

房子还没过户,买家多次逾期还贷致卖家信用受损

法院:支持“信用索赔”,买家赔偿精神抚慰金1万元

本报记者 高敏 通讯员 朱利明 张梦瑶 钱鑫

因个人征信有过不良记录,两次买房受阻,天台的徐先生没想到的是,自己信用受损却是源于十多年前的一次卖房行为——徐先生卖的房子因贷款未还清没有办理过户手续,约定由买房者陈先生继续还贷,结果陈先生多次未及时还贷,导致徐先生上了银行征信“黑名单”。

徐先生将买家陈先生告上了法院。近日,天台法院作出判决,支持徐先生提出的“信用索赔”。



卖房后上了银行的“黑名单”

徐先生曾在天台县城买了一套房子,2004年,徐先生准备卖给陈先生,因为房子还处于房贷阶段,于是,双方签了一份《房地产交易协议》,约定房款总价50万元,陈先生付首期房款28万元,剩下的22万元由陈先生交付至徐先生用于归还房屋贷款的银行账户中,等陈先生还清房款后办理房屋过户手续。协议签订后,陈先生很快支付了首期房款。

时隔几年,徐先生看中了天津某楼盘的房子,付完定金在办理房屋银行贷款时却出了问题。经多方协调、查询,徐先生发现自己从2014年4月到2016年4月期间,有多次逾期归还银行贷款的行为,《个人信用报告》显示逾期还款多达9次,而逾期支付的贷款,正是出售给陈先生的房屋的银行贷款。银行认为,徐先生存在信用不良记录,无法为徐先生再次办理

贷款。

天津买房受阻后,2018年,徐先生回到天台县城,想要购买某小区房屋,结果又被告知因信用不良无法办理银行贷款。

在外经商多年,徐先生对个人信用一直颇为重视,两次购房失败让徐先生十分郁闷。2019年7月,徐先生将陈先生诉至天台法院,要求对方损失赔偿损失15万元。

卖家将买家告上法庭 “信用索赔”

2019年11月19日,天台法院对该案进行了公开开庭审理,原告徐先生及委托诉讼代理人、被告陈先生的委托诉讼代理人参加了庭审。

庭审中,徐先生认为,房屋后续房款支付过程中,陈先生多次未按约向银行归还贷款,造成他个人信用受损,无法为购买天津的新房办理贷款。此后,陈先生又多次

违反合同约定、逾期支付房贷,造成2018年徐先生不能正常购买天台的商品房。徐先生认为,此事对他的亲人及子女求学有不良影响,自己也不能进行正常的商业活动,为维护自身合法权益,希望法院支持他的诉讼请求。

被告这方则表示,陈先生确实因银行贷款利率变化导致还贷不足,逾期支付了部分贷款。但徐先生在银行留有电话号码,他应该收到了还贷金额变化的信息,却没有告知陈先生,这也是逾期还贷的原因之一。

陈先生这方还指出,双方在订立合同时,对徐先生准备购买新房无法预见,且徐先生最终借用他人名义购买了该房屋,并未产生实际的损失。徐先生虽被列入信用黑名单,但并未造成财产损失,目前也无法法律规定失信会对徐先生的子女上学、就业产生不良影响。即使从侵权角度看,徐先生没有损害后果,其无法购房、子女就业问题均与陈先生逾期付款之间没有因果关系。

买家逾期还款 导致卖家信用贬损

那么,陈先生究竟要不要为徐先生信用贬损承担赔偿责任呢?

天台法院认为,《个人信用报告》是我国银行系统信贷决策的重要参考依据,有无不良记录影响一个人银行贷款的难易程度、贷款额度高低以及享有何种贷款服务等,其反映的内容亦与社会对自然人诚实信用程度的评价相关,自然人维护自身信用的权利,具有人身属性。陈先生逾期还款的行为,在客观上导致了徐先生在金融领域评价降低、信用贬损,侵犯了信用主体的人格权。

法院认为,陈先生因合同违约对徐先生的人身权益造成侵害,造成其严重精神损害,应当承担相应的精神损害赔偿。

但法院同时也指出,徐先生作为信用主体,是自身信用的维护者,其将房屋转让给陈先生并约定由陈先生履行还贷义务,就应当预见到如果买受人逾期履行还贷义务便会损害其征信的后果。当出现银行催款短信时,徐先生本可以采取垫付款项、催促还款等补救措施以避免信用损失发生,但其没有重视并采取有效补救措施,徐先生对于信用损失的发生自身具有一定过错,因此可以减轻侵权人的责任。

综合考虑侵权人的过错程度、侵害的行为方式、损害后果以及侵权造成徐先生精神痛苦等因素,最终,天台法院酌情确定陈先生赔偿徐先生精神抚慰金1万元。

判决生效后,陈先生主动履行了精神抚慰金,本案圆满解决。

交通局局长三罪并罚,受贿570万元 其下属曾称交管总站“遍地黄金”

《新快报》

因犯受贿罪、贪污罪、滥用职权罪,原广州市从化区交通局局长、党委书记钟继阳被判有期徒刑13年6个月,并处罚金100万元。

日前,广东省广州市荔湾区法院作出上述判决,判决书还透露出了更多细节,钟继阳受贿570万元,担心事发,后来将140万元分5次退还。此外,他一手提拔其下属赖某,而想再一次提拔赖某成为交通局党委副书记时,下属赖某以“交通管理总站遍地黄金”拒绝了他,并要求去当从化交通管理总站站长,最后从中“搞创收”获利80万元。

曾担心事发分5次退还 140万元

2019年8月26日,广州市荔湾区人民检察院提起公诉,指控钟继阳犯受贿罪、贪污罪、滥用职权罪。

经审理查明,2005年至2015年,被告人钟继阳在担任从化市(区)交通局局长、党委书记期间,利用其负责主持全面工作的职务便利及影响力,为企业和个人提供帮助,先后收受赖某、包某明等人贿赂,共计人民币570万元(其中140万元于案发前退还行贿人包某明)。

其中,在2005至2009年,钟继阳利用其主管非自营客车清理工作和客运企业改制工作的职务便利,为赖某等人在“安顺联合大车队”改制中获取最大利益,以明显低

于市场价格,出资200万元购买了广州顺途公共汽车有限公司的股份435股(经鉴定,价值435万元)。钟继阳收受赖某等人所送的贿赂款共计人民币235万元。

“我这样输送利益给钟继阳,是为了他对我提拔多多关照。”赖某说,在2005年之前,他一直在偏远地方工作,钟继阳上任后把他调回局里,并一步步提拔重用,从办公室主任到党委委员、交管总站站长、执法局局长,在这一过程中,赖某还送了79万元感谢费给钟继阳。

放任下属“搞创收”80万余元

而在贪污罪方面,2005年至2012年,钟继阳指使他人以虚构工程项目、虚增公

路工程量等方式套取市政工程款共计人民币863.46万元据为己有。

此外,在滥用职权方面,法院认定,时任广州市从化区交通局党委书记的钟继阳在2014年至2015年间,滥用职权,放任下属赖某采用公权力胁迫货运车主和司机加入货运协会并缴纳会费等手段,以协会收费的方式代替行政处罚,经审计,以该方式共收取费用人民币803300元,致使国家和人民利益遭受重大损失。

据钟继阳下属赖某介绍,从化货物运输协会于2014年9月成立,业务上在交通总站的指导下开展工作,装载标准由执法局指导,“对人会的车辆协会没有要求统一标识,但是各个入会的公司都有自己标识,以便让执法人员识别,执法人员对入会的规范装载的车辆进行免查、免于处罚、从轻处罚这三种执法形式;而对没有入会、加高栏不规范装载的车辆进行从严处罚。”

对此,钟继阳供述说,“我曾一度还想提拔赖某作为交通局党委副书记,但是赖某拒绝我,自己要求去当从化交通管理总站站长,我当时对他说交通管理总站连工资都发不起(当时是依靠罚没款返还的形式自行获取经费),你去那里有什么用?但当时赖某说,交通管理总站遍地黄金,只是不会利用。”

钟继阳表示,他知道赖某对交通行业,特别是车辆管理方面都有独到方式方法,遂在2009年提拔赖某为交通局党委委员、交管总站站长兼交通局执法科科长,全面

掌握了交管的行政审批和执法大权。“不到半年时间,交通管理总站以及下属行业协会交通协会,骤然经费非常充足。”

法院认定三罪并罚获刑 13年半

在庭审中,钟继阳对公诉机关指控其犯受贿罪、贪污罪、滥用职权罪的事实和罪名均无异议,表示认罪。

经审理查明,荔湾区法院认为,钟继阳身为国家工作人员,利用职务上的便利,非法收受他人财物,为他人谋取利益,数额特别巨大;非法占有公共财物,数额特别巨大;滥用职权,致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失,其行为已分别构成受贿罪、贪污罪、滥用职权罪,依法应予以惩处。钟继阳一人犯数罪,依法应当数罪并罚。

2020年3月25日,荔湾法院作出判决,钟继阳犯受贿罪,判处有期徒刑10年,并处罚金人民币50万元;犯贪污罪,判处有期徒刑6年,并处罚金人民币50万元;犯滥用职权罪,判处有期徒刑10个月;数罪并罚,决定执行有期徒刑13年6个月,并处罚金人民币100万元。

钟继阳退出的受贿违法所得人民币430万元,予以没收,上缴国库;退出的贪污违法所得人民币863.46万元,发还广州市从化区地方公路站(由广州市从化区监察委员会执行)。