

所购楼盘被查封 买房人能否获赔存变数

付完款没签合同 律师称购房者身份法律上存争议



位于上海市嘉定区宝翔路的玉宏星天地楼盘

9月底,上海市嘉定区一家正在开发的小区玉宏星天地突然停工,并被法院查封,引发购房者恐慌。购房者担心尾盘资不抵债,他们不仅住不进楼,也拿不回钱。从事发至今,开发商老板迟迟不肯露面。

11月28日下午,玉宏星天地楼盘开发商上海玉宏投资发展有限公司(以下简称“玉宏投资”公司)的律师接受记者采访时表示,楼盘停工是由于开发商两大股东之间因经济纠纷产生诉讼,进而导致楼盘被法院查封。由于购房者在法律上有优先受偿权,购房者无须担心损失钱款。

第三方律师对此持有不同观点:很多购房者没有拿到合同,购房者身份在法律上尚存在争议,这些“购房者”是否能获得赔偿尚存在变数。

【事件回顾】

交完钱房子就停工了

今年9月,陈小姐和陈先生经过千挑万选后,在上海市嘉定区玉宏星天地楼盘,花近70万元,购买了一处约40平方米的期房,拟作为他们的新婚之家。作为孤身在上海打拼的外地年轻人,为了能够拥有这个小家,他们把原本用于婚礼的钱都花光了。

陈先生说,由于种种原因,他们买这房子没法贷款。购房的近70万元现款里包括他十年的全部积蓄20万元,还有公司老板借给他的38万元,以及陈小姐的全部积蓄。尽管买房让他们倾囊而出,但是他们还是很开心:“这个房子净高45米,装修时我们可以搭一个小二层,以后给孩子住。”

然而,他们交完钱不久,房子就停工了。

陈小姐说,9月份开始,他们发现楼盘的售楼处情况异常,摊位渐渐被撤掉了。10月初,他

们才了解到楼盘开发商资金出了问题。10月末,售楼处大门移交给“铁将军”把守,购房者顿时恐慌起来。

售楼处谎称交易处出问题

整个过程,没有人比另一位购房者老刘更了解情况了。老刘说,他的房子是9月24日全款购买的。付款前,他曾向售楼处尚经理表示,希望能够先签合同再付款。然而,尚经理称,公司规定,需要先付款再签合同。

考虑到房子就在眼前,老刘没有丝毫怀疑,二话没说付了全款。然而,付款后他却被告知:市房产交易中心的预售系统出了问题,目前合同签不了,请他第二天再来。

于是,从9月25日开始,老刘每天都满怀期待地去售楼处询问情况。然而,得到的答复都是一致的:系统尚未修好,下次来一定能签。

终于,在10月8日那天,尚

经理才被心急如焚的老刘问出了真话,她说:“公司的大股东和小股东吵架,大股东告了小股东,法院把楼盘查封了,现在任何合同都签不了!”

这下,老刘傻眼了,付了全款买房,却连一张合同都没有,“这不是抢钱吗?”

楼盘涉及200多名购房者

在玉宏星天地,像老刘这样付了全款却没拿到合同的购房者还有十多户。

购房者得知“玉宏投资”公司出了问题后,立刻到嘉定区房产交易中心进行产权调查。产调结果让他们大吃一惊:在玉宏星天地购房的200多户购房者中,仅有十几户购房者的房屋预告登记完成了;大部分购房者的产权是否成立,在法律上还处于模糊地带。

购房者小九(化名)说:“玉宏投资公司向我们都收取了房屋预告登记的费用,也从未告诉我们,房屋预告登记会出现问

题;他们明知道房屋预告登记有问题,还向我们出售房屋,这不是骗我们吗?”

最终,“玉宏投资”公司不得不向购房者承认:之所以无法为购房者完成房屋预告登记,是由于其大股东“五牛勉福”公司因债务纠纷,向上海市第二中级人民法院提起诉讼导致的。在被诉讼情况下,法院将“玉宏投资”公司的一切房产交易都冻结了。而有一些购房者无法签合同,则是因为签合同所用公章由“五牛勉福”“玉宏投资”两大股东共管,现在公章被锁在保险柜中,两大股东均不愿将公章使用权交予对方。

面对已被施工方停工、被法院查封的楼盘,面对自己尚未完成购房程序,玉宏星天地的购房者们坐不住了。如今,他们面临的情况很严峻:他们付完全款或首付款后,购房者身份尚不明朗,手续尚未完成,而他们未来的房子不仅被停工、查封,还可能面临着被拍卖的境地。

【律师说法】

“玉宏投资”律师: 购房者有优先受偿权

楼盘停工并被法院查封,购房者的权益是否存在风险?嘉定玉宏星天地的开发商“玉宏投资”公司的律师汪先生表示,这些购房者在法律上有优先受偿权。即使最终“五牛勉福”公司作为债权人,要求“玉宏投资”公司以拍卖尾盘的方式归还借款,购房者也是首先被偿还欠款的一批人。汪律师说,玉宏星天地尾盘价值3个亿,足够偿还购房者的购房款。

记者追问尾盘值3亿元,是否经过专业评估?

汪律师说,从公司的投入以及该地段的房价,便可确定这个数字。

第三方律师: 购房者身份或存争议

对于开发商方面律师的说法,第三方律师王扬不完全认同。

王扬说,尽管法律规定,购房者享有优先受偿权,也就是说,在尾盘拍卖得钱后,购房者可以优先拿到属于自己的钱。但是,如果“购房者身份”本身在法律上存在争议的话,也就是没有合同,也没有明确房价和所购房屋房号的情况下,这些已付款的购买者,或许就只能以“债权人”身份出现。但“五牛勉福”公司作为最大的债权人和最早的诉讼者,可能会优先获得赔偿。一旦这样的局面出现,这一部分购房者能不能获得赔偿,能获得多少赔偿,就未可知了。

(新晨)

【记者调查】

“五牛勉福”仅是投资人 以借款方式注入1.4亿元

“玉宏投资”公司的律师代表称,由于一些原因,开发商公司内占股80%的大股东“五牛勉福”公司将“玉宏投资”公司告上法庭,要求“玉宏投资”公司偿还“五牛勉福”公司以借款方式注入该公司的1.4亿元,并希望法院判决以拍卖尾盘的方式,归还欠款。这让“玉宏投资”公司处境更加艰难,在建房屋不得不停止施工。因为法院将在建房屋查封,导致购房者的合同无法走

完正常程序。

11月30日下午,“五牛勉福”公司负责人吕先生告诉记者,“五牛勉福”公司在名义上虽然是“玉宏投资”公司的大股东,但实际角色是投资人,双方有明确合同规定了“五牛勉福”公司的投资人身份。作为项目的投资人,“五牛勉福”公司并不涉及到“玉宏投资”公司的具体运营之中。

“五牛”称“玉宏” 非法挪用预售资金

在“五牛勉福”公司方面看

来,“玉宏投资”公司方面所声称的股东之间的经济纠纷这一说法并不准确,因为玉宏星天地楼盘的大股东并不是“五牛勉福”公司,大股东和小股东吵架的情况不存在,“五牛勉福”公司只是投资人而已。

今年6月到9月,“五牛勉福”公司发现“玉宏投资”公司在房屋销售过程中存在严重问题。

吕先生说:“‘玉宏投资’公司将大量购房款转移到其法人周某名下其他公司账户中,而非‘玉宏投资’公司自身账户。作为投资方,‘五牛勉福’公司判定此行为性质严重,遂将对

方告上了法庭,向法院申请财产保全,以保护‘五牛勉福’公司的投资安全。”

“五牛勉福”公司方面认为,楼盘停工的原因“玉宏投资”公司非法挪用项目预售资金,转移到法人周某名下的关联公司,“五牛勉福”公司作为投资人在利益遭到损害的前提下,遂通过法律手段保护自己的合法权益。

吕先生反复强调,作为投资方,“五牛勉福”公司也是一个受害者,他们从未涉及过“玉宏投资”公司的运营,对于其如何跟购房者沟通等问题,他们概不知情。