

商品房买卖合同解除 按揭贷款如何处理

□ 本报记者 李胜男

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,借款用于购买石家庄市长安区某商品房,并约定了借款利率、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之日止。某银行依约发放贷款后,韩某逾期。某银行提出诉讼,请求韩某偿还借款本息,某地产公司承担连带责任。

韩某辩称,他已经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,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》第二十条、第二十一条第二款的规定,应由某地产公司直接将购房贷款返还银行,并承担支付利息、罚息及复利的责任,由某地产公司将已收取的购

房贷款返还给韩某。某地产公司未作答辩。

法院经审理查明,某银行起诉的事实成立。韩某与某地产公司签订的和解协议中写明,韩某解除协议的原因是出卖人未按约定达到精装修的交房条件。和解协议签署后,该涉案商品房的备案手续未撤销,某地产公司未退还韩某购房首付款。案涉商品房买卖合同中未约定精装修交付条款,案涉商品房所在小区及案涉楼栋已经大部分完成交付并投入使用。

石家庄市桥西区人民法院经审理认为,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。韩某主张其与某地产公司的商品房买卖合同已经解除,应由某地产公司承担还款责任。根据查明的事实,韩某购买的商品房已经达到交付条件。韩某主张精装

房交付缺乏合同依据,其虽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,并且《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,并不适用于本案。韩某仍应履行还款责任。故判决韩某偿付某银行借款本息,某地产公司对上述债务承担连带责任,其承担保证责任后有权向韩某追偿。

析 法

《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》第二十条规定了商品房买卖合同解除情况下商品房担保贷款合同解除的认定标准,第二十一条规定了商品房买卖合同及担保贷款合同解除后两

个法律关系应否合并审理以及合同解除的法律后果,即由谁、如何承担返还责任问题,该条款的立法目的在于保护因出卖人违约导致不能按期交房、商品房买卖合同目的不能实现,同时导致商品房担保贷款合同目的不能实现而解除的买受人(借款人)。在适用该条款时,应对该条款进行限缩解释,结合个案具体情况,判定是否属于商品房买卖合同及担保贷款合同目的不能实现、是否应当解除。

该案中,商品房已具备交付条件,买受人与出卖人协议解除商品房买卖合同,不属于第二十条规定的因出卖人违约导致商品房买卖合同目的不能实现的情形,因此,商品房担保贷款合同并不当然解除。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,商品房担保贷款合同必然解除,并仅由出卖人承担还款责任,则可能损害担保权人的利益。对该条进行限缩适用,有助于维护交易安全,合理平衡担保权人、买受人、出卖人三者的利益。

□ 刘艳艳 陈佳婷

2021年6月,叶某在A公司经营的A维修APP上注册为维保工程师,与A公司签订了《工程师合作协议》和《合作协议》,约定A公司为叶某提供信息技术服务,双方共同委托第三方代为收取客户支付的家庭维保服务费用,叶某同意按用户支付的家庭维保服务费用总额的35%至55%向A公司支付信息技术服务费。

2022年6月,叶某接到一个维修空调的订单后,带着自行购买的工具,骑电动车前往维修,路上因下雨路滑摔倒受伤,被救护车送往医院治疗,产生医疗费用2.3万余元。叶某后续治疗费用仍需1.5万元。A公司有为叶某购买商业团体险,因此叶某获得保险赔付的医疗费用1.9万余元。但叶某主张其与A公司构成劳务合同关系,其余损失应由A公司赔偿,故以健康权纠纷为由诉至法院,要求判令A公司向其支付医疗费、误工费、护理费、后续治疗费等费用。

法院最终驳回叶某的全部诉讼请求。该判决已生效。

析 法

如今,互联网平台经济迅猛发展,大量劳动者依托平台接单,向客户提供服务并获取报酬。但在实际操作中,劳动者与平台之间的法律关系的性质复杂多样,涵盖劳动关系、劳务关系、承揽关系以及居间关系等多种类型。法院在审理此类涉及互联网用工的案件时,需全面、细致地审查双方签订的合同内容、实际履行情况,同时充分考虑互联网用工模式的独特属性,以此来准确认定双方的法律关系。

本案中,叶某系因自身骑行电动车滑倒受伤,无证据证明A公司在此过程中存在过错或直接侵权行为。叶某主张其与A公司存在劳务关系,故在前往工作途中受伤应由对方承担赔偿责任,其实质是要求A公司基于劳务合同关系承担无过错责任。但是,双方签订的《合作协议》明确约定了双方为合作关系,而非劳动或劳务关系。

庭审中,叶某称其没有仔细阅读协议文本,不清楚协议内容。对此,叶某作为完全民事行为能力人,应对自身的民事行为承担相应的法律后果。本案中,A公司在《合作协议》中以加黑加粗字体的形式告知并提示叶某相关权利义务,叶某自行选择忽视,是叶某对自身权利的疏忽,其应自行承担不利后果。

本案的核心争议焦点在于原被告之间是否建立了劳务关系。《劳动和社会保障部关于确立劳动关系有关事项的通知》中明确,用人单位招用劳动者未订立书面劳动合同,但同时具备下列情形的,劳动关系成立。(一)用人单位招用劳动者符合法律、法规规定的主体资格;(二)用人单位依法制定的各项劳动规章制度适用于劳动者,劳动者受用人单位的劳动管理,从事用人单位安排的有报酬的劳动;(三)劳动者提供的劳动是用人单位业务的组成部分。

劳务关系是指平等的民事主体之间,基于一方为另一方提供劳务,另一方接受该劳务并支付相应对价所形成的对等民事权利义务关系。在判断劳务关系是否成立时,重点需审查接受劳务一方对提供劳务一方是否存在控制关系。虽然这种控制关系区别于劳动关系中特定的人身隶属关系,但提供劳务一方在一定程度上仍受接受劳务方的支配,需要遵循接受劳务方的安排与指挥,完成约定的工作任务。在本案中,叶某通过A公司运营的平台接单,但其自主决定,其报酬来源于交易完成后客户支付的服务费。平台公司对从业人员实施的管理措施,主要是基于平台运营管理的客观需求,且十分松散,并非劳动法意义上或劳务合同中的管理与被管理关系。因此,叶某与A公司不属于劳动关系或劳务关系,A公司对叶某因工作受伤不承担责任或用工单位责任。因此,综合各方面因素判断,双方之间的关系并不符合劳务关系的特征。综上,法院驳回叶某的全部诉讼请求。

劳动者在与互联网平台企业签署相关协议时,务必仔细研读合同条款,充分了解其中可能蕴含的风险,经过审慎理性的思考后,再决定是否签署协议,以切实维护自身合法权益。

主车投保,驾驶人从挂车上掉落摔伤,保险公司应否理赔

□ 付芳 李延文

主车投保了“机动车车上人员责任保险”,驾驶员检查车辆时不慎从挂车上掉落摔伤,保险公司以“不在承保范围”为由拒赔,法院怎么判?

李某是某公司的驾驶员,日常工作中,接受公司安排,驾驶公司名下半挂牵引车运送货物。2021年6月,李某运输途中将车临时停放在某院内,检查车辆时不慎掉落摔伤。因车辆在保险公司投保有“机动车车上人员责任保险”,李某索赔无果后,将保险公司诉至法院,要求其赔偿医疗费、伤残赔偿金等损失,共计20余万元。

保险公司辩称,本案投保车辆为主车(牵引车),而挂车未在保险

公司处投保任何险种,李某是从挂车上跌落,并不在主车车体内或车体上,所以不在承保范围内,不应由其承担赔偿责任。

法院经开庭审理,最后依法作出判决,判决保险公司赔偿李某医疗费、伤残赔偿金等损失共计20余万元。

析 法

本案争议焦点是,从挂车上掉落摔伤,是否属于保险理赔范围。

《中国保险行业协会机动车综合商业保险示范条款》第三十八条规定:“保险期间内,被保险人或其允许的驾驶人在使用被保险机动车过程中发生意外事故,致使车上人员遭受人身伤亡,且不属于免

险人责任的范围,依法应当对车上人员承担的损害赔偿责任,保险人依照本保险合同的约定负责赔偿。”

法院审理认为,李某所在的公司是半挂牵引车的所有人,公司为该车辆在保险公司投保“驾驶员车上人员责任保险”,且如约履行了缴费义务,保险公司承保了该险种,并出具保险单,双方之间形成保险合同关系,系双方真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效,双方均应按合同约定履行各自权利与义务。

本案中,“使用被保险机动车过程”包括车辆动态使用和静态使用的过程,李某在车辆静止时检查车辆,系进行司机的辅助性工作,应认定为其静态使用涉案机动

车。在保险期间内,李某作为被允许的驾驶人在使用被保险机动车过程中发生意外事故,致使李某遭受人身损害,符合保险理赔情形,保险公司应就李某的各项损失,在保险金额范围内承担理赔责任。保险公司主张挂车没有投保车上人员责任险,李某受伤不属于保险责任范围,但牵引车和挂车连接使用时应被视为一个整体,挂车由主车牵引,而本身无动力驱动装置,主车与挂车一同使用,才能组成完整的运输工具,即使挂车未投保车上人员险,但是与主车视为一体,可以认定挂车上的人员也包含在主车人员险保障范围内,保险公司该项主张不能成立。经法院开庭审理,最后依法作出判决,判决保险公司赔偿李某医疗费、伤残赔偿金等损失共计20余万元。

“好意同乘”搭乘人受伤,驾驶人有没有赔偿义务

□ 徐翠翠 武梦瑶

“好意同乘”在日常生活中屡见不鲜,但行驶中发生交通事故,造成搭乘人受伤,责任该如何界定?好心搭载他人的司机要不要担责?

2024年6月,管某驾驶载有李某的小型轿车与张某驾驶的小型普通客车发生碰撞,事故造成管某、李某、张某受伤,两车不同程度受损。经交警部门认定,管某负事故的主要责任,张某负事故的次要责任。事故发生后,李某入院治疗产生了多项费用,遂诉至法院要求管某、张某赔偿各项损失。

管某辩称,自己系无偿将李某送回家且驾驶车辆为非营运车辆,

符合好意同乘的情形,应当减轻自己的赔偿责任。

最后,法院结合本次事故中管某应负责任和双方之间的关系,在判决时综合考量,酌定在管某应承担的赔偿范围内减轻其30%的赔偿责任。判决后,双方当事人均未上诉,判决现已生效。

析 法

本案系典型的“好意同乘”引发的机动车交通事故责任纠纷,“好意同乘”即我们日常所说的“搭便车”,司法实践中,认定“好意同乘”关系的核心在于搭乘车行为的无偿性,同时也需综合考量车辆性质、驾驶人主观目的及互助属性等

因素。

《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条规定,行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。

第一千一百七十二条规定,二人以上分别实施侵权行为造成同一损害,能够确定责任大小的,各自承担相应的责任;难以确定责任大小的,平均承担责任。

同时,民法典第一千二百一十七条规定,非营运机动车发生交通事故造成无偿搭乘人损害,属于该机动车一方责任的,应当减轻其赔偿责任,但是机动车使用人有故意或者重大过失的除外。

本案中,管某驾驶非营运车辆无偿搭乘李某,且双方对善意施惠行为均无异议,因此,管某驾驶小

型轿车无偿搭载李某属于“好意同乘”行为,符合民法典第一千二百一十七条中关于减轻施惠人责任的法律构成要件。

“好意同乘”是人与人之间互帮互助、建立和谐人际关系的表现,司机因允许他人搭乘的情谊行为就负有保证搭乘者人身和财产安全的注意义务,但若对提供帮助的驾驶人苛以重责势必严重影响行为人的决策,抑制好意同乘行为的发生,有违社会的善良风俗和公平原则。需要强调的是,好意同乘的减责规则并非是对安全义务的豁免,因此,无论是驾驶人还是搭乘者,均应对自身行为负责,驾驶人需尽到基本的安全驾驶义务,搭乘者亦应尽到主动系好安全带、避免干扰驾驶等义务。

□ 韩靖淞

近日,法院审理了一起业主起诉物业公司的合同纠纷案件,起因是业主停放在小区内的爱车疑似被流浪动物撕咬致损,那么这损失该由谁来承担呢?

最近,王先生遇到了烦心事:一大早要去上班,却发现停放在小区内的爱车叶子板、保险杠、刹车油管等多处大面积损坏,结合近期小区内发生多起流浪动物“围攻”业主车辆导致损害的事件,王先生认为爱车是在夜晚遭到了多只流浪动物的撕咬。

王先生认为小区物业管理存在问题,未能及时驱赶小区内流浪动物,导致自己新买的爱车遭受损害,于是要求物业公司赔偿修车费、车辆折旧费及维修期间的租车费用。物业公司拒绝承担责任,双方先后在派出所、居委会进行调解,但都未能达成一致。

因此,王先生一纸诉状将物业公司

小区停车受损,责任谁负

诉至法院,要求物业公司赔偿车辆维修费、维修期间租车费及车辆折旧费等共计4万余元。

诉讼过程中,物业公司辩称:小区停车收费标准仅为每小时0.5元,王先生停放一整晚也仅仅交纳7.5元的费用。因此,尽管物业公司收取了停车费,存在车辆管理的实际行为,但不足以上升到保管合同应尽的严格注意义务。而且,王先生停车位置属于监控盲区,安保人员巡视并未发现车辆受到流浪动物撕咬,因此不应当承担赔偿责任。

王先生则认为,小区近期内发生过多起流浪动物损坏业主车辆的事件,物业公司并未采取必要的防范措施,也没有对业主进行及时提醒,因此应当承担相应责任。

法院最终判令物业公司承担部分车辆维修费一万余元,驳回了王先生要求赔偿折损费、租车费等其他诉讼请求。

析 法

《中华人民共和国民法典》第一百一十九条规定,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。第五百零九条第一款规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

法院经审理后认为,双方签订了物业服务合同,业主亦交纳了一定的停车费,物业公司有责任维护小区的安全和秩序,对停放车辆亦负有一定的管理、照看义务。因此,本案的争议焦点集中在物业公司是否尽到了必要的管理职责。

庭审过程中,物业公司未能提出充分的证据证明其尽到了必要的管理职责,而且业主车辆停放在保安亭不足10米的区域,物业公司未能及时发现车辆的异常情况,应视为未尽到必要的管理责任。

最终,法院综合考虑物业公司是否尽到充分的管理义务、是否采取必要措施进行防范及停车费标准、小区实际环境等多种因素,最终确定了物业公司的责任:判令物业公司承担部分车辆维修费一万余元,驳回了王先生要求赔偿折损费、租车费等其他诉讼请求。

关于物业公司对小区停放车辆应承担何种责任,司法实践中综合考虑以下几点:

一方面,物业公司作为管理者和服务者,其收取业主的物业费,根据《物业管理条例》规定和物业服务合同约定,其应当承担起保障小区安全的责任,包括采取必要措施防止流浪动物等潜在危险源对业主人身、财产造成损害和损失。

另一方面,在出现流浪动物损害业主财产时,物业公司并非直接侵权人,流浪动物作为不可预见的外部风险,本身具有随机性和不可控性,夜晚造成的车辆损害确有超出物业管理

一般义务之考量。并且,物业公司收取停车费用不高,难以覆盖成立保管合同时应尽注意义务的对等成本。

综上,物业公司收取了物业费及一定的停车费,物业公司有责任维护小区的安全和秩序,包括一定程度上尽量防范流浪动物造成业主财产损害等问题。尤其是在小区内已经连续发生多起流浪动物咬车事件后更应当采取必要措施进行一定的防范,比如通过提醒业主、加强巡逻、实时监控等方式来尽可能降低车辆被流浪动物损害的可能性。

法官提示,针对此类问题,建议业主在停放车辆时应遵守小区的管理规定,以减少不必要的损失和风险。同时,物业公司应加强小区内的安全管理、设施设备维护和巡逻工作,确保尽到充分、必要的管理责任。当然,在签订物业服务合同或停车管理合同时,双方也应当明确规定各自的权利义务,以避免此类纠纷的发生。

维修师傅上门途中意外受伤,派单平台要不要担责