

3年前,刘某向银行抵押房产贷款60万元借给李某,双方约定李某每月底支付利息,借款一年内还清。如今,李某还有20万元没还,刘某又想卖房,因此他通过本栏目咨询律师,抵押在银行的房子能否进行房产交易?

贪图利息替朋友抵押房产贷款 钱没还清能否进行房产交易?

以案说法

心动高利

2014年12月,李某找老同学刘某借60万元,并承诺以高额利息回报,借款1年内还清。刘某为高额利息心动,但他只拿出10万元,便让李某多找几个同学帮助,或许能筹到60万元。李某直言,他已找过几个同学,大家可能担心他还不起钱,都婉言拒绝了,希望刘某一定要帮他渡过难关。刘某也坦言,如果李某不嫌10万元少,他回家和妻子商量决定。

刘某和妻子谭某商量后,妻子特意打电话向在银行工作的朋友咨询,了解到李某承诺的高额利息是银行房产抵押贷款利息的近3倍,这让她十分心动,同意将10万元借给李某。次日,刘某夫妇和李某见面后,李某称为渡难关已把房产抵押给银行,让刘某也用房子去银行抵押贷款50万元,然后借给他。谭某没等丈夫开口,便急忙答应了。

律师点评

四川天仁和律师事务所闫政律师结合案例认为:房产抵押,是指抵押人以其房产向抵押权人提供债务履行担保的行为。在抵押期间房产的占有使用权并不改变。当债务人不履行债务时,债权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。《物权法》第191条规定:“抵押期间,抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的,应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。抵押期间,抵押人未经抵押权人同意,不得转让抵押财产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”

《最高人民法院关于适用中华人民共和国担保法若干问题的解释》第67条规定:“抵押权存续期间,抵押人转让抵押物未通知抵押权人或者未告知受让人的,如果抵押物已经登记的,抵押权人仍可以行使抵押权;取得抵押物所有权的受让人,可以代替债务人清偿全部债务,使抵押权消灭。受让人清偿债务后可以向抵押人追偿。”也就是说,在抵押权人同意或者抵押权归于消灭的情况下,抵押物是可以交易的。但是在房屋抵押权存续期间,在房屋未解押的情况下,按照现行的产权登记手续规定,房屋的产权是不能办理过户登记的。

结合本案来讲,刘先生可以和与受让人签订房屋买卖合同,约定由受让人先行支付部分或者全部房款,用于解除银行的抵押权后,再行办理产权过户手续。

(本报记者 杜晓辉)

抵押贷款

刘某夫妇带着房产证到银行咨询,得知能贷款40万元,算上10万元存款,还差10万元。这时候,刘某犹豫了,他怕李某还不起钱。可谭某不那么想,她觉得李某是个信守承诺的人,劝丈夫向亲朋好友开口借钱,凑足60万元。她认为,一旦错过这个赚钱的大好机会,就不会再有了,而且还得罪了李某。刘某觉得妻子的话有些道理,也不再多想了。

半个月后,刘某把60万元给了李某,李某给他

写了借据。此后连续8个月,李某如期向刘某支付借款利息。2015年9月底,李某还款20万元,拿回60万元借据,为刘某立下40万元借据。当年底,李某又还款20万元,承诺余下20万元2016年底还清。刘某夫妇考虑到,李某虽没还完钱,但从未拖欠利息,愿意双方再一次立下借据。2016年10月底,李某手机一直关机,刘某打听得知,他因经商亏本已离开了达州。

后悔晚矣

2016年底,刘某仍没找到李某,好在刘某及时将之前李某还的钱,拿10万还给了亲朋好友,30万元还了银行,还欠银行10万元贷款,这10万他只能靠自己偿还。短时间内,刘某没能筹到钱还银行,无奈选择再次贷款一年,他希望李某能早些主动和他联系,同时为减少支付银行贷款利息,得想尽办法筹钱。

前不久,刘某夫妇决定卖房,欲通过二手房中介

公司出售房子。多家中介得知他的情况均表示,抵押贷款未还清之前,房子不能交易。刘某与中介公司理论认为,自己卖房是为还贷款,没想过要卖房套现跑路。中介公司理解他的心情,出主意让他低价卖房,或许有买家愿意等他还清银行贷款,再办理房产过户手续。刘某却疑心中介公司在找借口,目的是想低价买入高价卖出,为不蒙受经济损失他咨询本栏目律师,抵押在银行的房子能否进行房产交易?

主编 张鲁
责任编辑 李睿
编辑 杜晓辉

官方微信 dzwbwx
官方微博 dazhouxinwen

报料热线:13700928277

M名匠装饰
MING JIANG DECORATION
HTTP://WWW.MJDEC.COM

精雕细琢·名匠本色

拎包入住不再只是梦想

基装 **388元/平方米** 主材 **498元/平方米**

名匠装饰新年送大礼

大礼一

进店抽礼品

大礼二

送客厅沙发

大礼三

定金抵工程款,最高可抵25000元

大礼四

定单砸金蛋现金红包,最高可得1888元

大礼五

部分人工费打8折

凭《达州晚报》订单,再送建行“狗年纯金纪念币”一份,仅限20套! 先到先得!



中奖率
100%

幸福热线:15883731919 地址:北外双狮精品建材城三楼