

借款到期不偿还 为何被驳回诉求?



巴彦淖尔讯 家住巴彦淖尔市的张某和刘某是多年好友,一直有债务往来关系,在2015年10月,张某因为生产经营,向刘某借款50万元,借期为2年,并将自己所居住的一套房屋的房产证、物业合同及税票原件均交给了刘某,二人签订了借款合同和房屋买卖合同,并在房屋买卖合同中约定:“若张某到期不能清偿债务,则房屋归刘某所有,若张某到期不履行过户义务,则追究张某的违约责任。”

借款到期后,刘某多次催促张某还钱,但张某一直不履行还款义务,导致刘某不能实现自己的债权,2020年5月,刘某以房屋买卖合同纠纷,将张某起诉到法院,诉讼请求中要求张某立即履行过户手续,并承担违约责任。庭审过程中,张某出具了借条,证明与刘某之间并非买卖合同关系,而是民间借贷。法庭经过审理后,认为双方存在债权债务关系,而非买卖合同关系,并向原告释明,是否变更诉讼请求,原告拒不变更,法院最终认定房屋买卖合同中的约定系流押条款,并判决驳回原告诉讼请求。

律师解读:

针对这起案例,内蒙古大法扬律师事务所律师胡红璇进行了解读,那么什么是流押条款呢?流押条款,是指转移抵押物所有权的预先约定。订立抵押(质押,下同)合同时,抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务人履行期限届满抵押权人未受清偿时,抵押物所有权转移为债权人所有。其违反担保的原则而被现行法律认为无效。本案中,张某与刘某之间属于民间借贷而非房屋买卖合同关系,订立房屋买卖合同是为了担保刘某将来的债

权能够实现,系名为买卖,实为抵押担保的合同,根据《中华人民共和国物权法》第186条规定,抵押权人在债务履行期届满前,不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。且该合同违背了合同生效要件中“双方意思真实”,故而,以虚假的意思表示订立的合同无效。同时根据《全国法院民商事审判工作会议纪要》第71条规定,债务人或者第三人与债权人订立合同,约定将财产形式上转让至债权人名下,债务人到期清偿债务,债权人将该财产返还给债务人或第三人,债务人到期没有清偿债务,债权人可以对财产拍卖、变卖、折价偿还债权的,人民法院应当认定合同有效。合同如果约定债务人到期没有清偿债务,财产归债权人所有的,人民法院应当认定该部分约定无效,但不影响合同其他部分的效力。在本案中,刘某应当变更诉讼请求,要求以抵押的房屋拍卖、变卖或者折价偿还债权,一味地追求房屋的所有权,是导致刘某被驳回起诉的主要原因。

法条链接:

根据《民间借贷解释》第24条规定,当事人以签订买卖合同作为民间借贷合

同的担保,借款到期后借款人不能还款,出借人请求履行买卖合同的,人民法院应当按照民间借贷法律关系审理,并向当事人释明变更诉讼请求。当事人拒绝变更的,人民法院裁定驳回起诉;根据《中华人民共和国担保法》第40条规定,设立抵押权同时抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时,抵押物的所有权转移债权人所有;根据《民法总则》143条即将生效的民法典第143条规定,【民事法律行为有效要件】具备下列条件的民事法律行为有效:(一)行为人具有相应的民事行为能力;(二)意思表示真实;(三)不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗。在订立借款合同约定抵押和质押时,尽量避免流押(质)条款的出现,因为这种约定违背了抵押权或者质押权的价值权属性,会导致偿债时候,造成债权人或者债务人的损失,一旦抵(质)押物价值贬损或者升高,对于另一方都不公平的,同时也会违背民法的公平原则。

(自治区司法厅供稿)

以案说法

法院公告

罗小军:

本院受理的内蒙古巨华房地产开发集团有限公司与罗小军追偿权纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达本院(2020)内0102民初1021号民事判决书,判决如下:一、被告罗小军向原告内蒙古巨华房地产开发集团有限公司偿还保证金人民币365457.31元,于本判决生效之日起15日内付清;二、被告罗小军赔偿原告内蒙古巨华房地产开发集团有限公司利息损失,以365457.31元为基数,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率自起诉之日起计算至实际给付之日止;三、驳回原告内蒙古巨华房地产开发集团有限公司的其他诉讼请求。自公告之日起60日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于呼和浩特市中级人民法院。

呼和浩特市新城区人民法院
2020年12月1日

苏伟、连海芳:

本院受理原告胡涛涛诉被告苏伟、连海芳民间借贷纠纷一案,现已审理终结。现依法向你们公告送达本院(2020)内0102民初3572号民事判决书(判决如下:一、被告苏伟于本判决生效后10日内偿还原告胡涛涛借款本金145000元及利息2900元,合计147900元;并以尚欠借款本金为基数按年利率4.2%计算支付利息自2020年3月11日起至借款实际给付之日止;二、驳回原告胡涛涛其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。诉讼费:案件受理费3606元、公告费500元、诉讼保全财产保险费用700元、诉讼保全费1347元(原告均已预缴),由被告苏伟负担6035.5元,由原告胡涛涛负担117.5元。)。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于呼和浩特市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

呼和浩特市新城区人民法院
2020年12月1日

石治科、樊丽:

本院受理原告王学峰与被告石治科、樊丽民间借贷纠纷一案,已审理终结。现依法向你二人公告送达(2020)内0102民初1330号民事判决书。限你二人自公告发出之日起60日内来临河区法院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满之日起15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于巴彦淖尔市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

巴彦淖尔市临河区人民法院
2020年12月1日

金圣雅:

本院受理甘四福诉你与金明斌民间借贷纠纷一案,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条规定,现向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书,开庭传票、告知合议庭组成人员通知书。原告甘四福诉讼请求为:一、判令被告金明斌、金圣雅返还借款本金60000元,月息0.015元;二、诉讼费由被告承担。自本公告发出之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后15日内,并定于举证期满后第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院6楼第21法庭(区政府旁新大楼)开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

巴彦淖尔市临河区人民法院

2020年12月1日

金百春:

本院受理原告李满达与你农村建房施工合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你们公告送达本院(2020)内0521民初2665号民事判决书。本院判决:一、被告金百春于本判决生效后10日内给付原告李满达尾欠工程款4000元,并给付从2017年12月1日到实际清偿日,以未偿还本金为基数,按年利率3.85%计算的利息;二、驳回原告李满达的其他诉讼请求。限你自公告之日起,经过60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于通辽市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院

2020年12月1日

王秉臣、陈倩:

本院受理原告科尔沁左翼中旗农村信用合作联社与你们金融借款合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你们公告送达本院(2020)内0521民初2793号民事判决书。本院判决:被告王秉臣、陈倩于本判决生效后10日内偿还原告科尔沁左翼中旗农村信用合作联社借款本金47900元,利息14826.13元(利息计算至2020年6月4日),本息合计62726.13元;给付以未偿还本金为基数,按月利率14.679‰,从2020年6月5日起至实际还清之日止计算的利息。限你们自公告之日起,经过60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于通辽市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院

2020年12月1日

宋保金、孙凤珍:

本院受理原告科尔沁左翼中旗农村信用合作联社与你们金融借款合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你们公告送达本院(2020)内0521民初2811号民事判决书。本院判决:被告宋保金、孙凤珍于本判决生效后10日内偿还原告科尔沁左翼中旗农村信用合作联社借款本金47900元,利息14826.13元(利息计算至2020年6月4日),本息合计62726.13元;给付以未偿还本金为基数,按月利率14.679‰,从2020年6月5日起至实际还清之日止计算的利息。限你们自公告之日起,经过60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于通辽市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

鄂尔多斯市东胜区人民法院

2020年12月1日

解海俊:

本院在院贵林与被执行人解海俊民间借贷纠纷一案中,现由于无法向你直接送达,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条的规定,本院依法向你公告送达以下报告:内中博房地估字(2020)第-C0122号,报告内容为确定解海俊所有位于鄂尔多斯市东胜区新天地·奥林花园A区15号楼1单元5层502室一处房产的市场价值。请自公告之日起60日内来本院领取上述报告,逾期即视为送达。

鄂尔多斯市东胜区人民法院

2020年12月1日

张建兵:

本院受理原告刘志强诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、诉讼须知、举证须知、监督卡,限你自公告之日起60日内到土默特左旗人民法院316室领取,逾期则视为送达。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告送达期满后的15日和30日内,并定于举证期满后的第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在土默特左旗人民法院第一审判庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

呼和浩特市土默特左旗人民法院

2020年12月1日

孙晓荣、孙晓峰:

本院受理原告内蒙古屋助理房地产经纪有限公司与被告孙晓荣、孙晓峰居间合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你们公告送达本院(2020)内0102民初347号民事判决书,判决如下:驳回原告内蒙古屋助理房地产经纪有限公司的全部诉讼请求。自公告之日起60日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于呼和浩特市中级人民法院。

呼和浩特市新城区人民法院
2020年12月1日