

2015年已售出的商铺，2018年再卖一遍；收了个人买商铺的钱不办网签，而是将同一商铺又卖给一家公司.....陕西锦业地产的这种操作该如何定性？

案例1：

购商铺后迟迟无法网签

起诉后发现被“一房两卖”

齐先生是西安市阎良区人，2018年10月下旬，他路过阎良区润雨路与航空四路附近的锦业6号府邸售楼部时，看到陕西世纪锦业地产有限公司售卖商铺的横幅，便前去咨询。售楼人员带他沿润雨路自西向东看了多间商铺，“当时西侧有部分已经出租，东侧不少商铺已经开始营业了。销售人员说，两侧只剩10余套商铺，别的都卖出去了。”齐先生说，销售人员承诺，商铺都是现房，付全款后一个月就可以办网签，每年还能返租金，“是和另一公司签返租协议，每年返10%左右。3年后如果不想要商铺，开发商还会以120%的价格回收。”

齐先生选中了一间商铺。当年10月29日、11月1日分两笔支付了54万元全款，和开发商签订《商品房买卖合同》。他说，2019年1月要求开发商办理网签，被告知他购买的商铺抵押给了银行，无法办理网签。

齐先生要求退款，但开发商称账上没钱，没法退款。

2019年3月，齐先生向阎良区法院提起诉讼。判决书显示，经在西安市阎良区房屋交易所查询发现该涉案房屋，买受人为西安航空城艾维申现代服务有限公司，备案时间为2019年2月3日。法院判决齐先生与开发商解除商品房买卖合同，开发商返还54万元购房款，并支付赔偿款54万元。

齐先生说：“直到拿到判决书，我才知道被‘一房两卖’了。”尽管法院作出了判决，但因开发商名下无财产，导致法院无法强制执行，“到现在已经三年多了，我既拿不到商铺，也追不回钱款。”

华商报记者通过天眼查

App查询，西安航空城艾维申现代服务有限公司为西安航空城建设发展（集团）有限公司100%持股，而西安航空城建设发展（集团）有限公司为西安阎良国家航空高技术产业基地管理委员会100%持股。

案例2：

## 220万余元购买3间商铺

先后被备案至两人名下

张先生以前在西安做生意，2018年前后，因身体原因回阎良休养。2018年7月，他看到锦业6号府邸售楼部挂着销售商铺的横幅，考虑到地段不错便起了兴趣，“这些商铺都被分成了两三间，我想要一间通铺。”销售向他推荐了售楼部东侧拐角处的一间商铺，由3间小商铺组成，且已有商户入驻，“销售说，商铺产权在开发商，只是暂时租了出去，不影响购买。我买后如果不用，每年还会按照5%进行返款。”

当年7月21日，张先生付了3间商铺的定金共6万元。7月27日，他按约定支付了3间商铺的首付款，共近110万元。张先生说：“当时约定等网签后再支付剩余的110万元。”2019年6月，销售联系他，称网签需要交齐全款才能办理，“刚开始我还有些怀疑，但考虑到商铺的位置不错，就没有多想。”6月19日，他分3笔支付了110万元的尾款。7月下旬，开发商约定的5%的返款仅到账了5万余元，“返款的钱数不对，网签也一拖再拖。”

2020年1月，张先生向阎良区法院起诉开发商。判决书显示，经向阎良区房屋交易所查询，2间涉案房屋已于2015年出售给市民陈某，1间涉案房屋已于2020年出售给市民马某。法院判决解除张先生与开发商签订的商品房买卖合同，开发商返还购房款220余万元，并支付赔偿220余万元。张先生说，尽管法院判了，他也赢了，同样因开发商名下无财产始终无法执行，他至今拿不回购房款，也拿不到商铺。

案例3：

得知有业主胜诉后面临“钱房两空”

他放弃起诉

2015年5月，杨先生闲逛时收到一张关于锦业6号府邸临街商铺售卖的广告。杨先生说，锦业6号是阎良区重点项目，当年5月中旬，他在销售人员的带领下现场查看了临街商铺。销售说，他只要购买商铺，就能享受每年10%左右的返利，持续3年。3年内，开发商把商铺建成并完善手续后，就可以给他办理网签备案。

杨先生购买了一间商铺并签订《商品房买卖合同》，一次性交了33万元。2016年，西侧商铺陆续建好，杨先生联系开发商要求办理网签，但对方以各种理由一拖再

拖。虽然迟迟无法网签，但他在购买商铺后，每年都能如约收到返款，因此也就没觉得有问题。

2018年，他和开发商续签了商铺返款协议。2019年开始，他发现开发商无法履行返款协议，便开始向有关部门投诉，“2020年，我先后认识了二三十名维权业主，大家的经历相似，都是购买了商铺却始终无法网签。”杨先生说，2020年，多位业主起诉后胜诉，法院判决开发商与业主

解除购房合同

，并按照购房款双倍赔付，但因其名下无财产，法院无法执行，“事实上开发商是‘一房多卖’，判决后变成了债权纠纷，结果开发商名下无财产，导致大家既没了商铺的产权，也拿不回钱。”他放弃起诉，2021年向公安阎良分局经侦大队报案，但得到的回复是，“一房两卖是合同欺诈，属于民事纠纷，无法刑事立案。”

业主发现：

开发商把商铺两次编号售卖

8月5日上午，华商报记者来到锦业6号府邸临街商铺，见到了齐先生、张先生、杨先生等多名业主。小区大门东西两侧共有六七十间临街商铺，绝大多数已投用，其中就有在场业主当初购买的商铺。

根据业主提供的大门西侧一层商铺分割图显示，2015年，开发商售卖的商铺是自东向西依次以“01”至“34”作为编号。杨先生当初购买的西侧13号商铺，是自东向西数的第13间。

2018年，开发商售卖的大门西侧商铺是自西向东以“101”“ ”开头重新编号的。齐先生2018年购买的商铺是自西向东的第4间，合同编号为10104。

现场多名2018年购买商铺业主的判决书显示，开发商在他们购买商铺前后，将商铺已抵押给银行、公司，或网签给公司、个人。

杨先生说，此前，开发商向他们提出用车位、房子置换解决商铺问题，但是需要补钱。他们认为，补款置换房屋、地下车位没有保障，也没有相关部门见证，所以不敢答应开发商的提议，“开发商因为债务纠纷，导致该项目的土地、地面附着物等都被查封，大家怕再次被坑。”杨先生提供的商铺业主统计表显示，截至今年5月12日，共有23名业主登记，实际交款金额超过1000万元。

不少商铺都正在经营，那么他们又是从谁手里接手的商铺？记者走访了十余家正在营业的商铺，得到的回复并不相同。有人称是从开发商处租的，有人称是从中介处

租的，还有人称是通过私人租的。一商户说，近期附近几家商铺确实遇到找来的业主，说商铺是他们的，“我们只是承租方，没办法解决他们的问题。”

记者前往负责管理临街商铺的西安胜家物业管理有限公司。物业工作人员说，临街商铺有卖出去的，也有开发商自行管理的，“我们只负责收物业费，别的是开发商负责售卖和后期的服务。”记者问此前是否有业主反映商铺无法网签的情况，工作人员说，他们都会直接找开发商。

开发商：

商铺问题需等住宅楼建成后才能解决

开发商陕西世纪锦业地产有限公司任姓负责人说，他是今年4月开始负责锦业6号府邸项目，前期的工作人员基本都离职了，所以前期的情况他暂时不太清楚，“我主要是负责小区几栋住宅楼的复工复产。”

任姓负责人说，据他了解，前期商铺的问题在近两年曾处理过一部分，但还有一部分没处理。目前，一部分业主已经起诉，法院也作出了“解除商品房买卖合同，双倍赔付购房款”的判决，开发商会遵循判决进行处置，但因开发商资金出现问题，暂时无法兑付赔偿金，“我们现在首先要保证住宅楼的建设，前期商铺出现的问题，需要等我们把住宅楼建设完成后，回过头再处理法院判决的退款判决。”

记者询问未起诉业主拿不到商铺的问题如何解决，任姓负责人说，需要看具体是哪间商铺，才好进行回复。杨先生提供了他的商品房买卖合同。任姓负责人说，杨先生已经向阎良区法院起诉了租金合同，租金合同和购商铺合同是不可分割的，“涉及司法程序的问题，我没办法回复。”

那么，未起诉业主购买的商铺目前在谁的名下？任姓负责人说，原来的工作人员离职了，他会联系相关负责人，届时由知情人员进行回复。

截至昨日发稿，记者没有收到回复。

开发建设局：

目前主要解决住宅延期交房问题

8月5日中午，西安阎良航空基地管委会开发建设局工作人员说，2019年开始，他们陆续接到业主投诉，称购买商铺后始终无法办理网签。2020年前后，有关部门曾为开发商、业主搭建过协商平台，后续解决了部分业主的问题；2020年11月，阎

良区住建局将辖区的事权划分给他们，12月，他们就收到了法院的函件，要求禁止给开发商办理商铺网签和销售相关手续，所以临街商铺的网签都是阎良区住建局办的；目前，因多个法院对该土地、宗地、地面附着物等进行了多起轮候查封，“我们一直在跟法院沟通，看能不能想办法推进解决这件事。”

开发建设局相关负责人说，他是今年4月到任的，锦业6号府邸项目是他抓的头号工程，该项目情况复杂，投诉涉及法院、公安、建设方、业主等多方面。开发建设局主要负责解决小区内几栋住宅楼的延期交房问题，临街商铺业主遇到的“一房两卖”“一房三卖”等问题，不在他们权限范围。“一房两卖属于合同欺诈，业主应向法院起诉；一房三卖属于合同诈骗，业主可向公安经侦部门报案。”该负责人补充说，“此前有一名业主就是被‘一房三卖’了，他是第三个买的，刚买就得知了情况，但钱已经要不回来了。”

该负责人说，他们怀疑开发商涉嫌非法挪用资金。目前，公安阎良分局经侦部门正在对开发商曾经的销售资金、按揭资金等进行追溯、调查，“开发商所有和工程无关的支出都视为非法挪用，这部分钱若能追回，将先用于住宅楼交付。购买临街商铺业主的钱什么时候能追回，要根据法院执行的优先级决定，临街商铺的‘一房两卖’问题处理主要在法院，法院一判基本就了结了，结果可能是投资失败。”

警方：已调查开发商是否非法挪用资金

对于阎良警方是否介入锦业6号府邸商铺相关问题，8月5日，华商报记者联系公安阎良分局政工科，工作人员表示会协调办案民警进行回复。

8月9日下午，公安阎良分局经侦大队办案民警回复说，2021年7月开始，他们陆续接到多名锦业6号府邸商铺业主的投诉，称被开发商“一房多卖”，但他们根据目前掌握的证据来看，业主均为“一房两卖”，且不少人的商铺被备案至西安航空城艾维申现代服务有限公司，“我们向西安市公安局法制处反映过，最终认定‘一房两卖’属于民事纠纷，因此无法立案调查。”如果阎良航空基地管委会开发建设局发现“一房三卖”情况，他们将进行对接，进一步调查。

办案民警说，锦业6号府邸项目是阎良区和阎良航空基地管委会在西安市延期交房整治专班挂牌的重点。目前，他们正在配合阎良住建部门对开发商是否非法挪用建设资金进行调查，若开发商曾存在非法挪用建设资金，他们将进行追缴。

律师：

是合同诈骗还是民事纠纷

## 不应简单以转卖次数做依据

北京德恒（西咸新区）律师事务所合伙人李耀华律师说，判断“一房两卖”是民事纠纷还是合同诈骗犯罪，

不应简单以次数做依据。根据《刑法

》第二百二十四规定，以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，骗取对方当事人财物，数额较大的，构成合同诈骗罪。因此，合同诈骗犯罪应从以下两方面考量，一是卖房者主观上是否具有非法占有对方当事人财物的目的和动机，如果行为人主观上没打算交房，仅是非法占有对方的房款，就符合合同诈骗的特征；二是客观上是否利用房屋买卖合同

这一形式，实施了骗取对方当事人数额较大财物的行为。

购房者如何维护自己权益？李耀华律师说，如果开发商构成合同诈骗，购房者应向公安机关报案，追究相关责任人的刑事责任；如果不构成合同诈骗，可以提起民事诉讼，或者进行协商处理；如果法院进行民事判决后，开发商名下无可执行财产，业主将面临无法追回购房款的困境。

如何避免遭遇“一房两卖”呢？李耀华说，购房者要做好房屋信息的初步核实，在买房前可以到不动产登记机构查询房屋的登记情况，到房屋实地查看使用现状，查询卖房人的涉诉信息、执行信息等，房屋价格过度低于市场价的要引起注意。同时，合同签订尽可能进行备案，也可以办理房屋的预告登记，卖房人与第一手的买房人进行预告登记后，卖房人若再次与他人就同一房屋签订房屋买卖合同，若其未取得预告登记权利人的同意，第二手合同无法实现房屋所有权转移的合同目的。

华商报记者 张鹏康 实习生 李明泽 陈泽雅 文/图

来源：华商报