

陆某、张某千诉盐城融某置业有限公司、某银行股份有限公司 盐城分行房屋买卖合同纠纷案

——开发商不能交房致使商品房买卖合同及担保贷款合同被解除时的责任承担

关键词 民事 房屋买卖合同 商品房销售合同 担保贷款合同 逾期交付 合同解除 法律后果

基本案情

原告陆某、张某千诉称：2021年12月22日，陆某与被告盐城融某置业有限公司（以下简称融某置业公司）签订房屋认购合同。12月31日，双方签订《商品房买卖合同》（预售版），合同约定商品房总购房款为人民币1183680元（币种下同），首付款433680元，剩余房款75万元，由融某置业公司指定陆某、张某千向某银行股份有限公司盐城分行（以下简称某银行盐城分行）贷款，以按揭方式支付房款。合同签订后，陆某、张某千向融某置业公司支付首付款433680元。2022年2月21日，陆某、张某千、融某置业公司与某银行盐城分行签署《个人购房借款/担保合同》，约定陆某、张某千作为借款人向某银行盐城分行借款75万元用于支付房款，融某置业公司作为保证人承担担保责任。3月23日，该笔借款由某银行盐城分行转入融某置业公司账户。陆某、张某千按月偿还按揭贷款，截至2024年3月26日已支付贷款本金及利息190430.39元，但融某置业公司仍未按合同约定履行交房义务，逾期交房已超过4个月，融某置业公司称已无法向陆某、张某千交付房屋。故原告陆某、张某千诉至法院，请求判令：1. 解除原告陆某、张某千与被告融某置业公司签订的《房屋认购合同》《商品房买卖合同》（预售版）以及原告陆某、张某千与被

告某银行盐城分行签订的《个人购房借款/担保合同》；2. 被告融某置业公司返还某银行盐城分行剩余银行贷款本金及利息，原告陆某、张某千不承担返还剩余贷款本息的责任；3. 被告融某置业公司返还原告陆某、张某千首付款433680元及利息；4. 被告融某置业公司向原告陆某、张某千支付违约金11836.8元；5. 被告融某置业公司向原告陆某、张某千支付已还银行贷款及利息190430.39元。

被告融某置业公司辩称：案涉住宅项目停工，在短期内无法向陆某、张某千交付。2023年融某置业公司已主动向陆某、张某千提出解除合同，并退还购房款，但陆某、张某千拒绝，故由此产生的贷款利息应当由陆某、张某千自行承担，同时融某置业公司不应当承担合同约定的逾期交付违约金。

被告某银行盐城分行辩称：银行是无过错方，不应承担超过合同约定的风险责任，有权要求借款人和合同担保人偿还剩余贷款本息。

法院经审理查明：2021年12月22日，陆某与融某置业公司签订《房屋认购合同》，约定由陆某预定融某置业公司开发销售的某小区8幢***号房商品房一套，优惠后实际总房款1183680元。陆某向融某置业公司支付定金2万元作为立约担保，双方签订《商品房买卖合同》后自动转为房款。12月31日，融某置业公司与陆某、张某千签订《商品房买卖合同》（预售版），合同约定：“某小区8幢***室，总价款为人民币1183680元，按照建筑面积计算，该商品房单价为12000元/m²……第十一条：交付时间和手续。出卖人应当在2023年12月30日前向买受人交付该商品房。出卖人应当在交付日期届满前10日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。第十二条：逾期交付责任。1. 逾期在30日之内，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支

付全部房价款万分之0.5的违约金。2.逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内返还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。出卖人按照全部房价款1%向买受人支付违约金……”

2022年2月8日，融某置业公司向陆某、张某千开具433680元增值税普通发票，发票载明系某小区预收购房款。2月21日，陆某（借款人）与某银行盐城分行签订《个人购房借款/担保合同》，合同载明：“贷款人根据借款人的申请，同意向其发放个人一手住房购置贷款，金额为75万元。合同项下贷款用于购买某小区8幢***室，贷款期限为120个月，实际放款日与到期日以借款凭证为准……” 张某千作为共同借款人签字，融某置业公司作为保证人签字盖章。

2022年4月20日至2024年3月26日，陆某已向某银行盐城分行支付个人一手住房购置贷款本金及利息合计190430.39元。陆某、张某千起诉时，案涉商品房建设工程已停工数月，短期内无复工可能性。

江苏省盐城市亭湖区人民法院于2024年6月24日作出（2024）苏0902民初3226号民事判决：一、原告陆某与被告融某置业公司签订的《房屋认购合同》于2024年5月30日解除；原告陆某、张某千与被告融某置业公司签订的《商品房买卖合同》（预售版）于2024年5月30日解除；二、原告陆某与被告某银行盐城分行签订的《个人购房借款/担保合同》于2024年5月30日解除；三、被告融某置业公司于判决生效之日起十日内返还某银行盐城分行剩余贷款本金及利息；四、被告融某置业公司于判决生效后十日内向原告陆某、张某千支付购房首付款433680元及利息（以433680元为基数，自2022年2月8日起至实际给付之日止，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算）；五、被告融某置业公司于判决生效后十日内向原告陆某、张某千支付已还2022年

4月20日至2024年3月26日某银行盐城分行贷款本金及利息190427.08元；六、被告融某置业公司于判决生效后十日内向原告陆某、张某千支付违约金11836.8元；七、驳回原告陆某、张某千的其他诉讼请求。宣判后，某银行盐城分行不服，提起上诉。江苏省盐城市中级人民法院于2024年10月30日作出（2024）苏09民终4784号民事判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

本案的争议焦点有三：一是案涉商品房买卖合同应否解除；二是案涉商品房担保贷款合同应否一并解除；三是案涉合同解除的法律后果应如何确定。

一、关于案涉商品房买卖合同应否解除

《中华人民共和国民法典》第五百六十三条规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：……（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……”在商品房建设工程长时间停工，商品房出卖人逾期交付房屋且短期内无交付房屋可能性的情况下，商品房买卖合同目的已无法实现，买受人有权主张解除合同。本案中，根据商品房买卖双方的合同约定，融某置业公司应于2023年12月30日前向陆某、张某千交付房屋，但该房屋于2024年4月15日诉讼发生时尚未建成交付，且案涉商品房建设工程已经长时间停工，在短期内无交付可能性，陆某、张某千作为守约方有权解除《房屋认购合同》及《商品房买卖合同》。

二、关于案涉商品房担保贷款合同应否一并解除

《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《解释》）第二十条规定：“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。”据此，商品房买卖合同与担保贷款合同系相互独立但又紧密联系，两份合同构成一个完整的商品房买卖交易整体。商品房买卖合同解除后，购房人订立商品房担保贷款合同的合同目的不复存在，此时继续要求购房人履行商品房担保贷款合同，对购房人不公平。商品房买卖合同被解除后，商品房担保贷款合同纠纷往往相伴而生，为一揽子解决争议，保证裁判的统一性，根据当事人诉请，人民法院应将商品房买卖合同纠纷与担保贷款合同纠纷纳入同一案件中予以解决。本案中，在商品房买卖合同解除的情况下，商品房担保贷款合同的目的已无法实现，应当一并解除，故对陆某、张某千主张解除与某银行盐城分行签订的《个人购房借款/担保合同》的诉讼请求依法予以支持。

三、关于案涉合同解除的法律后果应如何确定

《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。”据此，合同解除后，商品房出卖人应按约将购房首付款和已支付的贷款本息返还给买受人并赔偿买受人支付首付款所产生的利息损失，同时承担剩余贷款本金及利息的返还责任。本案中，《商品房买卖合同》《个人购房借款/担保合同》解除系因融某置业公司不能按期交付房屋所致，故融某置业公司应当向购房人返还已收取的购房款、已支付的贷款本息，并承担赔偿购房人支付购房款的利息损失及逾期交房的违约责任。关于剩余贷款的返还责任，在购房人对合同解除并无过错且未能实际取得房屋，而出卖人既未交付房屋，又长期占有贷款本金的情况下，仍要求购房人对剩余贷款承担返还责任，权利义务明显失衡，故应当由商品房出卖人融某置业公司向某银行盐城分行承担剩余贷款的返还责任。

综上，法院依法判决解除案涉商品房买卖合同和担保贷款合同，并判令融某置业公司承担已收受购房款本金、贷款及相关利息的返还责任。

裁判要旨

1. 商品房出卖人逾期交付房屋，且案涉商品房建设已停工、短期内无交付可能性，买受人购买商品房以及为购买房屋而贷款的合同目的均无法实现。为一揽子解决争议，保证裁判的统一性，买受人主张在同一案件中一并解除商品房买卖合同和商品房担保贷款合同的，人民法院应予支持。

2. 合同解除后应当充分考虑贷款购买商品房商业模式下商品房买卖合同和担保贷款合同之间的密切联系、合同主体的缔约地位及当事人权利义务的平衡等因素，由商品房出卖人承担已收受的购房贷款、购房款本金及利息的返还责任。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第565条、第566条、第577条、第585条

《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》（法释〔2003〕7号，2020年修正）第20条、第21条

一审：江苏省盐城市亭湖区人民法院（2024）苏0902民初3226号民事判决（2024年6月24日）

二审：江苏省盐城市中级人民法院（2024）苏09民终4784号民事判决（2024年10月30日）