



楼盘烂尾后 购房人不用还月供？

快看需要怎么做



烂尾楼



买房对很多家庭来说都是大事，虽然碰到房子在交付前烂尾的概率很小，但碰到了可能就是不小的损失。更让人揪心的是，购房人不仅拿不到房子，还要向银行按时支付按揭贷款。

近日，浙江省嘉兴市中级人民法院发布的一则案例引发关注，因楼盘烂尾、开发商申请破产，该法院判决由开发商承担剩余贷款的还款责任，而不是购房人。更早之前，最高法的一则判例中，也要求开发商向银行偿还按揭款。不过，这些利于购房人的判决，都经历了一波三折，不同法院对法律条款、司法解释有不同的解读。

■ 据中新经纬

一审败二审胜 购房人220万贷款不用还

据嘉兴市中院网站，在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，在开发商破产、收房无望的情况下，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。

一审法院审理认为，《个人购房贷款及担保合同》第38条约定“贷款发放后，借款人或抵押人与售房人或其他第三方就该房产有关质量、价格、权属、条件或其他事宜发生的任何纠纷，均与贷款人无关，贷款人有权选择继续履行本合同或要求借款人提前偿还本合同项下的全部或部分贷款”。据此，法院判决贷款合同解除，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。不过，许先生不服一审判决，并在二审中迎来戏剧性转变。

嘉兴中院二审认为，案件争议焦点为个人购房借款及担保合同解除后许先生是否应承担剩余贷款的还款责任。《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》(下称司法解释)第二十一条第二款规定，商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

“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。

判决结果为何不同？

除了上述案件，在2020年12月，最高人民法院判决的“(2019)最高法民再245号”的案件中，就判决开发商向银行偿还解除商品房买卖合同房源的按揭款。

该案件也是一波三折。根据最高法的判决书，王某某等三人购买一处商业用房，并向银行申请了7397万元按揭贷款，后来因为开发商没有按照约定交付房屋，王某某不再偿还贷款而被银行告上法庭。一审法院认为，是因为开发商没有按时交付房源，使得《商品房预售合同》被解除，随之导致银行与王某某签署的贷款合同被解除，上述合同的解除不能归责于购房人，因此，开发商应代替王某某承担赔偿银行损失的责任。

银行不服判决，案件进入二审。二审法院同样依据了最高法上述司法解释，却认定，从法律关系上说，购房人王某某是委托开发商向银行归还贷款本息，但开发商并未偿还，故王某某与银行的借贷民事法律关系未消除。二审法院判决，撤销一审判决，要求王某某等三人在

判决生效后三十日内向银行偿还贷款。

之后，案件进入最高法的终审判决。最高法支持了一审判决，认为因开发商未按约定期限交付房屋，致使《商品房预售合同》解除，购房人与银行的贷款合同因合同目的无法实现亦被解除，因此，应由开发商将收取的购房贷款本息返还给银行，王某某等三人不负有返还义务。

从上述两个案件不难看出，虽有最高法的司法解释，但法院对还款责任的认定并不一样，也导致一审、二审的结果出现较大差异。

为何法院判决结果不一样？对此，北京金诉律师事务所律师王佳红分析道，是因为对最高法司法解释第二十一条第一款有不同的理解。第二十一条第一款的内容是：以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。

“上述条款的意思是，购房人起诉开发商解除购房合同时，如果银行也站出来说自己有独立的诉求，诉开发商的合同纠纷与银行的借款合同纠纷可以合并同时处理；如果银行没有提出诉求，法院可以只审理诉开发商解除合同的案件，银行的借款合同就不同时审理，那购房人自然还需要偿还贷款。”王佳红说。

她解释称，“这样审判的法官一般都认为购房人和开发商之间是房屋买卖合同关系，购房人和银行之间是借款合同关系，两个合同是独立的两个法律关系，买卖合同解除了，不代表借款合同也必然要解除。”

王佳红认为，嘉兴中院和最高法的判例都将买卖合同纠纷与贷款合同纠纷合并处理，即判令解除买卖合同的同时，也判令解除贷款合同。这样的判决，更符合我们国家的立法精神，也更能保护购房人的合法权益。同时，在同一个诉讼中，同时解决买卖合同和贷款合同纠纷，也节省了司法资源。

房子延期交付或烂尾购房人这么做

如果楼盘烂尾，购房者能否断供？王佳红提醒道，开发商无法交付房屋，并不意味着购房人就可以停止向银行偿还月供，而且，如果购房人擅自断供，银行会采取一定的措施，比如起诉购房人要求还款、查封拍卖房屋等，未还款的行为还会记入不良记录，会对购房人的信用有严重影响。

从实操角度讲，王佳红建议，如果遇到楼盘烂尾，购房人可以到法院起诉解除商品房买卖合同，同时起诉解除银行借款合同，在法院判决借款合同解除，并且判令剩余银行贷款本息由开发商承担的情况下，购房人才可以停止偿还贷款。否则，不能随意停止还贷。

至于首付款及之前的贷款损失，购房人应向开发商索要，由开发商承担赔偿责任。她说：“通常情况下，楼盘烂尾都是由于开发商资不抵债，即便购房人拿到胜诉判决也会面临开发商无力偿还的可能。所以，建议购房人提起诉讼时要慎重考虑，否则可能是钱、房两空。”

郑州率先取消“认房又认贷” 楼市“小阳春”或将在多地出现

3月1日，郑州市人民政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》(以下简称《通知》)。《通知》从支持合理住房需求、改善住房供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境五方面提出了十九条具体措施。其中，《通知》明确提出，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策，即明确取消了“认房又认贷”。

具体来看，在支持合理住房需求方面，《通知》提到，要满足居家养老需求。子女、近亲属在郑工作、生活的，鼓励老年人来郑投资养老，允许其投靠家庭新购一套住房。对新建小区加强适老化设计，对老旧小区进行适老化改造，对实施适老化改造的，给予一定补贴支持。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，该规定实际上就是取消了限购的规定，即老年人投靠家庭可以新购一套住房，是无条件的，增加了此类家庭的可购房套数。

《通知》还显示，要支持居民改善性住房需求。居民因家庭人口增加、收入条件改善等原因卖小买大、卖旧买新的，在家庭限购套数内可提供个人按揭、网签备案和不动产登记手续办理等方面便利。

在改善住房市场供给方面，《通知》显示，要依据各片区商品住宅去化周期情况，合理确定新增住宅用地供应量，确保商品住宅供需平衡。在去化周期小于18个月时，适度增加住宅用地供应量；在去化周期大于18个月时，适度减少住宅用地供应量。土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。

此外，在加大信贷融资支持方面，除取消“认房又认贷”之外，《通知》也提到，要降低个人住房消费负担。引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。

严跃进认为，此次郑州明确要降低个人住房消费负担，对于改善型购房需求，取消了认房又认贷的政策，使得很多购房者后续完全可以按照首套房的首付标准和首付利率进行调整，势必降低购房成本，这一点也符合当前购房市场的主流政策，即保障刚需、支持改善。所以后续大户型等交易势必会加快，对于房企的项目去库存有积极作用。

贝壳研究院高级分析师潘浩分析称，十九条新规的出台有助于全面稳定市场、促进合理需求入市以及保障企业现金流稳定。郑州作为中原城市群核心城市，此次新政对其他城市也具有借鉴意义。从年初开始的各城市楼市政策密集发布，正在从中低能级城市向高能级城市过渡，全国房地产市场整体也处于筑底的过程中。预计楼市“小阳春”将有条件在多地出现。

■ 据央广网