

“卖房”借钱可以“不交房”？法院：支持

福州一男子借钱时,约定将房子变更登记在他人名下;法院认定,本质上为让与担保,因约定流质条款导致合同无效



杰清/漫画

N海都记者 陈逸之 通讯员 张艳华 林义挺

随着社会经济的高速发展和融资需求的快速增长,“让与担保”作为一种非典型性担保,具有融资灵活、交易成本较低等优势,越来越被大众所熟悉并被运用于实际融资活动中。但是,若在让与担保中约定了流质条款,将导致该合同条款无效。日前,鼓楼法院审理了一起这样的“让与担保”案件。

案情回顾

借钱时约定 将名下房产以200万元“卖出”

2018年4月23日,福州的陈某向李某某借钱时约定,将其名下位于鼓楼的一套房产,以200万元的价格卖给李某某。双方签订了房屋买卖合同,并完成了不动产登记。

2019年4月14日,李某某和陈某签订《补充协议》,约定李某某允许陈某自行出售房产,期限至2019年6月30日,陈某若在此期间出售掉房产,须归还李某某200万元,并支付相应利息。若未能出

售,则李某某追加20万元给陈某,陈某放弃房产的所有权利,配合完成交付。同时,房产交付后,李某某同意以每月3000元的租金,将房子租给陈某,租期至2019年12月13日。

2019年6月30日,两人又签订了一份《补充协议》,约定双方一致同意房产以271.7万元成交;陈某于7月10日完成水电、物业等交付,李某某同意房产先租给陈某;若陈某未完成交付,视为违约,

需支付成交金额20%的违约金等。

2019年7月1日,两人签订《房屋租赁合同》,约定李某某将房产租给陈某,租期从2019年7月1日起至2020年4月30日止。陈某支付租金3000元,其余租金每月1日支付。

租赁期满后,陈某拒绝交房,于是李某某诉至法院,请求陈某腾退案涉房屋,支付违约金543400元及逾期腾房占有使用费等。

法院

虽然房产已变更登记 仍不能取得所有权

鼓楼法院审理认为,借款时双方约定,陈某将名下房屋以买卖合同的形式,变更登记在李某某名下,之后办理了产权转移登记手续。该约定属于借款合同的从合同,本质上是一种让与担保。因此,虽然房屋已登记在李某某名下,但其并不享有案涉房屋所有权。

其次,2019年4月14日签订的《补充协议》,约定由陈某自行出售房

屋及未出售应以物抵债的后果。2019年7月1日,双方又签订《房屋租赁合同》。李某某以上述《补充协议》《房屋租赁合同》为据,要求陈某搬离案涉房屋。

对此法院认为,该约定与《全国法院民商事审判工作会议纪要》第七十一条中“合同如果约定债务人到期没有清偿债务,财产归债权人所有的,人民法院应当认定该部分约定无

效,但不影响合同其他部分的效力”的规定相悖,应属无效。

本案案由系房屋租赁合同纠纷,双方的“租赁法律关系”源于《补充协议》中以物抵债的约定,《房屋租赁合同》属于《补充协议》的从合同,主合同《补充协议》无效,其合同效力亦为无效。故判决驳回李某某的诉讼请求。

李某某不服上诉,二审维持原判。

说法

约定让与担保时 避免约定成为流质契约

据介绍,本案是典型的在让与担保中约定了流质条款导致该合同条款无效的案例。

流质契约是指当事人双方在设立担保物权时约定,当债务人不履行债务时,由债权人取得担保物所有权的合同。根据《九民纪要》的精神,折价作为担保物权的实现方式,原则上须是债务已届履行期限时对抵押物的作价,以缔约时的价格

取得抵债物,在本质上是流押或流质条款,无效。如果对流质契约的效力不加限制,一方面当债务人到期不能清偿债务时,债权人获得抵押物的所有权,由此将使债务人的利益受到极大的损失,另一方面,在合同背景日益复杂的情形下,流质契约极有可能违反民法公平、等价有偿的原则。在债务履行期届满前约定以物抵债,应参照流押、流

质的规定。

当事人在约定让与担保时,要严格限制意思自治,确定当事人的真实意思表示为转移所有权的担保,而不是以买卖关系代替原债权债务关系等其他行为;要注重对解除条款的设计,避免约定成为流质契约;应在转移所有权的过程中完成相应的公示、登记等手续,保证形式上合乎法律规定。

醉驾肇事 理赔款可否追偿?

泉州一男子醉驾致人伤及车辆受损,保险公司垫付4万赔偿款后向其追偿,得到法院支持

N海都记者 杨江参
通讯员 孙绮

在醉驾事故中,保险公司在交强险责任限额范围内承担赔偿责任后,是否能向实际侵权人主张追偿?近日,泉港法院就依法审理了这样一起追偿权纠纷案件。

案例 醉驾酿事故被公诉 伤者提出附带民事诉讼

2019年6月,泉州的柯某醉酒后驾驶一辆普通货车于国道上行驶,张某驾驶的重型自卸货车因故障停放于相同车道上,未开启危险报警灯且未在来车方向设置警告标志,修理工陈某正在排除上述重型自卸货车故障。柯某驾车避让不及,导致两车发生碰撞,造成陈某受伤及两车不同程度损害的交通

事故。

经交警部门认定,柯某承担本事故主要责任,张

某承担本事故次要责任,陈某不承担本事故责任。柯某驾驶的车辆在保险公司投保了交强险,本次事故发生在保险合同有效期内。

因柯某属于醉酒后驾驶机动车,检察院指控柯某犯危险驾驶罪,向泉港法院提起公诉。诉讼过程中,陈某向法院提起附带民事诉讼。法院依法判决保险公司在交强险责任限额内向陈某支付赔偿款4万余元。判决生效后,保险公司履行

了对陈某的赔偿义务。近期,保险公司将柯某诉至泉港法院,要求柯某返还由保险公司先行垫付的保险赔偿款4万余元。

法院审理认为,柯某醉酒驾驶机动车发生交通事故致陈某人身损害,保险公司在交强险责任限额范围内承担赔偿责任后,依照法律规定可在赔偿范围内向实际侵权人主张追偿权。故依法判决柯某返还保险公司垫付的赔偿款4万余元。

说法 保险公司先予赔偿后 有权向致害人追偿

法官介绍,交强险是法定的机动车保险,具有公益性和强制性的特点,其将具有严重损害性的机动车交通事故交由社会分担,以防止因侵权人无力赔偿而致受害人的利益受损。因此,醉酒驾驶发生交通事故造成的人身损害,仍由保险公司先予赔偿。

法官表示,根据《道路交通安全法》规定,饮酒后驾驶机动车属于法律禁止性规定情形,系违

法行为。《机动车交通事故责任强制保险条例》规定,驾驶人未取得驾驶资格或者醉酒的,保险公司在机动车交通事故责任强制保险责任限额范围内垫付抢救费用,并有权向致害人追偿。《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》规定,醉酒驾驶机动车发生交通事故导致第三人人身损害,当事人请求保

险公司在交强险责任限额范围内予以赔偿,人民法院应予支持;保险公司在赔偿范围内向侵权人主张追偿权的,人民法院应予支持。

以上法律法规及司法解释明确了因醉酒驾驶机动车的,受害人可向保险公司主张权利,但最终保险公司也有权向致害人追偿。因此,最终的赔偿责任应该是致害人,本案中为醉驾人。