

房企破产程序中待履行购房合同不同处理方式 法律后果研究

刘业福

华东政法大学法律学院, 上海

收稿日期: 2023年10月21日; 录用日期: 2023年11月18日; 发布日期: 2023年11月24日

摘要

待履行购房合同的处理一直是房地产企业破产程序中的重点问题。应明确待履行购房合同为待履行购房合同应是在房地产企业破产申请受理前订立购房合同, 受理破产申请后, 购房者尚未完全支付购房款且房地产企业未向购房者移转房屋所有权的合同。在消费型购房者、购房人办理了预告登记以及继续履行会增值保值破产财产三种情形下保证待履行购房合同得以继续履行, 并分析其请求权的顺位。在合同解除后, 明确购房人债权的性质并确定消费型购房者优先受偿的责任财产范围。

关键词

房地产, 破产, 待履行合同, 法律效果

Study on the Legal Consequences of Different Handling Methods of Pending Purchase Contract in Bankruptcy Procedure of Real Estate Enterprises

Yefu Liu

Law School, East China University of Political Science and Law, Shanghai

Received: Oct. 21st, 2023; accepted: Nov. 18th, 2023; published: Nov. 24th, 2023

Abstract

The handling of the pending purchase contract has always been a key issue in the bankruptcy

procedure of real estate enterprises. The pending purchase contract should be a purchase contract concluded before the bankruptcy application of the real estate enterprise is accepted. After the bankruptcy application is accepted, the buyer has not fully paid the purchase price and the real estate enterprise has not transferred the ownership of the house to the buyer. Under the three circumstances of the consumer buyer, the buyer who registered the notice and continued to perform the bankruptcy property which will increase the value and maintain the value, the pending purchase contract can continue to be performed, and the order of its claim is analyzed. After the termination of the contract, the nature of the creditor's right of the buyer is clarified and the scope of the liability property of the consumer buyer is determined.

Keywords

Real Estate, Bankruptcy, Pending Contract, Legal Effect

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. 待履行购房合同的认定

《中华人民共和国企业破产法》第十八条第一款规定：“人民法院受理破产申请后，管理人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有权决定解除或者继续履行，并通知对方当事人。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的，视为解除合同。”，由此可知我国破产法中规定的待履行合同构成要件为“在破产申请受理前成立”与“债务人和对方当事人均未履行完毕”。相对于其他国家来说，我国法律规定的构成要件较为简洁，而且学界对于待履行合同缺乏系统的论述，使得关于待履行合同究竟如何认定存在一定争议。王欣新、张思明认为主张对破产法上的待履行购房合同，不能理解为对合同的所有条款全部履行完毕，只要合同的主要义务或者关键性义务履行完毕，能够实现双方签订合同的实质性目的，即为履行完毕，在房地产开发企业破产时房屋买卖合同可能因存在房屋保修、税费支付等次要或附随义务尚未履行完毕不能认为待履行购房合同尚未履行完毕[1]。金春则认为如果购房人支付房款已经达到总价款的百分之八十以上(根据案情可以适当调整)，则可以认定购房人已经将完成实质义务的履行[2]。

笔者认为应当根据主给付义务、从给付义务是否全部履行完毕认定是否构成待履行购房合同而无需考虑附随义务是否履行完毕。其一，给付义务和附随义务的区别在于：无论是特定合同关系所固有的、必备的主给付义务，还是仅具有辅助主给付义务的功能而为确保债权人的给付利益能够得到最大满足的从给付义务，均可以作为诉讼的独立请求；而且，如果不履行给付义务，债权人将拥有解除权。与此相对，附随义务不具有独立的可诉性；而且，附随义务的不履行，债权人原则上不得解除合同，而只能请求损害赔偿[3]。鉴于此，在破产程序外债务人不履行附随义务，没有合同相对方合同解除权，在破产程序中也不宜因合同当事人未履行附随义务而赋予管理人以解除权。其二，对于学者提出的根据购房人支付购房款比例的多少抑或者根据案件具体情况来认定，笔者以为并不合理。首先，究竟比例为何本身就是个难以解决的问题，是采取百分之八十还是百分之九十抑或者其他，为什么同样没有完全支付购房款，多支付一定的价款会引起权利性质的改变并没有令人信服的理由。其次，具体的比例是否应该由法律统一规定，如果由法律进行统一规定，一刀切的做法与学者所追求的个案衡平的想法背道而驰。如果赋予法院自由裁量权，允许法院根据案件具体情况，具体裁定支付多少价款为单方履行完毕购房合同中的支

付价款义务，确实有利于追求个案衡平。但是房地产企业破产与其他企业破产不同，房地产企业破产的债权人往往人数较多具体案件情况较为复杂案涉金额较大，如果赋予法院较大的自由裁量权易产生司法腐败、激化矛盾等问题。其三，学者之所以主张将支付百分之八十的购房款认定为其已经履行完毕支付购房款的义务，本质是为了防止破产管理人滥用解除权，但是即便破产管理人没有解除权，除购房消费者以外的购房者再无其他有特殊性的情况下，其请求权的顺位没有优先性，因此并无讨论必要。所以笔者认为待履行购房合同应是在房地产企业破产申请受理前订立购房合同，受理破产申请后，购房者尚未完全支付购房款且房地产企业未向购房者移转房屋所有权的合同。

2. 继续履行购房合同的法律效果

(一) 继续履行购房合同的适用情形

最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复释([2023] 1 号)认为购房消费者在一审答辩结束前支付全部购房款即可，该批复是为了生存利益与维持社会稳定的需要，为保证购房者的利益作出的特殊规定，是基于法律价值观作出的特殊考量，所以争论不大。

但是除最高人民法院明确批复的情形之外，非消费型购房人在何种情形下，可以不受破产管理人解除权的影响，要求继续履行购房合同，仍然值得进一步思考。首先，如果消费型购房人办理了预告登记笔者认为可以以此限制破产管理人对于待履行购房合同的解除权，要求继续履行购房合同。对于预告登记的破产保护效力，学界与实践的争议较大，反对者主张预告登记的破产保护效力明确规定在德国法律之中，而我国破产法并未对此加以规定，因此不应当认为我国预告登记具有破产保护效力[4]。笔者认为应当认定预告登记具有破产保护效力，并以此限制破产管理人的解除权。原因在于：我国企业破产法没有明确规定预告登记重要的原因之一是我国《企业破产法》的起草时间早于《物权法》，因此我国企业破产法并未加以规定的原因，并非是要否定预告登记的破产保护效力，而是立法的疏漏因此应当进行目的性限缩，预告登记应当具有限制管理人解除权，要求继续履行待履行购房合同。

除预告登记之外，法律赋予破产管理人解除权的立法目的是为了使管理人解除对破产财产不利的合同，以达到破产财产最大化的效果，因此笔者认为管理人在行使解除权时应当受到增值保值原则的限制即管理人在行使解除权时，如果待履行购房合同继续履行使得破产财产增加的话，其不能解除该待履行购房合同，同时如果破产管理人选择继续履行该合同，根据破产法的相关规定，破产管理人需要向债权人委员会报告，此时应要求破产管理人对于履行该待履行购房合同有利于责任财产的增加作出详细说明以保证破产管理人不会滥用职权。

综上所述，笔者认为由于国家对生存利益的保护以及维持社会稳定的目标，对于消费型购房者破产管理人解除权受到限制值得肯定。但是针对法律没有相关规定的非消费型购房领域，管理人的解除权也应该受到增值保值原则的限制；此外，由于房地产领域交易的特殊性，购房人会选择办理预告登记，虽然我国破产法领域没有明确规定预告登记的效力，但是应当认定此外立法漏洞，肯定预告登记在破产法领域的效力，认定其具有限制管理人破产解除权的作用。

(二) 债权人请求移转房屋所有权的权利顺位

与一般企业破产不同，房地产企业破产的情况下，针对同一债权人财产可能同时存在抵押权、建设工程价款优先受偿权等等不同类型的权利，且由于权利内容相互冲突。因此为保障购房人取得房屋所有权除了保证待履行购房合同不会被管理人滥用解除权解除之外，仍然需要讨论债权人请求移转房屋所有权的顺位问题。

根据上文所述，债权人请求移转房屋所有的情形有三种：其一为消费型购房者；其二为购房者办理预告登记；其三为管理人认为继续履行该购房合同有利于增加责任财产[5]。针对三种情况，其权利顺位

也并不相同。首先,消费型购房者其权利顺位已经由最高院的批复确认,该问题主要是法律价值观问题,并没有法教义学的支撑,所以笔者对此不做过多陈述。其次,预告登记情况下,购房者要求移转房屋所有权的权利顺位存在争议。有学者认为预告登记的情况下,购房者请求移转房屋所有权的请求权优先于建设工程价款优先受偿权[6]。但是另外一种观点认为只有消费型购房者办理了预告登记才可以对抗建设工程价款优先受偿权[7]。笔者认为购房者办理预告登记的情况下,应当优先于建设工程价款优先受偿权原因在于预告登记的目的在于担保针对特定不动产的债法请求权得到履行,由此排除债权发生到物权实现的中间阶段所发生的一切法律风险,预告登记相对人陷入破产的风险自然也在其中。这一旨在实现将来物权变动的债法请求权不应作为普通债权来对待,而是应当打破债权平等受偿的破产法理念,承认该请求权享有破产保护效力。据此,债权人的一般利益应当让位于预告登记担保的请求权人的利益。最后,管理人因为增值保值原则的限制选择继续履行购房合同。此时应当根据不同情形来分析。有学者主张继续履行请求权属于共益债权的顺位位于破产费用之后,其他债权之前[8]。笔者并不赞同该观点。首先选择继续履行待履行购房合同,债权人的请求权属于共益债权,但是根据我国破产法相关司法解释的规定,如果债权人某一财产存在担保物权,该物实现担保物权的剩余部分用来清偿共益债务,所以上述学者仅以共益债务确定其顺位优先与担保物权与法不符。笔者认为应当区分不同情形,如果继续履行待履行购房合同并不会对房产价值增值,此时其虽为共益债权,但是其应在抵押权、建设工程价款优先受偿权之后。如果继续履行待履行购房合同有利于房产升值例如继续履行待履行购房合同购房人所支付的购房款用于房屋续建,此时有利于担保物权与建设工程价款优先受偿权的实现,其顺位应当优先于抵押权与建设工程价款优先受偿权。

3. 解除待履行购房合同的法律效果

(一) 待履行购房合同解除后法律效果之争议

待履行购房合同解除后法律效果有两个方面的争议。其一关于待履行购房合同解除后是否具有溯及力。有学者认为合同法上的合同解除权注重对违约方的制裁,以维护诚信的市场规则和稳定的市场秩序。而破产法上的破产解除权其功能则在于破产企业财产保值增值,即通过破产解除权的行使有利于使破产企业的整体利益更大化,至少比待履行合同继续履行获得更多的价值,从而最终使得全体债权人获益甚至有助于企业重整成功。而如果若承认破产解除权的追溯力,侧重于非破产方利益保护,则与破产企业财产保值增值这一破产基本原则相违背,因此应认为待履行合同解除后,不具有溯及力[9]。有学者认为破产法应当与民法中的学说保持一致,认为其有溯及力[10]。争议二待履行合同解除后购房人请求其返还支付款的债权性质为何?有学者主张合同解除后,房地产企业构成不当得利所以应为共益债权[11]。另有学者从比较法的角度论证将其认定为共益债权的合理性[12]。之相反部分学者主张其为普通债权[13]。

笔者认为上述争议一与争议二之所以产生争议,皆是因为涉及到破产债权的权利顺位问题。笔者认为无论待履行合同解除后,是否具有溯及力,购房人对于已经支付购房款的债权均为普通债权。部分学者主张合同解除之后有溯及力,则债务人构成不当得利,根据《破产法》第四十二条第(三)项的规定“因债务人不当得利所产生的债务”,将该部分债权认定为共益债权。但是笔者认为该规定所指债务人所受不当得利应当是指在破产申请受理之后,所得不当得利,因其增加了破产财产,有利于全体债权人因而风险也应由全体债权人承担风险,所以该部分债权构成共益债权。而合同解除后,债务人即便构成不当得利,也是在破产申请受理之前得利,对于该部分债权如果优于普通债权,则损害其他债权人利益。至于购房消费者因涉及其生存利益,笔者认为生存利益应优先于经营利益,所以对购房消费者所支出的购房款,可以优先清偿。

(二) 消费型购房人优先受偿的责任财产范围

破产法中抵押权与建设工程价款优先受偿权都固定为特定物,因此虽然其有优先受偿权但是对于其他债权人的影响较小,但是根据最高人民法院的批复,消费型购房人所支付的价款具有优先受偿权但是批复并没有明确该优先受偿权的范围,该范围的确定对其他债权人影响甚大。例如A公司上海与南京分别建设楼盘,工程尚未竣工A公司宣布破产,如果上海的项目刚刚开始,而南京已经接近完工,此时如果上海的购房消费者如果能对南京的资产主张优先受偿权,对于南京的非消费型购房人以及一般债权人的债权影响较大,所以为了保障各方的债权均能得到合理的清偿,应对此加以探讨。有学者认为该责任财产应当是债务人的全部财产[14]。根据批复的规定,除非待履行购房合同陷入履行不能,其他情况下待履行购房合同均不会解除,所以可以认定购房者妖气返还购房款,应当是商品房预售的模式之下,后期由于公司破产无力继续建造,所以解除购房合同。所以在确定购房消费者优先受偿范围时应当根据商品房预售的交易模式来认定。根据相关法律规定,商品房预售时需要取得预售许可证,而申请预售许可证时需要提交预售方案包括预售商品房的位置、面积楼层图纸等除此之外,预售所收的预付款会交到银行设立的专门账户,进行专款专用,用以推进商品房的建设,所以笔者认为应当以特定的项目为限,在预售款负责推进的建设项目内,购房消费者具有优先受偿权。

4. 总结

近年来,多种原因之下房地产企业破产事件频发。房产企业破产后,购房者在支付了大量金钱后无法取得欲购之房屋抑或者已经支付的购房款无法得到足够的清偿无疑会影响到我国“和谐人居梦”的实现。因此在房地产企业破产的案件中,需要特别关注购房者能否顺利获得所预购之房屋以及所支付购房款如何清偿问题。笔者认为上述问题解决之关键在于处理好待履行购房合同的相关问题。如果待履行购房合同得以顺利继续履行,则购房者可获得房屋所有权;如果待履行购房合同解除后法律效果得以厘清,购房者的债权清偿顺位及责任财产得以明确,则为购房者购房款的清偿提供依据。因此在破产案件处理过程中,应当对此加以重视。

参考文献

- [1] 王欣新,张思明. 房地产开发企业破产中的房屋产权界定与合同履行[J]. 人民司法(应用), 2016(7): 4-8.
- [2] 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平衡[J]. 法律适用, 2016(4): 38-44.
- [3] 王洪亮. 债法总论[M]. 北京: 北京大学出版社, 2016: 26.
- [4] 张艳. 预告登记的物权效力[J]. 西南政法大学学报, 2007, 9(6): 60-64.
- [5] 齐明. 论破产法中债务人财产保值增值原则[J]. 清华法学, 2018, 12(3): 159-169.
- [6] 庄加园. 预告登记在强制执行程序中的效力[J]. 当代法学, 2016, 30(4): 128-138.
- [7] 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.
- [8] 李永军. 论破产管理人合同解除权的限制[J]. 中国政法大学学报, 2012(6): 69-77.
- [9] 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(2): 143-155.
- [10] 许德风. 论破产中尚未履行完毕的合同[J]. 法学家, 2009(6): 92-104.
- [11] 许德风. 破产法论: 解释与功能比较的视角[M]. 北京: 北京大学出版社, 2015: 170.
- [12] 刘颖. 反思《破产法》对合同的处理[J]. 现代法学, 2016, 38(3): 52-61.
- [13] 阙梓冰. 购房人优先权的价值理念与解释路径[J]. 法律适用, 2020(11): 99-109.
- [14] 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.