

儿子买房后离世 父母无力还贷

法院判决：解除合同，开发商返还购房款项、结清剩余贷款

子女按揭购房后意外身故，年迈双亲无收入来源，无力接续月供、不愿承接购房相关合同权利义务，陷入退房难、还贷难的困境。近日，牟平法院发布一起这样的案例，法院最终判决依法解除购房合同与按揭借款合同，明确开发商返还购房款项、结清剩余贷款。



爱子去世，二老无力还贷诉请解除合同

辛某某与某房地产开发有限公司签订商品房预售合同，以按揭贷款方式购买房屋一套，支付首付款，并向银行办理贷款。案涉房屋办理预告登记与抵押预告登记，但尚未交付，亦未办理正式产权登记及抵押权登记。

其间，辛某某突发疾病离世，其父母为法定第一顺位继承人，但年事已高，无固定收入，客观上无力继续偿还房贷，亦不愿承继案涉合同权利义务。辛某某的

父母遂诉至法院，请求解除商品房买卖合同及个人购房借款担保合同，判令开发商返还首付款和已还贷款本息，并由开发商清偿剩余银行贷款。

法院判决解约，开发商退款并结清余贷

法院经审理认为，本案争议焦点在于案涉商品房买卖合同及个人购房借款担保合同应否解除，以及合同解除后的责任分配问题。

首先，关于合同解除问题。《中华人民共和国民法典》第五百六十三条规定，因不可抗力或一方违约致使合同目的无法实现，当事人可以解除合同。本案买受人辛某某在合同履行期间因病死亡，其生前以自住目的订立购房合同，现因主体消亡导致合同目的客观上不能实现。作为法定第一顺位继承人的两名原告均年迈且无固定收入，明确表示不继续履行合同权利义务，亦无能力继续履行合同。该情形属于不可归责于双方当事人

的事由，若继续履行将对继承人显失公平，亦不符合合同订立本旨，故案涉商品房买卖合同依法应予解除。相应地，借款担保合同系以商品房买卖合同为基础的从合同，主合同解除后，借款担保合同的合同目的亦无法实现，应一并解除。合同解除时间应以起诉状副本分别送达各合同相对方之日为准。

其次，关于合同解除后的法律后果。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第二十一条第二款规定，商品房买卖合同被确认无效或被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息，分别返

还担保权人和买受人。本案出卖人并无违约行为，系因不可归责于双方的事由导致合同解除，故应遵循风险共担、公平返还、过错免责的原则，处理后续返还与清偿责任。商品房买卖合同及贷款合同解除后，出卖人应当将收取的购房款及贷款本息分别返还。据此，出卖人应向买受人继承人返还已付首付款及买受人生前已偿还的贷款本息；剩余银行贷款本息，由出卖人直接向银行清偿。案涉房屋抵押权预告登记，应于贷款本息结清后予以注销。综上，法院判决确认案涉合同解除，由出卖人承担相应购房款及贷款本息的返还清偿责任。

法官说法：合同解除并非基于任何一方过错

本案系买受人在合同履行期间不幸去世，引发的合同解除及后续责任分配纠纷。商品房预售合同履行过程中，买受人死亡导致合同主体灭失，合同目的客观上无法实现。其法定继承人明确表示不愿继续履行合同义务，且经审查确无能力继续履行合同的，属于不可归责于合同双方当事人事由。此时不应机械要求继承人一概继承、继续履约，而应结合继承人的年龄、身体状况、收入水平、生活负担等现实因素综合考量，对明显缺乏履行能力的继承人给予司法关怀与公平保护。

此种情形下，准许解除合同，既符合《中华人民共和国民法典》关于“合同目的不能实现”的法定解除精神，也契合人民群众对公平正义的朴素认知，更彰显司法对住房民生权益的温度与担当。同时需要明确，本案中房地产开发企业均已依约履行合同义务，不存在违约行为。合同解除并非基于任何一方过错，而是因买受人死亡这一客观事件导致合同履行基础丧失。人民法院在处理合同解除后的财产返还与贷款清偿问题时，应严格遵循“无过错不担责、公平返还、风险共担”的

裁判理念，既不加重无过错方责任，也不让守约方遭受不合理损失。商品房买卖合同与按揭贷款合同解除后，由出卖人向继承人返还已付购房首付款及已偿还贷款本息，并由出卖人向金融机构清偿剩余贷款本息。该处理方式既保护了老年继承人的生存权益与财产权益，避免因继承合同背负过重经济压力，又保障了金融机构信贷资金安全，维护了房地产市场秩序，实现了多方利益平衡。

法条链接

《中华人民共和国民法典》第五百六十三条有下列情形之一的，当事人可以解除合同：(一)因不可抗力致使不能实现合同目的；(二)在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；(三)当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；(五)法律规定的其他情形。以持续履行的债务

为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

《中华人民共和国民法典》第五百九十条当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发

生不可抗力的，不免除其违约责任。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第二十一条第二款

商品房买卖合同被确认无效或被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

YMG全媒体记者

国家版权局等四部门 启动“剑网2026”专项行动

记者近日从国家版权局获悉，国家版权局、工业和信息化部、公安部、国家互联网信息办公室近日联合启动打击网络侵权盗版“剑网2026”专项行动，这是四部门第22次聚焦重点作品领域及重点网络平台开展专项治理工作。

本次专项行动于6月至11月开展，聚焦4个重点领域：一是以影视剧版权保护为重点，着力整治网盘、浏览器、搜索引擎等网络服务平台主动提供盗版影视资源及相关服务，以直播、代找、引流等方式传播或者售卖盗版影视资源等违法行为。二是以文创版权保护为重点，着力整治文创领域同质化剽窃、跟风式抄袭、虚假版权登记、仿冒知名IP、虚假IP联名、伪造授权生产文创产品并通过线上线下渠道售卖等违法行为。三是以图书版权保护为重点，重点查处“按需盗印”、真假混卖、恶意串货、网络引流销售盗版图书及电子书资源等违法行为。四是以人工智能领域版权整治为重点，推动解决大模型训练语料版权合规问题。

国家版权局有关负责人表示，本次专项行动将通过对重点领域专项治理，不断规范视听、文创、图书等重点领域版权秩序，服务文化产业创新发展，助力书香社会建设，完善新兴领域版权保护制度，进一步释放全社会创新创造活力。专项行动将突出查办案件，欢迎广大权利人和网民积极投诉举报，提供侵权盗版案件线索。

据新华社

公安部公布4起 污染环境犯罪典型案例

公安部近日公布4起污染环境犯罪典型案例。这4起典型案例涉及制售作弊芯片干扰汽车尾气检测、非法处置危险废物、偷排超标工业废水、非法转移倾倒填埋工业固体废物。

在浙江绍兴公安机关侦破单某某等人制售作弊芯片干扰汽车尾气检测案中，犯罪嫌疑人通过技术手段掩盖车辆真实排放水平，致使车辆排放的氮氧化物、颗粒物等污染物直接加剧区域雾霾、臭氧等复合型污染。案发后，公安机关依托警务协作机制，联合生态环境、市场监管等部门开展跨区域溯源追查，快速锁定芯片生产窝点、销售网络及使用机构，斩断犯罪链条。

据介绍，近年来，全国公安机关牢固树立和践行绿水青山就是金山银山理念，以加快建立公安机关牵头、相关部门联动的生态警务机制为牵引，依法严厉打击各类污染环境犯罪，切实维护生态环境安全和人民群众合法权益。

据新华社