

本土の不動産市場低迷、融資停止

青島市、悪意を持って不動産の購入を拒否する富裕層を取り締まる！ 河南省の不動産開発業者は、不動産と引き換えにニンニクや小麦を歓迎している。

かつて山東省青島市雪家島街区役所は「住民の新規商業住宅購入促進に関する通知」を出し、その内容は「悪意を持って住宅を購入しない者は面接を受ける」というものだった。つまり、もし人々の銀行口座に巨額のお金があることが判明すれば、尋問されるだろう」と、預金はするが家を買わない人は、話し合いを促されるだろう。

預金者は自分の預金を思うように使えない？

山東省青島市雪家島市区役所は、「悪意を持って住宅購入を拒否した」者には面接を行う旨の通知を出した。つまり、銀行口座に巨額の預金があるのに家を購入していない人が見つかった場合、話すよう催促されるということだ。預金者は自らの意思で預金を利用することはできませんが、法律的に見ると、「悪意を持って住宅を購入しない」ことは、民法第5条の任意原則の法規定に違反することになりますが、この任意原則によれば、民事法関係では、人々は家を買うことはできません。家の購入は完全に自主的なものです。買いたければ買えます。買いたくない人には、取引を強制する法的根拠はありません。」 「悪意を持って住宅を購入してはならない」という通知は明らかに民法第5条に違反する。「悪意を持って住宅を購入しない」という論理はどうしても強制取引に近いものとなり、暴力や強要があれば中華人民共和国刑法第226条の強制取引罪に該当する可能性もある。

Youtubeから

過去数カ月間、中国本土の一部の都市は奇妙な販売戦略を開始しており、河南省の不動産大手「建業集団」は地元の新たな不動産2物件を宣伝するため、「小麦ハウス交換」と「ニンニクハウス交換」活動を開始した。小麦とニンニクは頭金としてそれぞれ最大16万台湾ドルと10万台湾ドルまで「割

引」され、物件価格の約20%を占める。メディアの報道によると、「ニンニクとの家交換」プログラムの開始から10日以上で、約86万キログラムのニンニクが購入され、30個近くが販売されたが、「小麦と家交換」はまだ売れていない。まだ取引は完了しておりますが、多数のお問い合わせをいただいております。

不動産を買うのに現金は必要ありませんか？物々交換のやり方は原始社会時代に戻ったようだ。現実的には、家を売るのは悪いことではありませんし、本の宣伝をするのは悪いことではありませんが、「小麦」と「ニンニク」を交換すれば、農産物の通常取引価格に影響を与え、人々の暮らしに影響を及ぼします。「小麦を住宅に」「にんにくを住宅に」というキャンペーンは、開始直後から30個近くの取引があり、すぐに成果が出たが、農産物を住宅に交換しようという話になった矢先、事態が急変し、事前に中止になったという。開発者の公式声明によると、このイベントは広く議論された後、注目を集めすぎたため、誤解を避けるために中止されました。「物々交換促進法は、開発業者が在庫を削減する緊急の必要性を示している。本土の住宅建築の建設があまりにも早く、住宅建物の数が過剰に増加している。住宅だけを必要とする買い手の数が限界に達している」一定の飽和状態に達すると、開発者の資金引き出しがブロックされ、連鎖反応が引き起こされます。

法的に見て、デベロッパーが物件の頭金の割引として農産物の利用を促進することは、刑法第3章第226条の不法営業罪や強制取引罪に違反するのでしょうか？

回答：刑法第3章第225条の不法営業罪とは、国の規制に違反し、次のいずれかの違法な営業行為、市場秩序の破壊、および重大な事態を指します。(1) 規定に基づき許可なく営業すること。法令に基づく物品その他の販売制限品の専門販売または販売(2) 法律および行政法規に定められた輸出入許可証、輸出入原産地証明書、その他の営業許可書または承認書類の売買(3)) 国家の関連当局の介入なしに、当該部門が証券、先物、保険事業の違法な運営を承認したり、資金の支払

いおよび決済業務に違法に従事したりする； (4) その他市場秩序を著しく混乱させる違法な事業活動。

「刑法」附則第 226 条 強制取引の罪とは、暴力を用い、又は脅迫を用いて、重大な事情がある次の行為を行うことをいう： (1) 力づくで物品を売買すること、 (2) 他人に提供を強要すること (3) 他人に入札やオークションへの参加や参加を強制したり、参加を中止させたりすること (4) 他人に会社や事業の株式、社債やその他の資産を譲渡したり取得したりするよう強制したり (5) 他人に参加や参加を強制したり、参加中止を強要したり特定の事業活動。

上記の法規定によれば、商品と物を交換するというデベロッパーの宣伝方法は、現在の市場取引慣行に反しているものの、「刑法」の明示的な規定には違反しません。刑法を使って彼の宣伝行為を非難することはできない。

Youtubeより

Ifeng.com の統計によると、7 月以降、全国 12 都市以上、6 省の 19 の不動産プロジェクトで 50,000 人を超える不動産所有者が、自分たちの権利を保護するために通知を使用せずに「強制融資停止通知」を発行しています。不動産を差し押さえることができず、毎月の住宅ローンの支払いを負担し続けている所有者の規模はさらに驚くべきものです。オーナーらが一斉にローン支払いを停止する嵐は激化し、大規模な抗議活動も起きた。

物件が未完成でオーナーが一方的にローンを停止した場合、法的責任は発生するのでしょうか？

回答: 多くの未完成の建物の場合、所有者が最大の被害者ですが、裁判所の判決なしにローンが停止されたり、ローン停止合意に達しなかったりした場合、所有者が性急にローンを停止することは多くの場合契約違反となり、所有者の所有権は契約違反となります。信用情報にも影響が及び、罰金が科せられる可能性もあり、裁判所に訴えれば強制執行される可能性もあります。銀行による違法融資は、未完成の建物の重要な間接的な原因である可能性があります。司法実務におい

て、このケースで融資を直接停止できるとの判決を下す裁判所はほとんどありません。これは不公平に思えるかもしれませんが、住宅ローン契約の条項から判断すると、何も問題はありません。住宅ローン契約は通常、銀行が提供する書式の契約書であり、借り手は、住宅ローン契約を締結する際に、自己の権利利益を保護するために、同様のリスクに関する返済猶予条項を住宅ローン契約に追加することを提案することができます。

所有者がローンを一時停止したい場合、通常は次の2つの法的手段を試すことができます。1つ目は民事訴訟ですが、この状況ではほとんど効果がありません。2つ目は、状況に応じて、交渉、情報公開、違法捜査と処罰、さらには行政訴訟などの様々な法的手段を総合的に活用し、融資停止協定の締結を促進することです。要するに、オーナーは一方向的にローンの停止を選択することはできず、契約条件に従って責任を履行する必要があります。