

房企破产中消费型购房者的权益保护

张艳, 景雪

辽宁师范大学法学院, 辽宁 大连

收稿日期: 2023年6月2日; 录用日期: 2023年6月20日; 发布日期: 2023年9月12日

摘要

房地产企业破产中法律关系错综复杂, 涉及到各债权人的利益分配和权衡, 其中消费型购房者享有优于工程建设价款优先受偿权及抵押权受偿的权利。在现房交易合同和期房交易合同下, 消费型购房者的权益保护呈现出不同的标准和路径, 区分两类合同下消费型购房者的权益保护问题可以更好地指导实践工作。

关键词

房地产企业破产, 消费型购房者, 现房交易, 期房交易

Protection of the Rights and Interests of Consumer Buyers in the Bankruptcy of Real Estate Enterprises

Yan Zhang, Xue Jing

School of Law, Liaoning Normal University, Dalian Liaoning

Received: Jun. 2nd, 2023; accepted: Jun. 20th, 2023; published: Sep. 12th, 2023

Abstract

In the bankruptcy of real estate enterprises, the legal relationship is complicated, which involves the distribution and balance of the interests of creditors. Among them, consumer buyers enjoy the priority over the project construction price and the right to be compensated by mortgage. Under the existing house transaction contract and the forward house transaction contract, the rights and interests protection of consumer buyers presents different standards and paths, and distinguishing the rights and interests protection of consumer buyers under the two types of contracts can better guide the practical work.

Keywords

Bankruptcy of Real Estate Enterprises, Consumer Buyers, Existing Home Transactions, Forward House Transaction

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 问题的提出

房地产行业关乎国家的经济命脉, 作为消费市场与金融衍生品市场交织的特殊市场, 房地产行业牵一发而动全身, 诸多行业因为房地产开发而受益, 其很大程度上依赖于政策支持和市场前景。房屋建成面积与实际居住需求面积形成的供给缺口, 使得某些小微房企因为资不抵债或还不上到期债务导致资金链断裂。房地产企业爆雷现象频出, 使得购房者生存权、居住权等基本权利受到威胁, 需要进一步理清购房者权益保护问题。

在房地产破产案件中, 涉及到建设公司、购房者、抵押权人以及其他债权人, 在破产事件中需要理清各种不同债权的顺位就显得尤为重要, 特别是破产程序中消费型购房者相关的权益保护。房企破产法律关系错综复杂, 对房地产企业进入破产程序中的消费型购房者所享权益的保护进行体系性研究, 分析消费型购房者在破产程序中的所享权利体现出的价值衡量, 针对现房和期房交易合同下消费型购房者权益的保护效力显得尤为重要。

2. 关于消费型购房者的价值衡量

2.1. 消费型购房者的超级优先顺位

我国《企业破产法》中规定在破产程序中享有优先清偿权的债权有破产费用、共益债务、职工债权和税收债权, 鉴于实务中更加错综复杂的债权债务关系, 其他民商事法律法规中也有关于优先受偿债权的规定, 这就涉及到具有优先受偿债权之间如何权衡的问题。关于房地产企业破产时, 优先受偿债权的权利顺位可见于《关于建设工程价款优先受偿问题的批复》, 其中规定了已经支付全部或者大部分购房款的买受人处于清偿的第一顺位, 建设工程价款优先受偿权优于抵押权, 由此明晰了在房企破产中已经支付全部或者大部分购房款的买受人享有超级优先受偿权。

对上述条文“支付全部或者大部分房款”中, 如何认定是否支付“大部分房款”需要一个明确的认定标准, 否则将会导致在司法实践当中法官发挥自由裁量权错误认定“大部分房款”的标准, 使得全体债权人的利益或消费型购房者的优先受偿权受到损害。对于“大部分房款”的认定标准, 可以参照《执行异议和复议案件若干问题的规定》, 当中第 29 条规定已经支付的房款超过合同总额的百分之五十, 即可认定支付了大部分款项。虽然《执行异议和复议规定》第 29 条针对的是一般强制执行的情形, 但一方面破产相当于集中强制执行, 另一方面房企破产时往往涉及众多普通消费型购房者, 因而也牵涉众多不特定人的居住利益, 此时更应该在法政策的考量上倾斜保护普通消费型购房者[1]。

因此当房地产企业破产后, 消费型购房者所购买的标的物已建成现房的, 承包人的工程建设价款不得对抗买受人的房屋交付请求权; 尚未建成现房的, 开发商对于消费型购房者购房款(包括首付款本金、按揭贷款本息)的返还应处于第一清偿顺位, 建设工程价款优先受偿权与抵押权分出于第二与第三清偿

顺位。

2.2. 消费型购房者行使超级优先受偿权的限制条件

消费型购房者要实现自身债权的超级优先受偿权,应当满足“消费型”的属性,基于投资需要、企业购房等非消费型购房者应该排除在外。关于消费型购房者的认定标准可以依照《办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第29条,消费型购房者指买房的真实意思表示为用于居住,名下无其他用于居住的房屋并且支付了房款的50%以上。

在《九民纪要》第125条,进一步解释了“买受人名下无其他用于居住的房屋”这一规定,其可以理解为在案涉房屋同一设区的市或者县级市范围内消费型购房者名下无其他用于居住的房屋。在司法实践中,最高法院认为如果消费型购房者名下已经1套房屋,再次购买的房屋是为了满足基本居住需要或是改善居住环境,也可以符合消费型购房者的认定标准。

同样若对“已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十”中的50%作为判定消费型购房者与非消费型购房者的临界点可能存在不妥,表现在购房者都是出于保障自身的生存权为目的购买房屋,但甲已支付房款的50%,乙支付房款的49%,如果就消费型购房者的概念作刚性的理解,则乙自然就丧失超级优先受偿权。问题在于,若购房者支付购房款接近于50%时,是否符合“大部分房款”的认定标准?

《九民纪要》中规定,在购房者支付房款接近于50%,并且已经依据合同约定总额支付剩余房款给管理人,也可将其认定为已支付“大部分房款”。在判定是否为消费型购房者时,最重要的考量因素应当是购房人若解除或者终止履行购房合同后其基本生存权是否会受到重大影响,因此可以考虑将消费型购房者认定为以居住为目的以及名下无其他居住房屋,购房者若解除或者终止履行合同后基本生存权会受到重大影响的自然人。

非消费型购房者主要指的是以投资、企业用途为目的的购房者,不符合司法解释所认定的消费型购房者,不能基于别除权主张对房屋优先受偿,只能作为普通债权受偿。在(2022)豫民申380号案中,河南高院认为张中新自称其购买商品房的用途是“案涉楼盘离一个贵族学校很近,手里有闲置现金,无论是出租或者是转卖都会有盈利”,显然不是为了居住,对投资性购房人不能被认定为消费型购房者,故张中新的债权亦不能认定为优先债权。

3. 现房交易下消费型购房者权益的保护效力

3.1. 严格界定消费型购房者的物权请求权

在预售商品房已建成现房的情况下,此时消费型购房者也已进行预告登记,管理人不能以增加债务人破产财产或平衡各债权人利益为由将其纳入破产财产,只能继续履行这种请求权。这是因为预告登记制度是一种有物权效力的债权请求权,又或者说是一种准物权,在进行公示之后具有对抗第三人的效力。此时消费型购房者在预告登记制度的保护下可以较为容易地实现物权,这时考量其他债权人的利益,应对这一物权请求权加以严格界定,保障债务人的破产财产能够公平正义的分配,这也是权益衡量的要求。

首先需要严格界定消费型购房者“付款超过50%”取得的时间节点。对“付款超过50%”的时间节点应该是在破产受理之时,而不是在破产受理之后,若是在破产受理之后购房者以增加付款使其购房款达到50%而取得超级优先受偿权,这对其他债权人(建设工程价款优先受偿权人、银行抵押权人等)造成实质性损害。再者鉴于不是以居住为目的并且名下还有可供其居住房屋的购房者,司法裁判者需要严格进行资质审核,需要同时满足在破产受理之前“付款超过50%”并且名下无其他居住房屋的购房者,才享有优先于工程价款优先受偿权和抵押权的超级优先受偿权。最后还要警惕以房抵债的现象,以房抵债

通常是指代物清偿, 指名义上的购房者为避免房地产企业无力偿还债务, 采取直接缔结房屋所有权合同抑或缔结预售房屋合同并进行预告登记的方式取得对房屋的物权请求权。以房抵债应当以民间借贷法律关系进行审理, 表明以房抵债案件并不需要保障其作为名义购房者的权益, 而应当依照当事人真实的意思表示所建立的基础法律关系来审理。因此针对“以房抵债”的问题, 名义上的购房者并不存在以居住为目的购房的真实意思表示, 管理人有权予以撤销并将其看作普通债权进行处理。

3.2. 未产权登记消费型购房者权益的保护

对未登记产权的消费型购房者, 房屋是否属于破产财产在理论和司法实践当中存在较大的争议, 一种观点认为此时未发生所有权的变动, 这时房屋属于破产财产, 另一种观点认为虽然房屋所有权变动属于登记生效主义, 但特殊情况需要特殊对待, 若房企将房屋交付给了消费型购房者, 这时应视为房企已将房屋所有权转移至消费型购房者, 房屋不纳入破产财产[2]。

笔者认为消费型购房者在上述情况下仍享有对于房屋的所有权, 《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第 72 条第 1 款第 6 项中规定了债务人破产时虽未办理过户但已支付房款并已交付的房产不再视为破产财产。在房屋已交付但未登记的情形下, 要灵活性地适用“法律特别规定”进行消费型购房者权益的保护, 房地产企业主动向购房者交付房屋, 是由于房屋买卖合同的存在并且购房者支付全部或大部分的款项, 使得房地产企业基于诚实守信的理念将房屋的所有权移转给了消费型购房者, 这时候的房屋不属于破产财产。若是将其视为破产财产, 就会使得消费型购房者的权益受到极大损害, 其通过个人积极劳动积攒的房款将化为泡影, 生存权也会受到损害。机械地将登记生效作为法定要件, 而不考虑消费型购房者的权益, 是不具有灵活性和合理性的。

4. 期房交易下消费型购房者权益的保护效力

在期房交易下房企破产引发的法律问题跟现房相比更加复杂, 此时房地产企业往往不能承担未来的建设工程价款, 房屋的建筑由于破产而形成“烂尾楼”, 难以交付完整的房屋。对“烂尾楼”的处理, 要么融资续建或寻找新的投资者完成未来的工程建设, 要么由于合同履行不能直接进入破产程序重生。

4.1. 合同解除下法律效力分析

4.1.1. 管理人解除合同的法律效力

我国破产法第 18 条规定管理人可以对破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同行使破产解除权, 以使得债务人财产最大化。消费型购房者若未付清房款, 其与房地产公司之间签订的期房交易合同就双方均未履行完毕的合同。法律赋予管理人对双方均未履行完毕的合同行使破产解除权的意义在于, 让破产财产总体价值及时摆脱整体缩减的合同, 增加破产财产以使得债权人能够得到更多清偿。按照破产法第 18 条规定, 如果在房企破产案件中, 消费型购房者未全额支付合同约定的购房款, 则面临着管理人以双方均为履行完毕的合同为由对期房交易合同进行解除的风险[3]。如果消费型购房者取得房屋的权利可以被任意解除, 那么该期待权只能被称为一种单纯的期待而不成其为权利, 所谓的物权期待权将名存实亡[4]。因此对管理人行使破产解除权进行限制有一定必要。

4.1.2. 消费型购房者解除合同的法律效力

期房交易合同属于尚未履行完毕的合同, 进入破产程序时, 往往由于房企存在迟延交房等违约事实, 消费型购房者可以主动行使对合同的解除权。有观点指出房企在消费型购房者主动合同解除后存在不能全额偿还购房款的可能, 此时其购房款被解除合同后的房企占有, 购房款应该作为不当得利返还, 根据破产法中关于优先受偿权的规定, 不当得利属于共益债务, 具有优先受偿的权利[5]。还有观点称消费型

购房者要求返还购房款的行为属于物权请求权, 仍然具有优先受偿权。另一种观点认为期房交易合同是一种物权的期待权, 其合同法律关系消灭之后, 意味着消费型购房者放弃了对房屋的所有权, 应当看做是普通债权。笔者认同消费型购房者将合同解除后要求返还购房款的债权属于普通债权这一说法。这是因为期房交易合同作为物权期待权, 不是真正的物权, 合同解除后无法受到优先受偿的权利。其次期房交易合同解除后, 并不发生不当得利的法律效果。主要缘由在于受领人取得利益或接受给付时不存在合法的原因是不当得利成立的前提。

4.2. 合同继续履行下法律效力分析

4.2.1. 延迟交房的责任承担

如果将期房修建成现房, 再交付给消费型购房者, 其中可能涉及到的问题是, 房地产企业延迟交房是否构成违约的责任, 其违约金是否应该在续建的工程中停止计息的问题。根据我国合同法房企延迟交房的行为构成违约, 需要承担违约责任, 但违约金是否停止计息, 则存在不同的观点。我国台湾学者认为不应该停止计息, 理由在于破产申请受理后产生的利息作为除斥债权不得在破产程序中受偿, 或者作为劣后债权劣后于普通债权受偿以限制其程序性权利, 但不应规定债权不得计算利息损害其实体性权利。笔者认为应该停止计息, 其一是因为破产法中关于金钱债权继续履行的相关规定同样适用于可以金钱衡量的债权的继续履行, 根据我国破产法中第 46 条的规定, 附利息的债权, 自破产申请时停止计息。金钱之债逾期履行, 逾期给付的违约金停止计息。房地产企业履行交房的义务, 是一种债的清偿, 非金钱之债的逾期违约责任应当与金钱之债逾期履行产生的法律效力一样, 即停止计息。其二是期房续建成现房可能会有很长的一段时期, 在极端的条件下, 可能会存在违约金的利息接近房屋市值的情况, 这会增加房地产企业续建融资或接盘投资者的投资压力, 不利于消费型购房者物权的实现。因此违约金应当自破产受理之时就停止计息。

4.2.2. 续建费用的清偿责任承担

继续履行合同, 如果将期房修建成现房, 消费型购房者是否应该承担续建费用的清偿责任, 存在不同的观点。笔者认为消费型购房者不应当承担续建费用的清偿有其合理性。理由在于消费型购房者在签订期房交易合同之时, 在期房合同成立之时并不立即发生所有权的转移购房者无法立即取得房屋所有权, 但消费型购房者仍与房地产企业签订合同在于有充分担保措施保障消费型购房者能够在预期获得物权, 表现在《批复》规定消费型购房者具有超级优先受偿权, 银行对预售资金监管账户监督房企专款专用的保障功能, 使其能够有理由相信期房交易合同的效力, 此时消费型购房者没有对房地产企业进行信用授予, 也就无需承担破产风险。只有在破产财产不足以清偿续建费用时, 消费型购房者可对续建费用的清偿负补充责任, 这样才能保障其取得房屋的利益保护。

4.2.3. 合同履行不能的处理

同样在继续履行合同的过程中, 由于客观因素的存在, 存在合同履行不能的问题。在通常情况下, 合同履行不能是由于房屋续建费用高昂导致融资困难而造成合同在客观上无法履行的状态, 合同中的物权期待权将因为房屋预期交付不能而丧失, 此时未接触购房合同的消费型购房者只能对房企主张损害赔偿。但考量到司法实践对弱势群体居有其屋的生存权这一权力优待, 消费型购房者在缔结期房交易合同时先行支付房款并不构成对房企的信用授予, 所以合同履行不能的状态不能限制消费型购房者的权利。我国《批复》以及九民纪要等民商事法律及司法解释、批复中规定了消费型购房者的购房款享有超级优先受偿权, 先于工程建设价款优先受偿权和抵押优先受偿权清偿。因此在期房处置所得的价款中, 应优先清偿消费型购房者, 使其能够及时在市场上购买其他的房产, 实现生存权保障的目标。但需要注意的

是, 消费型购房者所获得的赔偿应当以建设的房屋市值为限。

5. 结语

考虑到消费型购房者的生存利益, 在房企破产清偿时其拥有超级优先受偿权。现行法规规范下, 消费型购房者在现房交易合同和期房交易合同项下存在不同的保护路径。

在现房交易合同下, 需要严格界定消费型购房者物权请求权, 要注意“以房抵债”的现象, 管理人应行使撤销权将房屋纳入破产财产。不能将产权登记作为判断房屋所有权的唯一依据, 在消费型购房者支付了房款并且接受交付但尚未进行产权登记的情况, 也应该视为享有对房屋的所有权。

在期房交易合同解除的情况下, 应当限制管理人行使破产解除权, 对消费型购房者主动解除合同并要求返还购房款的债权应列入普通债权, 不再享有优先受偿的权利。在期房合同继续履行情况下, 对延迟交房的房地产企业, 应当承担违约责任, 但违约金在破产受理之时停止计息; 消费型购房者不应当承担续建费用, 续建费用应由债务人的破产财产承担。对合同履行不能的问题, 消费型购房者的房款应处于超级优先清偿的地位获得清偿。这将为我国司法实践对消费型购房者的权益保护提供指导。

参考文献

- [1] 石一峰. 房地产企业破产中购房者权益的保护[J]. 法学, 2022(12): 123-135.
- [2] 王欣新, 张思明. 论房地产开发企业破产中的购房者利益保护[J]. 江汉论坛, 2015(10): 118-122.
- [3] 申卫星. 民法基本范畴研究[M]. 北京: 法律出版社, 2015.
- [4] 任一民. 期房交易合同在破产法上的效力研究[J]. 法律适用, 2016(5): 93-100.
- [5] 韩世远. 合同法总论[M]. 北京: 法律出版社, 2008.