

借款过保证期间 保证人免责

■崔忠信
■山东为众律师事务所

【案情简介】
2010年12月3日,张某向王某借钱100万元,张某向王某出具了借条,借条内容为“今借到王某人民币100万元,100万元已给付,张某于2011年3月3日前还清。”王某为了保证其债权的实现,要求王某提供保证人,王某遂找到李某,由李某为其借款100万元承担保证责任。李某同意后,在借条上的保证人处签名。2011年10月20日,因王某未偿还王某100万元,王某将李某和李某起诉至法院,要求李某承担连带保证责任。

【法院判决】
法院审理后认为,原告王某与被告李某之间形成了民间借贷关系,被告李某应当清偿100万元债务。保证人李某没有约定担保方式,本应与被告王某承担连带清偿责任,但是被告王某在出具借条时,明确约定2011年3月3日前还清,保证期间为自债务履行期限届满之日起6个月,即截止至9月3日。而原告王某直到10月20日才提起诉讼,并且在庭审中没有提供向保证人李某主张权利的证据,因此,该保证已过保证期,对原告王某要求被告李某承担连带责任的诉讼请求,不予支持。

【律师解析】
本案是一起因保证责任引发的

诉讼案件,本案中李某是否要承担保证责任,应从以下两个方面进行分析。

首先,李某应承担连带保证责任还是一般保证责任。

根据《担保法》规定,保证责任有两种,一种是一般保证,另一种是连带保证。一般保证与连带保证的主要区别在于,一般保证的保证人享有先诉抗辩权,即若债权人未先行向债务人就拖欠的到期债务提起诉讼或仲裁,并依法申请强制执行的,债权人无权要求保证人承担保证责任,但有法律特别规定情形的除外。

本案中,借条并未明确李某的保证责任形式是一般保证还是连带保证,根据《担保法》第十九条“当事

人对保证方式没有约定或者约定不明确的,按照连带责任保证承担保证责任。”的规定,在未明确约定李某承担何种保证责任的情况下,李某应承担连带保证责任。对于连带保证责任,在债务履行期限届满后,债权人有权直接要求保证人承担还款责任。

其次,李某承担的保证责任是否已经超过保证期间。

根据法律规定,债权人要求保证人承担保证责任的,应在保证期间内主张,保证期间属于除斥期间,不因任何事由发生中断、中止、延长的法律后果。若债权人未在保证期间内向连带保证人主张权利的,连带保证人免除保证责任。当事人对保证期间有约定的,只要该约定不违反法律规定,应尊重当

事人的约定,若当事人对保证期间没有约定的,根据担保法第二十五条、第二十六条的规定,保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。

本案中,李某承担的是连带责任,主债务的届满期限为2011年3月3日,在未约定李某保证期间的情况下,李某的保证期间应自主债务履行期限届满之日起计算六个月,即截止至2011年9月3日,王某应在2011年9月3日前,要求李某承担保证责任,否则,李某的保证责任就超过保证期间,无需再承担保证责任。因此,王某在2011年10月20日才提起诉讼,已超过保证期间,李某免除保证责任。

案例精解

当您需要法律咨询,或者专业指点,或者希望通过诉讼途径解决纠纷时,请与律师热线:0632--3330625联系,专业律师将免费为您解答并在每周二《律师周刊》刊出。

遭遇欠债不还 无法执行咋办

刘某欠我一笔钱,因他一直赖着不还,我就起诉到法院,法院也判决要求他还钱,可他仍旧不还。我申请法院强制执行,也提供了房产线索,可是法官调查后告诉我,房子登记在刘某妻子名下,他们无法执行。

请问律师,登记在配偶名下的房子,法院真的就不能执行么?

——胡先生
山东善国律师事务所 杨亚杰
我国《婚姻法》及相关司法解释

规定,在夫妻婚姻关系存续期间,房屋虽然登记在配偶一方名下,仍然是属于夫妻共同财产,但人民法院在执行时,必须考虑到夫妻的实际居住问题。就目前的司法实践来看,如果刘某夫妻两人只有这一套房屋,而产权无论是登记在刘某或其妻子的名下,一般来说都难以强制执行。

胡先生只能尽量寻找刘某的其他财产线索来向执行法官提供,以确保判决得到真正的执行。



律师普法进校园

为缓解“学子毕业求职忙,法律知识跟不上”的尴尬境遇,暑假前夕,枣庄晚报律师团联合山东法扬律师事务所部分青年律师走进枣庄学院,为即将毕业的大学生宣传《劳动法》和《劳动合同法》,并提供法律咨询服务。

(记者 孙慧英摄)

遗产房屋拆迁 女儿能否得利

我父母早年相继去世,留下的一大一小两处房子一直由两个弟弟分别居住。不过,父母去世时,两人都没有订立遗嘱,我们也没有办理过继承。现在这两处房子要动迁了,作为女儿也应有平等的继承权,所以我们姐妹两个也应该也有权利分配动迁利益。

请问律师,这两处房屋的拆迁补偿利益是否应当属于我们子女共有?如果没有我们的参与和同意,这两处房子是否无法达成拆迁补偿协议?

——周女士
山东善国律师事务所 杨亚杰
如果这一大一小两套房屋的

产权登记人为周女士的父母,那么这两套房屋应属于周女士父母的遗产。既然他们生前没有遗留合法有效的遗嘱,作为父母的子女,周女士兄弟姐妹四人都应当是遗产的法定继承人。

按照我国现有相关法律的规定,在没有有效遗嘱或其他法定事由的情况下,每个法定继承人所继承的遗产份额应当均等,故这两处房屋的拆迁补偿利益属于四个子女共有。如果没有所有子女的参与和同意,两个弟弟不能单独与拆迁人达成拆迁补偿协议,否则,该拆迁补偿协议依法是无效的。

夫妻一方擅自售房是否有效

■李忠祥 黄忠
■山东祥鼎律师事务所

在日常生活中,二手房的交易时有发生,特别是房屋在房产登记机关登记为夫妻一方所有,在这样的交易中,一定要引起高度的重视。

案例一:
某单位房改房,房屋登记为夫妻共有。作为夫妻的一方未经另一方同意擅自对外出售,没有办理房屋的变更登记,房屋的登记证书已经交付给买受人,涉及到房屋买卖合同效力的认定:

观点一:认为夫妻对共同财产享有同等的处分权,且一方的处分行为为系家庭的代表行为,且买受人支付了合理对价,适用善意取得原则,视为有权行为,应当认定有效。

观点二:房屋作为不动产,有严格的登记程序,物权法和城市房地产管理法有明确的规定,不适用善意取得原则,该买卖合同无效。

律师意见:作为房屋的买卖合同适用善意取得原则,鉴于我国物权法对动产只要支付了合理对价,受让人是善意行为,该动产已经交付的,适用善意取得,不动产的善意取得按照物权法第一百零六条的规定,附加条件就是要办理房屋的变更登记。没有变更登记的,不适用善意取得。

法律依据:
1、《山东省民事审判工作会议纪要》【鲁高法(2011)297号】第一、关于物权纠纷案件(三)

关于部分共有人擅自处分共同共有房屋的处理问题“部分共有人未经全体共有人的同意不得擅自处分共同共有的房屋,否则处分行为应属无效。”

2、《最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复》(1988)民他字第56号。

案例二:
某夫妻共有房屋,属于双方婚后的夫妻共同财产,登记在一方名下,其擅自对外出售,且办理了房屋的过户登记,夫妻的另外一方并不知情,其要求确认合同无效且追回房屋。

观点一:该买卖行为适用善意取得,进行房屋的变更登记具有公示的法律效力,共有人的另外一方在房产产权登记上没有记载,故而推定买受人具有善意,应当认定有效,不应当返还房屋。

观点二:该房屋的买卖夫妻的另一方并不知情,作为买受人应当知道该房屋属于出卖人夫妻的共同财产,一方的处分行为侵害了另一方的共有权,其处分行为鉴于其不具有完整的物权,其处分行为属于无权处分的行为,应当无效。

律师意见:按照物权法的规定,只要出卖人属于有权处分人或者房屋的共有人,其对外出售房屋办理了房屋的变更登记,符合善意取得原则的相关条件的,该处分行为有效,应当予以支持。要有效的区分物权和债权,假如共有人认为出卖人的行为导致其损害的,其可以以债权提起

诉讼,要求该侵权人即出卖人进行赔偿,但是不能主张收回房屋的物权。

法律依据:
1、《物权法》第一百零六条:无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;(二)以合理的价格转让;(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人。

2、最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)第十一条第一款规定:一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买,支付合理对价并办理产权登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。

律师提醒:能够办理房屋产权登记的情况下,作为房屋的共有人应当及时办理房屋共有权登记手续,避免一方鉴于家庭原因而擅自处分,有效维护自己的利益;在有房屋权属登记的情况下,作为房屋的买受人应当及时地办理房屋的变更登记,只有这样才能有效地发现房屋的权属登记的真实情况,既避免不必要的纠纷,有效的维护自己的合法权益,也能有效的防范抵押登记等情况。

律师提醒

丈夫跟人同居 离婚能否索赔

前段时间,丈夫背着我与另外一个女人同居。我非常伤心,感觉他的行为已经对我的感情造成了极为严重的伤害。现在,我已经下定决心要跟他离婚。

请问律师,如果我取得了他跟别的女人同居的证据,法院是否可以据此判决离婚?另外,我想以他对婚姻有过错为由要求精神赔偿,是否可行?这一赔偿的数额大概是多少?

——周女士
山东善国律师事务所 杨亚杰
如周女士能够掌握确凿的证据,证明丈夫与第三者同居,从而

导致夫妻感情破裂,法院在审核证据后,会依法支持离婚的请求。

虽然,我国《婚姻法》已经正式确立了离婚损害赔偿制度。根据其第46条的规定,“因有配偶与他人同居、实施或虐待、遗弃家庭成员导致离婚的,无过错方有权请求损害赔偿。”但并没有就此一赔偿的具体数额作出规定。

因此,周女士可以提出精神损害赔偿要求,但具体数额请参考《最高人民法院关于确定民事侵权精神损害赔偿责任若干问题的解释》等相应规定。

想买无证房产 权益能否保障

最近有人介绍他去看了一处郊区的一间房子,价钱非常便宜,但是没有相关的产权证明。对方表示可以签订买卖合同,并注明将来如果可以办理产权,产权也归我所有。

请问律师,这样的房子是否就是所谓的“小产权房”?买这样的房子权益有保障么?将来有办理产权证的可能性么?如果有这种可能,现在协议约定产权归我所有是否有效?

——程先生
山东善国律师事务所 杨亚杰
《物权法》实施以后,司法实践的现状是房屋归属应当以产权登记人为主。

而程先生所述的郊区房屋,

由于可能是农村集体经济组织成员(即农民)利用自家的宅基地所建造的房屋,俗称“小产权房”,甚至该房屋所占用的土地属于产权不明状态,因此如果购买了该房屋,很有可能存在极大的法律风险。一旦将来不能够办理房屋产权证,则程先生作为购房者的权益就没法得到保障,该房屋买卖合同也极有可能属于无效的买卖合同。

由于房屋产权以登记为准,买卖双方自行约定房屋产权归属,并不能够保障该房屋产权真正归程先生所有。

律师在线