

# “烂尾楼” 买受人房贷断供相关法律问题分析

秦月萍

山东建筑大学, 山东 济南

收稿日期: 2022年8月22日; 录用日期: 2022年9月6日; 发布日期: 2022年9月22日

## 摘要

目前,按揭贷款方式是社会大众购买商品房的的主流付款方式之一。由于疫情造成的经济波动,开发商财务状况恶化造成资金链断裂,导致预售商品房工程无法继续施工建设,可能造成“烂尾”局面,因此部分买受人对预售商品房存在消极预期的情况下选择断供。本文主要分析“业主断供”案件涉及的开发商、业主、按揭银行三方面主体,以及商品房买卖合同和按揭贷款合同两层法律关系,对请求权基础与各方主体的救济路径进行了详细解读,保障疫情之下的社会稳定和经济发展。

## 关键词

烂尾楼, 房贷断供, 法律问题

## The Relevant Legal Problems Analysis of “Rotten End Building” Buyer Mortgage off

Yueping Qin

Shandong Jianzhu University, Jinan Shandong

Received: Aug. 22<sup>nd</sup>, 2022; accepted: Sep. 6<sup>th</sup>, 2022; published: Sep. 22<sup>nd</sup>, 2022

## Abstract

At present, mortgage loan is one of the mainstream payment methods for the public to buy commercial housing. Due to the economic fluctuations caused by the epidemic and the deterioration of the financial condition of developers, the capital chain is broken, which leads to the inability to continue the construction of pre-sold commercial housing projects, which may cause a “rotten tail” situation. Therefore, some buyers choose to cut off the supply of pre-sold commercial housing when they have negative expectations. This paper mainly analyzes the three main parties involved in the case of “owner interruption of supply”: the developer, the owner and the mortgage bank, as well as the two legal relations between the commercial housing sale contract and the mortgage loan con-

tract, and gives a detailed interpretation of the basis of the right of claim and the relief path of the parties, so as to ensure social stability and economic development under the epidemic.

## Keywords

Rotten End Building, Mortgage Broken Supply, Legal Problems

Copyright © 2022 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 概述

### 1.1. “烂尾楼”的法律界定

根据我国《建筑法》第六十一条的规定，建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。因此，法律意义上的“烂尾楼”是指取得施工许可证开工建设后，因资金、技术、规划等原因而停工，或者超过预计竣工时间一定期限以上没有竣工的工程。工程主体已经建成，但水、电、交通等配套设施不齐全的房地产项目也包括在“烂尾楼”范围内。<sup>[1]</sup>其背后的逻辑成因在于商品房预售许可制度，即使房屋主体工程未完成竣工验收，开发商可以通过与买受人订立商品房预售合同的方式，约定由买受人按照订立预售合同时房屋的市场价格，预先支付全部房屋价款，开发商配合为其进行商品房预售登记，从而对未来即将建成的房屋进行交易，买受人可以采用“首付 + 银行按揭贷款”的方式进行支付，从而享有对房屋的物权期待权，开发商可以此种方式筹集工程建设资金，但是由于开发商高风险偏好的资金管理与配置方式，在疫情对整个房地产行业造成的重大影响下，很容易导致资金链断裂，工程建设资金短缺，从而出现工程停工无法竣工验收的“烂尾”局面。<sup>[2]</sup>

### 1.2. “房贷断供”的法律界定

房贷断供是指在房产交易中买受人采用“首付款 + 银行按揭贷款”的支付方式，但是由于经济情况恶化或者其他主客观因素导致不能按照约定期限偿还每月贷款本息，其存在的基础法律关系是买受人与银行之间构成的借贷关系，是基于借贷合同的违约行为。断供的认定通常有一定的期限限制，比如购房者超过三个月或者六个月未偿还贷款本金及利息，便可能会被银行认定为断供。<sup>[3]</sup>

## 2. 法律关系分析

以担保贷款为付款方式购买商品房的，也就是我们通常说的“按揭”已经成为目前盛行的购房模式。在购买期房的情况下，当事各方实际采用的是保证加抵押贷款方式。即在商品房的权属证书办出前，由开发商为购房人的贷款提供连带保证担保；在商品房权属证书办出后，开发商通常直接把房产证书等交给贷款银行并办理房产抵押登记。<sup>[4]</sup>“烂尾楼”买受人断供则发生在商品房权属证书办出前。主要存在以下三个法律主体参与促使商品房买卖活动的完成：开发商、业主、银行；构成四个民事法律关系：商品房预售合同关系、购房款借款合同关系、商品房抵押合同关系、保证合同关系。开发商、业主、银行在不同民事法律关系中扮演不同的角色，如图 1。

### 2.1. 开发商与买受人之间的商品房预售合同关系

开发商可以获得约定的商品房价款，买受人可以要求开发商按照合同要求交付房屋。

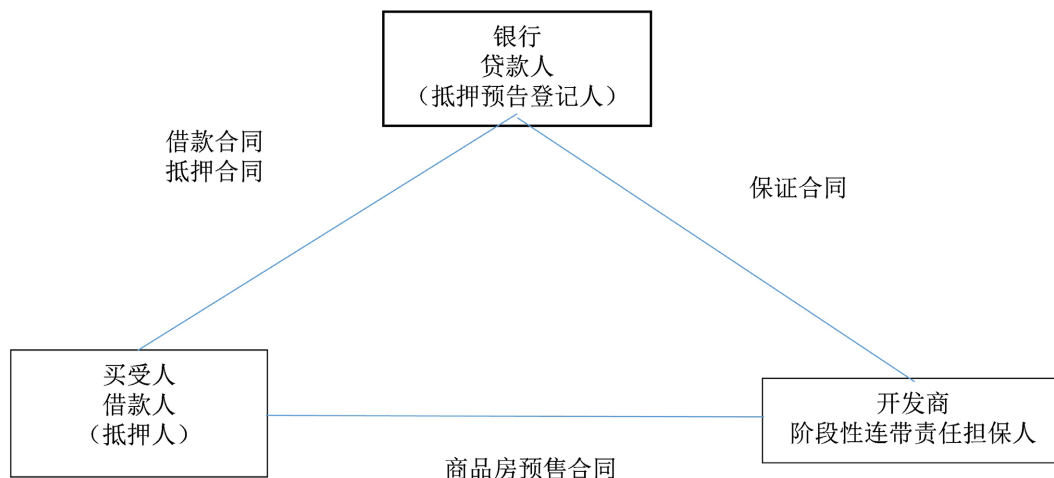


Figure 1. Civil legal relationship diagram  
图 1. 民事法律关系图

## 2.2. 贷款银行与买受人之间的购房款借贷合同关系

买受人可以通过该借款合同获得除首付款以外的按揭购房款，解决暂时的资金短缺问题，并按照该合同约定给银行支付报酬，其实质是借款合同关系。一旦买受人经济情况恶化，在一定期限内无法按时偿还贷款本息，银行便会发出《催款通知书》要求买受人及时履行还款义务。通常借款合同均会约定“宣布合同提前到期”的加速履行条款，例如：一旦购房人连续三个付款期或累计六个付款期未按时偿还贷款本息，就会被银行视为房贷断供。这时银行会发出《催款通知书》；如仍不还款，银行就会要求解除按揭贷款合同、提前清偿借款，并要求开发商承担连带责任。

## 2.3. 开发商与贷款银行、买受人的保证合同关系

该保证合同是阶段性保证合同，由开发商、银行和买受人三方主体约定，保证期间为自签订购房合同之日起到办理不动产权证及抵押登记时止，由开发商向银行承担阶段性担保责任，在这个合同中，银行是债权人，开发商是保证人，购房者是被保证人。通常合同会约定：“保证期限自本合同签订之日起至借款人持《房屋所有权证》办理正式抵押登记手续之日止；若保证人不履行保证责任，贷款人有权从其账户直接扣收相关款项”。在买受人所购房屋办理不动产权证书及抵押登记之日起，开发商的阶段性担保责任结束。如图 2：

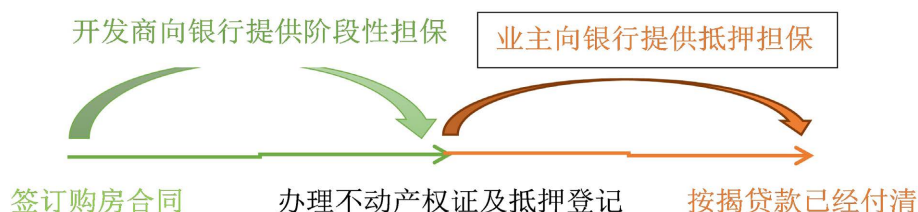


Figure 2. Phase guarantee relationship diagram  
图 2. 阶段性担保关系图

## 2.4. 不同合同之间的关系认定

商品房预售合同与按揭贷款合同之间的独立性。二者并非主从合同关系，开发商与业主之间的商品房预售合同属于房屋买卖关系，而业主与银行之间系为支付购房款而产生的法律关系，根据签订的文本

不同即包含借贷关系又可能包含担保关系。从《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》(以下简称“《商品房买卖合同解释》”)第二十一条第二款<sup>1</sup>可以看出,虽二合同之间存在一定关联性的事实,不能当然否定它们的相互独立性。商品房预售合同解除不会必然导致按揭贷款合同解除。在达到解除条件后需要分别解除。

按揭贷款合同与保证合同、抵押合同之间的主从关系。购房人向银行借款,按揭贷款合同构成主合同。在商品房竣工交付且购房人办理产权证书之前,由开发商设立保证金账户向银行承担阶段性连带担保责任,自购房人办理产权证书及抵押登记之后,银行行使抵押权,按揭贷款合同与保证合同、抵押合同分别在不同阶段构成主从合同关系。

### 3. 各方当事人基于合同相对性的请求权基础

#### 3.1. 买受人的选择权

在商品房预售合同关系中,买受人履行缴纳全部购房款的义务后,开发商需要按照《商品房预售合同》在约定的期限内交付房屋并办理房产证。如果开发商不能按照约定履行义务构成根本违约,买受人可以根据《商品房预售合同》的约定向开发商主张权利。此时买受人有选择权,买受人可以选择向开发商主张逾期交付的违约责任,也可以选择解除合同。若买受人向开发商主张违约责任承担方式,说明买受人对开发商能够履行合同义务并交房抱有期待,合同双方需要继续履行合同,即使出现房产项目烂尾的情况,买受人每月仍需要继续清偿房贷,并根据开发商的实际施工进度与交房时间主张违约责任。若买受人向开发商主张解除合同,以开发商无法按照合同约定交付房屋,导致合同目的无法实现为由行使法定解除权或者约定解除权。但是合同解除后,由于开发商本身已经出现资金短缺的局面,买受人需要充分考虑已经交付的首付款和贷款本息是否能够退回。

#### 3.2. 银行的一次性还本付息请求权及连带责任请求权

银行与买受人的金融借款合同中,若银行按照约定履行向买受人出借资金的义务,有收取利息并要求买受人按时偿还本金的权利。基于合同相对性,即使买受人因为开发商停工的原因导致不能收取房屋,选择逾期不还款,也属于在金融借款合同关系中的违约行为,银行可以依据个人借款合同要求解除合同,若满足贷款合同约定的条件,银行可以要求断供买受人一次性偿还全部欠款本金及利息;同时,基于银行与开发商之间的阶段性担保关系,开发商会在购房人选择按揭贷款时,以设立保证金账户的方式为购房人承担阶段性连带责任担保,受让人断供时,银行可以先扣除保证金账户的相应款项,解除合同之后要求开发商承担连带责任。

#### 3.3. 开发商的破产、重组程序启动请求权

由于开发商资金链断裂,如果在解除商品房合同之后无力退还全部购房者已交购房款,购房者断供后也无法向银行履行阶段性担保合同约定的无限连带责任,造成资不抵债的局面,开发商、银行和购房者均可以申请启动破产、重组程序。只有通过合法的退出机制,才能有效解决开发商、银行、购房者三方基于不同民事法律关系的债权债务问题。因此如果购房者在没有评估解除《商品房买卖合同》的条件是否成就的情况下,通过盲目停贷来寻求解决烂尾楼问题的途径,可能不仅会面临违约的风险,也没有任何实际成效。开发商申请破产后,购房者主张合同解除,已经支付的购房款能否向开发商追回,购房款返还请求权能否优于银行抵押权或其他债权,剩余的贷款能否剥离,应由谁来偿还的问题均要综合分<sup>1</sup>《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修订)》第二十一条 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,出卖人应当将接受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。

析。

## 4. 各方当事人的救济路径

### 4.1. 买受人

根据《商品房买卖合同解释》第二十一条第一款<sup>2</sup>，当银行作为有独立请求权的第三人提出解除按揭贷款合同的，法院应合并审理。同样，上述的规定这并不意味着解除权仅掌握在银行手中，根据《中华人民共和国民法典》第五百六十三条<sup>3</sup>、《商品房买卖合同解释》第十一条<sup>4</sup>、第二十条<sup>5</sup>，开发商逾期交房，业主可行使催告权，开发商在催告后经过三个月的合理期限内仍未履行交付房屋的义务，业主可行使法定解除权，要求解除商品房预售合同。若商品房预售合同解除，导致按揭贷款的目的无法实现，业主可以请求解除按揭贷款合同。《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 修正)》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。

因此，尽管购房人虽然无须继续履行贷款合同，但是否能实际要回已经支付的购房款(首付)，这是需要购房人考量的一个经济决策。而解除预售合同及贷款合同的最大好处，可能是不用再继续为一个无法交付的房屋继续支付利息，但同时丧失的也是未来取得房屋的可能性。这些都需要购房者自己做出经济判断。<sup>[5]</sup>正确评估解除《商品房买卖合同》、《个人购房借款及担保合同》的条件是否成就。如果尚不满足解除条件，并且有房屋交付的可能性，开发商仅仅因为暂时的资金短缺而逾期交付房屋，业主可以通过向开发商主张逾期交付的违约责任，督促开发商及时交付房屋，从而更好地实现权利救济路径。若客观条件已经没有交付房屋的可能性，业主继续还贷，也不能实现合同目的，此时业主应当及时止损，积极搜集证据证明解除条件已经成就，及时主张解除合同，将剩余贷款的还款责任转嫁给开发商。至于能否追回已经支付的购房款，需要结合开发商的财务状况与法院的执行情况综合判断。

### 4.2. 银行

当前，房贷风险管控体系主要倚重于两点：一是房价持续上涨的房屋内部增信功能，一是现行个贷条例和银行按揭贷款合同，使房贷的直接风险承载主体实际是借款人，银行等是第二位的房贷风险责任主体，为典型的 P2P 风控结构，由于目前中国缺乏《个人破产法》，一旦房价理性回归导致自主需求者也出现违约，那么将导致居民和金融系统的双输格局，即居民和银行的资产负债表都将可能出现衰竭。因此，当务之急是加快不动产金融创新力度，<sup>[6]</sup>严格执行向开发商和个人发放贷款的标准，将按揭贷款打入监管账户，在房屋主体结构封顶后发放按揭贷款，建立统筹协调机制，配合政府做好“保交楼”金融服务，完善预售资金监管机制。银行应当积极采取措施完善预售资金监管机制，促进楼盘复工复产，

<sup>2</sup>《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 修订)》第二十一条 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。

<sup>3</sup>《中华人民共和国民法典》第五百六十三条【合同的法定解除】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。

<sup>4</sup>《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 修订)》第十一条 根据民法典第五百六十三条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三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。法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权人自知道或者应当知道解除事由之日起一年内行使。逾期不行使的，解除权消灭。

<sup>5</sup>《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 修订)》第二十条 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

让购房人对未来交房预期保持乐观心态，遏制购房人的断供局面。第一，银行监管部门应当积极研究合理解决资金硬缺口的方案，对于具备条件的开发商和购房者，做好信贷投放，疏导开发商的资金困难局面与购房者对交房的消极情绪；第二，支付开发商企业并购重组，让资金实力雄厚的房企接管后续项目的施工与相关项目的开发。强化预售资金监管，完善专款专用制度体系，将商品房预售资金直接存入专用监管账户，并设立专门监管，各银行建立统一的拨付标准，在条件尚未成就时，开发商不得擅自购房人的购房款；第三，对烂尾风险进行评估，将购房款分阶段拨付并留存一定比例，交房后房企才能获得全部价款，降低房企盲目使用购房款投资的风险；第四，审查购房者断供的具体情况，对于具备还款条件的购房者延期还本付息、暂不诉诸于司法途径主张拍卖变卖优先受偿房屋。对于因为客观原因，比如疫情，导致的断供行为，暂不纳入个人征信范围。

### 4.3. 开发商

#### 4.3.1. 承担责任后行使追偿权

买受人“断供”会给开发商带来以下法律风险：首先，购房人断供贷款，开发商将承担连带责任担保责任。不论银行是否解除按揭贷款合同，银行可以直接从开发商的保证金账户扣划购房人所欠贷款本息；其次，开发商代偿贷款后，追偿权难以实现或无法实现。开发商承担连带责任之后，即向购房人享有对代偿部分本息的追偿权。根据购房内容的不同，开发商可以选择两种不同的方式实现追偿权。第一种的方式：要求购房人直接偿还因断供向银行承担阶段性连带责任担保支出的费用，比如开发商向银行承担的贷款本金、利息、违约金、以及实现债权的费用等等，从而双方继续履行商品房预售合同。但是由于预售商品房已经面临交付困难，若购房者不能主动按照保证合同的约定向开发商履行偿债义务，开发商只能诉诸于司法途径解决。在购房者确无偿债能力的情况下，开发商通过该途径实现追偿权的目的也将无法实现。<sup>[7]</sup>第二种方式：客观条件已经不能实现合同目的，达到法定解除权的条件，开发商可以按照合同约定直接解除与购房人的购房合同。但是影响房屋价值的因素有很多，开发商解除合同之后，开发商应当以何种标准收回烂尾房屋，前期投入成本是否能够收回，后续房屋是否继续修建完工，是否会面临更进一步的资金短缺，是开发商需要考虑的重要因素。开发商与购房者对收回房屋的标准可能产生较大争议，这将进一步加大开发商实现追偿权的难度。

#### 4.3.2. 商品房买卖合同明确开发商单方解除权

开发商应当在购房合同中明确约定，一旦买受人断供，开发商在承担阶段性连带责任担保之后，买受人须在合理期限内偿还开发商支付的代偿费用，比如开发商向银行承担的贷款本金、利息、违约金、以及实现债权的费用等等，从而双方继续履行商品房预售合同。若买受人在合理期限内不未能偿还的，开发商有权单方解除合同。同时应当约定单方解除合同的违约金条款，收取因买受人断供的违约金。开发商收回房屋，双方应当明确房屋收回标准，比如按照价款的一定比例收取，由此造成的损失和必要的费用由购房人自主承担。<sup>[8]</sup>

#### 4.3.3. 通过“保证保险”预防购房人断供保险，加强对购房人的信用资质审查

购房人资信审查不仅是银行按揭贷款的必要审查内容，开发商也应当充分利用个人征信系统查询其是否有不良征信记录，结合购房人的收入情况判断购房人未来收入的稳定性，降低购房人因资金短缺断供的可能性。将宣传政策与优惠措施向前景乐观的行业倾斜，增强吸引优质客户的能力。对于采用按揭贷款支付方式及信用等级较低的客户，开发商可建立“保证保险”制度，与商业保险公司合作，在购房人丧失还贷能力未按合理期限偿还按揭贷款导致“断供”局面时，保险公司承担代为偿付的保险责任，从而将购房者断供的风险责任转嫁到保险公司。因此，此处的保证保险是指在约定的保险事故发生时，

包括但不限于买受人断供，被保险人开发商可以按照保证合同约定的条件和程序获得保险赔偿。保险人是商业保险公司，被保险人是银行，投保人是购房者。[9]

#### 4.3.4. 办理房屋预抵押登记

预抵押登记是指在办理房屋权属证书和抵押权之前，对房屋进行抵押权的预告登记，当办理产权证书的条件成就并办理完成时，预抵押登记转化为正式抵押。开发商对房屋预告登记时，可同时对所受房屋办理预抵押。办理了预抵押，即使该房屋因购房人的其他债权纠纷而被预查封，因预抵押在前，银行仍旧对该房屋享有优先受偿权。一旦开发商承担连带保证责任替购房人代偿了银行贷款，银行的优先受偿权将转移至开发商，开发商的追偿权亦可得以实现。

### 5. 结语

针对开发商无法按时交房，导致购房者无法实现办理产权证明实现商品房预售合同目的，虽然(2019)最高法民再 245 号判决书确立了新的裁判规则，在银行未尽到资金监管义务，因开发商未按照约定期限交付房屋的情况下，购房者可以主张解除购房合同、借款合同、抵押合同，从剩余贷款的还款责任中剥离。但是，购房者不应直接选择盲目停贷断供，正确的止损途径是结合个案的实际情况，选择分析适合自己的救济途径。买受人断供的根源在于商品房预售制，开发商违规使用预售资金进行高周转性投资，一旦资金链断裂，开发商财务状况恶化就会加剧开发商的资金流动风险。断供现象会造成房产企业销售和融资问题的进一步增加，若未妥善处置可能会带来重大金融风险。各地为保障辖区内的楼盘顺利交付，纷纷收紧楼盘预售商品监管措施，挤兑风险增加。综上所述，既然本轮断供的起因是楼盘烂尾，那么促进楼盘复工才是保障各方主体利益的当务之急。预售制导致预售监管资金不足是导致断供风波的制度性成因，需要从制度设计和政策执行方面进一步完善。断供并不是购房者的明智选择，买受人必须规范行使请求权才能最终实现自身的利益诉求。对那些确实无力偿还贷款的个人，如何才能合理释放沉重的房贷压力，是各方主体都需要考虑的问题。对个人债务进行必要的干涉，确立个人破产制度，限制市场风险无限扩大，或将是我国在个人破产制度方面的有益探索。

### 参考文献

- [1] 朱艳. 烂尾楼的预防与复活问题研究——兼论购房者利益救济[J]. 潍坊学院学报, 2017, 17(4): 45-48+81.
- [2] 秦蕾. “房住不炒”背景下郑州烂尾楼现象研究[J]. 时代报告, 2021(3): 118-119.
- [3] 谭冰冰. 购房者“断供”涉及的有关问题[J]. 中山大学学报论丛, 2004(6): 184-186.
- [4] 熊永义. “断供”之前，不得不思考的法律问题[J]. 楼市, 2008(16): 105.
- [5] 刘洋. 烂尾楼强行断供的风险承担与预防[J]. 城市开发, 2022(7): 43-45.
- [6] 刘晓忠: 加快不动产金融创新力度[N]. 21 世纪经济报道, 2014-08-08(007).
- [7] 丁梦娟. 业主断供，开发商能解除购房合同吗? [J]. 现代商业银行, 2016(22): 99-101.
- [8] 胡荣琦. 购房人断供引发的开发商解除权纠纷案例研究[D]: [硕士学位论文]. 南宁: 广西大学, 2021.
- [9] 闫小雨. 房地产开发企业融资和现金流管理的优化研究[J]. 中国管理信息化, 2020(18): 41-42.