

威海正土房地产开发有限公司重整案 房产审核原则

威海正土房地产开发有限公司（以下简称正土公司）破产重整案，自威海经济技术开发区人民法院（以下简称经区法院）依法指定管理人后，确认购房消费者和清理应当收回资产一直是管理人清产核资的核心工作，房产是继续履行还是收回，事关债务人财产的增加或减少，事关广大购房消费者的权益以及广大债权人的切身利益。管理人依据《企业破产法》及其他相关法律法规、司法解释等，并参照江苏省高级人民法院《破产案件审理指南》，结合本案具体情况，并广泛征求债权人意见，在报请经区法院同意后，管理人制定了《房产审核原则》，现公布如下。

一、消费者权益审核原则(江苏高院破产案件审理指引原文)

（一）关于商品房买受人的权益，商品房的权属变动：物权法第九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。据此，商品房权属尚未办理变更登记，买受人以实际支付全部购房款或已实际占有为由，主张实际取得商品房权属的，不予支持。

《最高人民法院关于审理企业破产案件若干问题的规定》第七十一条第五、六项的规定，与其后颁布的物权法确立的不动产物权变动规则不相符，应适用物权法的有关规定。《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》第二十八条、第二十九条系不动产买受人物权期待权的规定，并非不动产权属规定。

（二）商品房买受人债权的性质。《最高人民法院关于建设工

程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号）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。据此，消费性买受人债权具有优先性，优先于建设工程价款优先权。审判实践中，应当从严把握优先清偿的债权范围，准确区分消费者与非消费者，依法审慎划定消费者标准，合理确定优先权效力范围，实现消费性买受人与其他债权人利益的妥善平衡。值得注意的是，《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》第二十九条规定，金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，应予支持：一是在查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；二是所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；三是已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。该规定赋予特定情形下商品房买受人物权期待权，可以排除司法执行，在确定消费性买受人标准中参照。

二、消费性买受人的具体认定

综合上述规定，管理人确认审核应予以优先保护继续履行购房合同的消费性买受人应当同时符合下列条件：**1、买受人为自然人；2、所购房产用于居住；3、买受人在本小区仅购有一套住宅；4、已支付价款超过总房款的50%。**满足上述条件的消费性买受人将继续履行购房合同，其中付清全款的买受人按照日万分之一计算逾期交房损失（逾期交房损失作为普通债权进行清偿），未付清全款的买受人不计算逾期交房损失。对于已付房款的认定，以正土公司财务账上确认收款或有其他充分证据足以证明正土公司已收房款为标准。

凡不符合上述条件的，债权人并无可以优先受偿的法律依据，继续履行合同将构成对债权的个别清偿，原则上管理人将解除双方的购房合同，由债权人依法向管理人申报普通债权。符合上述条件的，消费性买受人申请解除合同的，已交购房款本金予以全额返还，并按照年利率 6% 计算利息，利息部分按照普通债权进行清偿。对于仅不符合上述第 4 点的消费性买受人，管理人在解除购房合同后消费性买受人所支付的购房本金部分，将予以优先退还，并按照年利率 6% 计算利息，利息部分按照普通债权进行清偿。

另外，因韩国城现处于烂尾状态，经评估机构测算，需要继续投入建安费用 11,085.20 万元，配套费 7,485.44 万元元，工程管理费 557.12 万元，合计需投入 19127.76 万元才能完工，韩国城总建筑面积为 15255.71 平方米，平均每平方米需投入 1825 元的续建费用（该费用以最终的实际投入为准）。符合条件并主张继续履行购房合同的消费性买受人需要按照上述标准承担续建费用。

三、涉及特殊情况房产的审核原则

本审核原则第二条的规定为管理人审核确认韩国城买受人所购房产是否应当继续履行的基本原则，但部分涉及到特殊情况的房产，按照下列原则审核处理：

1、已办理在建工程抵押的房产

根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第一条及第二条之规定，消费性买受人对于所购房产的权益优先于建设工程价款优先受偿权，建设工程价款优先受偿权优先于抵押权。因此，对于购买了已办理在建工程抵押房产的买受人，若符合本《房产审核原则》第二条基本原则，所购房产继续履行，

在建工程抵押权人减少对相应房产的抵押优先权。不符合本审核原则第二条基本原则，所购房产合同解除，由债权人重新向管理人申报债权。

2、生效法律文书裁判交付的房产

若有债权人在正土公司破产前基于买卖向法院或仲裁委诉请要求正土公司向其交付房产，法院或仲裁委最终裁判正土公司向其交付房产并办理不动产权属登记。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释》第七条及《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》第二十六条（二）之规定，此类生效法律文书并不具备物权变动的法律效力。且此类法律文书与裁判要求债务人履行金钱债务实质上并无不同，在债务人破产后若仍按生效法律文书履行，则将会构成对债权的个别清偿。因此，对此类债权人主张的房产是否应当继续履行，仍应按照本《房产审核原则》第二条的基本原则进行审核。

3、买受人与网签备案者不一致的房产

房产网签备案并不能证明备案人与正土公司间存在房屋买卖关系，在同一房产上若有多人主张权益或者可能涉及其他人的，管理人将根据本《房产审核原则》对所有主张或可能的法律关系进行审核，最终确认唯一的买受人。对于经管理人审核确认并公布的消费性买受人与网签备案的买受人不一致，在相关业主债权经法院裁定确认后，管理人将申请法院解除上述买受人的网签备案。

说明：

1、本《房产审核原则》系管理人参考现行相关法律和司法解释制定的，若本意见与新颁布的法律、司法解释或新的司法精神等不一致的，以新颁布的法律、司法解释及司法精神等的规定为准。

2、本《房产审核原则》无法涵盖正土公司每个个案，如有遗漏，管理人将根据相关法律法规及司法解释的规定进行处理；对于疑难复杂的个别案件，管理人将书面汇报法院或专门上报债权人会议进行核查。

3、房产审核原则及房产审核过程全部本着公开、公平、公正的原则，本次债权人会议公布的继续履行房产清单或正在审核的房产，希望广大债权人踊跃行使破产法赋予的债权核查权利，无论对于本人或他人的房产，如发现任何遗漏或差错，请及时向管理人或经区法院提供线索或证据。

威海正土房地产开发有限公司管理人

2019年3月19日