



二手房交易 谨防“一直贷下去”的陷阱

撰文 杨文战

买卖合同中隐藏的一个“陷阱”

二手房交易时除少数买家用全款购房外，多数买家是要申请银行贷款的。一般而言，贷款申请都比较顺利，但凡事都有例外，有时，买家的贷款申请因各种原因意想不到的原因不被银行批准。很多卖家可能从未想到过会出现这样的问题，当问题真的出现时，一些卖家可能会这样想：既然贷款没通过，要么买方拿全款出来继续履行，要么对方承担责任支付违约金，然后双方解除

合同，自己再另找买家。但很多时候，卖家的这种想法属于一厢情愿，因为双方签订的二手房买卖合同条款可能并不支持这种主张。

一般情况下，除非卖家在签订合同时有特别要求，否则，中介所提供的合同文本对贷款的约定是这样的：“买方向一家银行申请贷款未获批准或未足额获批，可以再向其他银行申请贷款，直到贷款批准为止，其间产生的费用由买家承担。”仔细审视这个条款，可以读出其中所包含的意义：“向一家银行贷款没被批准，不代表向其他银行申请也不被批准，所以如果第一次贷款申请被银行拒了，那就换家银行来第二次，如果第二次还被拒，就

再向第三家银行申请，至于究竟可以申请多少次，在理论上有多少银行就可以有多少次。如此，你才会突然醒悟自己似乎遇到了麻烦。

需要说明的是，银行不批贷的原因多种多样，可能是买家的资质或信用存在问题，也可能纯粹是银行内部的原因，比如额度比较紧张等。如果仅仅因为某家银行的问题，那么，只要换家银行即可，但如果是购房人自身因失信上了信用“黑名单”，那就会走进死胡同，不管换哪家银行都不能获得贷款。

一次贷款程序并非确定的获贷时间

在二手房买卖交易中，很少有卖家会在签约时注意到协议中存在这样一项买家可以“一直贷下去”的条款，他们认知中关于贷款所需要的时间，大多是通过中介的口头介绍获得的，把通常情况下的一次贷款程序当作确切的时间，但是，当贷款因各种原因受阻时，矛盾和纠纷就会产生。

很多人卖房是因为急着用钱，比如先把原住房卖掉，然后赶紧拿钱去买新房，这之间实际上形成了一种连环交易。当出现意外无法在原定的时间内拿到贷款，买家通常会选择“继续向下一家银行贷款”，有时候，买家自身的资质有问题，贷款获批的可能性本来就不高，但买家仍可能会坚持换银行申请贷款以拖时间，让着急的卖家让步。

作为卖家，当第一次贷款不成，第二次贷款又受阻，而买家

还想继续换银行申请贷款时，很多卖家可能不愿意再配合了，这是发生纠纷和诉讼的主要原因。

此时，如果买卖双方所签订的协议里有可以“一直贷下去”的条款，事情就会非常棘手。有人因急于用钱而卖房，但买家多次贷款不成，卖家就想赶紧解约另寻买家，但拿合同一看，卖方有义务继续配合对方办理贷款，除非有确实的证据证明“买家的资质有硬伤，在任何银行都不可能获批”，否则，真的会陷于其中难以脱身。

发生这种状况的时候，卖家往往会强调“我急着用钱”“这种约定我当初不知道、中介没有讲清”“当初说好的只要多少天就能拿贷款”等等，但这些说法基本上是无法推翻书面条款的，毕竟文字就在那里，你的签字也在那里！

卖家如何防止出现“一直贷下去”问题

实际上，要预防出现这种“一直贷下去”问题并不难：如果卖家对贷款支付时间有较强期待，最好在合同中明确贷款次数限制或贷款时间限制，比如“贷款最多不超过两次”“第一次贷款不成要在多少天内将贷款手续提交到第二家银行”“多长时间内卖家不能收到贷款买家有义务自筹款项支付余款”等这类限制性约定。如果事先有这类明确约定，买家即使一时无法贷款，也可以通过其他方式先解决卖家的的问题，买家实在没办法解决的，至少卖家可以依合同向法院起诉且能轻松胜诉。

北仑法院巧妙处置一起欠薪案

北仑某模具厂因经营不善，拖欠张某等20名工人共计41万余元工薪。上月初，20名工人向当地劳动部门申请劳动仲裁，同时要求查封该厂的27台机器设备。之后，劳动部门依法向法院提请财产保全。

北仑法院受理此案，执行法官前往该模具厂查封机器。由于模具厂经营者李某现负债累累，无力继续经营，唯一的可行解决方法就是变卖仅剩的27台机器设备。但拍卖变现不仅需要时间，而且由于这些机器专业性较强且较为老旧，极易造成流拍。

执行法官了解到，李某本人曾联系有意向购买这批设备的同行，对方愿出价40余万元买下。但由于交易双方都担心变卖过程出现变故，最终没有成交。执行法官分析后认为，在法院的监督下，让李某通过自身渠道自行变卖，交易就可能成功。

接着，执行法官又向工人们详细介绍了让李某自行变卖机器的

可行性和有利之处，得到了他们的认可。

变卖方案确定后，买家怎么付钱、工人如何领款又成为一个现实问题。执行法官提议由买家将钱汇入法院后，工人提出申请，法院解封后买家再把机器拉走，但工人和买家又担心负责累赘的模具厂可能还有其他涉诉案件，这种非司法拍卖交易行为存在一定的风险。执行法官灵机一动，想出了一个看起来很原始的交易方法，一手交钱，一手交货，即买家在现场用现金交易，现金清点完成后，由工人共同监管并当场申请解封，法官办完解封手续后，买家将机器拉走，随后现场发放工资款。

当天早上，买家带着几十捆沉甸甸的现金来到模具厂，在工人、模具厂经营人员、买家的共同参与、相互监督下，双方完成了全部交易、解封等程序，20名工人在当天拿到了全部工资款。

(黄浩 沃超宇)

“老赖”逃债整十年 遭受刑罚仍还钱

义乌的傅某因与东阳某物流公司产生合同纠纷，2009年年底被宁波海事法院判决向对方支付货物损失费、诉讼费等相关费用共130万余元。判决生效后，傅某以种种借口拖欠，而且玩起了“躲猫猫”。

2010年，海事法院查封了傅某的两处房地产，由于该房地产为集体土地性质，无法处置，该案按程序终结执行。之后，根据申请执行人提供的线索，法院依法查封了傅某共有的不动产。该不动产被地方建设征用拆除后，法院多次与傅某联系，均被其拒绝。2017年7月，法院正式将傅某列为失信被执行人名单，并决定对傅某实施司法拘留，傅某要求和解，并当场支付了20万元执行款，同时承诺分期支付执行款。据此，法院决定不再对其实施司法拘留。

傅某在支付了20万元后，不再履行和解协议确定的法定义务。去年8月，海事法院对傅某采取网上布控措施。一个月后，申请执行人发现傅某有四间五层自建房，向法院提出强制执行申请。法院依法向傅某发出执行通知书、财产报告令。但傅某仍置之不理。

海事法院认为，傅某的行为已涉嫌构成拒不执行判决裁定罪，今年春节前，傅某被公安机关抓获，傅某及其家人被迫与申请执行人达成执行和解协议，按协议支付了45万元执行款，余下款项由房产作抵押，申请执行人向法院提交了谅解书。

5月27日，鄞州区人民法院以傅某犯有拒不执行判决裁定罪，并根据此案具体情况，判处傅某有期徒刑1年，缓刑2年。

(王舜华)



合伙投资项目失败 协议明确避免亏损

阿伟经常去张海开的健身房锻炼，一来二去便熟识了。一天，两人在闲聊时，张海提到网红项目“丧茶”很赚钱，阿伟立即表示愿意一起投资。之后，阿伟出资12万元，两人签订了《投资合作协议书》，双方约定由张海经营，但没有就该项目单独办理工商登记手续。

不久，张海又向阿伟介绍了一个健身项目“铁拳”，阿伟又动了心，准备投资30万元，当天，张海就把8万元转给了对方。

没过多久，“丧茶”项目就经营不下去了，阿伟开口向张海追讨当初的12万元投资款，但遭到拒绝，阿伟遂诉至法院。

庭审时，双方对张海给付阿伟的8万元钱款的性质产生了争议：张海称8万元是经双方协商后，阿伟退出“丧茶”项目的全部款项；而阿伟则认为这是自己投资“铁拳”项目的两年预分红。法院经审查认为，合伙人应当按照《投资合作协议书》约定的出资方式、数额和缴付期限履行出资义务。本案中的原告阿伟认为8万元是自己投资“铁拳”项目的两年预分红，但未能就此进行举证，因此，该款项应认定为张海退还给他的投资款。另一方面，被告张海在抗辩时称，双方曾达成退还8万元后双方两清的退出协议，也未能就此举证，且阿伟对此不予认可，故对该项抗辩意见不予采纳。法院最终作出判决，张

海应退还阿伟剩余投资款4万元。

【说法】

与人合伙经营项目，除非双方事先有约定，否则，在项目开始后是不能退伙的。在本案中，阿伟投资的项目虽然失败，但其毕竟“全身而退”了，避免了一般投资失败导致投资款损失的结果，总结原因，关键在于双方签订的《投资合作协议书》中规定，“合同满一年后，若阿伟对项目回报不满意可要求退还投资本金”，这样白纸黑字的约定，对阿伟拿回投资款至关重要。合伙投资，充满了各种不确定性，如果想避免风险，做到进退自如，需要在双方签订协议时有所防范。

首先，双方应约定合伙的项目规范并形成书面协议，明确项目内容、各自分工、分红计算和发放方式，甚至明确合伙不成后退出、解散的程序如何启动等要素。其次，双方应书面约定明确的合伙期限。投资总是要求落地见效的，无限期的合伙等于打水漂，约定合伙期限就能够有效避免“分红不见面，退伙无期限，回报不如意，期待下一年”的窘境。

最后，还要书面约定具体的退出、解散事由，以及合伙投资目的无法实现的处理办法。为有效避免散伙给项目造成不利影响，先小人后君子十分必要。

(项衫萱)

投资理财 谨防套路

■法眼观潮

朱泽军

去年年初，退休在家的谢女士经人介绍，向某财富公司汇去100多万元钱款，购买一款一年期理财产品。但到期后，对方未按约返还投资本金，信誓旦旦的介绍人也失联了。近日，谢女士来到法院，欲起诉收款人。她向法院提供了A城市资产财富公司推销理财产品的广告、她与B城市资产财富公司就该理财产品所签订的相关合同、将理财款汇入C城市资产财富公司的凭证。法院接待人员在对这些材料分析后认为，谢女士很可能被“套路”了。因为谢女士如果向A城市资产财富公司索款，该公司会说，其并未与谢女士签订合同，也没收过她的钱；如果向B城市资产财富公司主张权利，该公司则会辩解，本公司也没收过谢女士的钱；如果向收款的C城市资产财富公司要钱，该公司很可能实际上是一家“无财

产可供执行”的“空壳公司”。

当下，不少人热衷投资理财，但投资不是一件简单的事，必须擦亮双眼，否则很可能全盘皆输。在现实生活中，一些不法分子以投资为幌子，采用各种诈骗、欺诈手法，骗取钱财。其中常见的“套路”就是利用几个名称差不多的公司做文章，先让有影响力、有经济实力的单位铺天盖地做广告，实际发生交易的（钱款汇入单位）却是另一家。打广告与收款单位，其名称往往只一两个字之差，这小小的差别，在法律上是两个截然不同的独立经济体。谢女士钱款被骗，便是其中典型例子。又如，有人通过非法集资骗取钱财，开始时“按时足额”兑现承诺的利率，以引诱更多人参与。此外，一些不法分子为宣传某个“项目”，多打着有某某领导背景、某某著名企业家参与的旗号，发动更多的人为其欺诈骗。

谨防被欺，重要的是保持

清醒头脑，特别是对那些所谓的“高额回报”项目，要对照银行贷款利率和普通金融产品的回报率，看是否存在虚高宣传。同时，要利用政府网站、工商登记资料等，查询对方主体资格是否合法；其所从事的相应活动，是

否获得相关批准；有无实体项目；集资款是用于实体经营项目，还是投向不明；获取利润的途径是什么，等等。此外，可向懂行的专业人士请教，审慎决策。总之，投资必须多留心眼，以避免遭受损失和欺骗。

