



**编者按:**以己之名替人贷款购房并提供抵押担保,几年后未按期返还借款,名义借款人需偿还剩余借款吗?未按约定精装修,业主解除购房合同,结果房贷逾期了,开发商要承担连带责任吗?公司为个人担保贷款买房,能以信息未公开披露为由,不承担保证责任吗?生活中难免需要为人贷款提供帮忙,但需慎之又慎,以免卷入债务纠纷,为他人当“背锅侠”。本期《海都故事绘》三个案例与购房担保有关,法院通过以案释法,引导金融机构依法合规经营,提示金融消费者增强风险防范意识。

海都故事绘

### 公司能以信息未公开披露不承担保证责任吗?

2018年10月15日,安某因购买某地产公司的商品房向某银行申请贷款,三方签订了《购房借款担保合同》,约定了借款金额、利率、期限、违约责任等,某地产公司为安某上述借款承担阶段性连带保证责任。合同签订后,安某自2023年1月1日开始逾期还款,某银行向石家庄市桥西区法院提起诉讼,要求安某偿还借款本金,某地产公司承担连带责任。某地产公司辩称,其是某上市公司公开披露的控股子公司,在就担保事项未公开披露的情况下,保证合同对该公司不发生效力。

法院审理

#### 个人房贷逾期 公司承担连带责任

法院查明,某地产公司向某银行出具的《股东会决议》载明,经公司全体股东决定,同意向某银行申请其开发项目按揭贷款,公司承诺为该项目的购房人贷款提供全额阶段性不可撤销连带责任保证,至他项权证交付后解除担保责任。案涉房产未办理抵押登记。

法院认为,某银行与安某、某地产公司签订的《购房借款担保合同》合法有效。某银行依约发放贷款后,安某在履行合同过程中未按约定履行偿还义务,已构成违约,某银行有权按照合同约定宣布贷款提前到期,要求安某偿还借款本金及相应利息。

本案中,某银行提交的某地产公司出具的《股东会决议》载明该公司为购房借款人提供全额阶段性不可撤销连带责任保证,证明其在订立担保合同时对股东会决议进行了审查,决议的表决程序符合公司法规定,故应认定案涉担保合同对某地产公司发生法律效力。

法院据此判决,安某于本判决生效之日起10日内偿还某银行借款本金;某地产公司对上述债务承担连带责任,承担保证责任后有权向安某追偿。

法官说法

#### 控股子公司担保 也应履行信息披露程序

承办法官表示,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第九条确立了上市公司控股子公司对外担保,除需要子公司自己作出适格决议外,还需上市公司履行相应的披露程序。

(法治日报)

### 合同解除房贷逾期 开发商要负连带责任吗?

2021年5月8日,某银行与韩某、某地产公司签订《个人购房担保借款合同》,约定某银行向韩某发放贷款265万元,借款用途为购买位于石家庄市市长安区某商品房,合同约定了借款利率、期限、违约责任等。

合同同时约定,某地产公司为韩某在贷款合同项下所负债务向某银行提供阶段性连带责任保证,约定保证期间自借款发放之日起,至借款人取得房地产权属证书并办妥抵押登记手续完成之日止。某银行依约发放贷款后,韩某逾期。某银行诉至石家庄市桥西区法院,要求韩某偿还借款本息,某地产公司承担连带责任。

法院审理

#### 精装房交付存争议 还款责任仍应履行



“购房合同解除”和解协议

韩某辩称,因出卖人未按约定达到精装修的交房条件,已与某地产公司签订《和解协议》,案涉《商品房买卖合同(预售)》已经解除,应由某地产公司直接将购房贷款返还银行,承担支付利息、罚息及复利的责任,并由某地产公司将已收取的购房贷款返还给韩某。

法院经审理认为,某银行与韩某、某地产公司签订的《个人购房担保借款合同》合法有效。某银行已依约履行放款义务,虽合同约定的借款期限尚未届满,但韩某未按约定的期限偿还贷款构成违约,某银行依照合同约定有权要求其立即偿还全部借款本息。根据查明的事实,韩某购买的商品房已经达到交付条件,案涉《商品房买卖合同》中未约定精装修交付条款,韩某主张精装房交付缺乏合同依据,其与某地产公司签署了《和解协议》并约定解除上述商品房买卖合同,但双方并未在合同解除后实际履行返还义务,韩某仍应履行还款责任。

法院判决,韩某于本判决生效之日起10日内偿付某银行借款本金;某地产公司对上述债务承担连带责任,承担保证责任后有权向韩某追偿。

法官说法

#### 商品房合同解除 担保借款合同未必解除

承办法官表示,《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》第二十条、第二十一条所适用的情形,通常应为出卖人严重违约,致使买受人购买商品房的目的不能实现,由买受人继续偿还贷款显失公平的情形,并不适用于商品房已具备交付条件。如不区分商品房买卖合同解除的原因,一概认定只要商品房买卖合同解除,商品房担保借款合同必然解除,并仅由出卖人承担还款责任,则可能损害担保权人的利益。(法治日报)

## 担保需谨慎

## 切莫成背锅侠

房子不是我的,我只是替人贷款

你俩别争了,快还贷

个人购房担保借款合同

建隆漫画

### 替人购房贷款逾期 代持人需偿还借款吗?

2017年12月22日,某银行与张某签订《个人购房借款及担保合同》,约定张某为购买房产向某银行借款200万元,借款期限为360个月,贷款年利率为5.3%,张某以其所购房产为借款提供抵押担保。合同签订后,某银行依约发放了贷款。张某自2021年起未偿还借款,某银行遂诉至石家庄市桥西区法院,请求判令张某偿还剩余借款本金及相应利息,对张某名下的房产折价或以拍卖、变卖的价款优先受偿。

法院审理

#### 以己之名替人借款 债权成立依法偿还

张某认为自己只是名义借款人,并非真正的房屋所有人,且房产代持情况某银行自始知情,某银行无权向其主张权利。某银行否认签订借款合同时知道房产代持情况,坚持主张由张某承担还款责任。

法院经审理认为,现有证据不能证明订立合同时某银行知道案涉房产代持情况,故案涉借款及担保合同不能直接约束某银行和案涉房产代持关系中的委托人。在借款合同履行过程中,张某虽向某银行披露房产代持情况,某银行依照法律规定可以选择受托人或者委托人作为相对人主张其权利,现某银行选择向张某主张债权,符合法律规定,故对于张某抗辩某银行无权向其主张权利的主张,不予支持。法院判决张某偿还某银行借款本金及相应利息,某银行有权在上述债权范围内就张某名下某房产折价或以拍卖、变卖该房产的价款优先受偿。

法官说法

#### 名义借款人 承担举证证明责任

承办法官表示,受贷款政策、用款人征信问题等因素影响,确实存在以自己名义为他人借款的情形,此时名义借款人是否承担还款责任,关键在于签订借款合同时金融机构是否知道代理关系的存在,并由名义借款人对此承担举证证明责任。本案明确了名义借款人还款责任的认定标准,对于引导社会公众正确理解委托合同的适用范围,充分认识以借款人身份签订借款合同的法律后果,维护自身合法权益,具有现实意义。

(法治日报)