

房屋烂尾 消费者能申请退款吗

买房后最担心遭遇什么？

房价暴跌导致资产严重缩水、绿化和装修不好、交房后迟迟办不了证……

购房者最担心的，莫过于房子没盖好，自己居无定所，还得背负着上百万元的银行贷款。特别是楼盘项目烂尾，资不抵债的开发商破产清算后，购房者往往存在钱房两空的风险。

最近有利好消息传来，最高人民法院发布《关于商品房消费者权利保护问题的批复》，2023年4月20日起施行。在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。

针对这一热点话题，本报记者专访了律师，请其就此新规进行了解读。

新规速览

烂尾楼业主可申请退款

4月20日，最高人民法院审判委员会通过了《关于商品房消费者权利保护问题的批复》，就人民法院在审理房地产开发企业因商品房已售逾期难交付引发的相关纠纷案件中涉及的商品房消费者权益保护问题，作出批复公布。

建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权之间的权利顺位关系，按照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十六条的规定处理。

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。

在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。

律师解读

限制了银行转嫁贷款风险

对购房者来说，买房子是为了有一个安稳的家。可现实总是很残酷，当他们交了首付、办了贷款或者全款购房后，兴高采烈地等着交接新房时，房子却成了“烂摊子”，交房日子遥遥无期。更有甚者，开发商破产清算，购房者面临巨大的“钱房两空”风险。

“烂尾楼是关系到群众切身利益的民生问题，亦是近年来的社会焦点。面对开发商、银行，购房者往往处于弱势地位。”云南凌云律师事务所律师李春光分析，事实上，最高法院曾给出过判决，烂尾导致房屋无法交付，致使预售合同、借款合同、抵押合同解除的，应由开发商将收取的购房款本金及利息返还担保权人（贷款银行）和消费者。而这次最高法院又给出了最新解释，消费者除了能要求开发商退还房款外，在参与楼盘清理分配时，权益优先于其余债权方，清偿率将大大提高。

云南凌云律师事务所律师郭俊宏认为，以前面对烂尾楼，购房者处于进退两难的境地。首先，依据此前相关法律规定，仅有购房者享有优先权，若购房者解除合同，其所诉请开发商退

回的款项不具备优先性；其次，若购房者采取首付+贷款的方式购买房屋，购房者即便解除购房合同，也不影响购房者与银行签订的贷款合同，购房者仍面临偿还银行贷款的义务，自身债务并未解除。可以看出，在此前的环境中，购房者面对开发商的违约，不仅未获得损失填平，还需承担相应的合同义务，甚至面临合同义务加重的情况。

郭俊宏认为，为了解决烂尾楼的系列问题，近年来相关部门纷纷出台相关法律、法规保障购房者的合法权益。如2021年1月1日实施的《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》，其中否定了在购房人解除合同后银行有权向购房者要求还款的权利。如今，最高法院发布的《关于商品房消费者权利保护问题的批复》中，明确购房者交房请求权的优先性、明确购房者解除合同后主张返还已付购房款的优先性，拓宽了购房者享有的优先权，限制了银行转嫁贷款风险，使购房者不再陷入两难困境，保障了购房者的合法权益。

重点提醒

优先权不包括商业办公用房

烂尾楼的出现通常是因为开发商的失职或者不良行为。开发商在开发过程中应该承担起相应的责任，如，确保房屋的质量和安。如果开发商在这方面存在疏忽或者违规行为，导致烂尾楼出现，那他们应该承担相应责任，包括对购房者进行赔偿和退款等。此时，法院应该优先支持购房者的诉求，保护他们的合法权益。

李春光说，其实优先退款也是一种保护消费者权益的方式。消费者在购买商品或者服务时，应该享有相应的保护措施。烂尾楼问题的出现，实际上也是消费者权益保护不力的体现。因此，优先退款不仅可以解决因烂尾而引发的多个问题，也可以提高消费者的信心和保护他们的权益。

李春光说，最高法院公布的《关于商品房消费者权利保护问题的批复》，适用于商品房

消费者，即为居住目的而购买房屋的购房者。其中明确了购房者的房屋交付请求权和价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权。因此，在已经支付全部价款的情况下，购房者可以向开发商主张交付房屋，其请求权具有优先性；在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，购房者可以向开发商主张返还价款，其请求权亦具优先性。

李春光说，该《批复》的颁布实施，强化了法律优先保护购房者权益的宗旨，为购房者维护自身权益作出了指引。另外，需要提醒的是，该条款的适用还有前提条件：房屋不能交付，且无实际交付可能。如果仅仅是延期交付，《批复》的条款就不适用了。不过，这种优先权目前特指住房，并不包括商业办公用房。

遇延迟交房等问题 如何有效合理合法维权

在商品房预售制度下，购房者不仅要承担银行利息，还要承担延迟交房、房屋质量问题、房产证延期办理甚至不能交房的风险。作为弱势一方，购房者如何有效维权、合理合法维权呢？

“项目如果停工时间在12个月以上，就属于烂尾。”云南冰鉴律师事务所主任陈维镖说，购房者一旦买到了烂尾的房屋，在实务操作中，一是应提起民事诉讼。在符合特定条件时，购房者可以直接向法院起诉，要求停贷，等到项目复工后，再偿还贷款。但是由于受到各种复杂的因素影响，很少有法院会判定这种情况业主可以直接停贷，也就是说，购房者胜诉的概率很小。当然，如果交房已经延期，购房者可提起针对逾期交房违约金的民事诉讼；如果楼盘彻底烂尾，购房者可以立刻起诉要求解除购房合同和贷款合同，通过这种方式实现停贷。

二是综合运用法律来维护自身权利。购房者维权的途径不局限于常规的民事诉讼，还包含信息公开、违法查处，甚至是其他类型的诉讼。购房者想要在不退房的情况下直接停贷，在法律层面没有特别明确的条文规定，如果提起民事诉讼，法院也很难支持。但当银行违规放贷时，实际上是违反了相关规定，应当受到一定行政处罚。

陈维镖建议，购房者可以在取得相关违法违规证据的基础上，提起相关的违法查处申请，必要时还可提起相关诉讼，进而推动问题的解决。