



近日,相比较泉城路的繁华,“泉城旺角”商铺则是大门紧闭。  
济南时报·新黄河客户端记者陈彤彤 摄

## “泉城旺角案”背后： 10年，一场“自救”与“他救”

### 一纸通报披露 “泉城旺角”包租纠纷

多年来,“泉城旺角”的相关问题,屡次见诸报端。

2018年,《济南时报》曾报道一纸通报,让“泉城旺角”问题引来各方关注。

通报称,市城乡建设委接群众举报,反映某置业有限公司开发的历下区泉城路泉城旺角项目,以售后包租的形式销售商品房。经调查,泉城旺角项目2012年4月取得商品房预售许可证,同年9月在与购房者签订《商品房买卖合同》的同时,又签订了《委托经营管理协议》,此行为违反《山东省商品房销售条例》相关规定,严重扰乱了济南市房地产市场秩序,在社会上造成了极坏的影响。

作为案件当事人之一,老李说起当初的投资,唯有长叹。

“当时我退休了,手头有些养老钱。”老李说,他从广告上看到了“泉城旺角”这个项目,该项目也被誉为“泉城路上小香港”,“当时开发商说,业主不用担心商铺包租问题,还能按时有收入,我就心动了。”

旺角旺角,寓意不错,但对老李这些业主来说,却意外成为挥之不去的“烦恼”一角。

### 投资后多年无收益 业主只体会到一个字:拖!

根据合同规定,商铺应在2013年4月交付使用并给于办理产权证。然而项目竣工并取得整体产权证以后,因开发商方面的原因,并未按照合同约定进行整体运营,也没有给业主办理产权证。

老李回忆说,那时最大的感受就是一个字:拖。

●记者手记

10年,一场旷日持久的维权,在业主们的“自救”与外力的“他救”中,经过理性诉求,终于得到了妥善解决。

但反观整个案件,教训也是深刻的。执行法官表示,类似以包租形式出卖商

铺,然后借助置业单位承租获利的项目,本身就存在极大隐患,一旦涉事企业自身发生资金链断裂,出资的业主极有可能血本无归。

在“泉城旺角案”中,不少业主其实对商铺等性质的投资项目并不内行,开发商

和其他多位业主,每次去找开发商,询问商铺何时出租,承诺收益何时兑现,对方总是表示事情已有进展,但进展在何处,承诺兑现的时间表,对方说不出来。

“连续多次交涉无果,对方就避而不见了。因为这事儿,我没少被亲人们埋怨。”老李透露,刚开始他们还抱有幻想,直到听说项目开发方开始把资产抵押、转卖他人,大家这才下决心维权。

其间,老李等几十位业主陆续相识,他们来自不同行业,之前素不相识,少的损失几十万元,多的高达上百万元。

同样的不幸遭遇,让他们“抱团取暖”。后来,他们有了自己的微信群,老李等三位业主,被推选为维权代表。

时间很快到了2018年,距离项目开始,已过去整整六年。

### 赢了官司仍有忧虑 一团乱麻的难题如何化解?

依据购房协议约定,2018年4月,45户业主依法向济南市仲裁委提起仲裁。2018年10月,济南市仲裁委裁决济南某置业公司支付业主逾期交房违约金共计近1800万元及相应利息,并办理涉案房屋所有权转移登记。济南某置业公司随后向济南中院起诉要求撤销上述仲裁裁决,2018年12月被济南中院依法驳回。

2020年,案件转入执行阶段,历下区人民法院执行局,开始接触这起案件。对于案件本身,执行法官透露,可以用“一团乱麻”来形容,因为案件时隔多年,维权业主与涉事开发商签订协议也是纷繁复杂,许多内容需要核实、查对。

“实地走访时,作为执行法官我们也很吃惊。”据法官介绍,大家看到的“商铺”,其实就是一片空空荡荡的水泥地,只有一张总商铺的面积图,每个参与业主的

商铺面积都无法具体体现。

接下来,执行人员只能用最直观的方法,配合实地考察,然后在总面积图中像拼图一样,把维权业主的商铺一点点标注出来。

问题接踵而至,面对执行局的各项要求,开发商却迟迟没有回应。

执行局曾屡次联系项目的开发商,但对方总表态自身困难,无力偿还;并非不想,而是不能。

### 受损业主同意“以物抵债” 10年纠葛画上句点

执行过程中,案件被执行人完全丧失履行能力,经核查确无财产可供执行,客观上不具备执行条件,即使法院穷尽一切措施,也无法实际执行到位。这类案件一般称之为“执行不能”案件。那么,此案件是真的“执行不能”吗?

如果问题搁置,不仅众多申请执行人的权益无法得到解决,对开发商的种种不作为,也会是一种放任。

“球”,看似被踢了回来,但执行部门率先采取了行动——

依申请人申请,济南历下法院执行立案后,对涉案房屋强制办理了房屋所有权转移手续。后对被执行人名下财产进行了查封,查封了被执行人名下60套商铺,在对查封财产进行评估拍卖过程中,被执行人对评估报告两次提出异议拖延执行,最后经山东省房地产业协会依法指定专家进行了第三次评估。

“被执行人至此,才感觉这次执行是要来硬的了!”办案人员介绍,其实被执行置业公司一直有“虱子多了不痒,债多了不愁”的表现,“他们各种耍赖,以为执行不会来真的,毕竟从案件本身来看,执行困难重重。”

令被执行人没料到的是,紧跟着,针对其名下商铺的查封,进行了多轮。

但这些商铺进行拍卖,很可能会流拍。在执行过程中,法官们也对申请执行人进行了明确说明,经过业主们审慎选择,最终同意“以物抵债”。

反观整个案件的执行,申请执行人的群体非常理性,这也促成了案件的最终执结。

因为案件的焦点时刻,都在疫情防控期间,为了方便与执行局联络,业主们委托老李三人代为出面,同时,把业主们在微信群里的表态,截图作为证据,方便意见采纳。最终,大家达成了合意。

2020年10月,济南历下法院在淘宝网公开拍卖60套被执行人名下商铺,进行两轮拍卖后均流拍,根据申请人以物抵债的请求,将上述60套房产过户到申请人名下,抵偿被执行人债务828万余元。

因此轮拍卖60套房产不足以折抵被执行人所有逾期交房违约金,济南历下法院在2021年3月依法再次查封53套被执行人名下商铺,经多次评估后于2021年9月在淘宝网公开拍卖,流拍后根据申请人以物抵债的请求,将上述53套房产过户至申请人名下,抵偿被执行人债务1046万余元。

两批商铺执行完毕后,被执行人在强大的执行攻势面前,主动到济南历下法院要求自动履行尚未清偿部分,将所有案件所欠利息、迟延履行金、仲裁费、执行费等足额缴纳至法院指定账户。至此,这起长达10年的“泉城旺角”群体性商品房买卖合同纠纷案全部执行完毕。

据历下法院执行局介绍,为了方便维权业主下一步将商铺出租,以物抵债的商铺都是尽量选择靠近每人原铺位的位置,希望业主们未来找到合适的承租铺位的商家,让泉城旺角真的能够旺起来。

(为保护隐私,文中当事人为化名)

## 给同类型案件的妥善处置提供了范本

一些信誓旦旦的承诺,成为他们投资的重要依据,但当危机来临时,所谓的“诚信”早已消失无踪。

此外,本案问题虽然历时多年,但最终得到圆满化解,靠的依然是法治思维,群体

自救的理性维权,与执法部门的法治思维,共同促成了案件的执结,也给予同类型案件的妥善处置,提供了范本,其示范效应不可小觑。

(济南时报·新黄河客户端记者陈彤彤)