

房地产企业破产债权清偿顺位研究

◆汪宣霖

(西南交通大学公共管理学院, 四川 成都 611756)

【摘要】房地产企业破产关系到人们的生活水平,涉及主体多元,利益纷繁,是企业破产的特殊一类。在处理房地产企业破产程序时,厘清债权、债务人关系,梳理破产债权清偿顺位,公平公正地分配破产企业资产及清偿债务具有现实必要性。本文剖析房地产企业破产涉及的各类债权法律性质,分析各类破产债权的清偿顺位,以期实现利益平衡。

【关键词】房地产企业破产;破产债权;优先权;清偿顺位

2009年我国一系列关于房地产行业政策调控的出台,加大了对房地产行业限制的力度,中小型房地产企业,尤其在中小城市的房地产企业破产案件指数上升。面对房地产企业破产,如何合理确定清偿顺位成为最关键的一个环节,只有此问题得到公平、公正、合理的解决,才能实现不同利益主体之间的平衡。

一、厘清房地产企业破产债权清偿顺位的必要性

首先从立法层面来看。关于房地产企业破产的相关规定散见于《企业破产法》《民法典》以及最高法的各类批复中,但这些规定未能做到一致,有的甚至还存在冲突,困扰着司法适用。其次从实践层面来看。房地产企业破产涉及人们利益,破产事件的发生会影响人们的生活,从而迫使政府过多地介入到破产程序中,司法、行政未能做到独立。再次从破产债权的特殊性来看。房地产企业破产涉及主体类型多元,其内在法律关系复杂。若能根据债权产生方式、债权人风险承担能力的强弱等来明晰清偿顺序,就能高效解决纠纷,平衡利益冲突。最后从交易规则的可预见性来看。法律的功能之一即是可预见,而目前我国在关于房地产企业破产债权清偿顺位的问题上,除了立法散乱,司法实务处理也尚未统一,这无形之中增加了市场的不可预见性,产生了抑制市场交易的不良后果。

二、明确破产债权清偿顺位应遵循的基本原则

首先,公平原则是民法的一项基本原则,也应当指导着房地产企业破产的价值导向,成为处理该类案件的根本遵循。从形式公平层面看,应当对债权种类进行区分,优先保护特殊债权;从实质公平层面看,面对同一种债权,要按照先后顺序、按比例实现清偿。由于需要给予特定债权特别的保护,制定规则应慎之又慎,确保贯彻审慎原则。但同时应注意特别保护规则不宜过多,要避免因为保护特别债权损害其他普通在先债权、保护小额债权而损害大额债权。

其次,还应注意生存权优先原则。基于我国实际情况及人们的利益,生存权应当优先于其他经营权,在房地产领

域,要保障居住权,要对出于不同目的的购房者进行区分,切实保障被拆迁安置人、消费型购房者的居住权益。

三、房地产企业破产债权清偿顺位的具体内容

(一)房地产企业破产的优先债权类型

1.被拆迁人的优先债权

2003年发布的《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《商品房买卖合同司法解释》)第7条规定了,拆迁人与被拆迁人签订的是拆迁补偿安置协议,本质上为所有权变更协议,同时明确了若拆迁人将安置补偿的房屋出售给第三人,其依旧享有特定房屋的优先补偿权。该条款虽未直接规定被拆迁人权利最优先,但体现了保护被拆迁人合法权益的立场。

2.购房人的优先债权

购房人与房地产开发商签订的商品房预售合同是其在该企业破产中所享有权利的来源。若购房人要求继续履行合同,则其可申请交付房屋并且办理权属变更登记,这属于物权请求权。若要解除合同,则有权主张退还房款及违约金,这是债权请求权。2002年最高人民法院发布的《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》(以下简称《优先受偿权批复》)第二条规定,“消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后,承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。”该批复虽已废止,但其体现了对购房人的优先保护精神。但需对购房人的购房目的进行区分,以生存权优先保护为原则,保护消费型购房人的优先债权。2020年修正的《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》(以下简称《异议复议规定》)第29条对消费型购房人进行了界定,即:(1)购买人购房目的是用于居住,且其名下无其他可居住房屋;(2)支付了超过总价款50%以上的房款。

3.建设工程价款的优先受偿权

关于建设工程价款为何享有优先权,学界有以下观点:一是法定优先权说,这是鉴于这类工程涉及大量劳动工人,

从《劳动法》层面给予的保障；二是法定抵押权说，由于承包方在进行工程时投入了较多资金，通过赋予承包人抵押权来保障其权利；三是不动产留置权说，这是类比承揽合同，类比动产的留置权，以此保障承包人的权利。《民法典》第807条规定“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款……建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”相关司法解释也在强调建筑工程承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。

4. 劳动债权

劳动债权与劳动者利益紧密联系，因劳动债权并非房地产企业破产特有的债权，且《企业破产法》第113条中已规定了其清偿顺序，本文不再赘述。

5. 有特定财产担保的债权

对于特定财产，若设定了担保，则不应纳入破产财产，而应该将其归入别除财产之中。由于房地产开发往往需要筹集大量资金，企业通常会将土地的使用权、在建工程等抵押给金融机构来完成融资。《企业破产法》规定，对于某一特定财产享有担保权的债权人，就该财产有优先受偿的权利。

（二）各类优先债权的清偿顺位探析

若以利益为划分依据，房地产企业破产债权不仅涉及了以承包方、银行等为代表的“经营权利”，也涉及了以被拆迁人、消费型购房人为代表的“生存权利”，普遍认为人身权利优于财产权利，生存权利优于经营权利。在房地产企业破产中，涉及的利益也互相交织，不够完备的法律规定使实务陷入困境，因此，确定房地产企业破产债权的清偿顺位尤为必要。

1. 被拆迁人的权利顺位

房屋修建、房屋拆迁都关系到社会公众的利益，房屋是民众生产和生存的基本物质条件，优先保护被拆迁人的居住权应当成为题中之意。《商品房买卖合同司法解释》第7条体现出了司法机关要优先保护被拆迁人的立场。实践中，在房地产企业破产时，若安置房屋为现房，则被拆迁人可以主张物权以及办理不动产所有权变更登记。若安置房屋为现房，则被拆迁人有权继续获得该期房并办理权属变更或就该期房变卖的价款优先受偿。

2. 购房人的权利顺位

《优先受偿权批复》将生存权优先于经营权作为价值取向，规定了消费型购房人的优先顺位。理论认为当购房人支付了超过总价50%的房款时，就可以推定购房人对获取该房屋足够期待。在商品房销售中还有一项特别的“不动产预告登记制度”，但与之配套的公示方法尚未建立，未能良好保护交易安全。关于购房人的权利顺位，分以下情形进行讨论。

（1）已办理预告登记的房屋。《民法典》第221条设立不动产预告登记制度，赋予了特定财产在物权上的效力，即先物权可以对抗后物权。如果说在房地产企业破产时，已经预告登记的房屋是现房，且购房人已经支付了全部房款，为保障购房人利益，此时破产管理人无权解除该房屋买卖合同，购房人可以主张完成不动产登记。如果说房屋为现房，但购房人尚未结清全部房款，此时视为该房屋买卖合同尚未履行完毕，管理人可以选择解除该合同，但这样势必会损害购房人的权益。在对域外相关规定进行考察时发现，德国在此种情形下将禁止管理人随意解除房屋买卖合同，购房人可以继续支付房款，直到获得相应物权。参考这种理念，如果破产时该房屋仍为现房，也应继续限制管理人的权限，由购房人进一步做出继续履行房屋买卖合同或解除的决定，若解除合同，可在特定房屋变价范围内优先受偿，若接受房屋按现状完成交付，则与其他破产债权人一起按份共有在建工程。

此外，对于上述办理了预告登记的债权人的权利是否能扩张至已完成网签备案，但尚未开展预告登记的购房人值得商榷，笔者认为应当进行适当扩张。网签是对房屋购买的一种公示，购房人应享有与预告登记的债权人同样的期待权。

（2）未办理预告登记，但付款超过50%。若购房人已支付全部购房款，在房地产企业破产后，关于购房人向房地产企业主张的权利性质，理论界有两种观点：一种是基于物权请求说，认为购房人是基于物权项下的权利，因为物权归属发生转移，所以购房人享有取回权。另一种是基于债权请求说，认为购房人并非原始拥有，而是继受获得该房屋物权。根据《民法典》第214条规定，受让人自变更登记时取得不动产所有权。笔者更赞同后者观点。若购房人支付部分房款，此时买卖合同则未能完全履行，破产管理人可以决定是否解除合同，若选择继续履行，该债权纳入共益债务。而《优先受偿权批复》规定，已经支付购房合同所约定价款的全部或大部分的消费者购房人，其债权优先于抵押权、工程价款优先受偿权和其他破产债权得到受偿。《异议复议规定》第29条将“大部分”这一定义词细化为50%，即已支付超总价款50%的消费型购房人应当享有优先权。合理界定享有优先权利的消费型购房人，应当把握以下几点：首先，要严格认定在房地产企业破产时，购房人名下无其他用于居住的房屋，而其赡养人、抚养人名下若有可以用于居住的房屋，要具体来判断是否符合唯一要求。其次，要严格审查购房人在企业破产时是否已付房款超过50%，要严格审查购房合同及付款凭证。最后，以房抵债的购房人不应当归属为消费型购房人。综上，在受理购房人申报权利时，依法办理完预告登记的购房人应当享有最为优先的

请求权,之后为已经支付超50%房款的消费型购房人。

3.建设工程价款债权顺位

房地产工程款项的拖欠导致了整个行业发展受到影响,烂尾工程等问题的发生不仅影响了市容市貌,也对社会公众产生了不利影响。而其中需特别注意的是建筑工人的劳动报酬,大部分工人都是来自农村,这笔工钱关乎他们的基本生活,鉴于此,建设工程价款优先受偿是正当且必需的。在考虑顺位时,消费型购房人的权利应当优先于建设工程价款予以保护,理由如下。一是从参与交易主体来看,消费型购房人属于社会大众,其与建设工程的承包方相比,处于弱势地位;二是大多消费型购房人购房几乎花掉了所有积蓄,若购房人权利不能得到优先保护,房地产行业就难以健康发展。对于非消费型购房人是否有优先权利,应当根据具体情况对破产财产进行分配,这就对如何区分消费型购房人提出了严格的要求。

再就是抵押权与建设工程优先受偿的顺位。有学者认为,房地产企业开发涉及大量资金,先以土地、后以楼盘抵押的矛盾难以解决,若金融安全不能保障,将会更大影响社会秩序,应当先保护抵押权。但笔者更赞成先保护建设工程价款,因为建设工程价款涉及生计问题,建筑工人的工资不同于一般债务,抵押权应予以让步,《优先受偿权批复》也阐明了类似立场。同时,还可类比留置权,虽然目前我国《民法典》只规定了动产的留置权,在同一标的下的留置权是优先于抵押权和质押权的。在实践中,如果承包人遇到发包人不按约定支付工程价款时,承包人可以留置该工程,拒绝竣工交接,若发包人仍未支付相关款项,承包人对可对该工程进行拍卖、变卖,基于其所得价款按比例优先受偿。

综上所述,结合我国法律、司法解释及最高人民法院对

相关问题的批复,将房地产企业破产债权清偿顺位大致梳理如下:第一顺位:破产费用和共益债务;第二顺位:被拆迁人基于安置的请求权;第三顺位:消费型购房人的请求权;第四顺位:建设工程价款请求权;第五顺位:有物的担保债权,按照登记的先后顺序就特定财产拍卖、变卖所得价款优先受偿;第六顺位:劳动债权;第七顺位:税收债权及其他社保费用;第八顺位:普通债权。

四、结束语

房地产企业破产已成为司法实践中的疑难问题,其涉及面广、影响重大,不仅有涉及拆迁人、购房人的权利、金融机构的抵押权,还有包含众多劳动者报酬的建设工程价款等。妥善处理好房地产企业破产程序,合理分配破产财产,有利于保障人们的权益。因此,亟需明确房地产企业破产债权的清偿顺位,同时完善相关配套措施,使得破产的房地产企业能够顺利退出市场,保护多方主体的相关利益。

参考文献:

- [1]池伟宏.房地产企业破产重整中的权利顺位再思考[J].法律适用,2016(03):30-34.
- [2]严蛟,戴源.以房抵债协议在房地产企业破产程序中的效力研究[J].河北企业,2020(09):145-146.
- [3]王刚.房地产企业破产中待履行商品房买卖合同的解除权研究[J].河北法学,2019,37(02):143-155.
- [4]金春.论房地产企业破产中购房消费者的权利保护——消费者保护和债权人可预测性的平衡[J].法律适用,2016(04):38-44.

作者简介:

汪宣霖(1998—),女,汉族,四川南充人,硕士研究生,研究方向:经济法学。

