

对抵押贷款纠纷案的回购论证 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/483/2021\\_2022\\_\\_E5\\_AF\\_B9\\_E6\\_8A\\_B5\\_E6\\_8A\\_BC\\_E8\\_c122\\_483488.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E5_AF_B9_E6_8A_B5_E6_8A_BC_E8_c122_483488.htm) 随着房地产交易的蓬勃发展，房地产交易中的竞争日趋激烈，房地产发展商为了促销，奇谋百出，其中相当吸引买方的就是给予买方信用，也就是我们所称的与信。与信的方式很多，回购便是最常用的方式之一。但回购的做法，在我国的法律上并无明文规定，如何认定其效力，如何把握其中的法律关系是摆在我们面前的新课题。?? 最近笔者代理的一宗房地产抵押贷款纠纷案就涉及到回购问题。案情的概况是：某公司购买了某发展商开发的房产，向银行申请楼宇按揭(抵押)贷款。合同约定，银行向抵押方提供贷款金额约21万美元，期限10年，抵押人以分月(期)偿还方式还本付息，抵押人以其所购的房产作为贷款的抵押担保，同时发展商作为保证人向银行提供回购保证担保。即如果抵押人未能按合同规定偿还借款本息及其他费用时，发展商承诺将按抵押权人的书面通知回购抵押房产并支付应付予银行的款项。而且保证人的承诺其回购保证责任是独立附加及不受抵押权人从抵押人或任何第三者处获得楼房或其他抵押、担保权益所代替。合同约定抵押权人在抵押人发生违约时，抵押权人有权要求抵押人提前偿还部分或全部欠款，未能按要求提前偿还，抵押权人有权处分抵押物。在抵押人违约无法偿还借款时，抵押权人还可要求保证人回购该房产以偿还抵押人所欠的款项。?? 合同签订后，银行依约发放了上述贷款合同项下借款本金，但是抵押人在获得贷款后未能按时还款，截止到诉讼时已拖欠还本付息款共25

期，欠银行贷款本金、利息及罚息24万多。于是，银行作为原告一纸诉状将抵押人某公司作为第一被告、保证人某发展商作为第四被告告上了法庭，寻求法律途径解决该抵押贷款纠纷。在法庭辩论中各方争论激烈，对原告的抵押权的实现，债务的清偿由谁承担争持不下。争论的焦点集中到了第四被告应否要依照合同约定承担回购担保责任之上。?? 我们来看看该抵押贷款合同第10条有关回购保证的约定：?? “丙方(第四被告)为乙方(第一被告)承担无条件及不可撤销的回购保证责任”；?? “丙方的回购保证期限从本合同生效日起至乙方还清本合同项下所有欠款及费用之日止”；?? “若乙方未能按本合同规定偿还借款本息及其他费用或未能履行甲方(原告)依本合同规定而要求乙方履行的还款责任或发生任何第五条第(二)款所载的事项，丙方承诺将按照甲方发出的书面通知在发函日起计十天内购回抵押房产，并支付应付予甲方的款项”；?? “丙方承诺其回购保证责任是独立附加及不受甲方从乙方或任何第三者处获得楼房或其他抵押、担保权益所代替”。?? 据此，抵押贷款合同第10条已清晰地约定了第四被告的回购保证责任，对于第四被告抗辩的回购不在我国的担保法所确定的担保方式范围内，不属于担保的合法形式，主张该回购保证条款无效又将如何认定。?? 一、本案的“回购保证”仍属保证?? 二、本案的回购条款设定了“卖回”型特种买卖?? 在本案，抵押贷款合同的第10条的条款中，清楚表明了由原告与第四被告之间设定保证责任的同时，也在第一被告与第四被告之间约定了卖回，也就是合同中所称的“回购”。而此回购的附属条件，即卖回权的行使条件为“第一被告未能按合同规定偿还借款本息及其他费用或未能履行

原告依合同规定而要求第一被告履行的还款责任或发生违法或违约责任”，在此条件成就时，第四被告将要依照原告发出的书面通知承担购回抵押房产并支付原告的款项的责任。因此，本案中，回购是基于第一被告(原买受人)与第四被告(原出卖人)之间的房产买卖合同，而赋予第四被告(原出卖人)的合同责任。第一被告享有卖回权，第四被告承担回买的责任。??在明确了回购保证责任条款的法律效力，理顺了各方的权利义务的基础上，法院作出了公正的判决：1、解除原告与第一被告、第四被告签订的房地产抵押贷款合同；2、判令第一被告向原告偿还全部的贷款本金、利息及罚息；3、如第一被告不按判决履行其还款义务，则由第四被告在判决生效后的30日内履行回购按揭房产的义务，偿还第一被告所欠原告的贷款债务。如第四被告不履行回购按揭房产义务和还款义务，则原告可依法以本案抵押房产折价或以拍卖、变卖房产所得价款优先受偿；第四被告在原告实现房产优先受偿后，对不足清偿的债务承担连带清偿责任，第四被告承担连带责任后，有权向第一被告追偿。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)