屋亦未实际占有购房贷款的情况下归还贷款,明显不合理地加重了大伟的责任。根据《中华人民共和国合同法》(已于2021年1月1日废止)第40条“提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的,该条款无效。”之规定,该条款对大伟不具有拘束力。

最高法认为,审理此案,必须充分考虑商品房按揭贷款商业模式下各合同之间的密切联系和各方权利义务关系的平衡问题,避免因强调单个合同的相对性而造成三方权利义务的失衡。

本案中,因夏天公司不能交付房屋而导致合同解除,导致合同约定的各方权利义务严重失衡。具体表现为,夏天公司违约不能交房导致各方合同解除,但却实际占有使用大伟等三人支付的首付款及建行青海分行按揭贷款;建行青海分行依据合同约定既享有抵押权,又同时享有对夏天公司、大伟等三人的债权;大伟未取得房屋,却既支付了首付款,又需偿还按揭贷款。若按合同约定的权利义务关系处理,则在大伟对合同解除无过错的情况下,仍要求其承担剩余贷款还款责任,明显不合理地加重了其负担,各方权利义务失衡,有违公平原则。

2020年12月3日,最高法作出判决:撤销省高院民事判决,维持西宁中院判决。

(文中人名、公司名均为化名)