



# 名为买卖实为借贷,应按民间借贷处理

**案例:** 张某与某房地产公司签订了一份借款合同,约定张某向房地产公司出借款项800万元,借款期限为半年,借款利率为年利率20%。同日,张某又与房地产公司签订了四份商品房买卖合同,房屋买卖价格仅为市场价值的50%。签订合同次日,双方对涉案房屋进行了商品房预售登记。后张某起诉房地产公司,要求将涉案商

品房过户至张某名下。

**律师说法:** 在司法实践中,借贷双方往往在签订民间借贷合同的同时,又签订了买卖合同,并且约定一旦债务人不履行还款义务,债权人可以选择执行买卖合同。由于买卖合同中标的物价值和买房应当支付的借款金额差距较大,债权人往往在诉讼中直接要求依据买卖合同获得标的物。对此,《最

高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十四条规定:当事人以签订买卖合同作为民间借贷合同的担保,借款到期后借款人不能还款,出借人请求履行买卖合同的,人民法院应当按照民间借贷法律关系审理,并向当事人释明变更诉讼请求。当事人拒绝变更的,人民法院裁定驳回起诉。

### 律师简介



姜海如律师,山东大正泰和律师事务所主任,党支部书记,律协理事,省城资深律师,房地产法律专家,多家政府机关、企业常年法律顾问,济南市司法行政先进个人,中央党

校地方党政干部培训班学员。姜律师执业十余年,代理案件数千件,熟练运用各类法律知识办理了多起省内、外有重大影响的案件,为单位和个人挽回经济损失近十亿元。例:四川某机械设备有限公司诉青建集团股份有限公司建设工程纠纷案;山东某物资有限公司诉山东省建设建工集团供应钢材纠纷案;李某诉山东华夏茶联有限公司投融资纠纷案;东营利津某村委诉利津县人民政府土地确权纠纷案;业主诉山东恒华置业有限公司购买“舜耕名筑”商品房纠纷案;投资人诉某民间资本管理公司借贷纠纷集体诉讼案等;

# 涉嫌非法集资,借款合同被判无效

**案例:** 李某以非法转贷为目的,多次多笔向多人借款。王某明知李某借款用于非法转贷仍与李某签订借款合同,约定王某借给李某30万元,月息3%,借期半年。后李某因涉嫌非法吸收公众存款罪被刑事拘留,随后,相关刑事判决书认定,李某构成非法吸收公众存款罪。后王某向法院起诉,要求李某清偿本金及利息。

**律师说法:** 借款人或者出

借人的借贷行为涉嫌犯罪,或者已经生效的判决认定构成犯罪,当事人提起民事诉讼的,民间借贷合同并不当然无效。人民法院应当根据合同法第五十二条、《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十四条之规定,认定民间借贷合同的效力。对于借款人涉嫌非法集资的民间借贷合同的效力判定问题应视情形而定。具体

而言,如果借款人明知或因重大过失不知出借人的犯罪行为的,民间借贷合同无效,案件应移送公安机关或检察机关先行处理。如果借款人对于出借人的犯罪行为并不知情且无过错,且不存在合同法第五十二条、第五十四条规定情形的,即使出借人的借贷行为由于影响金融秩序而涉及刑事犯罪,亦不影响双方之间的民间借贷合同的效力。

业务专长: 房地产、建设工程、投融资、金融等经济专业领域。主要代理淄博中院、山东省高院一、二审案件。  
咨询热线: 13793126198  
办公地址: 济南市经十路9777号鲁商国奥城(省高级法院东临)6号楼1814。

# 土地信息不公开 农民告赢国土局

**本报讯** 从“民告官、立案难”到“民告官、不怕难”,再到“民告官、可胜诉”,随着我国社会转型的加快,百姓通过法律手段起诉政府的案件明显增多。村里土地被拆迁征收,村民该不该享有知情权?近日,山东鲁泉律师事务所律师李岫岩帮一村民打赢了这样一场“民告官”案。

原告村民陈某诉称:国家修建青兰高速公路征收淄博市沂源县石桥镇石楼村的集体土地,原告作为该村集体经济组织成员,享有土地补偿情况的知情权。陈某于2013年12月30日向被告沂源县国土资源局提交书面政府信息公开申请表,被告收到

后拒不公开也不答复。请求判令被告公开青兰高速沂源段集体土地征收所涉及石楼村总面积、总补偿款数额和土地安置费及原告个人的地上附属物明细和数额。并要求被告对信息公开申请做出明确答复。

原告的代理律师李岫岩介绍,陈某曾以特快专递的形式向被告国土局邮寄了政府信息公开申请表,要求被告公开青兰高速沂源段土地征收所涉及沂源县石桥镇石楼村总面积、地上附着物明细及补偿款数额,被告收到申请后,于2014年2月11日给原告送去了一份“你的信息公开申请无法律依据”的书面答复。

法院审理认为,根据《中华人民共和国政府信息公开条例》相关规定,征收或者征用土地、房屋拆迁及其补偿、补助费用的发放、使用情况属于设区的市级人民政府、县级人民政府及其部门主动公开并重点公开的政府信息。因而对上述原告要求公开的政府信息,被告负有主动公开的法定职责。

最终,法院判决沂源县国土局于判决生效后十日内向原告陈某公开“青兰高速沂源段集体土地征收所涉及石楼村总面积、总补偿款和土地安置费数额、集体地上附属物明细及补偿数额”等政府信息。

### 律师简介



咨询热线: 13905317623

李岫岩律师,毕业于山东大学法学院,法学硕士。山东鲁泉律师事务所高级合伙人,副主任。齐鲁晚报公益律师团律师,代理了大量具有社会影响力的案件,代理了省内数百起行政案件,李岫岩律师在经济纠纷方面也多建树,尤其金融纠纷,民间借贷纠纷挽回巨大经济损失,李律师以其女性的感性,法律人的理性思维在处理纠纷方面尤其有独到之处,李岫岩律师是山东电视台、齐鲁电视台特邀嘉宾解读律师,山东法制报解读律师,生活日报解读律师,新晨报特邀律师。其代理案件多次入选国家部委督办案,省高院评选的十大行政案件。