

二手房难过户,买卖双方都怪对方违约

法官说都不违约,因为双方都未考虑到不可抗力因素

□晚报记者 鲁燕 实习生 赵梦龙

本报讯 路先生想买一套房,在向卖家交了2万元定金,签订房屋买卖合同后,约定25个工作日内办理好房屋过户手续。但是,25个工作日过去了手续还没办好。昨天,路先生告卖家杨先生违约。法官说,因为不可抗力的因素,卖家不存在违约行为。

签了合同,卖家不配合房产过户

今年8月7日,路先生在一家中介公司看中了杨先生在此登记出售的一套房,总价45万元。路先生决定买下这套房。而卖家杨先生提出的条件是,做生意急等现金,越快越好。双方在中介公司的见证下,签订了房屋买卖合同,并

约定合同签订之日起,25个工作日内即9月11日前到房管局立契并办理房产过户手续,若杨先生违约,双倍返还定金,若路先生违约,无权要回定金。

但合同签订后,急等住房的路先生多次催促杨先生办理房产过户手续,但杨找各种借口推脱,后来干脆表示不再办理房产证了。

路先生随后起诉,要求杨先生双倍返还定金4万元,并赔偿1万元损失。

互拿有力证据,到底谁违约了?

昨天在法庭上,买卖双方都拿出了自己认为有力的证据,证明对方违约。路先生说,他是诚心想买杨先生的房屋,也承诺帮他垫资把银行的10万元贷款提前还了,这样他可以提前解除房

屋抵押。路先生说,他和中介公司与银行协调好了,但杨先生又给银行打电话说“不急着还钱”。

后来,他和中介公司找杨先生,能否延长房产过户办理期限,遭到杨先拒绝。

卖家杨先生说,双方没有在25个工作日内到房管局立契过户,原因是“不具备立契过户的条件。”“而不是我不愿意。”杨先生说,仅双方约定的按揭贷款交易方式,单收集资料,房产评估等就有近10个流程才能完成。“即使办理完全顺利的话,可能也要超过25个工作日。”杨先生说,他是尽力了,后来他要延长立契过户时间,那是变更合同,“我当然不干”。

双方都没违约,赔偿请求被驳回

法院认为,双方签订的房屋买卖合同系各

方当事人真实意思表示,且不违反法律和行政法规的强制性规定,应认定为有效合同。本案当事人在订立该预约合同时,对原告、被告在签订合同后25个工作日内双方持有有效证件到房地产部门办理立契、过户手续与约定办理解押的时间没有作详细的约定的,未考虑到不可抗力因素,致使合同无法正常履行,且双方又未对办理解押等手续时间达成一致意见,故不认定杨先生违约。根据最高法院司法解释,“因不可抗力致使合同不能履行的,不适用定金罚则,但收取定金的当事人一方应将定金返还对方当事人”。故驳回路先生的诉讼请求。

线索提供 瑞羊 王针 李冰



下来吧,你超重了

昨日,在同乐广场健身游园内,一个年轻人勉强把身体塞进秋千里,在同伴的帮助下大幅度回荡,秋千支架几乎无法承载其重量,发出“咯吱咯吱”的声音。几位年轻人对此熟视无睹,在那里玩得并不亦乐乎。本是儿童秋千,岂能承载成人?

晚报首席记者 贾俊生 文/图

下线绑架上线三省兜圈子

□晚报首席记者 徐富盈 实习生 何涛 贾跃龙

本报讯 非法传销组织中,因“经理”和“主任”被“老总”开除,两人一怒之下,组织10余人,持砍刀将“老总”及其女友一起绑架,先后辗转于安徽、江苏、河南,历经20天。昨日上午,主要嫌疑人陈某被高新区检察院批捕。

27岁的胡某,从2007年初,就在安徽蚌埠市六谷道区国强街搞非法传销,传销组织名为“北京摩捷责任有限公司”,因为他的“努力”,他成了该传销组织的一号“老总”。张某是经理级,陈某是主任级。2008年9月初,张某因贪污流动资金和工资3万多元被胡某开除,陈某因贪污老板和新老客户2万多元也被开除。陈某等怀恨在心。

2008年9月27日晚上9时许,胡某和女友小崔在回住所的路上,被陈某等5人,手持砍刀劫持上了两辆出租车。最后两人被绑架者从蚌埠乘火车带到了徐州市。

胡某因为受不了多人轮流殴打,从六层楼上跳下,所幸掉到木板上被拉回屋内,结果继续遭到毒打。陈某等通过提供银行账号的方式,强迫胡某和小崔各自向亲朋好友要钱7000元至10000元不等,并说钱到就放人。胡某和小崔没有满足他们的要求,遂又被绑架至郑州高新技术开发区。其间多次遇到民警,但胡某因自己是搞传销的,害怕被警方处理,而不敢报警。

胡某的弟弟胡兵接对方要钱的电话时,隐约听对方有人说,“徐州不能待了,不行就去郑州”。10月14日,胡兵赶到郑州,在高新区冬青街无意中发现了张某,并跟踪到一所民房,又发现陈某等人。

胡兵遂通知了在新疆的堂哥,2008年10月17日,胡某的堂哥坐飞机赶到郑州,一起来到张某所在的民房内。嫌疑人看到胡兵出现,纷纷逃跑,胡某的堂哥报了警。

石佛派出所立案调查,法医鉴定胡某为轻伤,胡某之后为看病花去医疗费3万多元,胡某的亲人为解救他和女友,路费花了共计2万多元。

今年9月23日,主要嫌疑人陈某跑到新疆躲避时被抓获。高新区检察院认定,陈某以勒索财物和其他不法利益为目的,伙同他人以暴力方式挟持他人,其行为涉嫌绑架罪,昨日上午,陈某被高新区检察院正式批捕。线索提供 周丽 常雯雯

俩猫咪打架,打掉天花板

□晚报记者 刘涛 实习生 乔青

本报讯 昨日,两只流浪猫在一巡防室的天花板上争斗,由于战斗激烈导致其中一只花猫随着天花板坠落至室内,另一只身手敏捷的黑猫逃之夭夭。

昨日7时40分许,林山寨办事处一中社区巡防队员赵长振和同事巡逻完准备交班,

刚进巡防室就隐约听到天花板的隔断中有猫叫的声音,且声音越来越大。老赵说,这两只流浪猫经常这样在天花板上打架,他们习以为常就没当回事。

10多分钟后,老赵突然听到身后一声巨响,转身看到一只黄白相间的大花猫与天花板一同坠落在地。再抬头看,一只大黑猫前爪趴在吊顶之间的铝条上,随后它扒拉两下

从天花板上逃跑。

“猫掉下来离我不到两米,要被砸到肯定会受伤。”老赵说,大花猫掉下来后迅速钻到办公桌下面的电脑主机旁,一动不动,怎么也赶不走。

昨日19时,这只猫咪还是赖在巡防室不走,巡防队员说,“也许它怕冷不想出去”,会尽量好好招待它。

民生银行商贷通初战告捷

10月21日,中国民生银行发布三季报,321亿元的商贷通贷款余额,841%的平均基准利率上浮,与大力开展住房按揭贷款的其他几家股份制银行较低的零售贷款收益率形成鲜明对比。

看到商贷通的成绩单,民生银行零售银行部总经理郭世邦的压力终于减缓下来——3月下旬,民生银行董事长董文标在接受笔者走访时表示:民生银行在2月20日在上海正式推出的面向小微企业的贷款产品“商贷通”,在三年内要做到1000亿元的规模。几天之后,郭世邦在接受笔者走访时表示:面对董事长的要求,感觉压力很大!三个月之后的6月30日,在南京,前来参加民生银行南京分行组织的“你有梦想我有行动——小企业融资对话会”的郭世邦信心

十足的告诉笔者,“商贷通”以每天3个亿的速度在增加。当笔者问到他对于三年完成1000亿元是否还有那么大的压力时,他满怀信心地表示:1000亿算什么!

8月19日,民生银行发布了2009年半年报,商贷通在短短几个月内取得了良好开局。截至6月底,商贷通贷款余额达到169亿元,占个贷余额比重为14%,其中上半年累计发放商贷通贷款166亿元,占全部个贷发放量的44%。商贷通客户金融资产总计51.55亿元,户均金融资产2990万元,是民生银行传统按揭个贷客户平均水平的5倍。进入三季度,商贷通发展的势头更加良好,截至9月30日,商贷通余额突破300亿元,达到321亿元。商户贷款的特点是:大多是流动性贷款,贷款周期短,周转次数多。上半年

商贷通的平均利率为基准利率上浮5%左右,“进入8、9月份以来利率上浮明显提高,超过了8%,主要原因是商户都在为‘十一’和‘中秋’备货,需要较多的资金,到了年底还要为春节进一步备货”,民生银行副行长毛晓峰表示。

商贷通已经让民生银行看到了实实在在的收益。为了刺激经济拉动内需,去年年底央行下调了房贷利率,房贷实行7折利率。对于以房贷作为零售资产业务主体的各家银行来说,房贷的利差急剧收窄,房贷收益率明显低于其他贷款的收益水平。

一方面是房贷基准利率下浮30%,一方面是商贷通基准利率上浮8.41%,两种零售资产业务的收益率有明显差异。今年上半年,民生银行的零售贷款年化收益率较同业为高,这与商贷

通的规模增加和利率上浮有关。

今年以来,郑州分行紧紧围绕总行加快“小微”信贷业务发展的战略目标,勇于改革创新,重新规划个人金融业务布局和组织架构,不断加大市场营销组织推广力度,强化联动协作,在提高业务竞争力上狠下功夫,实现了“商贷通”业务的快速发展。截止10月31日,郑州分行共投放“商贷通”贷款18502万元,无一笔逾期。

主管零售业务的民生银行副行长毛晓峰对于商贷通的前景更有信心,他预计,未来三年之内民生银行的商贷通户数将达到全国个体工商户的1%——全国个体工商户将近3000万户,1%就是30万户。按照每户贷款100万元计算,商贷通的贷款规模将达到3000亿元。届时,商贷通将成为民生银行重要的盈利增长点。