

房地产企业破产程序中消费性购房人优先权的理性思考

李晓颖

贵州财经大学 贵州贵阳 550025

摘要：近几年来，我国房地产企业面临着严峻的经济形势，大量的房地产公司面临着破产的风险，其中，消费性购房者的优先权和建设工程价款优先受偿权的矛盾，已经成为了实践中争论的焦点。当优先权发生冲突时，应借助权利范围明确原则来解决冲突且实现实质上的利益平衡。在消费性购房者优先权和建设工程价款优先权冲突中应该完善预告登记制度，完善相关法律法规等方式在对消费性购房人利益保护的同时，对其权利进行一定的限缩：主张应限制房地产企业破产程序中购房人债权的范围；在房屋交付情况下购房款返还请求权的优先性效力；合理限制优先权的保障机制；准确界定破产程序中商品房消费者优先权的责任财产范围等方式来实现与其他破产债权人之间的利益平衡。

关键词：消费性购房人；房地产开发企业破产；购房优先权；预告登记

1. 问题的提出

近年来随着国家宏观经济政策的调整，房地产企业破产案件呈上升趋势，学者们在讨论优先权的冲突时，一般在讨论一般优先权与特别优先权。一般优先权，是为了保证特定的债权能优先于一般债权，由法律根据特定的政策考量，对特定的债权或其它债权给予特别的效力。特别优先权包括工程款优先权、购房人优先权、担保物权这三种权利都通过法律或司法解释赋予了其优先效力^[1]。建设工程价款优先权是一种法定优先权，而消费性购房人优先权与传统的物权、债权不同，商品房消费者优先权并非严谨的法益权利分类，而是一种在特定情形下法律特别赋予的救济性权利，即商品房消费者在执行异议之诉和执行程序中在满足一定条件的情况下所享有的足以对抗建设工程价款优先受偿权及抵押权的民事权益，且规定于司法解释当中，从法律规定的效力层级上看，建设工程价款优先受偿权规定于《民法典》合同编，按层级来讲，建设工程价款优先权应优先适用，但是从司法实践裁判文书中来看，一概笼统的赋予消费者购房人优先受偿的权利，这无疑对其他债权人的利益有所失衡，容易引发群体性事件，对社会的稳定发展产生了极大的不利影响，甚至这是否突破了物权优先于债权的原则在实务中还是有很大争议。鉴于消费性购房者优先权与建设工程价款优先受偿权都涉及到了生存利益，这二者应该如何衡量，如何平衡二者之间的关系，成为了本文所研究的重点，在进一步完善保护消费者购房人生存权的同时理清消费性购房人优

先受偿的权利范围不仅有助于矛盾和冲突的化解，其中的论证过程也有助于梳理消费性购房人的各个优先权的性质和顺位，更是平衡了建设价款优先受偿债权人的利益，以防社会群体性事件的发生。在章节安排上，后续章节主要介绍消费性购房人权利的限缩适用，严格限定消费性购房人的权利范围、主体资格、支付价款等事项，并且提出要合理限制优先权的保障机制以及在商品房消费者所购买的商品房能够实际交付时，如果商品房消费者不要求交付房屋而是要求返还购房款，则此时的购房款返还是否还具有优先性等问题进行论证以对消费性购房人的实体权利进行一定程度的限缩来平衡其与建设工程价款优先受偿权之间的利益，维护社会稳定。

2. 消费性购房人优先权的保护

最高人民法院的司法解释赋予消费性购房人优先承包人的地位，对消费性购房人这一特殊主体采取了倾斜保护的态度，因为消费性购房人需要花费一生甚至几代的心血且中国人一直奉行“居者有其屋”的观念，房子成为了一个家庭中财产价值最大的资产^[2]。而在社会大背景下，政府对房地产政策的管控，不少中小企业的房地产因资金周转困难而进入了破产程序，如何切实保障消费者权益是当前迫切需要解决的问题。房地产企业破产本来是市场经济优胜劣汰的常态，它引发的诸多问题理应在法治的轨道上得到妥善的解决，然而，因相关法规不健全，导致大量购房者“堵门”向政府施加压力，而政府迫于“维稳”压力，不得不出面协

调,乃至“买单”。在此背景下,如何让债权人在房地产企业破产过程中的合法权益,重新走上法治轨道,成为我国破产法学界迫切需要研究与解决的重大问题。在我国,预登记是为了保护一种旨在使将来发生物权变动的债权请求权而进行的一种登记。预告登记是普鲁士法的产物,后来被《德国民法典》所吸收,瑞士和日本和我国的台湾地区也是在《德国民法典》的基础上设立的^[9]。虽然预告登记制度在不同国家地区因立法的差异而有所不同,但他在保护不动产权设立,变更等方面的请求权起到了很大的作用。为更好地维护交易秩序和交易安全,鉴于目前购房人的优先受偿权尚无相应的公示制度,笔者建议通过赋予物权属性赋予购房人优先受偿权,使之产生相应的公信力、公示力,进而求得相应的解决。

3. 房企破产程序中建设工程价款优先权与消费性购房者优先权间的平衡

最高法院司法解释进一步将消费性购房者优先权由于承包人的地位,但是在实务中争议还是很大的,一方面,在《民法典》上明确规定了工程价款优先受偿权而消费性购房者优先权却散见于司法解释中,在法律效力以及使用上难免会发生冲突。另一方面,二者都是基于生存权的保护,如果一味的扩大消费性购房人的权利,将带来的是农民工的工资得不到清偿,进而丧失了继续将在建工程建完的积极性,进而产生了恶性循环,这地社会以及债权人的权益将产生不利后果,因此建议将该权利予以一定的限缩适用,明确消费性购房者的权利范围,优先受偿的权利范围。

3.1 限制房地产企业破产程序中购房人债权的范围

购房人债权权利主体的范围,购房人必须是自然人,且属于消费性购房(非投资性购房)。购房人已经支付全部价款,或接近全部价款但已承诺或实际补足剩余款项、购房人名下只有一套住房,且购房人与债务人之间的房屋销售合同是合法有效的。不能确定为“消费者”的情况包括:不能证明商品房买卖的真正关系,不能证明申报人已经缴纳了房款、购房人是非自然人(如企业)。在对主体资格进行限定后,最主要的在消费者购房者优先权范围限定:在破产案件中的受偿率是很低的根据中国破产案件受偿率的调查情况:破产清算案件普通债权的平均清偿率为0.8%^[4]。破产重整案件中的平均清偿率约为10.4%(幅度在5.51%–100%之间)。在具体案件受偿情况中,担保债权:平均清偿率为14.8%。

普通债权:在破产清算案件中,受偿率极低,仅为0.8%^[5]。在破产清偿率极低的情况下,如果仍将处于绝对优先权地位的消费性购房者优先权力外溢至其他破产财产,则其他破产债权的清偿率很大概率为0。其次,建设工程价款也关乎到农民工的生存权益,且农民工本身就是弱势群体,一个月的工资只可以养家糊口,而消费者购房人得到了清偿后,完全可以申请社会保障以及租房,赋予消费性购房人以绝对优先权本身就突破了物权优先于债权的效力,如果再允许外溢至其他破产财产,极可能引发农民工以及其他债权人的群体性事件的发生,对社会的发展也是极为不利的。

3.2 房屋交付情况下购房款返还请求权的优先性效力

在近期颁布的《批复》文件中,对于商品房交易过程中出现的一种特殊情况做出了明确的法律指引。该规定阐述道:“在房产开发项目因各种原因无法按合同约定时间交付房屋,或者根本就无法实际进行交付的情况下,消费者作为购房一方,有权要求退还已经支付的购房款^[6]。这一请求应当优先于他们对于建设工程款项的优先受偿权、对抵押物的抵押权,以及其他任何形式的债权。”换言之,如果开发商未能履行合约中关于交付房屋的义务,导致消费者失去了实际居住或使用房产的权利,那么根据《批复》的这一条款,消费者有权要求退回已付的购房款项,且这一请求将得到人民法院的充分支持与保护。这一措施的出台,无疑为受此影响的购房者提供了一定程度的法律保障,同时也对房地产市场的健康发展起到了积极的促进作用^[7]。第二条规定:“以住宅为目的购买住房,并已支付全部价款的商品房,主张交付的价款优先受偿权、抵押权及其他债权,人民法院应予支持。第一款规定,只支付全额房款的,应当在一审程序终结前将剩余款项全额付清。”这两款对消费性购买者享有的优先权利作了明确的规定^[8]。但对此,不禁提出疑问:在商品房可以实际交付情况下,商品房消费者要求返还购房款而不要求交付房屋,此时的购房款还是否有优先权呢?对于此问题应作否定回答。如果在房屋能实际交付的情况下,如果仍然赋予消费性购房人价款返还请求权予以优先保护,可能会损害其他债权人的利益,有些商品房消费者即使需要购买住房,但若赋予其优先权的情况下,可能会存在先解除购房合同,再购买新的房屋的现象发生。这是因为支付了全部价款的购房人其可返还的数额以合同解除后收回的房屋的价值为限,对于交付了少部分购房款的消费者购房人来说,在解

除购房合同收回的房屋再次变现价格能够确保其购房价款全额优先返还的情况下,其很可能再以低价购买房屋,这样会造成这样一个局面:选择解除合同的消费者购房人比交付房屋的消费者购房人更加有利,显然违背了公平原则。另一方面,实务中也会存在非商品房消费者,其购买房屋的主要目的是为了生产经营,如果在房屋能实际交付的情况下,仍然赋予其价款返还优先权,则商品房的行业的下行风险变相的由非商品房消费者来承担,商品房消费者不承担,这显然是不公平的,最高司法解释赋予其商品房消费者以优先权的目的是为了保障其生存权,但不可扩大适用,应该严格限制商品房消费者的权利范围,以防对其他债权人的利益造成损害^[9]。

3.3 合理限制优先权的保障机制

在破产程序中,因涉及的债权人数量众多,对优先权的限制,可以更好的理清各个债权人应该受偿的范围以及在破产财产进行分配中,保证全体债权人可以获得合理的受偿,平衡各债权人与债务人的利益关系,但过多的优先权保障机制可能对债权人产生负面影响,优先权设立的初衷是为了保护弱势群里的利益,但在实务中优先权的应用存在问题:1. 优先权使债权人少了对债务人的监督,因其具有优先受偿地位使其怠其行使债权申报的权利,这对债务人监督不力的后果,很可能由普通债权人承担。2. 优先权的不当使用。破产债权的不当外溢侵害了其他债权人的权利,可能对社会的发展造成不利影响。因此,应对优先权进行合理的限制。

1. 不再创设新的优先权种类。优先权是债权平等受偿原则的突破,其会在进行债权人救济时调整破产债权分配的,但若是优先权设置不合理,必然会对市场经济下的信用以及交易安全产生不利影响,并削弱优先权的特权地位^[10]。

4. 结语

房地产企业破产涉及的债权人数量众多且复杂,如何在保护消费者购房人权力的同时平衡其与普通债权人之间的关系成为了实务中的热点。对于消费者购房人的保护,完善预告登记制度,将消费者购房人的保护上升到立法层面。但

法律不可能规定的面面俱到,在实务审判中,要求审判人员对优先权的保护予以一定的限缩,限制优先权权利的范围,以做到与普通债权人之间的利益平衡。

参考文献:

- [1] 黄丹,梅伟. 房企破产清算中破产管理人的选择权分析——以消费者购房合同的履行为视角[J]. 盐城师范学院学报(人文社会科学版),2018,38(06): 24-27.
- [2] 陆晓燕. 保障生存利益与维护交易安全的平衡——房地产开发企业破产中购房人权利之顺位研究[J]. 法律适用,2016,(03): 16-24.
- [3] 陈政. “和谐人居梦”背景下预告登记效力的拓展思考——以房地产企业破产中购房人的利益保护为视角[J]. 河北法学,2016,34(11): 95-102.
- [4] 杨鹿君,王元. 后《民法典》时代房地产开发企业破产中购房人权利保护研究[J]. 南海法学,2022,6(05): 101-113.
- [5] 付荣. 论抵押可售规则——以从《物权法》走向《民法典》的转变视角[J]. 河北学刊,2024,44(05): 192-203.
- [6] 胡光志,卞亚璇. 消费者购房人实体法地位的解构与重塑——以消费者权益保护法本质论为视角[J]. 西南民族大学学报(人文社会科学版),2024,45(06): 56-64.
- [7] 丁国峰,姜婷. 房企破产后的购房人优先受偿权保障研究[J]. 上海房地,2022,(11): 42-46.
- [8] 王毓莹,史智军. 案外人权利救济制度之相关疑难问题辨析——以全国法院第九次民商事审判工作会议纪要为视角[J]. 法律适用,2020,(07): 81-92.
- [9] 史智军. 抵押权与消费者购房人权利冲突的裁判规则[J]. 人民司法,2020,(14): 4-7.
- [10] 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.

作者简介:

李晓颖(2001--)女 河北石家庄人 贵州财经大学法学院法律非法学专业硕士研究生 不区分研究方向