

公司法业务中心 > 企业重组与破产业务团队 主办

2016年10月21日 | 第3号

企业重组与破产业务团队理论研讨

【研讨要点】

谈房地产开发企业破产债权的确认

【研讨笔记】

房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业，主要的经营业务有土地、房屋的开发和经营，城市基础设施和公共配套设施的开发和经营，代建工程的开发和经营等。房地产开发企业属资金密集型行业，该行业具有涉及面广、投资周期长、资金回收慢、风险大的特征，一旦房地产企业出现资金融通问题，很可能出现“烂尾”情况。在企业无力偿还债务的情况下，及时进入破产程序，是有效减少社会资源浪费，保障债权人利益的选择。

破产债权是人民法院受理破产申请时对债务人（破产企业）享有的债权，其确认程序分三个阶段：管理人审查、债权人会议核查、人民法院裁定确认。根据《企业破产法》第57条规定，管理人负责对申报的债权进行审查，并编制债权表。债权表主要记载了债权数额和债权性质。债权的审查是破产程序中管理人的基础工作，影响乃至决定了破产程序是重整、和解还是清算的未来走向。通俗来说，破产债权的审查确认解决的是“欠多少”和“怎么分”的问题。

一、欠多少？——破产债权数额的确认

管理人在接收债权申报材料后，应当逐案对申报材料审查。审查范围包括债权的真实性、合法性和时效性，既要形式审查也要实体审查。破产企业可能涉及债权很多，每一笔都可能构成诉讼中的一个案件，由管理人进行债权审查，债权人、债

务人有异议的再通过诉讼途径解决，能有效提高破产案件处理效率，减少司法资源浪费。囿于破产财产分配后的不可逆转性，管理人应严格审查债权，存异议的尽量通过诉讼解决。

与其他行业比较，房地产开发企业关于破产债权数额的审查和确认并无特殊之处，常见的问题有：

(1) 申报债权附有利息、罚息、违约金、滞纳金的，则破产申请受理后的利息、罚息、违约金、滞纳金停止计算（包括未执行生效法律文书应当加倍支付的迟延履行利息、社会保险滞纳金、税收滞纳金等）；

(2) 行政、司法机关对破产企业处的罚款、罚金及其他费用不属于破产债权；

(3) 未到期的债权，在破产案件受理时视为已到期；

(4) 管理人在人民法院受理破产申请后依法解除合同的，合同相对人可以就合同解除所造成合同相对人的实际损失金额向管理人申报债权；

(5) 在债权审查时，除依据申报材料外，要结合破产企业的账和审计情况，审查债权。

二、怎么分？——破产债权性质的确认

根据《企业破产法》的规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。债务人财产不足以清偿所有破产费用和共益债务的，先行清偿破产费用。债务人财产不足以清偿所有破产费用或者共益债务的，按照比例清偿。债务人财产不足以清偿破产费用的，管理人应当提请人民法院终结破产程序。破产费用和共益债务不属于破产债权，破产费用和共益债务全部清偿后，再清偿破产债权。

既然企业无力偿还全部债务，除非几率很小地遇到接盘方以超过全部债权金额的接盘价重整企业外，必然有部分债权乃至全部债权会打折扣。破产债权的清偿顺序和清偿比例直接关系债权人可获得的利益，债权的性质决定了其清偿顺序。

债权的性质，是由债权的产生原因决定的。按照债权产生的原因，房地产开发企业可能存在的债权类型主要有：居民安置债权、房屋买卖合同债权、工程债权、职工债权、融资债权、所欠税款、政府性基金和行政事业性收费等。这些债权的性

质和清偿顺位分析如下：

（1）居民安置债权

居民安置债权，是指订立房屋拆迁安置协议等合同，将特定区域的房屋拆除，由房地产开发企业重新开发，并安置在特定区域形成的债权。该类债权包括房地产开发企业直接与拆迁居民订立拆迁协议的情形，也包括政府为纽带，与居民订立拆迁协议，又与房地产企业订立土地开发和提供房源安置的协议的情况。

这类债权应当列为优先债权，且是第一顺位。因为，居民安置是因拆迁而起，往往是基于公共利益的需要，应优先保障；居民安置保障的是居民的居住生存权；拆迁活动发生在企业“拿地”之前，即发生在土地、在建工程等设立物权担保等优先债权之前，有物权担保的债权人可以预见存在居民安置优先债权的风险。另外，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》第7条第1款规定：“拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。”据此反应了最高人民法院持有被拆迁人权利优先保护的立场。

（2）房屋买卖合同债权

按照房屋买卖合同的订立情况和履行情况，房屋买卖合同债权的主要情形有：未取得预售许可且未履行的、未取得预售许可已支付部分或全部购房款的、取得预售许可支付大部分购房款的。

未取得预售许可且未履行的，一般情形下认定合同无效，双方各不承担责任；未取得预售许可已支付部分或全部购房款的，将本金和按照银行同期存款利率计算利息，确认为普通债权；对取得预售许可并支付大部分购房款的，根据最高人民法院执行局在彩石山庄执行案的批复（[2014]执他字第23号、第24号）中认为，在执行程序中，在建工程购房款返还请求权优先于建筑工程价款债权和抵押权，为优先债权。

（3）工程债权

工程债权是因建设工程施工产生的债权。《合同法》第 286 条规定了建设工程价款优先权。《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第 1 条规定，建设工程价款优先权优于抵押权和其他债权。但在债权审查和确认时，要严格把握建设工程价款优先权适用的范围。

(4) 职工债权

职工债权主要有劳动关系劳动者的工资、劳务关系的职工报酬、职工因工作垫付的报销费用、欠缴的职工社会保险费用和补偿金等。职工债权不需申报。职工垫付的报销费用系职工为工作产生的费用，应当依据公司财务制度审查。劳动者的工资，破产企业所欠医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金，职工报销费用应当优先于普通债权。劳务关系的雇工报酬作为普通债权清偿。

(5) 融资债权

房地产企业多向金融机构借款，而且多有设立土地抵押、在建工程抵押等担保权利。有物权担保的债权在扣掉前文所述的安置居民债权、已支付大部分购房款的房屋买卖债权、建设工程优先权后，就抵押范围的财产优先受偿。另外，房地产企业也可能存在民间借贷、企业拆借等融资行为，无担保的情形下列为普通债权。

(6) 所欠税款

在破产程序前所欠的税款做债权申报和审查，滞纳金计算至法院受理破产案件之日。按照《企业破产法》规定，税收债权顺位在职工工资、补偿金和特定的社会保险费之后。该法律又规定，有担保的财产不属于破产财产，对特定财产有担保的债权对该财产有优先受偿的权利。因此，税收债权在担保债权之后，税收债权在扣除特定财产担保债权的破产财产后实现。但是，根据《税收征收管理法》第 45 条规定，“税务机关征收税款，税收优先于无担保债权，法律另有规定的除外；纳税人欠缴的税款发生在纳税人以其财产设定抵押、质押或者纳税人的财产被留置之前的，税收应当先于抵押权、质权、留置权执行。”因此，根据欠税发生时间，产生于担保债权之前的，税收债权优先于该担保债权；产生于担保债权之后的，税收债权在

破产财产中清偿。

(7) 政府性基金和行政事业性收费

目前由地方政府征收（代征）的政府性基金和行政事业性收费主要有城市基础设施配套费、教育费附加、文化事业建设费等。该债权是否属于破产债权，目前法律未做禁止性规定。实践中可作为普通债权确认。

综合上述各种债权，简而言之，在破产清算情形下，房地产企业破产债权的清偿顺位为：安置居民债权和有效的已支付大部分购房款的购房债权、建设工程价款优先权、劳动债权、税款、普通债权（有抵押担保的财产非破产财产，不属于破产债权清偿范围）。在重整情形下，因重整程序有一定的协商性，管理人按照债权性质分组，由债权人会议表决通过重整计划草案。

作者简介：

宋华锋律师，山东德衡律师事务所集团合伙人，山东省律师协会投融资和改制业务委员会委员。宋华锋律师主要专注非诉业务，在公司重组并购、国企改革、公司清算、破产案件、投资融资、证券上市等领域有丰富的办案经验，处理过大量的经济纠纷等诉讼案件，宋华锋律师还担任多家公司法律顾问。

联系方式：

电话：13730992959

邮箱：songhuafeng@deheng.com

青 岛

万通律师，山东德衡律师事务所执业律师，法律硕士。在公司重组并购、破产清算、刑事辩护、民商讼裁等领域均有丰富的法律服务经验。

联系方式：

电话：15865598971

邮箱：wantong@deheng.com

青 岛

如对本客户通讯有任何疑问，请联络该团队负责人或您通常联系的集团律师。

侯继山

[houjishan@deheng.com](mailto:houshishan@deheng.com)

13376391332

青 岛

您也可能对以下话题感兴趣：



企业破产、重组、清算类型案件操作；企业僵局的预防与破解；企业破产前的准备工作。

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯，请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>，查找本团队专栏，订阅本通讯。我们将定期向您发送。