

終於贏了官司 卻成錢房兩空大冤種

明知房子爛尾，還要每月支付大半收入用於還貸，珠海市泰禾中央廣場業主聞珊一度倍感絕望。她對回憶，維權兩年未果，最終只能走法律途徑，將開發商和開戶行告上法庭，寧可放棄期房，也要停貸。

她贏得了一紙具有標桿意義的判決：開發商不僅要退還購房款、已還房貸本金，還須承擔未清償的房貸本息。銀行隨之迅速為聞珊辦理了停貸。

聞珊的勝訴不是個案。近日，江蘇連雲港市中級人民法院發佈了一起判決，同樣支持爛尾樓購房者「退房退款」。一系列判例被業內認為是貫徹了「誰違約誰擔責」原則，其典型意義在於保護購房者權益，避免其遭遇退房後仍需承擔貸款償還責任等不公待遇。

作為過來人，聞珊卻比任何人都更清醒：「不要只看勝訴，現實是，判決三年了仍未執行。」

爛尾早有預兆
「回顧購房經歷，就像陷入了一場精心策劃的騙局。」聞珊是2018年去珠海旅遊時，在當地中介強烈推薦下買的房。如她一般，「嚮往在海邊擁有一套房的北方人」不在少數，業主中還有很多港澳居民和海外華人，珠海本地人反而不多。

該樓盤位於珠海市主城區南部保稅區內，緊靠灣仔口岸，東與澳門隔水相望，距離港珠澳大橋只有900多米。在澳門工作的趙斌就是衝著交通便利、房屋面積大、價格低等優勢，才來此置業。小區與橫琴新區僅一橋之隔，房價卻不到橫琴的一半。

「開發商在僱傭中介推廣上花了大價錢。」聞珊在起訴過程中才發現，當初讓她支付「5萬元享額外九七折」的團購費，沒有算入購房款，而是直接打給了第三方中介公司，相當於業主替開發商付了中介服務費。換句話說，每成功簽約一人，中介就能拿到5萬元，以至於當時在珠海街頭總能碰到推廣泰禾中央廣場的銷售。

趙斌至今對「搶房」現場記憶猶新。售樓處設在珠海國際會議中心最高層，購房者從一樓大廳電梯口就開始排隊。現場還沒聽完樓盤介紹，心儀房源就被搶走了，銷售馬上在展示板上該房源的位置貼一個紅色圓

簽，以示售出。「營造出一種沒買到就虧了的氛圍。」

當時房地產市場增長勢頭正猛，聞珊從未擔心期房爛尾。直到第二年夏天看到珠海官方文件，她才察覺「自己可能上當了」。珠海保稅區政府門戶網站公示的《商品房交易若干事項提醒》指出，保稅區海關監管範圍內僅設置保稅區行政管理機構和企業，除安全保衛人員外，其他人員不得在保稅區內居住。也就是說，她購買的商品房根本不具備居住功能。

「整個保稅區的業主都在維權。」聞珊回憶，當時項目已經停工，業主收房無期，還在維權過程中發現所購公寓實際為辦公用房，晚上九點後停電。「怎麼住人？」

等聞珊匆忙從外地趕到珠海，售樓中心早已人去樓空，開發商電話失聯。那時她才回想起買房時的諸多異常：簽約當天現場辦理貸款，沒要求她提供收入證明，通常房屋交付使用前才繳納的維修基金、代辦費等費用，都被要求一併繳清。

「開發商圈錢跑路的意圖已經很明顯。」一位長期從事二手房交易訴訟的律師告訴，儘管如此，業主也不能擅自停貸，一旦因此失信，工作生活都將受到影響。

「終於不用還貸了」
小區停工兩年，趙斌與銀行協商停貸被拒，他被告知除非打官司勝訴，才能合法取消。而要停貸，就得退房，他也沒想到，證明開發商無法交付會成為業主面臨的第一道坎。

「保交樓政策下，部分地區的法院甚至會出現不予立案的情況。」北京金訴律師事務所主任王玉臣告訴，即便成功立案，購房者還將經歷冗長複雜的法律程序。

按照購房合同約定，珠海泰禾中央廣場項目的開發公司應於2020年12月31日前交房。趙斌於2021年12月中旬提起訴訟，因延遲交付行為尚未達到一年，且沒有證據顯示房地產公司不履行交付義務，而無法解除合同。

「即便如此，也要盡早起訴。」趙斌解釋，購房合同對業主行使解除權有時間限制，通常是逾期交房後一段時間開始計算，為期數月到一年不等，如無合同約定解除期

限，法定的請求解除權的週期為一年。換句話說，一旦逾期起訴，業主解除購房合約的權利就消失了，這也是後續其他業主無法再打「退房」官司的原因之一。

而要達到停貸訴求，僅靠民事訴訟還不保險。趙斌的代理律師在民事立案之前，先收集了開發商轉移預售資金及銀行違規放貸等違法行為的線索，要求住建、金融監管等主管部門對上述行為進行查處。雖未直接促成退房，但有關部門對被告違規行為的認定形成了後續民事訴訟的重要證據，也為後來法院判決解除合同打下了一定基礎。

王玉臣分析，過去很長一段時間，開發商在房地產市場處於絕對優勢地位，其提供的合同存在大量霸王條款，業主拿著合同打官司往往非常被動，律師很多時候只能「曲線救國」，深挖背後的違法行為，通過行政方面的法律手段推動談判和解。他與團隊總結的清單中，開發商等主體的常見違法行為就有三百多項。

直到2022年2月中旬庭審，趙斌購買的房屋仍未取得竣工驗收備案，開發商逾期交樓時間超過一年，符合交付條件的時間已無法預估，終於滿足解除條件。判決顯示，依據最高法相關司法解釋，房屋買賣合同解除後，趙斌與第三人簽訂的貸款合同的目的無法實現，應當解除，法院予以支持。

「終於不用還貸了。」趙斌感慨。法院同時判定，開發商將收受的購房款和購房貸款分別返還給趙斌和銀行。趙斌的案例在近期公開後引發熱議。該案明確由開發商承擔貸款責任，被維權業主視為「法院支持購房者權益」的典型。

廣東華商律師事務所合夥人周爭鋒告訴，相關司法解釋已經出台二十多年，各地早有業主勝訴判例，尤其在經濟發達地區，只要能解除房屋買賣合同，貸款合同解除申請大都會得到支持。真正的困難在於執行。

趙斌提供的判決書顯示，開發商應退還其已付的購房定金5萬元、首期款106.68萬元及利息、已還房貸本息44.35萬元、維修基金1萬餘元及利息、團購費5萬元及利息，以及違約金6.65萬元，總計至少168.68萬元。但勝訴至今三年，趙斌一分錢都沒收到。

再陷漩渦
趙斌庭審後不久，聞珊也迎來了勝訴。她數著日子，判決發生效力之日起到第十天為止，果然沒收到退款和賠償。代理律師和法官都提醒過她，勝訴的後果很可能是「錢房兩空」。

「開發商沒錢了，也沒有能強制執行的資產。」從項目停工開始，聞珊就一再被傳達這樣的消息。有業主統計，當時泰禾在全國的爛尾樓盤已經有40多個。珠海泰禾中央廣場業主維權後，當地住建部門曾組織協商，叫來開發商代表，對方擺明了說「資金鏈斷了，沒錢建設，更沒錢賠償」。

聞珊勝訴後，法院通過內部財產查控體系，篩查到開發商相關公開賬戶的賬面資金均為零。「法院的主動工作基本結束，接下來需要由債權人，也就是勝訴業主，主動提供更多可執行的財產線索，法院配合履行核實義務。」周爭鋒介紹。

「我都不知道去哪兒找。」聞珊自嘲，業主被迫成了偵探，找開發商的員工、前員工，找到給他們開工資的賬戶，或是找到開發商的供應商，順著線索挖出開發商的收款賬戶。有勝訴業主將這些線索報給法院，查詢的結果依舊是賬面沒錢。

據泰禾集團公告，該公司全資下屬公司深圳泰禾房地產開發有限公司於2016年8月9日與港資健滔有限公司簽訂《關於珠海保稅區啟航物流有限公司之股權轉讓協議》，擬

以12億元人民幣全資受讓珠海保稅區啟航物流有限公司100%股權，從而獲得其旗下核心資產——珠海保稅區35號地塊，即泰禾中央廣場項目所在地。

「判決執行難不僅體現在開發商沒錢，更難在可執行線索難挖掘。」前述長期從事二手房交易訴訟的律師坦言，開發商通過成立子公司在各地開發具體樓盤項目，一旦爛尾，業主只能追究子公司責任。根據「公司法人獨立人格」和「股東有限責任」等公司法基本原則，業主不能向上追索其控股公司財產。大公司通過其複雜的資產和股權結構，在法律許可或監管模糊地帶進行資產調配，避免特定子公司的債務波及核心資產。

有時，執行阻力也來自地方行政干預。一位受訪律師告訴，有些地方打著保障購房者權益的旗號，對爛尾樓開發商的查處慎之又慎，以防其因個別案件執行而破產，繼而影響保交樓進展。

「追查財產線索的工作基本只能靠專業執行團隊。」周爭鋒坦言，挖掘出的深層次財產線索交由律師，以另案訴訟的方式處理。舉例來說，就是找到開發商的債務人，並向該債務人提起訴訟，越過開發商這一環節，直接讓該債務人還錢給業主。

現實操作難在「可執行」上。周爭鋒舉例，如果這位債務人也沒錢，只能繼續追蹤、起訴，形成案外案。業主看似勝訴，但為推動執行，又陷入司法漩渦中。說白了，這就是債權人代理律師與開發商律師團隊的持久較量。

權益如何保障？
如果將首付款、團購費和已還貸款及利息加起來，聞珊投入了130多萬元，幾乎是她工作後的全部積蓄。「拿不到退款，經濟壓力依舊很大。」

去年4月，《人民法院報》公告《最高人民法院關於商品房消費者權利保護問題的批復》（以下簡稱《批復》），聞珊看到後馬上諮詢了代理律師。尤其是《批復》第三條內容：在房屋不能交付且無實際交付可能的情况下，商品房消費者主張價款返還請求權優先於建設工程價款優先受償權、抵押權以及其他債權的，人民法院應當予以支持。

「最高法明確了退房者的權益應受到優先保護。」王玉臣同時指出，《批復》中所提到的內容只是相對兜底的條款，解決的是出現極端情況時，當各類債權相互碰撞，誰優先得到保障的問題。「但如果開發商沒有可以變現的資產，即使享有優先權也沒有意義。」

事實上，珠海泰禾中央廣場已經恢復施工。據其公眾號消息，項目已於今年5月28日取得消防驗收合格證，6月11日已完成規劃變更的相關出圖及審圖工作，現正在申辦變更復函，復函完成後開展後續驗收工作。

據媒體報道，珠海市香洲區法院一位辦公室負責人通過電話表示，泰禾中央廣場是涉及珠海市「保交樓、保民生」政策貫徹落實的項目，執行法官會保障購房業主的合法權益，需「耐心等待」。

據《每日經濟新聞》報道，啟航公司在判決書中介紹：「2021年，深圳某房企提供2億—3億元借款用於涉案項目建設，大橫琴置業有限公司收購涉案項目1號樓，能夠有足夠的資金支持項目施工工作。」按照約定，1號樓的購房款用作所購樓棟及整體項目保交付的專項使用資金。

「保交樓專項資金，只能專款專用。」周爭鋒表示，退房款「優先權」的前提是「房屋不能交付且無實際交付可能」，這本身就與保交樓衝突，更不可能執行到保交樓專項資金上。

他說是先生時，便自己「啊」的一聲用窗簾擋住了臉；菲妮說：「錯了！」他又「啊！」了一聲說：「是媽媽！」然後又重複了剛才的動作；菲妮又說錯了，便在英文的句子下面寫了一一老師，媽媽，自己。他看到了自己後，再一次「啊」的一聲，並害羞得抬不起頭來；那邊，蓮子和春媛儼然是朋友似地並排而坐說起了悄悄話，直到菲妮叫了她，才收住了話題。

回家後，菲妮對蓮子說：「只剩下一個月了，不能鬆懈對陽剛的督促，得使勁把他推到了前三的位置上！」

星期一，督課一開始，領會了老師的良苦用心的歐陽剛在督課的時間裡，不是頭低低，筆疾疾地寫著，便是昂首挺胸地念著、背著，把該掌握的功課全部地完成了；若是練習做不出來，也不讓老師告訴他；而是要認真地想，一副不在話下勢在必得的樣子。

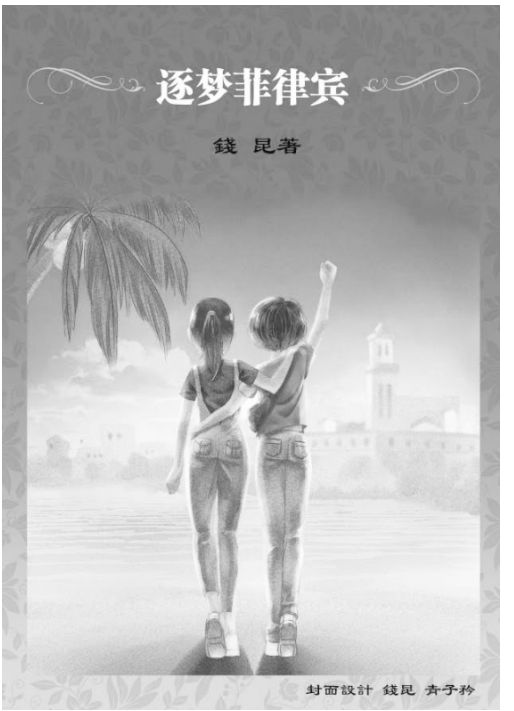
直到近9點了，她倆才踏入家門，菲妮累得懶去開信箱，剛坐在小方桌上，蓮子便拿來了晉瑤寄自美國加州的來信——

菲妮姐：
您好！不覺間，抵達美國已是三個月。為了見得好住處，忙了好一陣子。現在，總算安定了下來。

隨著新奇感和興奮感的消失了，覺得美國也就那麼一回事。真要說感受的話，就是生活舒適，環境不錯，空氣清新。遺憾的是沒有朋友，吃不到家鄉的美食；幸虧天鴻一有時間便駕車帶我去參觀附近的博物館、美術館和到景點去打卡遊玩，以打發寂寞無聊的陪讀時光；他還說，這樣的日子是暫時的，年底小朋友來報到了，不僅要忙著照顧小孩，還有做不完的家務。

在美國，很少能請得起保姆的，什麼事都得自己幹。想到了心秀，她一懷上，其夫便雇菲傭來包攬家務，我該怎麼辦呢？除了屆時我的母親會來助我外，我在接受陪讀時，便得接受這一切……

菲妮看完了信，便拿給蓮子看；同時，想起了鄧伯說過的一番話：前年，他的長女在美國坐月子，倆老前去幫忙三個月，為交朋友在家裡搞了一次燒烤宴會，請了左鄰右舍的花旗人來共享；氣餒的是，他們宴會時並未請他們去參與，真讓人自討沒趣；也曾開車在西海岸行駛了一個多鐘頭，竟然沒看到一個人和一輛車。那裡有什麼好？！這是一個退休老人對美國這塊令萬千學子嚮往的樂土給予一個中



肯的評價。
相隔一天。菲妮便接到了心怡寄自香港的來信。不同於落寞無友的晉瑤，心怡的生活豐富多彩，十分稱心如意，行文也歡快活潑，直言：

婚後的生活是美好的而忙碌的。星期一至五是忙著報社的編輯室，週末則是約上三五好友一起外出：逛街，飲茶、郊遊，爬山，以及日常的買菜、做飯忙得不亦樂乎。

國內正加大力度改革開放，昔日的好些「土鱉」，搖身變成「土豪」，我的一些同事也紛紛下海經商，好些人手裡握有多處的套房和多輛車，但我一點也不羨慕他們，雖然發達了，但生髮出了許多的變數和危機來，那又有什麼意思呢？對我來說，只要夠吃、夠用、夠自由自在，又有老公的疼惜就心滿意足了；別人風光背後付出的代價和心血，或許是我們無法承受的。

當然啦，任何事情，都不可能完美無缺，我老公雖然對我呵護倍至，只是兩個愛好完全截然不同、教育環境迥異的人走在了一起，少了共同語言和一份默契，這是難以改變的事實。我們求同存異，珍惜相聚的緣分。

從昨日晉瑤和今日心怡的來信中，菲妮看到了兩個昔日的老友是把賺錢的重責大任交給其老公去擔當。



6月初，珠海泰禾中央廣場項目大門外寫著「奮戰100天，確保『6.30』」的標語。