

# 企业破产案件中的利益衡量

——以房地产企业破产为例

◆王美交

(重庆经纬资产清算有限公司, 重庆 401121)

**【摘要】**破产法是市场退出机制的核心制度,其作为一种集体清偿程序的制度,往往涉及到债权人、债务人、社会公众等多方利益主体的矛盾与冲突。近年来,房地产企业破产案件激增,由此引发的社会问题和利益冲突也变得更加复杂。通过对我国房地产企业破产中存在的利益冲突进行梳理分析,在此基础上,引入利益衡量的理念,对其在破产案件中的功能和效用进行分析,进而分析其在破产案件适用中的具体运用。

**【关键词】**企业破产;利益衡量;购房者权益

市场经济的法律结构由市场准入法、市场运行法和市场退出法构成。破产法是市场退出机制的核心制度,其作为一种集体清偿的程序性制度,涉及到债权人、债务人、社会公众群体等各方利益的矛盾与冲突。而破产法的主要价值目标,即是对各种利益进行平衡,以维护社会良好的市场秩序。近年来,破产案件大量增加,尤其是房地产企业,因资金链断裂,无法偿还到期债务,大批量进入破产程序,或陷入财务困境危机。破产法已不仅仅是公平清理债权债务的法律,还需要对更多的价值取向、主体利益进行衡量,以寻求一种更为公平和高效的商业安排。无论是在破产立法的修改中,还是破产案件的法律适用中,重视相对利益的比较衡量,都是非常必要的。

## 一、企业破产中存在的利益冲突

竞争的基本法则即是优胜劣汰、适者生存,在竞争法则面前,经营状况不佳的企业陷入财务危机或进入破产程序,乃是不可避免的结果。企业从设立至发展壮大,涉及的不仅仅是股东的利益,还包含了职工、债权人、社会公众群体等多方主体的利益。一旦企业进入破产程序,各方利益主体都将提出各自的利益诉求,进而导致冲突不可避免。这种问题和冲突在房地产企业破产中尤为明显。

### (一)债权人与债务人之间的利益冲突

从某种程度上讲,破产案件中的债权人和债务人处于一种天然的“对立”状态。债务人无力偿还到期债务,因“负债累累”而“举步维艰”;债权人因债权长期难以回收,由此造成的资金成本、人力成本也很大。在房地产企业破产案件中,债权人与债务人之间的冲突尤为明显。房地产企业因其特有属性,前期投入需要大量的资金,进而向银行、小贷公司等金融机构大量“贷款”。对于投资顺利的企业,自然能够迅速回笼资金,如期偿还债务。而对于投资失利

或经营状况不佳的企业,尤其是近几年投资大型商业体的企业,一旦资金链断裂,无论是其自身的继续经营,还是债权人的债务偿还,都将陷入困难的局面。对债权人而言,其希望能够及时止损、防范风险,进而会采取诉讼、执行的方式,查封或者申请拍卖债务人已有的资产,尽快收回债权;对债务人而言,其希望能够停息喘气、恢复生机,但滚动的利息和查封,以及债权人启动的拍卖处置资产程序,无疑会给债务人带来困难。

### (二)债权人之间的利益冲突

破产作为一种集体清偿的程序,旨在将债务人的全部财产按照一定的顺序平均分配给债权人。但债务人的财产是有限的,一部分债权人优先获得分配后,也就意味着另一部分债权人所分配利益会减损。房地产企业破产案件中债权人之间的利益冲突主要表现在有财产担保债权人与普通债权人之间、税款债权人与普通债权人之间,以及各债权人与职工债权人之间的冲突。

有财产担保债权人与普通债权人之间的利益冲突主要在于因受偿顺序的不同而引起的各种冲突。例如,在房地产企业破产案件中,大部分资产均已设定抵押,抵押权人依法实现其优先权后,大部分普通债权人几乎零清偿,甚至破产程序推进所必需的破产费用亦无着落。根据法律之规定,抵押权人有权向管理人主张行使担保物权,管理人应及时变价处置,抵押权人对特定财产享有优先受偿的权利。而房地产企业作为一种劳动密集型、资金密集型企业,其财务账册往往较为混乱,涉及到的债权类型也较多。为尽可能多地发现债务人的资产状况,全面查清企业的真实财务状况,深入调查了解企业有无对外应收账款、股东是否存在抽逃出资等事项,往往需要聘请专业的第三方审计、评估机构,而在债务人资产大部分已设定抵押的情况下,聘请审

计、评估的费用如何分担，则成为了一大问题。

《企业破产法》赋予了税收债权的第二顺位优先权。税收债权作为一种公法之债，具有优先权的地位无可厚非。但在房地产企业破产案件中，税收债权有时占据了较大的比例，赋予税收债权较先顺位优先权，后位的普通债权几乎难以获得清偿。此外，在资产处置过程中，出卖人方仍需要缴纳大额的税费，而该部分往往作为破产费用予以随时清偿。而若将资产处置时的税费约定由买受人全部承担，则很有可能会大大降低潜在买受人的购买意愿，影响资产的处置，最终也会影响到全体债权人的受偿。

各债权人与职工债权存在的冲突主要表现在两个方面。其一，有财产担保权和职工债权之间的冲突。如上所述，在大部分资产均已设定抵押的房地产企业破产案件中，抵押权人依法实现其优先权后，职工债权则难以获得清偿。而房地产企业作为一种“劳动密集型”的企业，涉及到的职工往往众多。且除了与债务人企业签订正式劳动合同的职工之外，还有正式职工层层招募的下属工人等。抵押权人依法实现其优先权后，该部分债权人的“工资”往往难以获得清偿。其二，职工债权与普通债权人的冲突。根据《企业破产法》之规定，职工债权是优先于普通债权清偿的。但在具体的案件中，是否对职工债权予以一部分的限制，以平衡多方债权人的利益，还需进一步思考。

### （三）债权人利益与部分群体利益的冲突

“企业破产之时，除了债权人和企业所有者之外，雇员、供应商、顾客或者消费者以及相关部门等都有可能受到不同程度消极的影响，虽然他们的利益很难现实地折算成金钱价值，但这种利益损失的客观存在是真实的，因而他们需要得到相应的保护”。就房地产企业而言，商品房这一标的物往往聚合了物权、债权等多重法律关系，涉及购房户、工程商、被拆迁人、抵押权人等多方主体。这些购房者有可能是债权人，也有可能不完全是“债权人”。但住房问题关系着千家万户的切身利益，房地产企业一旦进入破产程序，大量购房者的权益将处于“悬而不决”的状态。虽然《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第29条、《全国法院民商事审判工作会议纪要》第125条和第126条对“消费型购房人”的权利保障做了相关规定，且在企业破产案件中亦有大量案例参照适用。但上述规定对“消费型购房人”均设置了一定的条件，而在房地产企业破产案件中，仍存在大部分其他的类型。例如，因房屋买卖合同中的标的物尚在建设中，而无交付房屋现实可能之情形；购房者仅支付部分购房款或房款定金的情形等。在执行案件中，适用上述条件审查执行异议是否成立无可厚非；但在企业破产案件中，如若严格遵照上述规定，大部分购房者所缴纳的定金、房款等将作为普通债权而难获清偿，

而若基于“弱势群体保护”而认定为优先权人，则会损害其他债权人的利益。

## 二、企业破产案中利益衡量的引入

陈清秀在其《法理学》一书中所言，“不论是立法抑或司法，在考察各方利益状态之后，为能营造全民之福祉，应兼顾各方利益，采取利益均衡原则，作为核心价值理念”。破产法兼具了经济法“国家干预”的属性，以“自由与管制协同论”为内生理论，通过对私主体间债权债务清理的适度干预，以制止“先来先得”的个别清偿行为；通过集体清偿的程序，实现实质上的公平与效率、维护良好的市场竞争秩序和社会的和谐稳定。

如上文所述，房地产企业破产案件中，商品房这一标的物往往聚合了物权、债权等多重法律关系。而我国当前的立法并未对破产案件中房地产企业涉及的购房者权益等问题做出特别的规定。破产法的立法理念“经历了由债权人本位到债务人与债权人的利益平衡本位再到社会利益与债权人债务人利益并重的变化和发展的过程”，无论是在破产案件的受理审查过程中、破产衍生诉讼中，亦或是基础的债权审查过程中，均不能单一地简单地以“债权人利益最大化”或“弱势群体利益最大化”为标准。而需要结合债权人利益、债务人利益、社会公众利益以及制度利益等进行全方位综合性的权衡考量，既能实现程序上的合法与效率，还能保障实体上的公平与正义。

通过立法层面的利益衡量，可以探求涉及各方主体的利益状态，有无利益倾斜保护之必要，以及涉及各项利益冲突时，如何进行取舍，从而确定立法之原则以及利益保护的标准。而在破产案件的具体适用过程中，通过充分的利益衡量，可以对法律行为、经济行为等做出更合法性、合理性的判断，从而达到债权人、债务人以及社会群体等各方利益平衡的状态，实现社会与市场的和谐稳定。

## 三、企业破产案件中利益衡量的具体适用

### （一）重整申请审查过程中的利益衡量

重整，指通过一定的程序，对有一定营运价值和存活可能性的企业进行“积极”的拯救，而非直接将其破产清算。于债务人而言，企业可以“停息喘气”“继续存活”，通过一定策略投资的引入和良好的经营，“轻装上阵”甚至再创辉煌；于债权人而言，通过破产重整获得的清偿率往往比直接破产清算所获得的清偿高很多。但重整也存在着经济成本较大、耗时长久以及重整方案缺乏可行性等不可忽视的内在缺陷。

无论是在债务人或债权人直接申请重整，还是在法院已受理破产清算的情况下，是否将破产清算程序转换为重整程序，都涉及企业是否具有“重建”可能性、债权人可获得的清偿率以及对社会的影响等多方面的利益权衡。企业是否

具有“重建”可能性是企业能否重整的基础。若企业本身不具有“重建”可能性,即使通过其重整申请,甚至批准其重整计划,最终也有可能因执行不力而转入清算。不仅会严重损害债权人及股东的利益,还会浪费大量的人力、物力,造成程序执行效力低下、社会资源极大浪费。而对是否具有“重建”可能性进行认定,至少需要从以下几个方面进行考量:其一,企业经营业务的前景;其二,企业员工是否支持,企业组织架构是否完善、健全;其三,在需要引入投资人的案件中,投资人是否落实、投资计划是否具有可行性等;其四,在对重整申请进行审查时,还需要考虑重整情况下债权人的清偿率,了解债权人对债务人企业重整的意愿。此外,除对债务人企业本身的“重建”可能性及债权人利益进行权衡外,还需考虑对社会公共利益的影响,综合企业重整是否有利于维护社会的整体效益或增进社会福利等方面进行权衡。

#### (二)破产清算状态下“烂尾楼”续建中的利益衡量

如前述分析,房地产企业一旦资金链断裂,无法按时偿还债务,大量的民间借贷纠纷、金融借款纠纷案件就会接踵而至,随之而来的则是一轮又一轮的查封、冻结。企业资金周转必然进一步恶化,陷入严重的债务危机。由此,大量工程被迫停工,形成了俗称的“烂尾楼”现象。在一般的破产清算案件中,管理人依照破产法之规定及时处置资产、完成分配。而在涉及大量“烂尾楼”的破产案件中,资产是按照现状处置,还是“续建”后再行处置,直接影响到了债权人、购房者的利益,以及城市的形象、社会的和谐稳定。“烂尾楼”工程往往涉及到了大量的以房抵款、购房户等问题,而其本身也存在着严重的安全隐患。若直接以现状处置,一方面,处置价格往往较低;另一方面,购房户的权利无法得到保障,亦涉及到很大的维稳问题。若“续建”后再行处置,一方面,续集资金的来源是一个非常重要的问题;另一方面,续建、验收、办证往往耗时较长,债权人或抵押权人是否同意也是一个决定性的因素。

因此,法院、管理人在进行充分的调研后,需对涉及的各方利益进行充分的权衡,平衡各方利益。一方面,与债权人进行充分的沟通和交流,征求债权人的意见;另一方面,可通过“共益债”投资的方式引入续建资金,启动“烂尾楼”的续建工作。此外,还需要相关部门的大力协调。通过“重整式破产清算”的模式,保障购房者、农民工等社

会群体的利益,同时,也增加债权人的清偿率,以实现多方共赢。

#### (三)特殊情形下的利益衡量

在房地产企业破产案件中,除上述提及的“烂尾楼”工程外,还存在其他诸多涉及购房者利益的情形。我国当前的房价处于较高的状态,对大多数人而言,买房还比较困难。在房地产企业破产案件中倾斜性保护购房者的利益,既有现实的需要,也符合居住权、生存权优先保护的理论价值。然而,我国当前的立法和司法实践中尚未建立具体的保护制度。对于“无交付房屋现实可能”“购房者仅支付定金、或部分购房款”“房屋面积差价款的退补”等情形,法院或管理人还需在基于充分调研的基础上,综合各方因素以决定是否继续履行合同或认定其债权具有优先权的性质,以期尽可能地保护购房者权益,同时平衡多方利益。

#### 四、结束语

市场经济以自由竞争为主要特征,而竞争的结果必然是优胜劣汰、适者生存。企业发展到一定程度可能会陷入财务困境,有其自身的经营原因,也是市场竞争的必然结果。破产作为一种集体清偿的程序,从其产生之时即集结了诸多的利益群体。房地产企业作为一种“劳动密集型”“资金密集型”的企业,“天然”地存在着股东、职工、债权人等利益群体。而“商品房”这一标的物往往聚合了物权、债权等多重法律关系,涉及到购房者、建设工程施工主体,以及被拆迁人等多方主体的利益。无论是立法还是司法,均需要对多方利益进行综合权衡。通过利益衡量的方法,以寻求一种更为有效和公平的安排,以实现债权人、债务人、社会公众等多方利益主体平衡的状态。

#### 参考文献:

- [1]韩长印.企业破产立法目标的争论及其评价[J].中国法学,2004(05):82-89.
- [2]钟健生.破产程序中的优先权:冲突解决与体系建构[J].西南民族大学学报(人文社科版),2018,39(05):87-94.
- [3]韩长印.破产理念的立法演变与破产程序的驱动机制[J].法律科学.西北政法学院学报,2002(04):49-59.

#### 作者简介:

王美交(1994—),女,汉族,重庆人,硕士,研究方向:民商法。