

新“国十条”满月 “悔约”诉讼纷至

争议焦点：房产新政属不可抗力、情势变更还是商业风险？

上期《财经法治》(本报 5 月 12 日 5 版),我们关注了新“国十条”出台后楼市发生的微妙变化。当时,诸多纠纷还藏于民间。半月过去,新“国十条”的影响力已经广泛地反映到诉讼中来——杭州、宁波、温州等炒房热门地区的法院先后受理了与新政有关的房屋买卖纠纷案。

从已经开庭审理的此类案件来看,新政背景下的房屋买卖合同纠纷集中于一个问题:房产新政到底属于不可抗力、情势变更抑或商业风险?记者调查得知,目前尚无一案下判,法官们对此的观点也不尽一致。

买方纷纷起诉要求“悔约”

吴先生是苍南县龙港人。今年 4 月 16 日,吴先生从老乡陈女士手上买了位于杭州市滨江区东方郡的一套公寓。房子转让总价为 92.7 万余元。因该公寓房还未交付,无法办理产权登记,双方当时签订了一份《商品房转让定金协议书》,约定协议当天买方支付定金 10 万元;在 4 月 30 日之前,双方再立契,立契当日买方付清剩余房款,卖方办好产权交付手续。

陈女士此前买下该套公寓时也是按揭的,在同一个小区,她还有多套房产。为此,双方还约定,买方应按照实际金额支付卖方已付的按揭,以后的按揭也要按期支付。

4 月 17 日,新“国十条”出台。其中“对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”的规定,让吴先生感觉不妙,他不想再签这个买房合同了。

在与陈女士直接交涉无果后,吴先生委托律师起诉到苍南县人民法院,要求法院判令陈女士返还购房定金 10 万元。

无独有偶,此后,宁波的费先生、奉化的林先生等买主也起诉到法院,要求“悔约”。细数他们的“悔约”原因,有的是因为贷款利率提高,有的是因为无法办理按揭,都与新“国十条”有关。



被调控还是想反悔?

解除合同,返还定金,这是“悔约”买主的一致诉求。而他们用以支持自己诉求的依据是《合同法》第 117 条:因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。不可抗力,是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

5 月 21 日,苍南法院公开开庭审理了吴先生的房屋买卖纠纷案。庭审争议集中在两点上:一、房产新政是否影响合同的履行;二、合同是否应该解除。

庭上,吴先生说,自己当初买杭州的房子是为了子女在杭州求学所需,不按揭根本支付不起 82 万余元的房款。他和代理律师坚持认为,房产新政属于《合同法》第 117 条所规定的“不可抗力”,法院应该判决解除合同,并判令卖方返还定金 10 万元。

宁波的费先生在诉状中也表示,国家政策的变化是他所不能预见、不能避免且不能克服的客观情况,属于不可抗力。因不可抗力导致合同无法继续履行的,合同

依法可以解除。

但对于吴先生的说法,陈女士并不认同。她说,就算吴先生不能一次性支付房款又贷不出款,只要以她的名义继续支付按揭,合同还是可以继续履行的。所以她觉得,这场官司无关房产新政,而是吴先生假新政之名行违约之实。

法官意见也不统一

其实对于这类案件到底该怎么定性,法官们的看法也不一致。

“这应该不属于不可抗力,而更符合情势变更。”杭州一位从事多年民商事审判工作的法官认为。

2009 年 5 月 13 日起开始施行的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第 26 条规定:合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化,继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的,当事人请求人民法院变更或者解除合同的,人民法院应当根据公平原则,并结合案件的实际确定是否变更或者解除。

这条司法解释被称为中国合同法领域的“情势变更原则”,出台于金融危机背景下的该原则被认为是司法机关积极应对金融危机的重大举措。该原则的法律效力通常表现在两个方面:一是重新协商,又称“再交涉义务”,即一方当

事人可以要求对方就合同的内容重新协商;二是诉请人民法院或仲裁机构变更或解除合同。变更合同就是在原合同的基础上,仅就合同不公平之处予以变更,使双方的权利义务趋于平衡,如增减给付、延期或分期履行、变更标的物等。

不过有的法官提到,“情势变更原则”的适用有严格条件,必须确认新“国十条”施行后再按原合同履行是否会导致合同当事人之间显失公平。此外,还有一种观点认为,房产新政属于可预见的商业风险。因为房产新政打击的是投机性购房,在房市如此疯狂的背景下,国家出台政策进行调控应该是可预见的。

一位最近刚刚审理过此类房产纠纷案件的法官说,这类案件目前很敏感,日后还会多起来,因此第一起案件会有示范效果。她个人认为这类案子多少会有房产新政的影子,但还是要具体案子具体分析,不能一概以“不可抗力”或“情势变更”去判定。她估计相关审判指导意见可能会在近期出台。

■本报首席记者 余春红 通讯员 汪美芬 谢保华 翟建超

【财经事件】为严打证券市场违法行为,5 月 18 日,最高人民检察院和公安部联合发布规定,明确了股市内幕交易的立案追诉标准。但是,这一规定发布仅一天,宏达股份就出现了非常可疑的交易情况,在停牌公告发布前,成交量放大近 3 倍。

打击股市内幕交易须强化执行力

此类可疑交易中,让股民啧啧称奇的不仅仅是资金的“先知先觉”提前买入,而是资金往往采取类似于导弹“精确打击”的方式进入——大多在停牌公告当天或者前两天大举买入。

一个“精确打击”的案例我们可以解释为巧合,但要把众多“精确打击”的案例都解释成巧合,在概率上无法通过,从道理上也过于违反常识。

内幕信息泄露和内幕交易监管在证券市场一直是个难题。满心疑惑的公众和媒体无权去调查取证,多数情况下也只能提出质疑,然后“到此结束”。

显然,如果不出内部纠纷,内幕交易获利的双方都不会主动举证彼此。那么,监管机构是否愿意主动花大力气查处,就成为了破解难题的关键。查处时证据难找可以理解,但如果因为难找就不找,长此以往的结果则是一些违法行为从“犹抱琵琶半遮面”的躲躲藏藏,渐渐变成“司马昭之心,路人皆知”的肆无忌惮了。

内幕交易如果不严肃查处,对股民、对股市乃至对于我国经济发展的影响都将非常恶劣。

影响股民的投资理念。我们始终提倡“价值投资”,希望股民能少一点投机行为,多关注上市公司的基本面和内在价值,从公司的长期发展中分享红利。但是,可疑交易的屡屡出现,对股民

的投资理念冲击巨大,导致不少股民把重点放在了炒“消息股”上,寄希望于提前获得“内幕信息”而暴富。

影响证券市场的健康发展。信用是金融市场的基石。我们是提倡投资还是“投机”,我们的股民是股东还是“赌徒”,都与市场信用程度直接相关。如果不严肃查处,几起内幕交易事件就会极大削弱市场信用,影响非常恶劣。

影响国民经济可持续发展。证券市场本可以通过市场再分配,让投资者享有更多上市公司发展红利,从而分享经济发展成果。内幕交易的出现,使一些大资金掠夺了本该属于散户户分享发展红利的机会,从而影响了内需的拉动和国民经济的可持续发展。

内幕交易猛于虎!既然打击内幕交易已经标准清晰,有法可依。那么,下一步的难点就集中在执行力上了。希望有关部门狠下决心,对可疑交易进行清查,还清白者以清白,还违法者以颜色,还投资者以信心!

■《人民日报》六如




中国人民财产保险股份有限公司


服务专线: 95518 www.e-picc.com.cn

客户:请问现在在移动应用商场下载软件还可以抽奖得话费是吗?

10086:您好! 2010 年 5 月 1 日-10 月 31 日,每下载一次 MM 应用(与世博会相关,包括软件、游戏、主题),即可在 MM 网站或手机客户端获得一次手动抽奖机会,有机会抽中 2、5、10 元话费。

客户:如何在移动应用商场下载各类手机应用?

10086:您可通过 WEB 网站或手机客户端进行操作:

- 1、WEB 网站(www.mmmarket.com):无需注册,输入手机号码选择“立即获取短信密码”后即可通过密码验证登录。也可以根据个人使用习惯设置固定登录密码。
- 2、手机客户端下载方式:
 - 1) 短信:发送 MM 到 10658800, 将收到 WAP Push 链接:http://wap.mmmarket.com,点击登录即可转到 WAP 页面下载;
 - 2) 移动梦网(wap.monternet.com):MO 新生活——移动应用商场;或直接通过手机访问 http://wap.mmmarket.com;
 - 3) 移动应用商场网站:点击“下载手机客户端”,收到下载链接,点击直接下载。

客户:我如何知道是否有中奖?

10086:您好!在移动应用商场的网站专题页面中有提供自助查询;同时在手机客户端中也可以直接查看活动专区中的“我的中奖记录”。

客户:中奖的话费如何领取呢?

10086:您好! 话费将于中奖的次月直接充入获奖客户手机号码中。

更多精彩、详细内容请登录浙江移动网站查询。

www.zj.chinamobile.com

