

沈惠中方非法处置法院查封商品房导致业主无法办证的信访

一、沈惠中方非法处置查封财产的案件背景

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，沈惠中方在开发中多次违约：

- 1、未按约定归还 8500 万元借款本息。
- 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）。
- 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。

二、张念慈申请查封公司商品房，呈由法院来平衡各方诉求

1、2020 年 02 月 20 日，张念慈向苏州中院起诉，要求沈惠中及上海康桥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、江苏高院及最高院审理，均支持诉请全额。

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

2、2021 年 02 月 07 日，张念慈向浦东法院起诉，要求上海康桥公司支付 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上海康桥公司的商品房 11 套，价值 0.9 亿元，同样呈由法院来平衡各方诉求。

三、沈惠中方无视法院查封，多次非法处置房产，政府和司法机关未能及时制止

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 套商品房被沈惠中方非法处置，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 套商品房被沈惠中方非法处置，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方非法处置查封商品房，并向沈惠中方追责促退赃，但均未得到回应。

4、刑事立案及（2025）苏 0508 刑初 740 号审理

2023 年 12 月 20 日，张念慈向公安机关控告沈惠中方非法处置查封商品房，苏州市公安局姑苏分局于 2024 年 01 月 31 日立案、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 日起诉，姑苏法院于 2025 年 12 月 30 日开庭。

四、张念慈愿让渡部分执行权益为业主办证，但因商品房被沈惠中方非法处置，资金无法落实，导致业主集体上访

2020 年 01 月 20 日起，沈惠中方通过抢得共管印章，转移公司房款 2.35 亿元，其中非法处置苏沪法院查封商品房 31 套，转移房款 1.2 亿元；还通过私刻民间借贷、工程报批验收用的两枚公章，连同抢得共管印章，疑似转移公司房款 1.92 亿元，累计转移房款 4.3 亿元，未有分文按《房屋预售资金监管协议》规定，用于抢得的共管印章交付的住房小区配套补建修复、补验收、缴税，导致公司欠税 2,372 万元，并产生滞纳金 2,405 万元，滞纳金仍在增加，这些税费正是为业主办证所必须支付的。

2024 年 08 月 06 日起，张念慈已致函苏沪政府和司法机关 45 个部门（211 位领导、535 次、证据 34,883 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，沈惠中方非法处置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，苏州中院因未能及时阻止沈惠中方非法处置商品房，陷于执行异议审查和之诉裁决后执行的被动局面。遂以“向沈惠中追究责任，购买并占有查封房的购房人补付余款”为原则，作出了保护非法购房人“生存权”的 12 份判决。张念慈配合苏州中院未提起上诉，并向江苏高院明确表示：“对许凌彦补付余款，尊重法院的裁决”，配合了江苏高院对未在一审补付余款的许凌彦再次给予补付机会的判决。这 13 份判决生效后，非法购房人已付的 13 套房款 5,300 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 13 套房中的 5,300 万元让渡给 131 套业主办证，现在已由江苏法院用于保护这 13 位非法购房人。

鉴于上述情况，如果浦东法院也参照苏州中院的判例，那么，张念慈原计划将拍卖 5 套商品房价值 4,250 万元中的 2,871 万元让渡给 131 套业主办证，也可能用于保护 5 位非法购房人。

五、沈惠中方非法处置查封商品房所得 1.1 亿元，涉及拒不执行国家和业主、镇政府的 41 个生效判决 4,582 万元

2020 年 01 月 20 日起，沈惠中方通过抢得共管印章，转移公司房款 2.35 亿元，既拒不执行张念慈的生效判决，也未用

于国家和业主、镇政府的 66 个生效判决 5,807 万元(附件 1)。
其中，沈惠中方非法处置苏沪法院查封商品房所得 1.1 亿元，涉及拒不执行国家和业主、镇政府的 41 个、张念慈 1 个生效判决 18,038 万元（附件 2）。

（以下无正文，为本业主办证信访的签署部分）

浙沪三块商品住房建设用地开发投资人张念慈：

2026 年 04 月 01 日