



昨起施行 最高法明确支持烂尾楼业主拿回购房款



7月23日下午,最高人民法院对外发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》(以下简称《解释》)。

执行异议之诉,是指当事人和案外人对执行标的实体权利存有争议,请求执行法院解决争议而引起的诉讼。

其中明确,商品房消费者因房屋不能交付且无实际交付可能,导致房屋买卖合同已经解除,请求在变价款中支持其价款返还的,人民法院应予支持。

《解释》自7月24日起施行。

更侧重保护买房人合法权益

近年来,执行异议之诉案件呈逐年上升趋势,而且长期以来,执行异议之诉裁判规则相对匮乏,缺少专门规定,多参照执行程序中的相关规定进行审理,相当程度上存在救济制度界定不清、审执协调衔接不畅、关联纠纷合并处理困难、程序空转一案结多案生、法律适用尺度不一,以及滥用诉权诚信缺失、虚假诉讼时有发生等问题。

执行异议之诉需要从实体上判断案外人权益能否排除强制执行,亟待通过专门规范进行指引。

记者注意到,此次发布的《解释》共二十三条,保持与《最高人民法院关于商品房消费者



珠海泰禾中央广场现状 图片来源:项目官微

权利保护问题的批复》等司法解释确立裁判规则的一致性和连续性,又助力解决“执行难”。

对于商品房消费者权益保护,《解释》进行了细化、具体的规定,明确请求办理所有权转移登记手续、合同解除后已付购房款处理等的条件,使商品房消费者权益保护在实践中更具可操作性。

同时,明确了被征收人排除强制执行的具体条件。因家庭居住生活需要且遵循市场经营秩序而购房的商品房消费者,可以对抗房地产开发环节中商业利益的执行;财产因公共利益需要依照法律规定的权限和程序被征收的,被征收人的民事权益应予特别保护。

多位受访律师表示,《解释》扩大了商品房消费者权益保护范围,更侧重保护买房人的合法权益。不仅鼓励买房人积极办理房屋预告登记,防范一房二卖及开发商债务风险,而且

在一定情况下,可以执行法院冻结的预售资金监管账户,排除相应购房款的强制执行并申请发放,这对于解除购房合同的烂尾楼业主意义重大。

《解释》第十一条明确,人民法院对登记在被执行的房地产开发企业名下的新建商品房实施强制执行,案外人以其系商品房消费者为由,提起执行异议之诉,请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行,并能够证明其主张同时符合下列条件的,人民法院应予支持,其中一项条件是“所购商品房系用于满足家庭居住生活需要”。

北京盈科(上海)律师事务所全球合伙人、盈科上海房地产法律事务部主任郭初分析认为,此次将买房人保护范围从“保护居住需要”拓宽为“保护居住生活需要”,取消唯一住房限制,且房屋性质认定放宽至商住两用房。

上海律师协会房地产专业委员

会委员王俊伟也表示,此次《解释》明确在符合条件时可请求办理所有权转移登记,已付购房款及时退还,细化保护购房者权益的具体规则。

对烂尾楼业主意义重大

《解释》第十二条明确,执行法院冻结被执行的房地产开发企业的预售资金监管账户,案外人以其已向该账户交付购房款,且房屋买卖合同已解除为由,提起执行异议之诉,请求排除相应购房款的强制执行并申请向其发放,事由成立的,人民法院应予支持。

商品房消费者因房屋不能交付且无实际交付可能导致房屋买卖合同已解除,提起执行异议之诉,请求在建筑物及其建设用地使用权的变价款中排除相对应的强制执行并申请向其发放的,人民法院应予支持。

据王俊伟介绍,对于执行异议之诉期间,法院裁定受理的破产案件,实务中存在两种截然不同的观点:有的法院认为应当继续审理,有的法院认为不需要继续审理。此次《解释》直接予以明确:执行异议之诉应当中止审理,管理人接管财产后,可以再继续审理。

楼盘预售资金监管账户的钱,之前规定只允许冻结,不允许扣划。此次则是适度放松了之前的限制,一定条件下可以排除执行,发放监管账户的款项。

对此,北京金诉律师事务所主任王玉臣一针见血地指出:“此次新规对于已经解除购房合同的烂尾楼业主来说,相当于雪中送炭,意义重大!”

此前曾有报道多地解决烂尾楼遗留问题,珠海市香洲区法院判决泰禾中央广场业主解除购房合同、房贷合同,开发公司退还购房款、维修基金,还需负责未清偿的房贷本息。不过,法院在后续追偿中遇到“执行难”的僵局。

有受访律师表示,此次新规明确后,购房者可结合实际情况,与开发商、法院方面协商解决。

据每日经济新闻

市场监管总局：多措并举整治质量领域“内卷式”竞争

记者24日从市场监管总局了解到,当前产品劣质低价已成为“内卷式”竞争主要表现形式之一,严重侵害消费者合法权益,破坏公平竞争市场秩序,影响消费信心和消费环境。

近日,市场监管总局曝光了一批质量领域“内卷式”竞争违法行为典型案例,包括生产不符合国家标准的室外健身器材产品,未经认证、擅自生产并出厂销售灭火器,生产销售不符合国家标准的燃气灶具,销售不合格童装羽绒服,制售伪劣成品油等。

市场监管总局分析,这些典型案例的共同特点是企业忽视品牌、质量、技术竞争,为获取短期市场份额和利润,降低成本投入,以“低质”产品破坏市场公平竞争秩序。这些忽视品牌卷价格、牺牲质量卷成本、罔顾规则卷下限的恶性竞争行为,导致产品质量整体下滑,直接影响百姓消费权益,破坏行业长远健康发展生态。

市场监管总局表示,当前多种因素

造成质量领域“内卷式”竞争:一是供需结构性失衡,部分行业需求疲软、产能过剩,现有企业为了生存不得不在有限市场空间内进行竞争;二是部分企业关注眼前利益,缺乏创新能力和差异化竞争意识,习惯于拼成本、打价格战,甚至故意制假售假,无视法律底线;三是部分领域监管体制机制还不完善,给一些企业铤而走险以可乘之机。

据介绍,今年以来市场监管总局坚决整治质量领域“内卷式”竞争,严厉打击生产销售假冒伪劣产品违法行为,采取了一系列举措:

在加强市场准入管理方面,助力化解供需矛盾。加强源头治理,从供给侧发力,严格14类27种重点工业产品生产许可准入管理,统筹企业增量和存量,严格安全、技术、质量等审批要求,提高市场进入门槛,减少过度进入,防范低质恶性竞争。

在加强质量安全监管方面,规范公

平竞争秩序。加大网售产品国家监督抽查力度,2025年计划抽样批次较2024年增加70%。推动开展10种网售重点产品质量安全标识核验试点工作,督促平台经营者加强产品入驻审核,遏制假冒伪劣行为。开展电动自行车、燃气用具、建筑保温材料质量安全专项整治,守好质量安全底线。

在加强助企服务方面,帮助提升产品质量。组织各地市场监管部门开展质量技术帮扶活动,对电线电缆、钢筋、摩托车、储能电池等企业、产业实施精准帮扶。探索推进产品质量分级试点工作,构建产品质量分级标准体系,倡导优质优价,引导企业有序竞争。

下一步,市场监管总局将深入推进质量领域“内卷式”竞争整治工作,深化质量安全专项治理和质量技术帮扶,加大违法典型案例曝光力度,积极营造良好社会氛围。

据新华社

《中华人民共和国价格法修正草案》公开征求意见

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,国家发展改革委、市场监管总局研究起草了《中华人民共和国价格法修正草案(征求意见稿)》,于24日向社会公开征求意见。

修正草案共10条,主要涉及完善政府定价相关内容、进一步明确不正当价格行为认定标准、健全价格违法行为法律责任等三方面内容。

此次公开征求意见时间为7月24日至8月23日。公众可登录国家发展改革委门户网站(<http://www.ndrc.gov.cn>)首页“互动交流”板块,进入“意见征求”专栏,或者登录市场监管总局门户网站(<http://www.samr.gov.cn>)首页“互动”板块,进入“征集调查”专栏,提出意见建议。

据新华社