

## 以案说法

# 楼盘烂尾,购房者要继续还按揭?

## 法院:剩余贷款由开发商返还

本报记者 许梅 通讯员 嘉法宣

因楼盘烂尾无法交付,购房者与开发商解除合同后,剩余银行按揭贷款还要继续还吗?近日,嘉兴中院就审理了这样一起案例,判定由开发商承担剩余贷款的还款责任。

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:许先生与银行签订的《个人购房贷款及担保合同》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”。故判决上述合同解除,许先生归还银行借款本金和利息(含罚息)合计220余万元。

一审判决后,许先生不服,提起上诉。

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,许先生应否承担剩余贷款的还款责任。

根据最高法相关司法解释,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。

至于《个人购房贷款及担保合同》的约定,二审法院认为,该条款系银行为重复使用而提前拟定的格式条款,其中与最高法解释相抵触的内容,加重了许先生的责任,该条款对许先生不具有拘束力。

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。

# 房子空着,业主该不该交物业费?

## 法院:这是业主的基本合同义务,要交

广西高院

有些业主买房后并未入住,房子成为空置房,这些人总有疑问“为什么没有住进去,也要交物业费?”“我没住就没享受物业服务。”

那空置房要不要交物业费呢?记者日前从法院获悉了一起物业合同纠纷案件,房屋空置拒不缴纳物业费的当事人杨某败诉,被判交纳拖欠的物业费。

2015年5月,杨某在湖南省平江县某小区购买了一套住宅,并办理了收房手续。同年,杨某与物业公司签订了物业服务协议。此后,由于杨某一直未交纳物业费,物业公司多次致电催交,但杨某以未真正入住为由拒不交纳物业费。

2020年9月,物业公司将杨某起诉至平江县法院,要求杨某支付物业费,并承担近千元的违约金。

杨某辩称,其房屋在交付后一直处于闲置状态,既未

对房屋进行装修,也未居住或使用,根本未享受过物业公司提供的任何服务,所以不应支付物业费和违约金。

而物业公司坚称,虽然杨某的房屋处于闲置状态,但物业公司仍为其房屋的安全、公共设施的维护、小区的整体绿化和保洁提供了服务,故杨某理应交纳物业费,并承担违约金。

法院经审理后认为,杨某作为业主,物业公司依据双方签订的合同为杨某提供物业服务,因此,当事人之间系物业服务合同纠纷,杨某应按物业服务合同及相关规定向原告交纳物业费。杨某辩称办理入住手续后未实际居住,未享受过物业公司提供的任何服务,所以不应支付物业费和违约金的主张,不予采纳。依据合同法及相关司法解释,判决杨某支付2015年至2019年12月31日的物业费。

审理法官认为:“交纳物业费是业主应承担的一项基本合同义务。”根据最高法相关司法解释:经书面催交,业

主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关标准提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。

物业服务具有公共性,它的价值在于在满足公共性服务的同时,达到对整个居住环境品质的提升,最终体现在对业主个体的服务价值。物业管理费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等,大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设施设备维护费用,并非针对专门某个业主的服务。虽然房屋空置,但小区卫生仍需天天清洁打扫,公共秩序必须时时巡查维护,所有设施设备如电梯、消防等费用也要正常支出。根据已经实施的民法典规定,物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

## 法治漫画



### 辨明真假

近日,有群众向国家移民管理局查询求证,“网上流传北京等地恢复了出国旅游等因私护照办理和换发,是否属实?现在以普通探亲、旅游等事由出境,可以换发护照吗?”国家移民管理局2月12日发出郑重提醒,相关网上信息为不实消息!

新华社 曹一作

## 案例警示

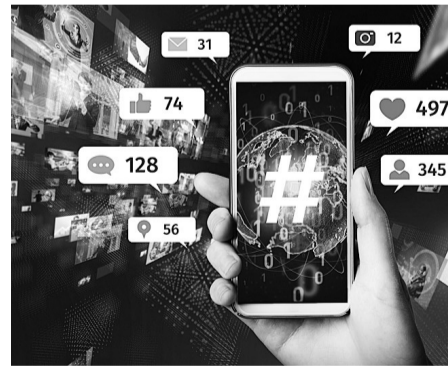
# 测评博主未经体验发布不实言论 法院这样判

新华社 李雄鹰

近日,广州互联网法院审理了一起网络侵权责任纠纷案。该案件中,测评博主因未对受害公司的相关产品进行亲身体验、也未经适度查证,而发表诋毁言论,侵犯了荣耀终端有限公司的名誉权。法院判决该测评博主向原告荣耀公司赔礼道歉,并赔偿经济损失。

据法院介绍,小江(化名)是一名拥有10万+粉丝的微博加V用户,用户名为“小江测评”(化名),其微博账户认证为“数码博主”。2021年2月至5月,小江在其微博上连续发布了一系列针对荣耀V40、Play5t、畅玩20以及x7平板电脑等多款数码产品的评价。荣耀公司认为小江持续发布诋毁、诽谤荣耀产品的内容,侵犯了荣耀公司的名誉权,故将其诉至法院。小江辩称,案涉微博内容是对产品的客观褒贬评价,文中涉及部分贬义内容是引用、转发自其他网络用户,且其并未通过发布案涉微博内容获利。

法院认为,小江作为一名“数码博主”,对于荣耀公司数码产品的微博言论均不是经过其本人对产品的测评或体验而发表,也未经适度查证;小江在发表案涉相关微博言论时并未注明转载信息的来源,也未以标识“转发”字样等方式告知内容来源,且部分言论明显具有侮辱性质;小江在发布转载的微博时,并未完整



客观地呈现所转载的原文内容,存在恶意拼接其他用户评论、选择性引用转载文章中贬损言论的行为。

因此,法院判决被告小江于该判决发生法律效力之日起十日内,在其微博账号首页置顶发布道歉声明,向原告荣耀公司赔礼道歉,为原告荣耀公司消除影响、恢复名誉;并向原告荣耀公司赔偿经济损失。该案判决已经生效,小江认识到自己行为的危害性,在微博发布了道歉声明。

广州互联网法院法官朱晓瑾提醒,在吃穿住行均可测评的网络环境下,测评博主在发表关于某种产品或服务的评论时,应秉持实事求是的态度,基于自身消费体验或真实可靠数据,不得借机诽谤、诋毁、损害生产者及经营者的名誉、商誉,如逾越法律界限侵害企业名誉权,将承担相应的法律责任。