

# 替业主还贷后 开发商能不能解除购房合同



资料图片

□本报记者 焦曙光

买房后,业主因为资金出现困难,停还了几个月的房贷,被银行诉至法院。负有担保责任的开发商在替业主还贷后,主张与业主解除购房合同。近日,作为业主的王先生来电咨询,他买的房子已经升值了,他不想与开发商解除合同,开发商有权这样做吗?

据家住我市新华区的王先生介绍,2014年5月,他在杭州市购买了一套商品房并于同月交房,房价120万元,王先生自己支付了30%的首付36万元,其余购房款向当地银行贷款84万元。为了促进销售,贷款时开发商向银行提供了担保并签订了担保合同,同时双方购房合同中也约定“买房人延期付款超过60日,出卖人有权解除购房合同”。王先生入住后一直按时归还贷款,从去年初开始,王先生因为生意亏损暂停了月供几个月,银行随即将王先生及开发商起诉,去年12月份法院判决开发商承担担保责任,向银行支付84万元的贷款。开发商在承担完84万元的担保责任后,于今年5月份将王先生起诉,以王先生违反房屋买卖合同中关于“买房人延期付款超过60日,出卖人有权解除购房合

同”的约定为由,请求判令解除房屋买卖合同。王先生称现在房屋已经升值了一部分,如果解除合同自己就亏大了。开发商到底能不能起诉主张解除购房合同。

带着王先生的疑问,记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师认真听完记者对案情的叙述后表示,本案中虽然双方约定的有解除合同条款,但法院判决应当以维护民事法律关系的稳定性为基本原则,不能判决解除购房合同。

## 双方购房合同的义务已履行完毕

在双方签订《商品房买卖合同》后,双方均应当按照合同约定履行各自义务。王先生的义务是按约定支付购房款,开发商的义务是在收到购房款后向王先生交付房屋。在本案中,王先生采取按揭贷款的方式已向开发商支付了全部购房款,履行了支付购房款的合同义务;而开发商也依约向王先生交付了所购房屋,此时双方均已按照合同约定履行了各自义务。根据《合同法》第九十一条的规定:“债务已经按照约定履行的,合同的权利义务终止。”即开发商和王先生在《商品房买卖合同》中的合

同权利义务因履行完毕已终止,开发商没有权利再主张解除《商品房买卖合同》。

## 按揭款和购房款是两个不同的法律关系

本案中房屋的买卖合同和开发商的担保合同实际上是两份独立的合同。就房屋买卖合同来看,该合同是双方当事人的真实意思表示,不违反法律法规的强制性规定,合法有效。同时双方也都履行了自己的义务。王先生按约定将购房款分首付款和银行按揭借款两部分已全部支付给了开发商;开发商也按约定将房屋交付给了王先生。因此,房屋买卖合同已履行完毕,双方均不存在违约行为。

开发商与银行签订的担保合同确立的是开发商与银行之间的担保关系。在王先生未按约定向银行履行还款义务时,开发商代为偿还了全部拖欠款项的本息,系开发商履行了担保义务。在承担完担保责任后,开发商可依法向王先生追偿。但开发商承担担保责任替王先生向银行代偿了其拖欠借款全部本息的事实,不能简单等同于王先生未将购房款支付给开发商。因为将王先生拖欠按揭款

等同于拖欠开发商购房款的话就等于否定了房屋买卖合同与担保借款合同各自的独立性,同时也使开发商在担保借款合同中承担担保义务的约定失去了意义,故王先生银行的按揭款和开发商的购房款是两个不同的法律关系。

## 开发商可以行使担保追偿权

在王先生逾期未偿还到期借款本金和利息后,银行向开发商主张担保责任,开发商承担担保责任后即享有向王先生主张担保追偿权的权利,要求王先生返还其已向银行承担的84万元及其相关费用。但担保追偿权与本案请求解除购房合同属不同的法律关系,开发商应另案主张。

综上,马律师认为,针对本案发生的纠纷,开发商只能向王先生主张担保责任的追偿权,而无权主张解除《商品房买卖合同》的购房合同解除权。开发商坚持主张解除合同的话,人民法院应依法驳回开发商的诉讼请求。同时作为王先生一方来说,一旦开发商主张担保追偿权,得到法院的支持应无悬念。本案处理的过程中,如能和对方达成和解的话,建议王先生和开发商不妨调解结案。

## 百汇·国贸中心 未取得预售 许可违规售房

近日,有网友向《平顶山晚报》反映百汇·国贸中心在未取得《商品房预售许可证》的情况下违规售房。

### 没有预售证 强收30%首付款

网友“lucifer0527”反映,前不久,他在百汇·国贸中心6#楼选了一套三居室房子,当时置业顾问说先交1万元的定金,一星期内需要交齐30%的首付款,但是要年底才能办理按揭手续。

“我是首次置业,想用公积金贷款。”“lucifer0527”说,“按照我市目前的公积金政策,首套房首付只需要20%就可以了,但是百汇·国贸中心的置业顾问说至少要30%,而且要年底才能办理按揭手续。”

随后,细心的“lucifer0527”登录平顶山市房管中心网站查询发现,百汇·国贸中心并没有取得《商品房预售许可证》。“没有预售许可证却肆无忌惮地卖房子,明显是违规的。”

### 一期6栋楼无预售证 房子快售罄

8月19日,笔者以购房者身份来到百汇·国贸中心售楼部。该售楼部一李姓置业顾问称,目前该项目一期共6栋楼,在售的是5#楼和6#楼,均价6500元。6#楼都没有预售许可证,整个项目也都只有土地证,其他证件还在办理中,预计年底可以拿到预售证。即使如此,也并不影响销售。5#楼、6#楼共计180余套房子,现在已经卖掉八成多,仅剩下20多套。此外,4#楼下个月开盘,目前正在排号,交3000元可以抵两万元。该置业顾问表示,就算没有证(预售许可证),房子卖得也非常好。

当被问到公积金首付也需要30%时,该置业顾问称所有客户都是这样办理的,“首付必须30%,年底才能办理按揭手续,商业贷款的银行还没定哪家”。

### 无预售许可证风险大 购买须谨慎

根据《城市商品房预售管理办法》,商品房预售实行许可制度,开发企业进行商品房预售应当向房地产管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》,未取得不得进行商品房预售。

市房管中心房地产监察大队相关人士表示,购买未取得预售许可证的商品房风险极大。部分开发商为了率先圈定客户,及早完成销售任务,在没有获得预售许可证的情况下违规销售,这是国家法规严格禁止的行为。无预售许可的项目没有纳入预售证监管系统,购房者所交资金万一被挪用,或因开发商资金链断裂造成企业跑路、项目烂尾等现象,致使购房者合法权益无法维护。

市房管中心房地产监察大队相关人士提醒,购房者如果购买了未取得预售许可证的商品房,可以凭购房合同、付款凭证、身份证件向该大队投诉举报。举报电话:2636101。

(刘璞)

## 连年捐款支持“光彩助学”

# 刘涛荣膺第五届“感动鹰城·十大光彩助学人物”

□记者 焦曙光

本报讯 8月22日下午,平顶山市非公有制经济人士光彩助学捐助仪式暨第五届“感动鹰城·十大光彩助学人物”表彰大会在平顶山博物馆举行,常绿集团再次捐款20万元,常绿集团董事长刘涛荣膺第五届“感动鹰城·十大光彩助学人物”称号,受到了表彰。

据介绍,从2007年开始,市委统战部、市工商联在全市范围内组织开展“光彩助学”活动,11年来

全市广大非公有制经济人士累计捐款15511.409万元,资助学生18802人次,捐建学校10所。近年来,经济下行压力不断加大,企业面临形势错综复杂,但广大非公有制经济人士参与“光彩助学”活动的热情始终不减。截至目前,已有346家民营企业、组织和个人参与到今年的“光彩助学”活动中来,捐助资金705.255万元,资助学生1936人。

在本次大会上,包括常绿集团在内的多家企业现场捐助,刘

涛及其他企业在内的10位爱心人士获得第五届“感动鹰城·十大光彩助学人物”称号,受到了表彰。

作为鹰城民营企业代表,河南常绿集团已连续多年参与助学,在本次捐助仪式上,常绿集团再次捐赠20万元,用于帮助贫困学生。作为一家民营企业,常绿集团怀揣着一颗感恩的心,积极投身光彩事业,大力弘扬“致富思源、富而思进、扶贫济困、乐善好施、义利兼顾、德行并重、发展企业、回馈社会”的光彩精神。近年

来,常绿集团一直积极参与各种社会公益活动,成立常绿昭德助学基金、平顶山学院助学金、河南城建学院助学金,他们每年都会拿出20万元至30万元用于“光彩助学”。

刘涛在荣获“感动鹰城·十大光彩助学人物”称号时表示,“我们做的只是微不足道的一小部分,还远远不够,随着企业的不断发展,我们企业会拿出更多资金帮助弱势群体,助推教育事业,为社会培养更多的有用人才。”★