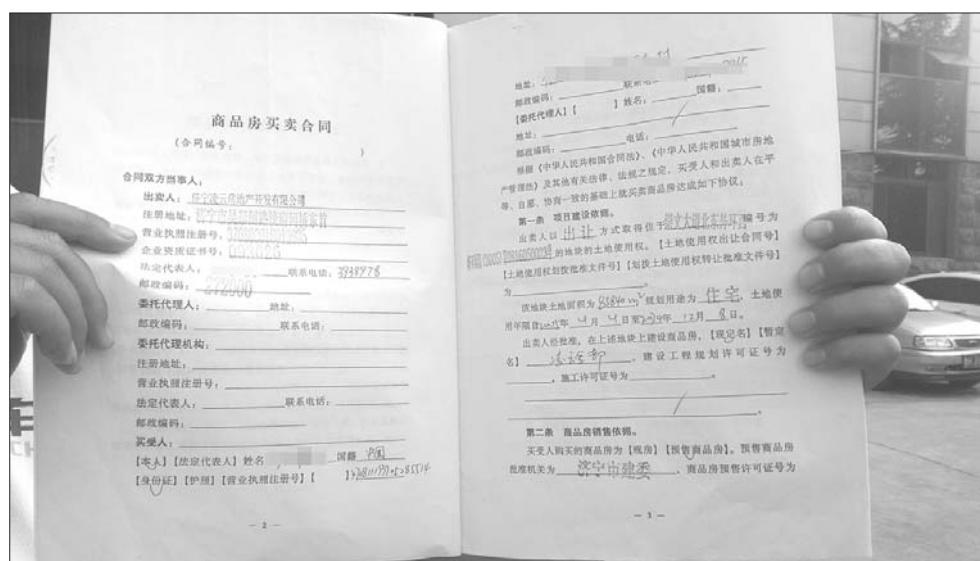


开发商与建筑商“闹别扭”，业主受牵连

# 30多万买的房，没上房被查封

“30多万全款买的房子，还没上房，就被法院查封了。”日前，市民孟先生在济宁凌云金都买了套房。谁知，就在上房前夕因开发商与建筑商有经济纠纷，建筑商申请了仲裁，法院将房子查封了。如今和他有着同样遭遇的还有32户业主。



孟先生持购房合同维权。

## □律师说法

### 购房者优先获房产拍卖款

山东济州律师事务所律师杨力称，根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》，消费者交付购买商品房的全部或大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。

所以即使购房者没有实际占有房产，承包人仍然不能优先于购房者获得房产的拍卖款。购房者可以违约为由起诉房地产商，要求返还购房款、赔偿损失甚至赔付违约金。

本案中，在业主已交付了全部购房款的前提下，建

筑商就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗业主，因此，即使开发商拖欠了建筑商的工程价款，建筑商依然没有权利将此房屋折价或拍卖。业主可通过事后向法院提出执行异议并提供相关证明进行救济。

文/图 本报记者 苏洪印

## 双方有纠纷 业主不该受牵连

### 拖欠工程款 业主房子被法院查封

12日，说起遭遇的一切，孟先生不停摇头。2015年2月2日，孟先生花30多万元全款在济宁凌云金都买了一套房子。购房过程中与开发商草签了购房合同，开发商承诺房子五证齐全，2016年10月31日上房。

8月25日，售楼经理打来的一个电话让耐心等待上房的孟先生慌了神。对方通知他带上购房合同、收据、身份证和执行异议申请书到售楼处签字。“不知道为什么去签字，对方也没说清楚。”听对方语气紧急，孟先生只得准备材料前往。

在售楼处，他才得知，自己购买的房子被济宁市中级人民法院查封，开发商让业主们签字递交法院，要求终止执行。和他一同前来的还有20多户有着同样遭遇的业主。“全款买的房子怎么会被法院查封呢？”业主们一头雾水。

业主们多方打听才得知，原来开发商与建筑商存在经济纠纷，开发商因欠建筑商工程款，建筑商到仲裁委申请了仲裁，之后法院执行了查封。业主们到济宁市房产交易中心查询了解到，被执行查封的房子有32套。

正当孟先生不知所措时，9月1日，法院又给他打来电话，让他去填写申请异议书手续。当天，孟先生和一众业主前去法院填写了相关手续。“之后让我们等待回复，可现在一直也没音讯。”事情发生后，孟先生心里一直不踏实。

“开发商和建筑商之间的纠纷，怎么能让我们业主买单呢！”孟先生反映，他和业主们多次找到开发商济宁凌云房地产开发有限公司讨说法，但开发商一直回复正在协商解决，让等消息。如今，半个多月过去了，可迟迟没有等来回复。

12日下午，给孟先生办理购房手续的一名售房经理称，孟先生的房子牵扯官司被查封了，具体事宜还得问领导。开发商的一名法律顾问称，法院查封之前，房子已经全款卖给业主，开发商收到查封消息后，不予执行，并通知业主提议。法院会根据实际情况裁定，将会解除查封，让业主们耐心等消息。

“我们是无辜的，开发商和建筑商的纠纷不能转嫁到我们业主身上。”孟先生和业主们要求法院尽快解除查封，开发商尽快办理网上备案，他们要求开发商能在承诺的日期准时上房。

# 齐鲁晚报棚改 看房团9月启动

给济宁棚户区改造居民推荐好房，还能享优惠

即日起启动看房团员征集活动，届时，本报工作人员将组织报名市民统一乘车前往楼盘看房，全程不收取任何费用，具体楼盘将综合开发商实力、工程进度、位置、环境、品质等各方面进行分析，为棚改看房居民提供济宁城区的好楼盘，比如翠都国际城、太白国际等任城区代表性准现房或现房楼盘，同时争取额外的优惠措施。

## 报名方式

- 1、报名电话/微信：18678730151；
- 2、关注“今日运河”官方微信平台，点击右下角“棚改看房团”填写报名信息。
- 3、加入齐鲁晚报济宁购房团（群号174393559）