

# 购房者突然身亡贷款谁还?

## 家属不愿继续归还后续贷款遭银行起诉

辛苦打拼半辈子,好不容易凑够首付买了房,可房屋还未建成交付,购房者就意外身亡,剩余的银行贷款该谁来偿还?

近日,上海市金山区人民法院审结了一起保证合同纠纷案,购房者张某意外身亡,其家属不愿继续归还房屋后续按揭贷款,银行遂起诉至法院要求开发商代为偿还张某某借款本金及相应利息、罚息。

2020年,张某(未婚)看中并购买了A开发商位于金山某小区的一套商品房,并与A开发商、B银行共同签订了《个人住房(商业用房)抵押借款合同》,除了约定贷款本金、贷款期限、贷款利率、罚息等条款外,还约定开发商提供阶段性担保,即在张某某办妥涉案房屋抵押登记手续、银行收到他项权证前,由开发商承担连带担保责任。

签订上述条款后,B银行按约发放了购房

贷款,但2021年初张某某意外身亡,张某某的继承人不愿承担后续还款责任。银行与张某某家属协商无果后,遂向金山法院提起诉讼。

银行认为,根据银行、开发商及张某某所签订的住房抵押借款合同约定,开发商明确为购房贷款提供连带责任保证担保,担保期限为张某某办妥涉案房屋抵押登记手续、银行收到他项权证前。故要求法院判令开发商代为偿还张某某欠借款本金及相应利息。

开发商认为,该条款并不能直接推定在张某某未按时还款时,其应承担保证责任。

法院审理后认为,连带责任保证人在其与其债权人约定的保证期间内未能按约履行保证责任,债权人有权要求连带责任保证人按约履行连带清偿责任。现因借款人张某某未能按约还款,已经构成违约,且其所购买房屋尚未交房,无法办理房屋产权证,《个人住房抵

押借款合同》约定的开发商作为连带责任保证人承担连带责任的条件已经成就,银行据此要求开发商对借款人尚欠借款本金承担相应的连带清偿责任,并无不当,本院予以支持。

据此,法院判令开发商代为清偿张某某所欠银行的借款本金及相应的利息、罚息。判决书生效后,银行、开发商均服判息诉,开发商及时履行了判决确认支付义务。

### 法官说法

一般在期房销售中,如果购房者选择自己支付和银行贷款相结合的方式付清房款,便会与银行、开发商签订例如本案中的《个人住房(商业用房)抵押借款合同》,约定购房者将购买房屋预抵押给银行,开发商对购房者的贷款在一定期限内向银行进行保证担保。

一般情况下,合同约定期限为购房担保借

款合同生效之日至办妥房屋的所有权、抵押权登记手续并将相关房屋的他项权利证明文件交给银行核对无误,收执之日止。在约定的上述期限内,一旦购房者无法还款,开发商需承担保证责任,该保证条款就是所谓的“阶段性担保”。

“阶段性担保”之所以存在并广泛运用,是因为如果商品房未完全建成,无法办理正式的抵押登记,不动产抵押采登记生效主义,抵押正式登记前,贷款实质上是处于没有抵押物的状态,银行放款无相应的权利保障,所以便会要求开发商承担阶段性担保责任。当然开发商和购房者之间也存在商品销售(预售)合同,通常情况下,当开发商承担阶段性担保责任即代购购房者向银行偿还贷款后,可视为购房者未付清房款,该行为属违约行为,会触发合同的违约条款,开发商可以收回房屋,重新进行销售。 通讯员 杨程 本报记者 屠瑜

## 民警出手抓获「双面人」 白天当保安晚上变盗贼



孙绍波 画

本报讯(通讯员 杨晓俊 记者 江跃中)游艺厅内,玩家们玩得热火朝天,对自己的随身财物放松了警惕,让不法之徒有了可乘之机。近日,人民广场治安派出所通过缜密侦查,迅速抓获一名在某游艺厅内拎包盗窃的嫌疑人。

2月23日,市民刘女士在游艺厅游玩赛车游戏时将挎包放在投币机上,游玩结束后,起身观看邻座的朋友游玩。后来她发现自己的挎包“不翼而飞”了,包内有一部手机和一副耳机,价值人民币3000余元,遂报警求助。

人民广场治安派出所民警迅速开展侦查,通过查阅游艺厅内的公共视频,发现当

时一名身穿黑衣的男子在玩家身边来回游荡,十分可疑。经过循线追踪,案发4小时后,民警便将嫌疑人员刘某抓获。

经审讯,刘某对犯罪事实供认不讳,并交代了自己拎包盗窃的全过程。

原来,刘某是一个不折不扣的“双面人”,白天在某大厦当保安,夜晚化身黑衣窃贼。案发当天,他在游艺厅闲逛,途经赛车游戏机时发现刘女士观看朋友游玩时过于投入,对自己的挎包疏于照看,刘某顿时起了贪念,趁其不备偷走刘女士的挎包并快速离开现场。

目前,刘某因涉嫌盗窃罪已被黄浦警方处以刑事拘留。

## 女婿沉湎网络怎么办?



一脸愁容的吕女士找到我,向我诉说了因女婿沉湎网络,女儿女婿闹到快要分手的地步了,让我给她拿个主意。

吕女士是单亲妈妈,有一个宝贝女儿,为女儿的婚事她操碎了心。2012年经好友介绍,女儿与现在的女婿小赵相识。小赵是孤儿,第一次见小赵,吕女士就喜欢上了。见小赵身体单薄,还出钱为小赵体检,考虑到小赵一个人生活艰难,去年吕女士一手操办帮女儿办了婚事。在众朋友的帮助下,没有亲家参加的婚事办得热热闹闹、喜气洋洋,小赵对吕女士感激不尽。

为照顾小夫妻的起居,吕女士让他们住进自己家。吕女士是一家民营企业的负责人,平时工作繁忙,家中还有老母亲要照顾,现在还要忙里忙外伺候小夫妻俩,看着女儿女婿恩爱,吕女士再忙也乐意。女婿身体单薄,吕女士天天不是清蒸鸽子就是水煮鹌鹑,恨不得把女婿喂成个大胖子。女婿喜欢玩游戏。起初,小夫妻都有玩游戏的嗜好,不久女儿有孕在身,加上妊娠反应,不仅不能陪女婿玩,还时不时要女婿照顾,但女婿只顾玩游戏,每天玩到更深半夜。

吕女士为此训斥女婿,见丈母娘发火了,女婿有所收敛,但好景不长,吕女士又气又怒对着女婿发了狠话:“如果你再沉湎网络,干脆离婚”。吕女士比较传统,真的因女婿沉湎网络而让女儿离婚,实在不忍,何况女儿有孕在

身,也得为尚未出生的外孙着想啊。

我告诉她,沉湎网络的“网虫”有几类。第一类是平时缺少关爱,只能从网络中寻找慰藉;第二类是性格内向有社交障碍;第三类是精神因素。我分析小赵可能属于第一类与第二类。吕女士恍然大悟,她告诉我,小赵初中时父亲因病去世,母亲不久竟割腕自杀。一个月不到就失去两个亲人,对小赵的打击可想而知。一夜之间小赵成了孤儿,加上性格内向,平时也不善与人交流,此后就沉湎网络,饿了啃点饼干,再不就是方便面。他可以在盛夏玩游戏玩得一个星期不换衣服,不洗澡。吕女士还记得第一次到小赵家时的情景,满屋是灰,遍地扔的饼干盒、方便面筒、饮料瓶。当时吕女士并没在意,以为单身男子没人收拾。经我的点拨,吕女士似乎找到了女婿沉湎网络的原因。我建议她带女婿找心理医生治疗一下,平时多给他点爱,告诉他现在已经为人夫了,马上又要当爸爸了,应该要懂得担起责任。她点头答应了。

两个月后,吕女士来电高兴地告诉我,在家人的关怀下,经过心理医生的调适,现在小赵已经完全可以控制上网的时间,也能帮忙料理家务,关心妻子了。

年轻人沉湎网络不在少数,因沉湎网络而引发的家庭矛盾、夫妻纠纷在年轻夫妇中也时有发生。网络游戏已成为日益突出的社会问题,应该引起关注。如果说婚前沉湎网络,成家后就应该逐步戒掉,因为成家后的角色已经转换,应该要对家庭负责,对婚姻负责,也是对自己负责。

人民调解员 青云

## 征收问答

市民求助:

杨先生和兄弟杨某的母亲早年亡故,父亲在上海有一套承租公房(以下简称系争房屋),承租人为杨父。杨父过世后,承租权没有变更。该房现有在册户口五人,分别是杨先生夫妇及杨某一家三口。杨先生和杨某两人均出生在系争房屋。上世纪70年代初,杨先生在黑龙江与芮某结婚。1985年12月,杨先生和妻子芮某的户口从黑龙江迁入系争房屋,夫妻俩同时入住系争房屋。1988年4月,芮某的户口从系争房屋迁入上海芮某父亲承租的公房内。1988年12月,芮某父亲承租的公房动迁,芮某作为户籍在册人员享受了动迁安置。杨某的妻子魏某婚后于1981年迁入系争房屋,

婚后生育女儿小杨,户口迁入涉案房屋。杨某夫妇婚后在系争房屋居住十年后搬出。杨先生只是偶然听说魏某享受过福利分房,但对于魏某福利分房的具体情况不知。

2020年1月,系争房屋所在地块被列入征收范围。同年4月12日,杨先生作为该户的签约代表和征收单位签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款620余万元。在协商征收补偿款的分配时,杨某认为自己和魏某、小杨三个人户口在册,坚持要分走总补偿款的四分之三。同时,杨某认为妻子芮某在娘家享受过公房动迁福利,不是同住人。

杨先生认为,弟媳魏某应该享受过福利分房,自己一家两个人户

口在册,弟弟和小杨也是户口在册,征收补偿款应该兄弟二家均分,杨某坚决不同意。就在杨先生考虑是否在两家均分的基础上让步时,突然收到法院的开庭传票。原来杨某一家三口把哥哥杨先生夫妇告上了法院。

律师帮忙:

杨先生夫妇收到法院传票后内心非常忐忑,找到我们咨询,在详细了解魏某这么多年的生活、工作情况后,我们认为本案的五个人的户口情况和居住情况的证据比较扎实。其中,杨先生系知青回沪,没有享受过福利分房或者动迁优惠政策,应该被认定为同住人;其妻已享受过福利分房,应该排除同住人地位;杨某自户口报出生后从未迁出

系争房屋,享受福利分房的可能性不大,但被排除同住人地位也不是不可能。问题的关键是要查明魏某的有关情况。

作为被告,杨先生夫妇委托我们应诉维权。在案件调查过程中我们发现,魏某曾在某国企工作,其极有可能享受过福利分房,为此我们多次持法院调查令走访调查魏某当年工作单位的退管会、物业公司等多个部门。经过多方努力,终于打听到了魏某福利分房的具体地址,调查出来的《配房单》令我们感到意外。原来早在1995年魏某就在地本人的单位分得一套84平方米的福利公房,住房调配单显示的房屋受配人是魏某、杨某和小杨三人。杨某一家刻意隐瞒福利分房的事实

终于真相大白。

因为证据确凿,最终法院作出判决,杨某和魏某、小杨三原告均被排除同住人地位,被告芮某也不属于同住人,系争房屋征收补偿利益均归属于被告杨先生一人所有。

上海市创导律师事务所  
(23101200110613587)  
闫东方律师 执业证号  
(13101201010221346)  
咨询预约电话:  
021-61439858  
地址:长宁区凯旋路  
1522号东方明珠凯旋中  
心1505室(轨交3号线、4  
号线、10号线虹桥路站,6  
号出口右转即到)

## 弟媳有没有享受过福利分房?