

融众中介卷款案一审判决,房主全面胜诉

# 银行公证处担保公司 要连带赔偿300多万

昨日,白下区法院正式下发了融众挪用房款案的一审判决,融众公司败诉,涉案的银行、市公证处、担保公司也被判决“承担连带责任”,要替融众公司偿还其无力偿还的房款300多万。26户市民被挪用的房款一大半有了着落,此案也为今后南京的二手房交易确立了若干新规则。



融众挪用房款一案一审判决,公证处、担保公司、银行负连带责任。

漫画 俞晓翔

## ■败诉原因

### 银行对房款应尽特别注意义务

“这次受害市民可谓是大获全胜啊!”昨日,融众案的原告代理律师、江苏三律师事务所律师戎浩军兴奋地告诉记者。因为本案中,市民的房款是被融众挪用的,但因为融众无力偿还,所以市民们才把在房款被挪用过程中有错误的贷款银行、市公证处、恒泰、平涛、银佳等担保公司告上法庭,希望这些机构能先替融众支付购房人的房款。而判决的结果正如市民所希望的:上述机构均承担连带赔偿责任。为什么会这么判?昨日

记者拿到了厚厚的判决书,其中主要被告之一贷款银行认为:建设部和央行的321号文虽然对二手房款提出了规范结算的要求,但未对商业银行设定任何义务。可经过审理,法院显然不这么认为,判决书里,法院认为,银行、担保公司、市公证处“都应对接受其服务的客户遵循诚实信用的原则,本着为客户服务的宗旨,对客户交易结算资金的安全负有基本的注意义务”。

更为重要的是,法院还认为,在合肥桃园和天津汇众已经发生过中介卷款的前

提下,建设部和央行的321号文《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》“更加凸显了银行、担保公司、房产中介对客户交易结算资金的安全所负有的特别注意义务”。房款划给担保公司,虽然有交易市民签字的协议书,但银行既未就此向交易市民审核,又对担保公司没开房款专用结算账户放任不管,所以银行被判有过错。其余几家担保公司均因让市民在空白协议书上签字未尽告知义务或未开设专用资金结算账户而被败诉。

## ■影响重大

### 中介挪用房款 纵容者要担责

根据判决,贷款银行、市公证处以及三家担保公司“对被告融众公司返还房款不能给付部分承担连带赔偿责任”。记者了解到,融众案中,被挪用的600多万有270万是首付,其余为贷款。而银行、公证处和担保公司牵涉其中的显然是贷款部分,也就是300多万。此外,本案的诉讼费也全部由融众公司承担,银行、市公证处以及三家担保公司也承担连带责任。也就是说,市民不用出一分钱。

“有了银行和公证处来赔偿,市民这300多万应该说能讨回来了。”朱军律师昨天告诉记者,几十万的房款对某些单位来说也许不算大数目,但对市民而言可能是一辈子的心血,关乎一家人的幸福。在起诉过程中,26户市民几乎个个为此忧心如焚,有的市民因此一病不起。昨天一户在住院卧床的市民听说“胜诉了”,甚至高兴地表示“感觉身体马上就能好,就快出院了”。市民可能会选择首先向贷款银行要求赔偿。

就此,南京房产中介管理部门有关人士表示:该判决不仅帮受害市民讨回了大半损失。更重要的是,它明确了南京二手房交易中的一些不规范操作的后果,就是要负赔偿责任。回过头来看融众案,虽然融众是实际挪用人,但在这个过程中,如果银行、担保公司、公证处不是“睁一只眼闭一只眼”,甚至协助它,融众根本不可能染指到房款。相信有了此案,南京的二手房款不仅有正规的监管账户,而且所有的银行、担保公司、公证处不仅不会协助中介挪用房款,而且还会主动对其进行监督,老百姓的房款就更安全了。

据悉,本案不排除银行、担保公司等被告再上诉的可能。但交易市民及代理律师都表示:有信心继续打下去,直到追回损失。此外,融众案中被挪用的270万首付只能向融众公司追讨,目前南京有关部门正对该中介的财务状况进行全面审计,以便找到资金流向,维护市民权益。快报记者 孙洁

“属于我的车库又被开发商卖给我”

## 开发商“私卖”车库 二审败诉退还业主100多万

随着二审的判决结果出来,一场车库争夺战落下帷幕,南京某小区的居民欢呼雀跃,而开发商则遇到了没有料到的惨败。5年多前,这个小区的几十户业主,向开发商买下了非机动车库,他们直到去年才知道,车库根本不属于开发商,也办不下产权证。于是业主和开发商之间打起了官司,最终开发商退还了所有“车库款”100多万,车库归全体业主所有。

## 【缘由】

买了车库办不了产权证

2001年12月21日,徐先生与某开发商签订合同,购买了中央门附近某小区1单元101室的房屋。2002年7月,开发商通知徐先生,让他补缴15000多元,并告知这笔钱是用来购买15平米的半地下室车库。

徐先生在购房时,没有考虑到车库的问题,也没有在合同中对车库的情况进行明确约定,徐先生觉得这笔买卖有赚不亏,于是掏钱买了下来。小区内与徐先生情况相同的还有几十户人家,他们都花钱买下了车库,得到了一张收据,还有就是开发商所说不久就能办下产权证的承诺。

“车库的产权证办好了吗?”“还在办理过程中。”这是2006年5月之前,徐先生向开发商就车库办理产权证事宜进行咨询时的对话,类似这样的对话持续了近4年。

2006年5月,徐先生到南京市房产局进行查询,发现自己被开发商骗了,因为他向开发商购买的车库,根本不可能办理产权证。徐先生了解到,他家小区的半地下车库,在小区房屋销售时,未计入分摊公用面积。根据南京市房产管理局等五部门所印发的《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》的第二条:“未分摊人共用面积的下列共用附属房屋,其产权归全体业主所有。其中(二)非机动车库……(七)层高2.2米以下的房屋。”

徐先生所买的车库是非机动车库,而且层高高于2.2米。这就足以证明,车库不归开发商所有,而是归全体业主所有。

## 【起诉】

法庭上:开发商VS业主

当初买了车库的几十户业主,明白了事情的真相,一起找到开发商要求退款。

开发商的态度很强硬,认为业主这样的要求属于“无理取闹”。于是,徐先生委托了南京三律师事务所的王建和朱军两位律师,为自己打这场官司。今年年初,官司打到南京市下关区法院,一审判决徐先生胜诉。开发商又上诉至南京市中级人民法院,今年8月份,二审进入白热化。

在一审和二审的法庭上,业主和开发商之间唇枪舌剑,围绕车库的归属问题,展开了激烈的辩论。对于开发商提出的种种“狡辩”,业主及其律师都一一进行了驳斥。

焦点一:“我是出租,不是卖”

针对徐先生所发现的,车库不能办下产权证的问题,开发商辩称:“其实车库并不是出售,而是出租,租期为70年,我们给业主的收据上也没有说是出售,我们只是收取一定的租金而已。”

徐先生的律师驳斥说,收据上是没有明确约定,如果按照开发商所说,15000

多元是半地下车库70年的租金,那么,根据该小区所处的南京市中央门这样的黄金地段,面积15平米的半地下室,每月租金18元也太少了吧。而且,一次性收取70年的租金,显然不符合租赁交易习惯,根据合同法的有关规定,租赁期限不得超过20年,超过20年的部分无效,所以,开发商根本不是出租,而是销售。

焦点二:“我建的我有权处理”

开发商“出租”车库的借口被驳斥后,又提出了更加直接的观点:“我建的,我有权处理!”因为车库未计入公摊面积是一个事实,开发商就搬出建设部《城市地下空间开发利用管理规定》中“地下工程应本着谁投资、谁收益、谁维护的原则,允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或依法进行转让、租赁”的有关规定,来证明自己对于车库享有所有权。

徐先生的律师指出,车库未计入地下车库是事实,但是开发商在开发楼盘时,没有进行价格核准和建筑成本核算,不能证明车库的建设成本没有列入住宅开发成本之中。也就是说,建设车库的成本,已经分摊在业主买房的价格之中了。

律师接着说,根据南京市房产管理局等五部门印发的《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》,“未分摊人共用面积的非机动车库、层高2.2米以下的房屋其权属归全体业主”,所以,车库应该归全体业主所有,开发商无权处理。

焦点三:“我也是业主”

开发商被驳得无言以对,眼见大势已去,竟然又抛出一个“谬论”,开发商提出证据证明,自己在小区内拥有17套房子的产权,所以,开发商也是小区的业主,有权对小区车库进行出售、出租等处理。

徐先生的律师应答应说,开发商证明自己拥有17套房屋,只能证明自己也是小区的业主,或者是“大业主”。但是,车库归全体业主所有,只有全体业主或者得到其授权的业主委员会才能行使处分权。开发商只是拥有17套房屋,比其他个体业主主要“大”,但是怎么能大过全体业主,怎么能对地下车库进行处分呢?

## 【判决】

开发商败诉退还车库款

法院认为,开发商不能证明车库建设成本未纳入小区开发成本之内,所以开发商无权处分小区车库,将其中一间出售给徐先生的行为没有法律依据。一审法院的判决结果为:开发商退还徐先生15000多元。二审法院判决,驳回开发商的上诉,维持原判。

徐先生胜诉了,但是意义并不在于徐先生个人的胜诉。据了解,从今年8月份二审判决之后,该小区的其他业主也同样尝到了胜诉的喜悦。开发商不得不退还了所有购买车库的业主的车库款,一共一百多万元。

快报记者 吴杰

## ■关键环节

### 含糊公证书使房款最终被挪用

那么公证处又是怎么“犯错”的呢?它既不是金融机构,对321号文就该不太熟悉,怎么也牵涉其中呢?然而实际上,公证机构在本案中的过错比之担保公司或银行是“有过之而无不及”。因为本案判决书显示,市公证处居然无法证明公证时公证员在场,这直接违反了公证的有关法规。

判决书第12页有一段写着,用于申办公证申请人单方(合同、申请书等)上签名、盖章的规范的公证书应表述为“兹证明……在我的面前,在前面的(文件名称)上签名”,即公证员对其亲眼所见进行公证。而本案中的公证书的表述却为“兹

证明某人与某人于2007年6月30日在江苏省南京市、在前面的《个人贷款划款承诺书》上签名……”法院据此认为,公证员未亲眼看见交易市民在承诺书上签名,即未亲自办理该公证事宜。

为什么这么判定?原告代理律师之一的朱军律师告诉记者:当时市民告诉他们,公证时公证员不在场,从头到尾都不知道做过公证。他们就疑惑:公证处胆子怎么这么大,居然这样也敢出具公证书?因此他们拿公证书请公证行内的专家一看,结果发现,这个公证书果然有玄机,一般此类公证书都要写明是“在我的面前”,即公证员面前签名,以

证明公证员在场。但该公证独独把这句话改成了“在江苏省南京市”,模糊处理了一下。“显然公证处做出这样的公证书也是经过了一番考虑的,打算就公证员不在场一事蒙混过关,可惜被我们发现了。”

据悉,被告的市公证处虽然最早也曾坚持说公证员在场,而且有公证笔录。但在市民的强烈质疑下,公证处最终没向法院提供笔录等相关证据。公证员最终被法院认定“不在场”,违反了公证的有关要求。而事实上,如果没有这份“不规范”的公证书,银行和担保公司绝对不敢把房款划给融众中介,市民的损失也就不会发生。

## ■交易黑幕

### 担保公司搞业务转包坐地分钱

在房款被挪用的链条上,忙前忙后忙贷款、对房款怎么进入融众账户最清楚,甚至直接经办人其实就是担保公司。因为从一开始,是一家名叫“恒泰”(有些案件是平涛担保)的担保公司提供空白的划款协议书,让市民签字,使交易市民在不知情的情况下房款被挪用。而后面,又是一家名叫“银佳”的担保公司替中介先从银行接房款,然后再转到融众账户里。

这些担保公司为什么敢于前后奔波,直接从事这些明显有违常规的事情,甚至

不惜背上“欺诈交易市民”的恶名?本案的审理也揭开了这一行的“黑幕”。在昨天的判决书上,记者看到,以其中一笔交易为例,恒泰担保公司是在银行存了50万的担保金,而且和固定的银行有协议的情况下才能经办该行的贷款业务。恒泰接到市民的单子后,负责在其中传送文件;遇到公积金贷款的单子在银行贷款时,担保公司得换为“银佳”。恒泰一共收取购房人1500元,其中公证费是由恒泰进行联系的,公证费100元,银佳公司获得800元。明明是一笔贷款为什么

会有两家担保公司?业内人士告诉记者:其实并不需要两家,这就是所谓的“转包”。有的担保公司有公积金或某家银行的特定“资质”,因此几乎可以不具体经办都能坐地收钱。两家担保公司都要赚钱,那无疑是市民多掏了钱。这一套流程里,往往什么担保公司配什么银行,由哪家来公证都是固定不变的。为什么不变?“指定”背后往往就有回扣。

实际上,目前有些贷款不需要担保公司就能办,担保市场的混乱让市民多花了钱,还不安全。