# 买卖合同:商品房担保贷款买卖合同纠纷处理中“已付房款”的规定

来源：网络 作者：夜幕降临 更新时间：2023-12-28

*一、“已付房款”问题的提出 随着我国人民生活质量的提高和房地产业的发展，商品房买卖合同纠纷逐年增多。仅就成都仲裁委员会202\_年和202\_年受理案件的统计，商品房买卖合同纠纷案件约占受理案件总数的60%，其中多数是商品房担保贷款(按揭)合同...*

一、“已付房款”问题的提出 随着我国人民生活质量的提高和房地产业的发展，商品房买卖合同纠纷逐年增多。仅就成都仲裁委员会202\_年和202\_年受理案件的统计，商品房买卖合同纠纷案件约占受理案件总数的60%，其中多数是商品房担保贷款(按揭)合同纠纷。在商品房担保贷款合同中双方当事人常约定“违约责任”按“已付房款”的百分率计算。在人民法院的人民法院《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》中也多处提到按“已付房款”追究违约责任的问题。但是对何为“已付房款”未作具体的解释。仲裁员在审理该类案件时也是仁者见仁，智者见智，对“已付房款”的认识和理解不尽相同，导致同类的案件在裁决承担违约责任时大相径庭，在一定程度上影响了案件的质量和案件裁决的一致性。对此虽经多次研讨仍不能形成一致性的意见。本文拟从理论与实践的结合上对如何确定“已付房款”进行研讨，以就教于同行。

　　二、对“已付房款”的三种认识和理解 在研讨“已付房款”的概念和含义时对于一次性付款的购房者大家的意见是一致的，但是对商品房担保贷款的购房者分期付款的，大家对“已付房款”的内容形成以下三种意见，与之相适应出现了三种“已付房款”的方案及计算方法。 1、第一种意见是“已借贷款”方案 一部分仲裁员认为“已付房款”是购房者已付的购房款和购房者向银行的贷款之和，以此做为“已付房款”的概念和含义。这种意见实际上是强调银行贷款，并以银行贷款为标准，可以称之为“已借贷款”方案。与之相适应的计算公式为：已付房款=定金(订金)+购房者的首付款+购房者的银行贷款。 持这种意见的主要理由是：(1)在担保贷款购房中存在着房屋买受人与出卖人之间的房屋买卖合同的法律关系和房屋买受人与贷款银行之间借款合同的法律关系。这两个法律关系是性质不同的法律关系，不能相互混淆，而“已付房款”的确定仅涉及房屋买受人与出卖人之间的房屋买卖合同的法律关系，与房屋买受人与贷款银行之间借款合同的法律关系无关。既然贷款银行已将房屋买受人所贷款项付给房屋出卖人，就应该视为房屋买受人交清了房款。房屋买受人分期付款是付给贷款银行的借款，与房屋出卖人无关。(2)担保贷款是房屋出卖人的一种促销手段。在担保贷款买卖合同中还存在着房屋出卖人为房屋买受人向银行的贷款进行担保的法律关系。这种担保行为是房屋出卖人为扩大市场份额吸引更多的买房人购买其房屋的一种促销手段。担保风险是房屋出卖人出售房屋的一种市场风险，应该自己承担，不应由房屋买受人承担。(3)实际上房屋出卖人的担保风险，最终也是由房屋买受人承担的。由于在担保贷款购房中房屋买受人与贷款银行在借款时均约定，房屋买受人在取得房屋的产权后，要用所购买的房屋向贷款银行进行物的抵押担保，因而房屋出卖人的担保只是一种暂时的过渡担保措施。 2、第二种意见是“已还贷款”方案 另一部分仲裁员认为“已付房款”就是购房者自己分期所付的房款，不包括银行的贷款。这种意见把注意力集中在房屋买受人自己所付的房款上，以房屋买受人自己的实际付款为标准，可以称之为“已还贷款”方案。与之相适应的计算公式为：已付房款=定金(订金)+购房者的首付款+购房者的分期付款。 持这种意见的主要理由是：(1)房屋买受人能够向银行贷款的前提是房屋出卖人进行了担保。房屋出卖人承担了房屋买受人不能按期偿还贷款的直接风险。一旦房屋买受人不能按期偿还贷款，除房屋买受人承担违约责任外，房屋出卖人要承担连带责任。因此，应该以房屋买受人自己交的房款为标准。(2)仲裁的原理要求公平合理。由于出卖人的这种“连带责任”，当买受人不能按月还付贷款时，除了银行直接在出卖人帐户上“扣划”外，甚至还包括“回购”房屋的义务。因此，如果按照第一种意见，已付房款包括银行的全部贷款，在房屋出卖人承担连带责任的条件下，显然是不公平的。(3)房屋买受人在向银行贷款时，贷款银行向房屋出卖人划款也是有条件的。有的是视房屋的开发进度拨付，有的是所拨付款中有10～30%作为保证金不能动用。如果贷款银行是根据房屋的开发进度拨款或拨款后其中包括保证金部分，在房屋出卖人实际未收到全部买受人所借贷款的情况下，而以全部贷款承担违约责任，显然也是没有事实根据的。 3、第三种意见是笔者提出的“担保期限”方案 这种方案，主张一般应按照房屋出卖人的“担保期限”为界点确定“已付房款”的金额。即：(1)在房屋出卖人为房屋买受人向银行贷款所的担保期限内，按“已还贷款”确定“已付房款”的金额;(2)超过房屋出卖人为房屋买受人向银行贷款所的担保期限的，按“已借贷款”确定“已付房款”的金额;(3)对处理解除房屋买卖合同纠纷这类案件时，不论担保期限是否已过，均按“已还贷款”确定“已付房款”的金额。提出此方案，不仅是因为“贷款担保”是“房屋买卖”的前提，而且还因为在商品房担保贷款买卖合同中，房屋出卖人还须保证按时按质交付买卖合同中所约定的商品房。一般情况下，当交付房屋后，房屋买受人的房屋产权证办理完毕，房屋出卖人的义务就基本履行完毕，房屋的买卖合同就终止了，房屋出卖人的担保义务也随之终止。剩下的就是抵押贷款合同了，只是由原来特殊的权利性抵押变为实实在在的房地产抵押。因此，对“已付房款”的金额应该根据不同的具体情况区别对待和确定。 此外，我们提出“担保期限”的方案，还基于对商品房担保贷款买卖合同中的法律关系分析以及从公平合理地处理纠纷中探究仲裁的理念。

　　三、商品房担保贷款买卖合同中的法律关系分析? 商品房担保贷款买卖合同是一种我国《合同法》分则中尚未提出的新型的无名合同，其合同结构方式，也即是通过合同所形成的当事人之间的法律关系，是比较复杂的。多数学者认为有三个方面的法律关系，即《商品房的买卖合同》、《个人购房贷款及抵押合同》、《购房借款担保合同》。这三个合同同时涉及三方当事人，存在着三个相互联系的法律关系，一是房屋出卖人和房屋买受人之间买卖关系，二是房屋买受人和贷款银行之间的借贷关系，三是房屋出卖人和贷款银行之间的担保关系。这三个法律关系相互联系又相互独立①。我们认为在商品房担保贷款合同中应该存在着四个相互联系相互独立的法律关系。除了上述的三个法律关系外，还存在房屋买受人和贷款银行之间抵押的法律关系。这种抵押法律关系不同于传统的抵押法律关系，它有一个由权利(期待权)抵押变为实实在在的房地产抵押的转变过程。 这四个相互独立相互联系的法律关系在确定“已付房款”的问题上起着不同的作用。房屋出卖人和房屋买受人之间买卖关系是目的;房屋买受人和贷款银行之间的借贷关系是手段;房屋出卖人和贷款银行之间的担保关系是前提与纽带;房屋买受人和贷款银行之间法律关系是还款的保障。在这四个相互独立相互联系的法律关系中，房屋出卖人和贷款银行之间的担保关系同时起着联系其他几个法律关系的纽带作用。对于贷款银行来说在商品房担保贷款合同之初房屋出卖人起着“人保”的作用，它是银行同意贷款的前提和保障，只有贷款银行确认房屋出卖人能够按期交付房屋，并同意给房屋买受人贷款之后才会签订其他的合同。一旦房屋出卖人交付房屋并为房屋买受人办理完产权证，房屋出卖人和贷款银行之间的担保关系就终结了。之后就是房屋买受人和贷款银行之间抵押还款的法律关系。实践中商品房担保贷款买卖合同纠纷往往发生在房屋出卖人和房屋买受人之间的买卖关系中，其他合同关系发生纠纷的情况较少。因此，在确定“已付房款”的问题时应考虑纠纷发生在哪个环节，从而区别对待。 从商品房买卖这一法律关系本身的内容来看，出卖人的主要义务是“交房”，买受人的主要义务是“给付”。这里的“交房”，应是按时交付给买受人质量合格的房屋;而这里的“给付”，则应是交付给出卖人能够完全自由支配的货币。在讨论“已付房款”的确定时，我们认为还需注意对“给付”概念的理解问题。确切的理解应该是：“给付”是履约的一种方式，而给付的“结果”，才真正是房屋出卖人通过房屋买卖欲实现的目的。如前所述，在出卖人为买受人贷款的担保期限内，虽然银行的贷款在形式上已交付给出卖人，但在实际上，不仅有20%左右的保证金尚不能动用，而且当买受人不能或无力偿还贷款时，要被银行全部扣回。因此，在这两种情况下，不能简单的说房屋出卖人已获得了全部给付的“结果”。

　　四、从公平合理地处理纠纷中探究仲裁理念 我国仲裁法第七条规定，仲裁应当根据事实，符合法律规定，公平合理地解决纠纷。这是仲裁制度的法定原则，也体现了仲裁公平合理的理念。仲裁不同于法院的审判。法院的审判体现的是国家权力对当事人合同纠纷的干预，除了解决纠纷外，对于当事人在合同纠纷中的违法行为有权进行处罚，同时还有权追加当事人。例如在处理商品房担保贷款买卖合同纠纷中法院可以追加贷款银行作为当事人，一揽子解决纠纷。另外在我国《民法通则》中规定的民事制裁等都体现了国家权力对当事人合同纠纷的干预。而仲裁制度究其性质不具有国家权力的干预性，属于市场活动中的自律措施，具有民间性质。法律没有赋予仲裁员或仲裁机构追加当事人，制裁当事人违法行为的权力。仲裁的基本原则是符合法律规定，价值取向是公平合理。它要求仲裁员或仲裁机构公平合理的解决纠纷，补偿当事人受到的损失，而这些都体现了仲裁的理念。当事人在订立合同时订立仲裁条款，实际上是当事人用明示的方法排除国家权力对当事人合同纠纷的干预，决定自己选择“公正人”解决纠纷。我们在商品房担保贷款买卖合同纠纷处理中确定“已付房款”时，提出“担保期限”方案，正是考虑到公平合理的解决纠纷是当事人订立仲裁条款时所直接追求的目标。如果解决纠纷的“公正人”不当地加重一方当事人的民事责任，使另一当事人得到对方违约的“额外利益”，虽然有时这种加重也并不违反法律的规定，但其结果，往往与双方当事人订立仲裁条款的初衷相悖，也不符合公平合理补偿当事人损失的仲裁理念。 综上所述我们可以看到，无论是从对商品房担保贷款买卖合同所涉及的四个相对独立又相互联系的法律关系的分析，还是从公平合理地处理纠纷的仲裁价值取向上探究，对“已付房款”的确定都应根据不同的具体情况区别对待：即在担保期限内应采用“已还贷款”确定，超过担保期限后则应采用按“已借贷款”确定，而当房屋买卖合同依法解除时，据实计算比较恰当。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！