

# 商品房按揭模式下合同关联性研究

陈钰戈

澳门科技大学法学院 澳门 999078

**摘要：**在按揭购房模式下，商品房买卖合同与贷款合同之间存在效力关联，即在商品房买卖合同效力丧失下，买受人享有解除贷款合同之权利，而其正当性在于消费者保护以及合同间的经济一体性。而买受人在此种情况下解除合同后，买受人无需向银行承担还款责任，而由出卖人承担。

**关键词：**消费者保护；商品房买卖；借贷合同；合同联立

在商品房交易过程中，买受人与出卖人签订房屋买卖合同并缴纳第一步首付款后，往往还需要与银行签订贷款合同，以按揭贷款的模式支付剩余的房屋款项。在此过程中，若因出卖人之原因导致合同解除，则会使得买受人陷入既无法获得房屋所有权，亦仍需要支付银行贷款之窘境。因此，《商品房买卖司法解释》第20条、第21条分别规定了此种情况下合同的效力关联以及房屋出卖人的返还义务，以使得买受人脱离此种不利境地。然而，该解释过于简略而未明确合同关联之正当性依据，以及依此解除贷款合同后，买受人返还责任之问题，尚需通过解释加以明确。

## 1. 问题提出

在“王忠诚系列案件”中，法院对于《商品房买卖司法解释》第20条、第21条之规定呈现出不同的理解，即就合同效力关联之正当性以及买受人是否承担返还责任这些问题有所争议。在此系列案中，最高法做出了截然相反的判决。

“王忠诚案”之基本案情如下：王忠诚先后与越州公司签订《商品房预售合同》，与银行签订《借款合同》、《动产抵押合同》，同时越州公司就银行借款亦为王忠诚提供担保。在合同履行过程中，王忠诚已支付首付款并通过按揭贷款之方式支付剩余购房款，而越州公司因未依约交付房屋而满足《商品房预售合同》约定的解除权实现条件。在此，王忠诚向法院诉请解除《商品房预售合同》、《借款合同》及相应的《房地产动产抵押合同》，要求越州公司向其返还首付款及利息、其已偿还以及剩余未还之贷款本息。

在此，法院之主要争议点在于：因出卖人的原因而解除房屋买卖合同，进而导致借款合同解除的情形下，房屋买受人王忠诚是否需要对建行青海分行承担返还责任？若是

需要，则需要承担何种返还责任？其体现为法院对于《商品房买卖司法解释》第21条之不同理解。在商品房预售合同纠纷中，最高法作为二审法院基于按揭合同特殊性之考量，认为由出卖人向银行返还款项更为便利，而并未否认买受人的还款责任，基于合同相对性，买受人仍负有还款义务<sup>[1]</sup>；而在另行提起的款合同纠纷中，最高法作为再审法院否认其在商品房预售合同纠纷做出的判决，反而认为应当从公平原则以及权利义务平衡的角度出发，认为买受人在对于合同解除无过错的情形下，无需承担还款责任。<sup>[2]</sup>

而法院对于买受人返还责任认定之差异，归根结底是对于商品房买卖合同与贷款合同效力关联之正当性理解之差异。因此，应当先行探究合同联立之正当性基础，并在此基础上再行探讨买受人是否应承担返还责任问题。

## 2. 合同联立之正当性依据

《商品房买卖司法解释》第20条虽明确了商品房买卖合同与贷款合同之间存在效力关联，但其并未能解释其为何得以突破合同相对性而建立效力上之关联，即两合同联立之正当性依据问题。

### 2.1 比较法上之观点

比较法上与我国《商品房买卖司法解释》第20条规定的合同联立最为相似的制度为信贷消费领域的“撤回穿越”，其中较为典型的要属德国法。

早期德国法主要是依靠1894年《分期付款买卖法》对消费者进行保护，其适用于仅由出卖人和买受人构成的分期付款买卖关系。而到了消费信贷时期，由于消费信贷功能自分期付款出卖人处分离，而产生了独立的消费信贷提供者，同时欧共体的《消费信贷指令》亦要求各国颁布消费信贷相

关立法，因此，1991 年《消费信贷法》得以诞生。该法除了将涉及三方关系的消费信贷纳入调整范围外，还于第 9 条规定了“关联交易行为”之概念，即贷款是以消费者支付买卖或服务价款为目的，并且买卖合同和贷款合同之间存在经济上的整体性时，认定存在关联交易行为。<sup>[3]</sup>

2002 年德国债法改革后，《德国民法典》将《消费信贷法》纳入其中，其于第 358 条修改了《消费信贷法》第 9 条对于“关联交易行为”之表述，并以“关联合同”之概念取而代之。在此，根据该法第 358 条第三款第一句规定，所谓关联合同即是货款部分或全部地用于关于供应货物或者提供其它给付的另一个合同的融资，且这两个合同构成一个经济上的整体的，那么该供应货物或者其它给付的合同则与信贷合同构成关联合同。<sup>[4]</sup> 该条款之立法目的，即在于避免因分期付款买卖合同被分割为两个实质具有经济一体性的关联合同的前提下，消费者原本因分期付款买卖合同而享有的权利、抗辩因这一分割而遭受损害。

由此可见，“撤回穿越”制度主要适用于消费者保护领域，同时要求两个独立的合同之间存在经济一体性，即“消费者保护 + 经济一体性”为其合同效力关联之正当性依据。

## 2.2 我国学者之观点

区别于比较法之立法完备，我国仅于《商品房买卖司法解释》第 20 条下规定了合同联立，而在学界亦缺乏对于合同关联性之研究。因此，我国学者多是在借鉴比较法观点基础上结合我国实际情况来探究合同联立之正当性依据。

在合同联立的正当性依据探究过程中，我国学者比起“消费者保护”而言，更加注重合同之间的“经济一体性”。在此，多数学者们认为合同联立不应当仅限于消费者保护领域，而应当扩展到消费者保护之外的其它领域，即应当以“经济一体性”作为合同效力关联之核心，纳入“消费者保护”以外的其它因素，作为合同联立之正当性依据。<sup>[5][6]</sup>

在此，有观点认为基于“特定经济目的或整体交易功能下的经济一体性”（以下简称为功能型经济一体性）为合同联立之正当性依据，且应适用于消费者信贷或商品房按揭交易以外的其它领域。所谓功能型经济一体性，其强调的是数个独立合同在经济上或者功能上之不可或缺，即数个相互独立的合同相互联结以实现一个整体交易功能或者特定经济目的为最终目标，若任一合同脱离了此种联结，均会使得整体交易功能或特定经济目的无法实现。

在此，笔者并不认可这一观点，理由在于：其一，消费者保护以外的商业交易领域中，各方为有商业理性之为有商业理性的商业交易者，其可基于意思自治，积极在磋商过程中决定是否需要在数个独立合同中构建合同联立，而无特别保护之必要；其二，这一观点下之合同联立，所包含的“特定交易目的”、“整体经济功能”之判断标准不甚明确，若适用于所有领域，则可能因合同联立之认定标准模糊，而普遍性突破合同相对性约束，对合同相对性原则造成破坏性冲击。

## 2.3 小结

经过以上论述，笔者认为应以“消费者保护 + 经济一体性”为合同联立的正当性依据，从而保护消费信贷中的消费者以使其享有不弱于原本置于分期付款买卖情形下享有之权利。同时，基于我国消费信贷立法存在空白，且仅就商品房按揭交易领域设置合同联立之实际情况，合同联立应当仅适用于商品房按揭交易领域。

## 3. 合同联立之条文依据

前文论述我国商品房按揭交易领域下合同联立以“消费者保护 + 经济一体性”为正当性依据，而后则应对《商品房买卖司法解释》第 20 条、第 21 条进行探究，进一步讨论合同联立下应当采用何种效力关联模式及其实体法依据，以及买受人是否应当继续承担还款责任。

### 3.1 《商品房买卖司法解释》第 20 条下合同效力关联模式

在比较法上，合同联立之效力关联模式主要有两种进路：其一为解除权模式，其二为效力直接关联模式。两种模式之主要区别在于，在构成合同联立情形下，若其中一合同效力丧失，另一合同之状态是由当事人自行决定，还是直接受到该合同效力影响而终结。采前者而由当事人自行决定的，即为解除权模式；而后者则为效力直接关联模式。

从《商品房买卖司法解释》第 20 条文义来看，在商品房买卖合同效力丧失的情况下，需由当事人请求解除贷款合同，亦即此情况下的贷款合同并非自行失效，而是赋予了当事人解除权，由当事人自行决定贷款合同之效力。就此而言，这一条款采取的是解除权模式。

然而，学界仍有相反之意见，即认为采取效力直接关联模式更为妥当。该观点认为，合同联立下任一合同效力之丧失，均会使得整体经济功能无法实现，此时若有一方当事

人决定合同效力，则会使合同相对方陷入不利。在此，笔者反对此种观点，主要原因在于：其一，立足之正当性依据不同。此观点之所以采取效力直接关联模式，是立足于“特定经济目的或整体交易功能下的经济一体性”为合同联立之正当性依据；而笔者支持解除权模式，则是出于“消费者保护+经济一体性”合同联立之正当性依据，两者出发角度不同。其二，即使以“特定经济目的或整体交易功能下的经济一体性”为正当性依据，亦可采取赋予双方当事人解除权之路径进行解释，如此任意一方均可主动脱离合同关系，亦不会受限于此。

那么确认《商品房买卖司法解释》第20条采取解除权模式后，接下来则需明确该解释之实定法依据为何？在此，司法解释并不具备创设法律之功能，此处之解除权并非由该解释第20条赋予之效果，因而需要在实定法中探明该解除权之依据。

在此，笔者认为可采纳《民法典》第562条约定解除权作为实定法依据之观点，即贷款合同当事人之间存在商品房买卖合同无法实现时得以解除合同之默示约定。该观点参考了英美法中的默示条款之解释，即为实现合同目的而签订合同为当事人应有之意，而当合同目的不能实现时得以解除合同亦为当事人应有之意，因而合同当事人实际以默示之意思约定了合同目的无法实现之解除权。在此基础上，基于消费者保护以及权利平衡观念之考量，法律拟制了贷款人对借款人购房动机之认可，而将借款人之购房动机被纳入贷款合同目的。因而，在合同目的无法实现之情况下，当事人可行使这一约定解除权，脱离贷款合同之约束。

而该解释之所以不能以《民法典》第563条作为该解释之依据，其原因亦是在于，其虽然亦能满足法定解除权下“合同目的无法实现”实质条件，但其并不能满足第563条第一款项下任一形式条件，因而不得适用。

### 3.2 《商品房买卖司法解释》第21条下买受人责任认定

《商品房买卖司法解释》第21条第2款仅提及出卖人之还款责任，而并未表明在出卖人向贷款人承担还款责任的情况下，买受人是否仍需向贷款人承担还款责任。而司法上，“王忠诚案”中最高法亦对买受人是否承担还款责任存在截然相反的态度。在解释、司法均难以明确的情况下，可从第21条所处之体系结构以及借鉴比较法观点的基础上得出结论。

就比较法而言，德国法下亦认为买受人在贷款合同终止后，无需承担向贷款人返还贷款之责任，其采取了消费者权益保护之观点。其理由在于，避免消费者因原本的一个分期付款合同被分割为两个相关联的合同但实质上仍构成一个经济整体而导致其遭受不利。在分期付款合同解除后，买受人所承担的返还责任，仅为返还标的物而非借款；因此，在相关联的买卖合同与借款合同解除后，买受人亦仅需负担返还标的物之责任，而无需承担返还借款之责任，否则会造成权利失衡之局面。

从体系结构之角度，《商品房买卖司法解释》第20条之正当性依据在于“消费者保护+经济一体性”，而第21条则是行使20条下解除权之后续展开，因此其延续了第20条的消费者保护理念，而从权利平衡的角度考虑，买受人无需继续向贷款人承担还款责任。

因此，应当从消费者保护之视角解释《商品房买卖司法解释》第21条之规定，即认定此时买受人无需继续承担向贷款人还款之责任。

### 4. 小结

目前而言，我国合同联立制度应当仅适用于商品房按揭交易领域，并以“消费者保护+经济一体性”为其正当性依据。从消费者保护之视角出发，合同效力关联应当采取解除权模式，由消费者自行决定是否解除合同，并以《民法典》第562条之约定解除权为其法律依据；同时，在依据《商品房买卖司法解释》第20条解除贷款合同后，亦应当认为消费者（即买受人）无需继续承担还款责任。

### 参考文献：

- [1]最高人民法院(2017)最高法民终683号民事判决书。
- [2]最高人民法院(2019)最高法民再245号民事判决书。
- [3]徐静：《对突破合同相对性原则的再认识——兼及对《德国民法典》第359条之借鉴》，载《法学论坛》2012年第1期。
- [4]陈卫佐译注：《德国民法典（第5版）》，法律出版社2020年版，第150页。
- [5]刘承韪：《论按揭模式下关联合同的解除》，载《法律科学（西北政法大学学报）》2023年第6期，第144-146页。
- [6]潘重阳：《论联立合同的效力关联——以商品房买卖与借款合同联立为例》，载《政治与法律》2021年第11期，第153页。