

## 拒不配合买方过户 合同有效依约履行



近日,河北省唐山市路北区人民法院审理了一起房屋买卖合同纠纷案件,卖房者收到购房款后却拒不配合买方过户,法院依法判决卖房者按照合同约定履行义务。

在某村房屋拆迁改造中,许某和村委会签订拆迁协议,将其名下的一套老房子置换为一套60平方米和两套80平方米的楼房。楼房尚未建成交付时,许某将其中60平方米的房屋卖给了郭某。双方签订的《买卖房屋协议》约定,乙方郭某一次性把购房款付给甲方许某,将来村里分房时,甲方协助乙方抓阄、更名、办理相关手续,费用由乙方负担。签订协议当日,郭某将购房款全数付给了许某。

楼房建成后,许某将房屋交付给郭某居住,郭某应许某要求又支付了超出面积购房款、大修基金、物业费等各项费用2万余元。在村里统一办理房屋不动产权证时,涉案房屋登记在了许某、米某夫妇名下。此后郭某多次要求其协助办理过户手续,但许某数次推脱,拒不配合。无奈之下,郭某将许某夫妇告上法庭,要求确认《买卖房屋协议》有效及两人配合办理过户手续,并诉请许某夫妇支付违约金、承担相关诉讼费用。起诉后,为防止被告转移财产,原告向法院申请对涉案房产采取了保全措施,并支付了保全费。

庭审中,两被告认可《买卖房屋协议》合法有效,但称原告

未及时交纳涉案房屋物业费,影响了他们其他房屋应有的物业服务,提出原告赔偿其8000元,便配合办理过户手续。

路北区法院审理认为,原告郭某与被告许某签订的《买卖房屋协议》系双方真实意思表示,合法有效,被告米某对该协议亦认可,两被告应配合原告办理房屋过户手续。因双方未约定违约金,故对原告诉请的违约金不予支持,最终判决确认郭某与许某签订的《买卖房屋协议》有效,被告许某、米某于判决生效后10日内配合原告办理房屋过户手续,并负担本案的诉讼费和保全费。

## 以案说法:

《中华人民共和国民法典》明确规定,民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则。当事人应当按照约定全面履行自己的义务,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。本案原告依约支付了房屋价款,被告应及时交付房屋并配合办理房屋过户手续,在被告拒绝履行义务时,原告有权采取诉讼方式维护自身合法权益。

(周宵鹏)

让民法典  
走进百姓生活

## 位列 BrandZ 全球品牌第 49 位

## 中国平安六度蝉联全球第一保险品牌

6月22日,凯度华通明略发布“2021年BrandZ最具价值全球品牌100强”榜单,中国平安品牌价值达380.54亿美元,同比增长13%,位列全球排名第49位,首次位列全球银行保险机构第一位,六度蝉联全球保险业第一品牌;在上榜的中国品牌中,中国平安排名第7位。

榜单显示,上榜的100强品牌总价值较一年前增长了42%,涨幅超过了过去15年平均增幅的四倍。其中,上榜的中国品牌达到了18个,这也使中国继续成为上榜品牌数量第二多的国家,仅次于美国,并进一步拉开了与欧洲品牌的领先优势。报告指出,全球最有价值的100个品牌在过年一年里实现了创纪录的价值增长,总价值达到了7.1万亿美元,相当于法国和德国的GDP总和。品牌价值的上升来源于疫苗上市带来的信心恢复、各国的经济刺激政策以及不断改善的经济前景。

据悉,“BrandZ最具价值全球品牌100强”是全球最权威、规模最大的品牌估值报告之一。该项品牌估值研究采用了业内独有的调查方式,严格地合并分析彭博社的市场财务数据和覆盖全球400多万名消费者的访谈,涵盖来自51个市场的超过1.8万个品牌。凯度集团BrandZ全球总裁王幸表示,在如此艰难的一年之后,中国品牌仍然取得了强劲的增速,成为全球越来越重要的一支力量。这一方面是由于中国宏观经济实现了稳健与强劲的反弹,中国消费者对未来抱有乐观的预期,而中国品牌擅于通过创新满足消费者不断变化的需求,因此得到了更高的消费者热爱与忠诚。另一方面,在进入新发展阶段后,越来越多的

中国企业也意识到要从中国速度向中国质量转变,从中国产品向中国品牌转变,即使在最困难的时刻也没有停止投资在品牌建设上。

2020年,面对新冠疫情带来的艰巨挑战,中国平安持续深化“金融+科技”“金融+生态”战略,践行“专业让生活更简单、科技让金融有温度、医疗让生活更美好”的理念,运用金融科技和医疗生态的力量,服务大众、平安实现营业收入1.32万亿;净利润1593.59亿元,总资产9.528万亿,个人客户数超2.18亿,互联网用户超5.98亿。

科技让金融服务更有温度。长期以来,中国平安不断迭代创新技术和先进的运营理念,持续提升客户体验,为广大客户提供高品质的金融产品和医疗、科技等生活服务,守护亿万家庭的平安与健康。平安寿险在行业内首创“智能预赔”服务,缓解客户就医的经济压力,全年累计预赔款超2.6亿元。产险推出“一键理赔”服务,已有超234万客户体验“平安好车主”APP“一键理赔”报案。平安银行推出零售业务SAFE智能反欺诈系统,自上线以来累计防堵欺诈攻击金额超24亿元。2020年,金融壹账通与境外20个国家或地区建立合作关系;投身“金融新基建”;旗下虚拟银行在香港正式开业;并联合招商局港口集团共同推动智慧港口建设,促进粤港澳大湾区贸易便利化。

生态发展助力社会民生。凭借领先的创新技术及金融、医疗健康领域的深度积累,平安发力大金融、大医疗健康及智慧城市生态圈建设。截至2020年12月末,平安智慧城市业务已在国内

151个城市提供服务、落地推广;2020年,平安好医生在线医疗业务收入同比强劲增长82.4%。得益于“金融+生态”建设的持续推进,平安通过“金融服务、医疗健康、汽车服务、智慧城市”生态圈获取增量用户和未来用户,为客户提供“一个账号、多种产品、一站式服务”的综合金融服务。

履行社会责任,建设ESG“中国标准”。2020年,面对新冠肺炎疫情,公司累计捐资捐物逾1.8亿元;持续推进“三村扶贫工程”,累计提供产业扶贫资金超298.34亿元,惠及73万贫困人口;援建升级1,228个乡村卫生所,1,054所乡村学校,培训村医11,843名、乡村教师14,110名;全方位支持实体经济发展,通过保险资金投资、银行信贷多种方式累计投入金融资源超5万亿元;推动建立中国特色ESG评价标准,通过搭建AI-ESG智慧管理平台赋能责任投资,并与中国经济信息社共同发布“新华CN-ESG评价体系”。截至2020年12月末,责任投资规模超1.03万亿元。

除中国平安外,其余入选前100的中国企业分别是:腾讯(第5位)、阿里巴巴(第7位)、茅台(第11位)、美团(第34位)、京东(第44位)、抖音(第45位)、华为(第50位)、中国工商银行(第51位)、海尔(第65位)、中国移动(第68位)、小米(第70位)、百度(第77位)、拼多多(第81位)、友邦保险(第81位)、滴滴出行(第93位)、中国建设银行(第94位)、贝壳找房(第96位)。(平安)

企业风采

# 金融市场鱼龙混杂 依法依规理性贷款

随着金融行业的不断发展,贷款市场上开始出现各种“黑中介”“非法中介”,通过“套路”满满的所谓贷款中介服务,收取借款人高额的中介费用,增加了融资风险,扰乱了信贷秩序,侵害了借款人合法权益,“套路贷”乱象亟须引起重视。

## 中介费并非砍头息 举证不能后果自担

2018年6月,徐某接到某贷款中介的电话,声称自己是某银行内部人员,可以帮忙办理低息贷款。由于正急需用钱,在贷款中介协调下,徐某与某银行签订了《个人经营借款合同》,约定贷款金额15万元,贷款期限1年。合同签订后,某银行履行了贷款发放义务,依约发放贷款15万元。徐某获得全部15万元贷款后自行支付7500元的贷款中介费用。贷款期满后,因徐某未能按期归还贷款本息,某银行将其诉至法院。

庭审中,徐某辩称,贷款中介曾自称是银行内部人员,能够帮助其走绿色通道快速办理贷款手续。在实际操作中,该中介与银行内外串通,收取了自己7500元贷款中介费用。为此,徐某主张该笔费用应从其贷款本金中予以抵扣。

法院认为,贷款中介费并非“砍头息”,无须从贷款本金中予以抵扣。银行已经履行贷款发放义务,并无过错。徐某与贷款中介形成的中介服务合同关系与本案金融借款合同关系分属两个不同的法律关系,故案涉7500元贷款中介费不在本案审理范围之内,不能从贷款本金中予以抵扣。据此,法院依法判令被告退还贷款本金15万元及利息、罚息。

法官认为,贷款中介费有别于“砍头息”,二者支付时间不同,“砍头息”是指在放款时预先在本金中扣除利息的情况。本案中,徐某获得贷款后,又自行支付贷款中介费用,不能视作“砍头息”。同时,“砍头息”与贷款中介费的支付对象不同,“砍头息”一般是直接由贷款人收取,而本案中的贷款中介费是支付给作为案外人的贷款中介。“砍头息”被法律明确禁止,应在本金中抵扣,但本案贷款中介费并非“砍头息”,亦无证据证明存在内外串通,徐某应承担举证不能的后果。

## 轻信广告被套路贷 辩解无效还本付息

2019年9月,赵某在银行办事时“偶遇”某贷款中介,听到该贷款中介打着“无抵押、无担保、正规公司、内部有人、当天放款”等诱人广告和承诺,急需借款的赵某在贷款中介协调下走“绿色通道”办理贷款手续,与某银行签订

《个人授信协议》和《个人循环借款支用单》,申请借款金额70万元,并就借款利率、期限等进行了约定。合同签订后,某银行依约发放了贷款,但赵某未能按约定归还借款本息。为此,某银行将赵某诉至法院,起诉时赵某尚欠某银行本金70万元及相应利息、罚息7417.17元。

庭审中,赵某认为银行内外串通,收取了其2万元贷款中介费用,但并不清楚贷款中介的具体名称。

法院认为,某银行已经履行贷款发放义务,并无过错。赵某作为完全民事行为能力人,自愿支付中介费给他人,系其自由处分行为。且赵某与贷款中介形成居间服务合同关系,与本案金融借款合同关系分属两个不同的法律关系,赵某可收集证据另行向贷款中介主张。据此,赵某辩称未获法院采信,并判令赵某退还原告借款本金70万元及相关利息、罚息。

## 法官说法:

《中华人民共和国民法典》第六百七十条规定,借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的,应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。第六百七十一条规定,贷款人未按照约定的日期、数额提供借款,造成借款人损失的,应当赔偿损失。借款人未按照约定的日期、数额收取借款的,应当按照约定的日期、数额支付利息。第六百七十二条款规定,贷款人按照约定可以检查、监督借款的使用情况。借款人应当按照约定向贷款人定期提供有关财务会计报表或者其他资料。第六百七十六条规定,借款人未按照约定的期限返还借款的,应当按照约定或者国家有关规定支付逾期利息。第九百六十二条规定,中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。

非法中介套路满满,往往打着诱人广告,使用“零利息”“低息贷款”“免费办理”“洗白征信”等惯用招揽方式,利用人们希望利息低、急需贷款的心态,采用电话轰炸、银行门口偶遇等途径,通过收取服务费、管理费、咨询费等各种费用或办理中途“加价”等方式,设置贷款骗局,恣意收取借款人高额费用。因此,广大民众在贷款时一定要擦亮双眼,务必到正规银行依法依规办理贷款手续,切不可听信各类贷款中介忽悠,陷入贷款诈骗的套路。(黄辉)

法官说法