

“提前还房贷”涉及的法律风险

今年以来,提前偿还住房贷款成为一个热门话题,不少购房者加入提前还房贷的行列。由于还贷申请过于集中,不少银行甚至关闭了线上预约申请通道,只能线下协商办理。其实,提前还房贷的背后涉及不少法律问题,需要谨慎操作。

【案情回顾】

6年前,陈女士买房时在银行办理了25年贷款,6%的房贷利率,每月还贷压力不小。今年以来,房贷利率与其他贷款利率之间的利差让陈女士动了提前还贷的念头。和陈女士一样想提前还贷的人比较关心的一个问题就是,贷款利率调整变化算不算情势变更?

【法官释法】

《中华人民共和国民法典》第533条规定,合同成立后,合同的基

础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化,继续履行合同对于当事人一方明显不公平的,受不利影响的当事人可以与对方重新协商;在合理期限内协商不成的,当事人可以请求法院或者仲裁机构变更或者解除合同。法院或者仲裁机构应当结合案件的具体情况,根据公平原则变更或者解除合同。

法官表示,司法实践中对情势变更的审查重点在于:是否存在情势变更的事实,即合同存在的基础情况是否发生变化;情势变更是不是合同双方不能预见的,且双方均无过错;继续履行原合同是否显失公平。

情势变更制度的目的在于平衡当事人之间的利益,因其涉及合同的变更、解除,所以法院通常持较为

严格、审慎的态度。那么,调控银行房贷利率是否属于情势变更呢?

法官解释,首先,购房人与贷款银行之间的合同属于借款合同,房贷利率在一定范围内的调整波动并不会导致合同目的不能实现,继续履行合同不会造成显失公平的情况。其次,按揭贷款通常持续时间较长,除固定利率外,当事人在签订合同时应当预见未来调控贷款利率的可能性。此外,民法典也明确将商业风险排除在情势变更之外,所以在商业活动中,未达到异常变动程度的供求关系变化、价格涨跌等而产生的损失不适用情势变更。因此,房贷利率受当时的房地产政策、供求关系、整体经济发展情况等影响,利率在一定范围内调整不属于情势变更,陈女士不能以情势变更为由要求变更或解除与银行之间的

贷款合同。

所谓提前还贷,即借款人在还款期内提前偿还部分或全部借款余额的行为。那么,陈女士如果提前还贷,是否构成违约?

《中华人民共和国民法典》第677条规定,借款人提前返还借款的,除当事人另有约定外,应当按照实际借款的期间计算利息。如果合同中没有约定提前还贷的违约责任条款,那么提前还贷则不构成违约,也无需支付违约金。如果双方签订的合同约定提前还贷为违约行为,约定了一定比例的违约金,且不违反法律和行政法规的强制性规定,那么借款人提前还贷则可能构成违约,需按照合同中的约定支付违约金。

由于提前还贷可能增加银行的人力成本,减少银行预期利息收入,

对银行的资金运营产生影响,很多银行在住房按揭贷款合同中将提前还贷约定为违约。

法官表示,陈女士提前还贷会不会构成违约,需看贷款合同的具体约定。对于违约金的收取方式也因银行而异,比如有的银行将利息作为违约金,1年内提前还贷的,银行收取3个月的利息作为违约金;1-2年内提前还贷的,银行收取2个月利息作为违约金等。而有的银行按照提前还贷金额的百分比计算违约金,1年内提前还贷的,银行将收取提前还贷金额的3%作为违约金;1-2年内提前还贷的,银行收取提前还贷金额的2%作为违约金等。因此,陈女士想提前还房贷,除了要根据自己的实际情况规划外,还要明确自己手中合同的具体内容。

读者来信

侄子侄女能否继承姑妈名下房产

【案情回顾】

胡某昌(2004年8月22日死亡)与被继承人胡某芳(2018年3月8日死亡)为兄妹,两人系胡氏与黄氏子女。胡氏与黄氏均先于胡氏兄妹死亡。胡某阳与胡某宁系胡某昌子女,即被继承人胡某芳侄子女。被继承人胡某芳与朱某(2016年4月29日死亡)婚后未生育子女。胡某芳生前与朱某申请建造了两间瓦房,胡某芳死亡后,同村邻居李某持有一份遗嘱,遗嘱主要内容为:立遗嘱人胡某芳名下两间七架头瓦房及附属相关财产全部归李某所有。立遗嘱人处胡某芳签字、捺印;见证单位处加盖某法律服务所公章及某工作人员印章;落款时间为2018年2月22日。胡某阳与胡某宁对遗嘱效力存有异议,于2021年3月向法院提起确认遗嘱无效之诉。

【法官释法】

本案首先确定胡某阳、胡某宁是否具备诉讼主体资格。民法典第1128条增加了兄弟姐妹先于被继承人死亡,由被继承人兄弟姐妹的子女代位继承的规定。本案胡某阳、胡某宁在2021年3月向法院提起

诉讼,系民法典实施后,其姑姑胡某芳死亡时无父母、配偶、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母,两人作为侄子、侄女享有继承权,故具备诉讼主体资格。

其次,对于遗嘱效力,民法典及原《继承法》均规定,代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名,注明年、月、日。同时以下人员不得作为见证人:(一)无民事行为能力人、限制行为能力人以及其他不具有见证能力的人;(二)继承人、受遗赠人;(三)与继承人、受遗赠人有利害关系的人。上述规定旨在确保见证人系通过自己亲身感知来证明遗嘱真实、有效性,而法人等法律拟制主体不具有这种感知能力。本案中遗嘱仅加盖某法律服务所公章及工作人员私章,某法律服务所不具有作为见证人的资格。该遗嘱中除代书人加盖私章外,并无签名,该代书遗嘱不符合法律规定的形式要件,应认定为无效。

遗嘱被认定无效后,因胡某芳不存在第一、第二顺位法定继承人,胡某阳、胡某宁作为被继承人侄子、侄女依法对其名下财产即两间瓦房享有继承权。

对保险合同条款理解有歧义应当有利于受益人

【案情回顾】

2020年4月23日11时20分,张某某将其名下的小型客车送至汽修厂后离开,同日12时许,该汽修厂员工高某某驾驶案涉车辆从汽修厂城南店开往城北店维修,途中发生交通事故,致车辆受损,公交站台损坏。经交警部门认定,高某某负全部责任。事后,张某某将保险公司诉至法院。但保险公司认为,依据保险合同中车损险及第三者责任险责任免除条款的约定,事故发生时案涉车辆在维修单位维修,由维修单位控制,张某某对于车辆的使用已经不在其控制范围,根据车损险及三者责任险免责条款的规定,车辆在维修期间发生交通事故,保

险公司不承担赔偿责任,且被保险人在投保时保险公司已就相关免责条款向其尽到了提示告知义务,故案涉事故中的车辆损失,应由维修单位和驾驶员赔偿,保险公司不承担赔付义务,请求驳回张某某的诉讼请求。双方争执不下,遂起诉至法院。

【法官释法】

法院审理后认为,本案审理过程中,原、被告对合同条款的内容“在营业性场所维修、保养、改装期间”理解产生了争议,原告认为“在营业性场所维修”应同时满足在“维修期间”和“修理场所内”,当事人对该条款的含义站在不同的立场产生不同的理解。《中华人民共和国保险法》

第30条规定,采用保险人提供的格式条款订立的保险合同,保险人与投保人、被保险人或者受益人对合同条款有争议的,应当按照通常理解予以解释。对合同条款有两种以上解释的,应当作出有利于被保险人和受益人的解释。司法实践中,面对大量的因合同双方对合同条款的理解有争议的案件,应从公平、保护弱者利益的角度出发,最大限度地保障保险合同双方当事人的合法权益。本案事故发生车辆在车辆前往修理厂城北店修理的途中,并不发生在修理场所内,故被告保险公司不能依据该条款免责,其仍应按照合同约定承担赔偿责任。

开车门撞到人责任咋划分

问:2022年11月5日14时许,被告刘某驾驶小型普通客车在路边停靠,车上乘客黄某开左后车门时,其车门与沿道路行驶的由陈某驾驶的电动自行车右侧发生碰撞,致两车受损、陈某受伤。交警部门认定刘某与黄某共同负事故全部责任,陈某无责任。小型普通客车在保险公司投保交强险及商业险,双方就驾驶员与乘客责任如何承担争议较大。

答:法院审理认为,黄某开车门导致陈某受伤,车辆实际操控是由驾驶员刘某掌控,黄某的操作行为也应视为驾驶员行为的延伸。而对于车外的陈某而言,黄某的操作行为与刘某的操作行为也是无法区分

的。且乘客下车开门是以司机停车和允许其下车为前提,因此,虽然乘客与驾驶员有事故责任划分,但并不因此影响事故车辆所涉商业三者险对车外电动车车主即伤者的统一赔付。因此乘客的责任部分也应计算入商业三者险的理赔范围。

机动车商业第三者责任保险的责任范围,是车辆使用过程中对第三者造成的损害而产生的赔偿责任,该损害并不限于由被保险人及其允许的驾驶人所造成的,黄某作为乘客打开车门的损害,发生在保险车辆营业期间,且属于正常使用车辆过程中造成的损害,应当属于保险公司的理赔范围。

课程卡售出不退换合理吗

问:今年6月,任某为孩子任某文化传播公司报名学习舞蹈,并支付培训费1万元。但孩子仅上了一次舞蹈课,该公司就因内部股东纠纷停止经营,并通告学员可前往另一家舞蹈机构继续接受培训。

因另一家舞蹈机构距离任某住处较远,接送孩子不方便,任某不同意在该机构接受培训并要求该公司退费。但该公司以收据中记载有“课程卡一经售出概不退换”条款为由拒不退费。双方协商多次仍无结果,任某遂诉至法院。

答:法院审理后认为,该公司因自身原因停课,且未与任某就变更事宜协商一致,致使合同目的不能实现,构成根本违约,原告任某主张解除合同并退还剩余课时费于法有据。针对被告的抗辩意见,法院认为,案涉收据所载“课程卡一经售出概不退换”系被告提供的格式条款,双方对此没有协商的过程,该条款排除了原告的法定解约权利,且该公司未就该条款向原告作过提示,故该条款不能拘束原告。

已有子女还能收养小孩吗

问:小韩和小李夫妇婚后生育了一个女孩,今年5岁。夫妻俩在福利院做义工时见到一个3岁男孩,想收养他。请问,小韩和小李能收养小男孩吗?

答:能。《中华人民共和国民法典》第1098条规定,收养人应当同时具备下列条件:(一)无子女或者只有一名子女;(二)有抚养、教育和保护被收养人的能力;(三)未患有在

医学上认为不应当收养子女的疾病;(四)无不利于被收养人健康成长的违法犯罪记录;(五)年满三十周岁。《中华人民共和国民法典》第1100条规定,无子女的收养人可以收养两名子女;有子女的收养人只能收养一名子女。收养孤儿、残疾未成年人或者儿童福利机构抚养的查找不到生父母的未成年人,可以不受前款和本法第1098条第一项规定的限制。