



本报记者 董小军

按揭遭拒，急煞买家

海曙区的张某在一家外贸公司工作，收入不错。张某五年前大学毕业，后经人介绍认识了一个姑娘，经过一段时间的恋爱，双方决定在今年国庆节结婚。根据习惯，男女结婚，婚房一般由男方准备。其实，早在三年多前张某的父母就开始张罗为其购房。一家人终于看中了一套二手房，准备买下。由于张某的父母收入有限，积蓄不多，因此，根据与卖家签订的协议，张某先支付30万元的首付，其余150万元准备申请银行按揭。

但张某的按揭申请提交上去后一直未等来银行的批复，张某去银行询问，才知道银行一开始就予以拒绝。追问原因，银行只简单回答了5个字：不符合要求。张某真的急了，如果拿不到贷款，就要承担违约责任，损失不是一般的大。尽管费尽周折，还托了朋友帮忙，张某的按揭最后仍然没有办成。由于无法付款，张某只得向对方要求延长合同的履行期，但对方坚持要求履行合同所约定的条款，否则，就将他告到法院。为此，张某只得四处筹款，终于在约定期限内将余款交清。张某事后叹着气表示，看到很多人都很顺利地办出了购房按揭，以为自己也不会有问题，没想到会如此复杂。

贷款办不成购房者主观上是否有过错？

最近几年，由于房地产调控政策的变化，各地的房贷新政频出，对一些购房人产生了一定的影响。在现实生活中，购房者向银行申请按揭受阻的并非个例，一些人甚至比张某的遭遇更为尴尬：有购房人在签约后因无法获得预计的贷款而影响房屋买卖合同的履行，最终发生纠纷，并因此被对方告到法院，承担意想不到的责任。

为此，有不少按揭受阻者往往抱怨自己时运不佳，正好遇到购房政策的调整。但实际上，按揭申请不被银行受理，可能的原因很多，并非只有出现新政才受到影响，常见的如购房者的资质信用异常、房产开发公司或房产项目本身存在问

购房的别样尴尬：申请按揭遭拒

题、银行内部的贷款额度所限等都有可能影响银行的决定。

但不管是什么原因，急需银行按揭的购房者，一旦其按揭申请被银行拒绝，就会陷入尴尬，直接影响正在履行中的房屋买卖合同。在现实生活中，如果真的碰到这种问题该如何处理？能否事先考虑周到，并在合同中有所体现，以避免风险呢？为此，我们采访了著名民法专家杨文战律师，请他就几个相关的重要问题进行分析。

因为按揭办不下来，直接的后果是无力履行与卖方签订的合同并面临责任承担，此时，很多购房者都这样表示：不是自己有意违反合同，而是银行不肯批贷款合同，而且，购房的手续并非自己办理，比如商品房是由开发商代办贷款手续，购买二手房贷款是通过中介办

理手续，开发商和中介应该了解自己的情况，所以，贷款办不下来并非自己过错，不应承担违约责任。这样的辩解是否站得住脚？

杨文战律师首先明确给出了否定的回答。他表示，除了自行交易之外，一般来说，购房者的银行贷款确实都是代办的，因此，有些购房者碰到贷款未获得批准，就想当然地认为自己没有任何主观过错，要求解约并全部退回已付房款。但这不能成为其可以免责的理由，因为购房付款是买方的基本义务，不管是贷款还是自筹款项支付，除非有专门的法律规定或特殊的合同约定确认在某种情况下买方可以免责，否则不能想当然认为买方可以免责。

银行不批贷原因与责任之间的关系

但话说回来，贷款申请未获得批准，在确定责任时，还需根据合同的具体约定，按照具体的情况来确定相应的责任。

对于贷款未获得批准，买卖双方如果在合同中有约定的处理方案，就按双方约定的方案处理。在没有任何特殊约定的情况下，贷款未获得批准时根据原因不同，责任分配也不同。通常情况下，银行不批贷的主要原因有以下几种。

一、购房者个人信用有问题，无法通过贷款审核

不管是有不良贷款记录还是收入不足或其他信用问题，购房者的个人资料未通过审核，显然是购房者的责任。购房者应自筹资金支付房款，如果不能自筹资金会构成违约，要承担违约责任解除合同的赔偿责任。

杨文战律师特别强调，无论是开发商还是二手房中介，对购房者的资料进行了解的行为，并不能直接等同于保证购房者符合贷款资格。除非有特别的书面保证和约定条款，或者买家有证据证明开发商、中介明知购房者无贷款资质，仍故意促成以贷款的方式签约，否则不能以此作为追究开发商或中介的责任的理由。

二、要购买的楼盘或房产不符合贷款条件

有些房地产商在开发楼房时，存在着不规范的行为，如相关手续不齐等，如果是因为项目的原因导

致银行不批贷，应认定开发商构成违约，并承担相应的违约责任。

但已经取得房产证的二手房，不存在项目不合法的问题。一些老旧二手房，尤其是地段位置特别紧俏的学区房等，房价非常高，但银行可批贷的额度非常低，有时，两者之间会有较大的差异。因此，在购买这类房屋时，如果买家需要较大数额按揭款，应事先作详细的了解，或要求卖家或中介作出书面说明或承诺。但卖家并非专业的开发商，不能要求卖家必须了解自己的房子银行批贷情况，因此，除非双方有约定，买家实际上也不能以此为由要求卖家承担责任。

三、由于银行贷款额度等其他原因，导致不能放贷

在买卖双方及房产等都没有任何问题的情况下，照样存在银行不批贷的可能，比如说银行是有贷款额度的，在某段时间里，某个银行的贷款额度已经用完，就会放不出贷款，这是可能的。

如果银行不批贷的原因并非是买家的资格或者房产项目有问题，这家银行不批，另一家银行是可能批的。所以，房屋买卖合同通常会约定，一家银行不批贷，可以向另一家银行再申请，有的会限制可以换一两次，有的干脆约定可以一直换下去，直到银行批贷为止。

因为银行没有额度，买家因此拿不到贷款，确实不是买家的责任，当然更非卖家的责任，但最终结果是因为购房款不足，导致无法履行合同，如果一定要追究责任，通常情况下只能由买家负责。

四、相关政策发生变化，导致不能按原计划取得贷款

最近几年，受各种贷款新政影响，导致房屋买卖合同不能顺利履行的情况越来越多了。因为贷款政策变化导致不能获得按揭，虽非买卖双方的过错，但银行不批贷是事实，如果买家也不愿意或不能自筹款项付款，合同中也没有约定处理方案，也同样面临一个确定合同解除的责任问题。

购买商品面临这种情况，法律上有明确的处置方案，《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23条规定：双方互不追究，开发商将已收取的房款本金及利息退还给购房者。

但很多问题出在二手房上，因为对二手房交易出现这种情况该如何处理，并没有统一的、明确的司法解释。由于此类案件和纠纷较多，不少法院会形成一些审判指导意见，处理的标准大致差不多：因政策变化导致不能按原计划取得贷款，有约定从约定，无约定的情况下确实无力履行可以解除合同，这种情况下解除合同不承担违约责任，但如果卖方确有损失，买方需要适当承担。

特别提示

我们上面提到的责任认定标准，都强调是在“没有特殊约定的情况下”，如果在合同中对上述情况双方有明确约定的处理方案，那就要按双方约定的方案处理。所以，在交易时一定要特别注意合同条款中对相关情况是如何约定的。如果在签约时根本不看条款就签字，等出了问题又说自己当时根本没看合同内容，但这样的话跟法官说是没用的！

反过来说，如果购房者担心合同履行过程中贷款出现意外，让自己无法应对，那么最好提前对可能发生的意外如何处理，做个明确的约定，这样即使发生问题，由于有明确约定，也有成熟的处理方案和准备，不会产生大的争议。

珍惜生命，开车不使用手机

■法眼观潮

朱泽军

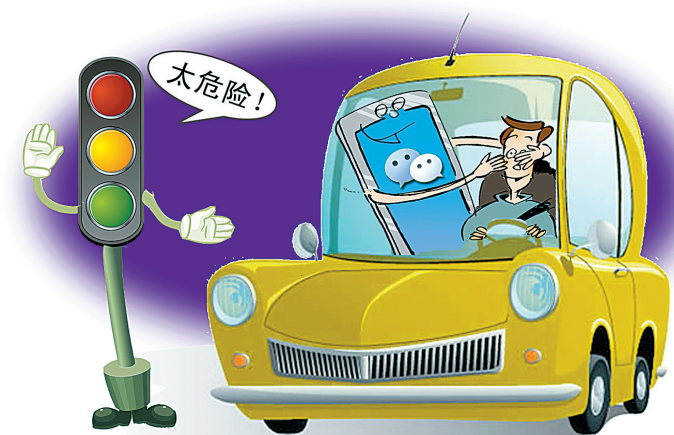
近期，交通管理部门组织开展对开车使用手机违法行为的专项整治，这一行动将持续至年底。为此，交通管理部门对电子监控系统进行了升级，增加了对“开车使用手机”的视频抓拍项目，只要驾驶员有使用手机的举动，均会被监控设备清晰地记录下来。

在现实生活中，因开车使用手机引发的道路交通事故层出不穷。有研究表明，低头看手机3秒，等于盲开50米，可能产生的后果难以想象。司机因使用手机，应急反应慢于酒驾，注意力相应下降37%、刹车反应慢19%、变更车道的能力下降20%，其导致事故的风险，比通常情况下会高出4倍之多。即便在结束手机通话后的10分钟内，风险依旧存在。也就是

说，开车使用手机，其危险程度基于“谈虎色变”的酒驾、毒驾，是名副其实的“马路杀手”。据统计，道路交通事故导致的死亡案，44%与开车使用手机、分心驾驶有直接关系。

如今，酒后驾车已成人人喊打的过街老鼠，但不少人对开车使用手机对道路交通安全可能造成的危害认识不足。显然，开车使用手机不只是没有社会责任感的表现，也是一种对自身和他人生命缺乏应有敬畏的违法行为。

杜绝开车使用手机现象，需要驾驶员自律，更需要相关部门在法律的框架下，通过全方位、立体化的管控，不留死角地“下猛药”，对此种行为进行严厉处罚，从而唤起广大司机对行车安全的认识，培养文明驾驶的良好习惯，使得“开车不玩手机，玩手机不开车”成为一种驾驶人自觉遵守的规则。



打人被抓迁怒证人 打击报复再添新案

不久前，慈溪市某村的老戎去银行办事，碰到了同村的阿高。一见到老戎，阿高的火气就上来了。原来，在一起涉嫌殴打他人的案件中，老戎曾出面做过证人，之后，公安机关根据调查结论，对涉嫌打人的阿高予以处罚。阿高因此认定，自己之所以“倒霉”，就是因为老戎造成的。两人话不投机，阿高不顾一切，上前就揍了已年近花甲的老戎一顿。

被打后的老戎感觉面部疼痛伴胸闷，经医生诊断，老戎有头外伤和高血压，胸痛的原因疑与急性冠脉综合症或心绞痛有关，在住院治疗8天后老戎才回家。

公安机关经查证，认定阿高的行为属于对证人的打击报复，并因此对其处以行政拘留10天，罚款200元。

而被打的老戎认为，阿高对自己的殴打，不仅造成其身体的伤害，还耽误了自己下地干活，为此，他将阿高告上法院，要求赔偿相关损失。

庭审时，阿高辩称，自己已遭到公安机关的惩处，因此，不应再向老戎赔偿经济损失。

慈溪市人民法院审理后认为，公民的人身、健康权利受法律保护，侵害公民身体造成伤害的，应承担赔偿责任。综观该案的发生经过，阿高殴打老戎的行为属于对证人的打击报复，按照相关法律，判决阿高赔偿老戎各项损失共9400元。阿高不满一审判决，向市中级人民法院提起上诉。根据本案的实际情况，老戎在二审时放弃了赔偿误工费的要求，为此，市中院近日二审判决阿高须赔偿老戎8700余元。

【说法】

对证人进行打击报复的行为不仅侵犯了公民的民主权利，也影响了国家机关的正常司法执法活动，具有一定的社会危害性。根据相关法律，打击报复证人，情节显著轻微、危害不大的，一般不以犯罪论处，可予以批评教育，或者给予相应的行政处罚；情节严重者，可能触犯刑法。我国《刑法》规定：对证人进行打击报复的，处三年以下有期徒刑或者拘役；情节严重的，处三年以上七年以下有期徒刑。（路余 战宇）



“德法兼治”助力矛盾化解

余姚法院积极探索“德法兼治”的有效途径，与梁弄镇东溪村设立了以解民疑、调纠纷、办实事为主要内容的道德讲堂。道德讲堂发挥道德的教化作用，邀请当地具有道德威望的调解员、调解组织参与纠纷化解中来，目前已成功化解纠纷30余件，实现法律效果与

社会效果的统一。同时该院定期在道德讲堂内开展各类法律知识讲座，大力宣传本地先贤名人的法治思想和法治言行，增强传统文化在基层矛盾纠纷化解中的作用，大力弘扬守望相助、邻里和睦的乡邻美德。

(卢文静)

本版制图 庄豪

