

## 签订买卖意向书后商品房被查封怎么办

## 你需要了解“房屋消费者物权期待权”

□ 河北法制报记者 刘帅

购房者从房地产开发公司购买商品房,房屋尚未交付却因房地产公司的债务纠纷被法院查封了,遇到这种情况,购房者的合法权益该如何保护呢?前不久,保定高新技术产业开发区人民法院就审结了一起这样的案件。

2009年,某房地产公司在保定市竞秀区开发了一处楼盘。杜某与该房地产公司签订了《商品房买卖意向书》,杜某向房地产公司支付了购房首付款12万元,房地产公司于2016年向杜某开具销售不动产统一发票,但该房屋始终未交付。2019年,该房地产公司因与某小额贷款公司合同纠纷一案被诉至法院,某小额贷款公司向法院申请了诉前财产保全,请求依法冻结某房地产公司银行存款211万元或查封、扣押价值相当于同等价值财产。法院依法查封了某房地产公司开发的楼盘,而杜某购买的房屋就在其中。随后,杜某向法院提出执行异议,法院驳回了他的执行异议请求。杜某遂将某小额贷款公司诉至保定高新技术产业开发区人民法院,认为自己与房地产公司签订《商品房买卖意向书》购买此案涉房屋,是双方真实意思表示,应认定为商品房买卖合同合法有效,而且已经按购房合同履行了全部合同义务,支付了相应购房款,未办理房屋买卖合同备案及过户登记手续并非因自身原因。因此,请求确认其为保定市某小区房产的合法购房人,判决解除对该房产的查封并停止执行。

小额贷款公司则辩称,该案涉房产登记所有人为某房地产公司,杜某对该房产不享有物权。商品房买卖意向书约定了房屋总价款为36万元,杜某认可缴纳了12万元,并未达到法律规定50%,不符合《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条第三款的条件,因此,理应依法驳回杜某的诉求。

法院经审理认为,杜某与某房地产公司签订了买卖意向书,该买卖意向书约定了双方关于商品房买卖的主要权利义务,应视为合法有效的书面买卖合同,双方签订的买卖意向书约定付款方式为按揭贷款,杜某依合同约定交付了全部首付款且要求执行法院接受剩余购房款。经查询,杜某及其妻子名下无其他用于居住的房屋。根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》的规定,杜某对案涉房屋的物权期待权足以阻却其后发生的普通债权而导致的执行,故对其解除案涉房产的查封并停止执行的请求应予支持。

## 说法

根据民法典第二百零八条的规定,不动产物权的设立、变更、转让、消灭都需要经过依法登记才能发生效力。从签订商品房买卖合同到办理物权登记,二者并不能同时完成,购房人取得法律意义上的房屋所有权总会滞后于签订商品房买卖合同一段时间。在这段时间内,商品房仍然属于房地产开发公司所

有,倘若不给予购房人特别的保护,而将其作为普通债权人,一旦房地产开发企业的其他债权人申请对物权尚未发生转移的买受房屋进行拍卖或变价,那么购房人将面临“房财两空”的局面。

商品房消费者物权期待权是一种法律上的推导权利,也叫弱者保护权,就是在执行程序中,基于对购房人居住权、生存权这一更高价值的保护,法律赋予已经履行了大部分合同义务的购房人,也就是房屋消费者,对买受房屋的物权期待权,以排除法院的强制执行。但消费者物权期待权并非在任何情形下均能获得支持,《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第29条对此有明确的规定:金钱债权执行中,买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋;(三)已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。

由此可以看出,消费者物权期待权并非在任何情形下均能获得支持,必须完全满足上述条件。申请执行人也就是债权人,对房地产开发公司享有的债权应当是金钱债权。如果申请执行人对房屋消费者购买的商品房享有抵押权,那么,上述条款就不能再适用,因为抵押权属于法定的优先受偿权。购房人应当是消费者。消费者应该是自

然人,法人或其他组织不存在购买房屋用于生活居住的问题,不在房屋消费者物权期待权中的消费者之列;其次,购买房屋是为生活需要而非生产经营所需,因此,所购买房屋的性质应为居住用房,而非写字楼、门面房等经营性用房。购房人与房地产开发公司签订合法有效的书面买卖合同的时间应当是在法院查封案涉房屋之前。此处所称双方签订的合同应该是书面合同,不能是口头约定,而且应当是合法有效的合同。购房人购买房屋的目的用于居住,而且其名下没有其他用于居住的房屋,也就是说购房人购买房屋是为了居住而非用于投资或其他用途。不管是单纯的居住房还是商住两用房,只要有居住功能,即应视为是用于居住。购房人已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。也就是说,购房人支付的购房款,超过了合同约定总价款的50%。对该条的理解,审判实践中掌握的标准也不一致。如果商品房消费者支付的价款接近于百分之五十,且已按照合同约定将剩余价款支付给申请执行人或者按照人民法院的要求交付执行的,可以理解为符合该规定的精神。

结合本案来看,杜某虽然支付的首付款未超过合同约定总价的50%,但其向法院提出了付清剩余房款的请求,且他与妻子名下均无其他用于居住的房屋,完全符合上述规定。因此,杜某向法院提出执行异议,主张商品房消费者物权期待权是能够获得法院支持的。

手机被抢后,为要回手机,提议并伙同犯罪分子入户抢劫好友手机——

## 一名受害者的犯罪之路

□ 匡媛媛

张某某在自己的手机被抢后,并未采取合法方式维护自己权益,而是伙同抢劫他的嫌疑人入户抢劫自己朋友的手机试图换回自己的手机,该行为在共同犯罪中所起作用属于从犯、帮助犯还是共犯?近日,唐山市路北区人民法院审结了这样一起案件,认定张某某为抢劫犯共犯,而非帮助犯、从犯。

2020年6月27日凌晨,在唐山市区某酒吧外,张某某使用的手机被焦某某、王某、尹某某等人(以上几人均另案处理)采取殴打、威胁的方式抢走,张某某为换回被抢的手机,为焦某某等人寻找抢劫手机的作案目标。当日16时许,被告人张某某决定将自己的朋友王某某作为抢劫目标,确定王某某所在的位置后,将王某、焦某某、尹某某、董某某等人带到王某某所在的住宅楼,被被告人张某某及尹某某先进入被害人王某某的住处,在张某某以借用手机的名义向被害人王某某索要手机密码未果后,王某、焦某某进入屋内,与尹某某一起通过殴打、威胁等手段,将被害人王某某的手机抢走。经鉴定,被害人王某某的手机价值4319元。2020年11月6日,张某某经公安机关电话传唤到案。2021年1月5日,张某某亲属代其赔偿了被害人王某某的相关损失,被害人王某某对张某某表示谅解。

法院经审理后认为,被告人张某某以非法占有为目的,伙同他人入户抢劫,其行为已构成抢劫罪,公诉机关指控其犯抢劫罪的事实清楚,证据确实、充分,罪名成立。指定辩护人所提被告人张某某构成自首且自愿认罪认罚,对被害人王某某进行了赔偿并取得了王某某的谅解,被告人张某某案发时尚未成年满十八周岁,应当予以减轻处罚的辩护意见,经查属实,予以认可。但对指定辩护人所提被告人张某某在该起犯罪中属于从犯、帮助犯,主观恶性小、情节轻微、社会危害性小,应当从轻或者减轻处罚的辩护意见,经查,被告人张某某在自己的手机被抢后,并未采取合法方式维护自己权益,而是伙同他人入户抢劫自己朋友的手机,作案时主观恶性、社会危害性并非不大,犯罪情节

并非轻微,其行为在共同犯罪中所起作用并非属于从犯或帮助犯,故上述辩护意见不予认可。对公诉机关提交的被告人签订的认罪认罚具结书内容真实、合法,予以采纳。据此,法院判决被告人张某某犯抢劫罪,判处有期徒刑四年,并处罚金一万元。现判决已发生法律效力。

## 说法

此案中的张某某原本是抢劫案中的被害人,事后的报案,也未采取合法的方式要回自己的手机,反而成为另外一起抢劫案件的策划者与实施者,法院根据此案事实与法律,认定张某某为抢劫犯共犯,而非帮助犯、从犯。

在行为人实施抢劫的时候,其他参与到抢劫过程中,为行为人的抢劫起了原因为、帮助力和作用力的,一律认定为抢劫罪的共犯。在共同犯罪中起次要或者辅助作用的,是从犯。从犯是相对于主犯而言的。从犯包括两种人:一是在共同犯罪中起次要作用的犯罪分子,即对共同犯罪的形成与共同犯罪行为的实施、完成次于主犯作用的犯罪分子;二是在共同犯罪中起辅助作用的犯罪分子,即为共同犯罪提供有利条件的犯罪分子,通常是指帮助犯。帮助犯是从犯的一种。帮助犯指共同犯罪中没有直接参与犯罪的实行行为,而是向实行犯提供帮助,使其便于实施犯罪,或者促使其实现犯罪的人,即在共同犯罪中起辅助作用的犯罪分子。这种表现从犯的犯罪行为通常表现为提供犯罪工具、指示犯罪目标、查看犯罪地点、排除犯罪障碍以及事前通谋答应事后隐匿罪犯、消灭罪迹、窝藏赃物来帮助实施犯罪等情节。

张某某系未成年人,法律意识淡薄,在受到暴力侵害后,没有用法律武器维护自身合法权益,最终由被侵害者变成了施暴者,其伙同他人入户抢劫自己朋友的手机试图换回自己的手机,而成为另外一起抢劫案件的策划者与实施者的行为,无论是从主观上还是客观上均已经构成抢劫犯的共犯。本案例警示广大家未成年人应学法、懂法、守法,增强自我保护的意识和能力,自觉远离违法行为。

## 如此讨款 讨来了非法入侵住宅罪

□ 河北法制报记者 刘帅

石家庄市藁城区的武某因伙同他人非法吸收公众存款被公安机关刑事拘留。受害人赵某瞅着自己大半辈子的积蓄拿不回来,又着急又上火,为索要存款,他将武某家的大门砸坏,强行入住到武某家中,非要去讨个说法。赵某在武某家连吃带住将近两个月。武某的丈夫胡某多次劝其回家,赵某声称不给个说法就不走了。胡某无奈之下报了警,经民警多次劝说,赵某仍不离开,直至被警方依法传唤,才搬离胡某家。

石家庄市藁城区人民检察院以赵某犯非法侵入住宅罪向

说法

非法侵入住宅罪是指未经他人允许,非法强行侵入他人住宅,或者经要求退出无故拒不退出的行为。住宅,是公民居住、生活的处所,非法侵入他

人住宅必然会使公民的正常生活受到干扰,不但侵犯了他人私有财产的所有权,也侵犯了他人隐私和自由。这里的“非法”是指行为人未经住宅权人同意或者没有法律依据。“侵入”主要包括两种情况:一是未经住宅权人允许擅自闯入;二是进入时住宅权人不反对,但在住宅权人要求退出时,仍然滞留,不肯退出。宪法第三十九条规定,中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。刑法第二百四十五条规定,犯非法侵入住宅罪的,处三年以下有期徒刑或拘役。本案中,赵某住进胡某家中是为了讨要

存款,想让胡某给个说法,虽然主观上没有什么恶意,但这并不能成为侵入他人住宅的合法依据。赵某为了“讨说法”,违背他人意愿,非法进入他人住宅,且长时间滞留,侵害了他人的住宅安宁和自由权,他们的行为已构成非法侵入住宅罪。

非请勿入并非儿戏,面对纠纷,讨要说法,当事双方应当理智的通过协商、调解、诉讼的途径去解决,如果采取擅闯民宅、损毁财物或侵害他人合法利益等不理智行为和方式进行所谓的“讨要说法”,不仅不能及时解决问题,而且扰乱了正常的社会秩序,必将受到法律的惩罚。

## 房屋买卖合同解除,电商费能要回来吗?

□ 李金玲 王兰英

2017年5月,罗某在微信朋友圈发布新开盘的房源信息,王女士欲购买该处房产,经亲戚介绍与罗某取得联系。该项目系由某开发公司开发承建,某房产经纪公司系某开发公司的代理房产销售商。2017年5月,某房产经纪公司开始对该项目房产进行推广宣传销售,推广方式包括房产经纪公司员工在微信朋友圈宣传、发布销售广告的形式。

王女士于2017年5月31日在某开发公司的售楼大厅与罗某商定房价60万元,王女士及女儿小郑共同在对方提供的空白《购房认购书》上签字,并支付了1万元定金。2017年5月31日18时许,某开发公司的直销人员王某与某房产经纪公司员工李某商定王女士所购房产销售价格为522908元。2017年6月3日18时,王女士在售楼大厅通过pos机缴款59万元,得到两张pos机缴款收据。售楼处人员及罗某为王女士出具一张手写的522908元的收据,加盖了开发商一方的印章。对剩余的77092元,王女士经询问得知系电商费,售楼处人员及罗某告知王女士此电商费系其公司内部事情。因购买人小郑不符合沟通资格,网签合同没有通过,2017年6月24日,王女士的弟弟王先生代签王女士的名字,与某开发公司签订房屋买卖合

同。2019年11月21日,王女士与某开发公司协商一致解除了该房屋买卖合同。王女士要求退还60万元房款,某开发公司表示,仅退还收取的房款522908元,剩余的77092元系某房产经纪公司收取的电商费,不予退还。2019年11月30日,王女士女儿小郑与罗某微信联系,罗某表示77092元电商费不是中介费,电商费是买房折扣的钱,退不了。王女士诉至法院请求某房产经纪公司退还电商费77092元。某房产经纪公司辩称,其收取的电商费系基于为王女士提供了居间服务,其在2017年5月份就案涉楼盘进行了推广、宣传及销售,经二级代理某公司与王女士取得联系后,积极寻找并确定房源,为王女士购买涉案房屋争取了优惠折扣,并最终促成王女士与某开发公司签订了认购协议书和商品房买卖合同。王女士是因自身原因与某开发公司解除房屋买卖合同的,房产经纪公司并无过错,电商费不应退还。

经上訴后,沧州市中级人民法院审理认为,居间服务合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同。本案双方当事人之间并未订立书面的居间服务合同,房产经纪公司虽主张双方存在事实上的居间合同,但对于77092元电商费的收取,就收费主体、标

准、数额及性质等事项均未与王女士进行任何披露和沟通,且缴费和签合同均是在开发商的售楼大厅完成,再有,罗某也表示该款不是中介费,故其主张不予采信。某房产经纪公司所从事的微信推销、宣传等行为,系面向社会大众对欲销售房产进行的广告宣传,并非是为王女士个人提供服务;且在商品房买卖过程中带客户看房、商定价格是房产销售的必经途径;某房产经纪公司作为房产开发商的代理销售商,房产销售的受益人是开发商,故对房产经纪公司辩称的双方当事人之间存在居间服务合同关系,理据不足,不予采信。王女士与某开发公司之间的房屋买卖合同已经解除,所收取的房款应当全部退还。某房产经纪公司以电商费的名义收取王女士77092元没有合理依据,应予以退还。遂判决,某房产经纪公司返还王女士77092元。

## 说法

近年来,由第三方机构为房地产开发企业提供销售代理服务的销售模式逐渐普遍。电商费,顾名思义起源于电商平台,本质上是属于一种网上中介费。在房地产行业,其中一种销售模式就是第三方机构委托销售产生的中介费用不再通过开发商返还的方式支付,

而是通过第三方机构直接向买房人收取的方式获得,开发商只给第三方机构收取销售费用。为了体现房屋价格的低价优势,第三方机构又将房屋底价直接向买房人亮明,中介费用不再计入房屋价格中,而是单独收取。自此,这个本应“隐形”的合格销售成本变成了“显形”的非买房性支出,作为买房人来讲容易理解为“不合理”“额外支出”的买房代价。客观来讲,委托销售过程中往往又会出现诱导、欺骗或强迫购房者交纳团购费、入会费、诚意金、服务费、电商费等违规现象,因此引发的民事纠纷也呈上升趋势。

关于电商费的限令其实早有发布。2016年10月10日,住建部公布的《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》中,进一步明确了房地产开发企业不正当经营行为,其中包括:(一)发布虚假房源信息和广告;(二)通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作,哄抬房价;(三)未取得预售许可证销售商品房;(四)不符合商品房销售条件,以认购、预订、排号、发卡等方式向买房人收取或者变相收取定金、预订款等费用,借机抬高价格;(五)捂盘惜售或者变相囤积房源;(六)商品房销售不以明码标价,在标价之外加价出售房屋或者收取

未标明的费用;(七)以捆绑搭售或者附加条件等限定方式,迫使买房人接受商品或者服务价格;(八)将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人。

购房电商费一般直接以电商费来收取费用,或以“交x万元抵扣x万元”的形式来收取费用,而该行为就是违反了上述规定中的第(四)(六)(七)款。而这种所谓的电商服务费,并未在双方签订的购房合同上体现,一般由第三方机构直接收取。本案即是这种情况,王女士与某开发公司签订的房屋买卖合同上显示价格为522908元,对于多支付的77092元并未在房屋买卖合同上体现,对收取此77092元的性质,某房产经纪公司、罗某及某开发公司销售人员均未向王女士披露,没有事前讲明,而是只强调房屋原始底价,没有明码标价中介费,没有强调说明房屋价格的支出方式,而某房产经纪公司与某开发公司存在代理销售关系,其员工在微信朋友圈推广、宣传房产信息是职责所在,并非为王女士个人提供中介服务,其另行向王女士收取77092元电商费,即为不合理。根据民法典第九百八十五条,得利人没有法律根据取得不当得利,受损失的人可以请求得利人返还取得的利益。故房屋销售合同解除,电商费须退回。