

沈惠中等非法处置查封商品房导致业主无法办证的经过

一、沈惠中等以非法处置查封商品房的案件背景：张念慈申请查封公司商品房，呈由法院来平衡各方诉求

1、债权情况

2008 年 04 月 28 日，张念慈与沈惠中合股开发商品房。张念慈成为上海康桥公司（下称母公司）持股 51% 的股东后，与沈惠中及公司签订了《借款合同》，提供股东贷款 8500 万元，用于上海农村宅基地拆迁和浙江安吉县的土地开发。然而，沈惠中等在开发中多次违约：

1.1 未按约定归还 8500 万元借款本息。

1.2 未按约定交付张念慈购买的 21 套店铺（面积 3,111 m²，已于 2019 年 05 月至 06 月付清全款 1.2756 亿元）。

1.3、2020 年 01 月 20 日，以干脆“抢章夺款、锁门赶人”的手段，交付了上海缺建缺验小区配套的商品房。

2、张念慈通过诉讼申请查封公司商品房，呈由法院来平衡各方诉求

2.1、2020 年 02 月 20 日，张念慈向苏州中院起诉，要求沈惠中及母公司等归还借款本金 8,500 万元及利息 4,888 万元。该案经苏州中院一审、江苏高院二审、最高院再审、再经江苏省检察院监督程序，均一致支持诉请的全部本息金额。

2020 年 03 月 24 日，张念慈申请苏州中院查封了母公司的商品住房 23 套，价值 1.5 亿元，呈由法院来平衡各方诉求。

2021 年 01 月 20 日时点，最高院库内机构按 4 倍银行贷款利率作为项目融资成本，评估母公司农宅地拆迁开发利润 9.4 亿元。

2.2、2021 年 02 月 07 日，张念慈向浦东法院起诉，要求母公司支付 21 套店铺逾期交房和办证违约金，法院支持诉请违约金 1,800 万元及面积补差款 27 万元。

2021 年 02 月 09 日，张念慈申请浦东法院查封了母公司的商品房 11 套，价值 0.9 亿元，同样呈由法院来平衡各方诉求。

二、沈惠中等多次非法处置查封商品房，政府和司法机关未能及时制止，导致母公司无资金事后合格交房等为广大业主办证

1、苏州中院查封商品房被处置情况

2021 年 08 月 24 日，张念慈发现苏州中院查封的 9 套商品房被沈惠中等非法处置，随即致函苏州中院请求对查封商品房贴封条，但未被采纳，随后又有 9 套被处置。甚至在 **2023 年 04 月 12 日判决生效后，仍有 2 套被处置**（张亦立 402 室于 2023 年 04 月 12 日付款、15 日交房、17 日签协议；杨小娥 302 室于 2023 年 04 月 13 日付款、04 月 30 日交房、05 月 22 日签协议）。累计被处置 21 套（备案价 14,150 万元），转移房款 6,812 万元。

2、浦东法院查封商品房被处置情况

2021 年 08 月 28 日，张念慈发现浦东法院查封的 7 套商品房被沈惠中等非法处置，随即致函浦东法院请求对查封商品房贴封条。庭长张卓郁于 2021 年 09 月 02 日 **告诫沈惠中“房屋已被法院查封，未经同意另行出卖给案外人，将来房屋可能无法排除执行，相关不利后果由被告自行承担”**，随后又有 2 套被处置（2021 年 10 月 20 日处置的吴凤芳 1102 室、宋桂龙 1101 室）。

2022年01月12日判决生效后，执行法官许安、董四杰于2022年03月15日询问沈惠中“是否存在非法处置法院查封商品房”，沈惠中答“记忆中没有”，随即**警告沈惠中“你方名下所有被法院查封的房屋都不准再行处置，否则视为妨碍执行，将对你采取强制措施”**，然而，仍有**2套被处置**（2022年07月18日处置的俞快401室、10月14日处置的潘晓春301室）。累计被处置10套（备案价8,776万元），转移房款4,871万元

3、向政府及公安、税务等职能部门反映无果

2022年03月15日起，张念慈多次致函浦东新区政府及公安、税务等职能部门，要求采取措施阻止沈惠中等非法处置查封商品房，并向沈惠中等追责促退赃，但均未得到回应。

4、刑事立案及（2025）苏0508刑初740号审理

2020年01月20日起，沈惠中用抢得政府备案母公司印章转移房款2.4亿元（预售资金6,323万元；非法处置苏州中院查封21套商品房的违法所得6,812万元；非法处置浦东法院查封10套商品房的违法所得约4,901万元；拒不执行浦东法院44起生效判决的变卖办公房1套所得3,000万元；办公楼抵押借款3,000万元），未按《房屋预售资金监管协议》规定进入政府监管账户，也未按该协议规定用于补建、修复后补验收，事后合格交房及缴税等母公司为业主办证所需。另有房款去向不明、疑似商品房备案为动迁安置房及抵债的2.9亿元。导致母公司欠税2,372万元，并产生滞纳金2,405万元。

2023年12月20日，张念慈向公安机关控告沈惠中等拒不执行生效判决犯罪，苏州市公安局姑苏分局虽于2024年01月31日

立案拒执罪、2024 年 09 月 04 日移送，姑苏检察院于 2025 年 12 月 04 日受理，2025 年 12 月 11 日以非法处置查封财产罪起诉，姑苏法院已于 2025 年 12 月 30 日、2026 年 05 月 14 日开庭审理，但全过程未查明 6,812 万元赃款去向。

2024 年 08 月 06 日起，张念慈已致函苏沪政府和司法机关 65 个部门（272 位领导、763 次、证据 49,339 页）反映，并承诺让渡部分执行权益落实至业主权益储备资金，优先用于业主办证。

2025 年 02 月 18 日，沈惠中等非法处置母公司的商品房无法变现为业主办证，造成国家信访局转办 131 套业主办证的群访。

2025 年 10 月 11 日起，苏沪法院因未能及时阻止沈惠中等非法处置商品房，陷于执行异议审查和之诉裁决后执行的被动局面。苏州中院法外平衡将合法债权置于非法购房人利益之后，张念慈尊重而未对该 17 份系列中的 12 份判决上诉，并依据 17 份系列判决指明“向沈惠中追究责任”，将首封及抵押权优先受偿向沈惠中追回转移非法处置查封商品房 19 套房款 8,925 万元（苏州中院 13 套 5,300 万元、浦东法院 6 套 3,625 万元）所得，让渡给母公司事后向广大业主合格交房等办证。

综上，苏沪法院 19 份判决、裁定生效后，非法购房人已付的 19 套房款 8,925 万元（原本属于债权）将转化为物权。这意味着张念慈原计划将拍卖 19 套商品房中的 8,925 万元让渡给 131 套业主办证，现在已由苏沪法院用于保护这 19 位非法购房人。

（以下无正文，为本业主无法办证经过的签署部分）

母公司股东张念慈：

2026 年 09 月 30 日