

3·15 守护安全 畅通消费
请你发声

统筹 曹婕
本报记者 颜媛 马雯
林舒佳 马艺宁 李强
实习生 杨宇婷
赵佳琦 摄影报道

房贷要继续还吗？楼盘烂尾了

苦苦支撑

以案说法

“曾经不止一次想过，楼盘烂尾这么多年了，干脆就不还房贷了吧。反正拼尽全力，到最后可能竹篮打水一场空。”看着马街摩尔城的工地，何坚（化名）长叹一声，“但我不能啊，不还房贷影响个人征信。”这一叹，道出了多少购房者心声。

开发商资金链断裂导致楼盘烂尾，购房者还要继续还房贷吗？这个问题是压在购房者心上的“大石”。遭遇楼盘烂尾，或是房屋减配交付等，购房者权益受损，该怎么维权？维权的法律依据又是什么？

“摊上交不了房的楼盘，偿还没有结果的房贷”

“一屋两娃，三餐四季，温暖相伴。这是我和老婆当年买房时的憧憬。”何坚表示。小两口多番考察后，选择了马街摩尔城，并攒够了首付款，于2013年购买了一套住宅及一个车位，购房合同约定2014年12月31日交房。

婚后首套房，贷款20年，月供3700元，对新婚燕尔的小两口来说，忙点累点都乐在其中。直到2015年，第一个孩子出生了，夫妻俩不仅没能如愿住进新房，还等来了楼盘因开发商资金链断裂而停工的“晴天霹雳”。

“孩子一天天长大，我们不能一直和父母居住啊。”无奈之下，一家三口租了套老旧小区房过渡。马街摩尔城历经数次复工、停工，至今还没有“复活”的确切消息。“最准确的就是每个

月的房贷还款日期。”何坚说。

两年前，二宝的出生本来是最大的喜悦，却给这个四口之家带来了不得不面对的问题：出租房不够住了，但重新租一套两室的房子，月租金2000元。作为家庭的顶梁柱，为了给孩子改善居住环境，何坚想方设法又凑了一笔首付款，购置了一套60多平方米的老小区二手房。孩子终于有了独立的房间，但夫妻俩又多了一笔月供3000元的房贷。“这套不能用公积金贷款，只能办商贷，现在两套房子每个月的月供加起来近7000元。”对于这个家庭来说，压力有些大。

“摊上交不了房的楼盘，偿还没有结果的房贷。两孩的抚养，两房的贷款，再难也要苦苦支撑……”何坚坦言，“我和老婆互相鼓励，再难也要坚持下去……”

用法律维护购房者合法权益

作为普通购房者，当遭遇烂尾楼，尤其是烂尾时间过长、盘活难度过大的楼盘，最关注的莫过于房贷是否须继续清偿。近来，各地人民法院着力此类典型案件，向社会传递司法价值取向和相应裁判规则，以回应群众关切，保障民生利益。

2月14日，浙江省嘉兴市中级人民法院官方网站在“案件传真”栏目中上传了《楼盘烂尾购房者要继续还按揭吗？法院：剩余贷款由开发商还》的案件解析。2014年，上海的许先生在嘉兴某楼盘购买一套别墅，向银行按揭贷款392万元。许先生支付首付款后，银行将贷款发放给开发商，后开发商因资金问题无法按时交付房屋，造成该楼盘烂尾。2018年，开发商向法院提交破产清算申请，经破产管理人调查，涉案楼盘未竣工验收，不符合交付标准，随即书面通知许先生解除其与开发商之间的商品房买卖合同。之后许先生因无法再取得房屋所有权而停止向银行支付月供。2020年，贷款银行向法院起诉，要求许先生继续支付剩余贷款。一审法院判决许先生归还结欠银行借款本金和利息（含罚息）合计220余万元。许先生不服，提起上诉。嘉兴中院二审认为，开发商因进入破产清算程序而无法向许先生交付房屋，致使商品房买卖合同解除，许先生主张解除个人购房借款及担保合同，依据充分，应予支持，故开发商应承担剩余贷款的还款责任。最终，嘉兴中院二审判决银行提出的由许先生归还剩余贷款、支付利息等请求不能成立，不予支持。

2月25日，陕西省宝鸡市渭滨区人民法院在官网发布《房子烂尾房贷怎么办？渭滨法院

这样判》，详细解析了类似案件。值得注意的是，渭滨法院速裁审判庭法官在案件审理中并未机械办案，就案办案。法官以最高人民法院（2019）最高法民再245号民事判决书确立的裁判规则为依据，向购房人告知了可能面临的各种诉讼风险。在得知购房人不再对房屋所有权有所期待，坚决要求和开发商解除房屋买卖合同时，主审法官决定中止案件审理，建议其另行起诉开发商，并请求法院判令解除房屋买卖合同。在双方依法解除商品房买卖合同后，渭滨法院再行恢复审理，最终判决：原告银行与被告购房人、房地产公司于2016年1月11日签订的《个人购房担保借款合同》于2021年7月10日解除；被告房地产公司于判决生效之日起15日内向原告银行偿还截至2021年12月3日借款本金、利息、罚息、复利；驳回原告的其他诉讼请求。宣判后原、被告均未上诉，判决已经发生法律效力。

两起案件的判决均依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》和《民法典》。

法官认为，案件涉及商品房买卖和借款双重法律关系，贷款人将款项直接支付于售房人，借款人未实际掌控支配借款，如果售房人能正常交付房屋，借款人在接收房屋的前提下如期还款付息，各方合同目的均能实现，法律利益处于平衡状态。如果因售房人严重违约，商品房买卖合同解除，借款人未实际获取房屋的情况下，继续要求借款人履行还款义务，可使其他各方利益获得保障，但却使借款人处于钱房两空的不利地位，各方法律利益严重失衡，合同格式条款明显不合理地加重了借款人的合同义务，有违法律公平原则，应当无效。



奥宸财富广场二期至今停工

佳兆业城市广场仍未复工

一起说说买房这件大事

买到烂尾楼，购房者可不可以向开发商申请退房？欠银行的贷款还用吗？遭遇购房纠纷，哪些证据比较关键？如何搜集、保存证据？3月16日，春城晚报—开屏新闻直播间邀请了来自五华区人民法院民事审判二庭副庭长符雅琪、西山区人民法院民三庭员额法官姚琳和法官助理苏炳豪、北京大成（昆明）律师事务所律师代晨，围绕“共促消费公平 助力依法维权”主题，对购房过程中常出现的纠纷情形及问题进行解答。在春城晚报官方微博号、快手号、微博号、微信视频号同步直播，网友们通过在留言板踊跃提问，法官、律师们一一解答。

如何判断自己购买的楼盘已经烂尾？

购房者可以从以下几种情形进行判断：开发建设进度慢或工地出现停工状态；非正常范围内的大幅打折、降价销售或变相大幅促销降价，如非特定人群的团购政策；签订购房合同后迟迟未办理合同登记备案手续；楼盘“五证两书”不齐全，“五证”指国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证，“两书”指住宅质量保证书、住宅使用说明书；购房者的定金、首付款、按揭款或其他形式的购房款未打入预售资金监管账户；楼盘已封顶，但交付时间却无限期延迟；拖欠施工方、供货方工程款，甚至是拖欠销售人员工资等。

什么情况下，购房者可向开发商申请退房？有哪些法律途径？

首先，看合意。《民法典》第五百六十二条第一款规定，当事人协商一致，可以解除合同。也就是说，如果购房者和开发商能够达成解除合意，那购房合同是可以解除的。

其次，看约定。《民法典》第五百六十二条第二款规定，当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同，也就是看双方签订的购房合同对逾期交房、逾期办证等开发商违约的情形，是否约定了购房者享有单方解除权，若购房者有解除权，那么可以行使解除权。

最后，看法律规定。《民法典》第五百六十三条规定了合同的法定解除，即有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。所以，如果合意、约定解除都行不通，那购

房者在楼盘烂尾，开发商迟延交房的情况下，可以行使合同法定解除权。

另外，《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020年修正）》第十一条第一款规定，根据民法典第五百六十三条的规定，出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在3个月的合理期限内仍未履行，解除权人请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

“精装房”变“惊装房”，如何维护合法权益？

首先，拒接。如果双方购房合同中把除房屋主体结构之外的质量标准，如装修质量标准等作为房屋交付条件或购房者可以拒绝接房的情形的，那装修质量未达到合同约定的交付标准的，购房者可以拒绝接房，开发商为此应当承担的是限期维修后再行交付的责任以及可能存在的逾期交房违约责任。

其次，若购房者已经办理房屋交接手续，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020年修正）》第十条规定，因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。购房者可以要求开发商履行修复义务。

最后，如果精装修标准严重缩水，如约定标准为4000元/平方米，经有资质的部门鉴定或评估实际装修标准仅为2000元/平方米，明显低于约定的标准，那么购房者可以要求开发商承担违约责任，赔偿由此造成的装修差价，这在各地法院都有判例。

楼盘烂尾了，贷款还用还吗？

如果购房者以按揭贷款方式购买商品房，其是分别与房地产开发商签订商品房买卖合同，与银行签订金融借款合同（一般房地产开发商在金融借款合同中作为保证人签字，提供阶段性连带责任保证），则购房者与房地产开发商形成商品房买卖合同关系，与银行形成借款合同关系，两者之间属于不同的法律关系，有所关联，但不是主从法律关系。

即使购房者购买的商品房由于开发商的原因长期停工无法交付，因购房者与银行之间的金融借款合同自双方签字时即生效，对双方均具有约束力，在金融借款合同未被解除的情况下，购房者也应按照借款合同约定向银行偿还贷款本息。

是否可以申请暂缓偿还房贷？购房者应与作为合同相对方的银行进行协商，看双方是否可以协商一致变更还款方式及还款时间，因为依法成立的合同，若需变更合同内容，应经双方当事人协商一致。

若在借款合同未经双方协商一致变更还款方式及还款时间，或者借款合同未被解除的情况下，购房者未按借款合同约定偿还贷款本息的，银行基于借款合同约定有权宣布借款提前到期，要求购房者偿还全部到期未到期的贷款本金，对于逾期未归还的贷款本金主张罚息，对于逾期未支付的利息主张复利。

购房纠纷中哪些是关键证据？如何搜集保存？结合智慧法院的建设，在此方面法院有哪些便捷的程序？

购房者与房地产开发商之间发生的常见纠纷有因逾期交房、逾期办证或者交付的房屋存在瑕疵引起的纠纷。

无论是什么导致购房者与房地产开发商发生纠纷，商品房认购书或者商品房买卖合同、付款凭证、房地产开发商出具的收款收据是比较关键的证据，这些证据是证明双方之间是否存在商品房预约合同，或者商品房买卖合同关系，以及购房者是否履行了其作为买受人的基本义务的基础。

值得一提的是，购房者可以通过各种线上手段进行案件办理，十分便捷。

近年来，智慧法院建设让“民事速裁”插上智慧化翅膀。昆明市西山区人民法院在智慧法院建设中，积极试点无纸化办公、无纸化办案，强化人工智能辅助办案系统研发和引进，建成云柜中心和电子卷宗扫描中心、配备语音识别转化系统，实现电子卷宗随案生成和法律文书口述录入；通过“24小时自助法院”，提供全天候司法服务，做到“诉讼零等待，服务不打烊”，运行至今已有4300余件案件自助立案成功；“云上法庭”、人民法院在线服务平台（“中国移动微法院”）等线上审理平台，让人民群众足不出户就参与诉讼活动，进一步提升了诉前调解的效率和多元解纷的质量。

现在，越来越多的人通过“中国移动微法院”微信小程序进行案件办理。当事人首先通过实名认证、人脸识别和电子签章等生物特征来确定其唯一性，填写《送达地址确认书》，即可在线办理案件。法院还运用“云解纷”在线调解平台、“新视云”信息交互一体机等信息化平台调处房地产纠纷案件，与区内10个街道办搭建专线，与涉及房地产的社区、物业、金融机构等架构信息交互系统，形成“1+10+N”的全网式诉源治理体系。

“比起退房退贷，更希望楼盘能盘活”

“坚持了这么多年，比起退房退贷，我们当然更希望楼盘能顺利盘活，能让我们一家人早日入住期待已久的新房。”何坚感叹，“说句大实话，我和老婆已经无力再承担另购一套新房的首付和贷款了。好在近来政府整治烂尾楼的一系列行动，让我们看到了希望。”

让众多遭遇烂尾楼的“何坚”们欣喜的是，云南省重拳出击解决烂尾楼问题，一些“老大难”烂尾楼项目开始焕发新生，一些“硬骨头”项目的化解工作也有了实质性的进展。

“政府切实为民办实事、解难题的决心我们感受到了，很感动，也很欣慰。”同样被烂尾楼贷款困扰了8年的陈先生表示，真心希望这股劲头持续下去，整治力度再大一点，真正守护好老百姓的安居梦。

维权路上伴你同行

3月1日起，春城晚报—开屏新闻邀请法官、律师、部分行业协会共同发起“3·15”消费维权线索征集，不少市民通过拨打本报“3·15”消费维权热线0871-64100000或通过开屏新闻客户端“有事找开屏”进行投诉爆料。对网友或读者遇到的消费维权困惑，本报记者均逐一采访落实，并邀请“3·15维权法官团或律师团”为消费者维权支招，以媒体监督为消费者发声，帮助消费者维权，共筑消费信心，共促消费公平。

当你遇到消费维权困惑时，欢迎通过热线电话0871-64100000、开屏新闻客户端“有事找开屏”云通道、春城晚报官方微博、春城晚报微信公众号等留言、爆料。对消费者的个人信息，我们将采取必要保护措施。我们将发挥媒体监督与舆论引导作用，和消费者站在一起，助你消费维权，守护每一份消费权益。

马街摩尔城至今未有“复活”的确切消息