

湖北省鄂州市中级人民法院

民事裁定书

(2021)鄂07破10号之二十

申请人：鄂州曼晶置业有限公司管理人。

负责人：傅忠彬。

本院于2021年9月30日裁定受理了债务人鄂州曼晶置业有限公司（以下简称曼晶公司）破产清算一案，并于2021年11月8日指定浙江六和律师事务所担任管理人（以下简称管理人）。2025年5月19日，管理人向本院申请解除位于鄂州市滨湖南路与滨湖东路交汇处曼晶国际广场酒店（1-28层）第一栋所有房屋的全部查封措施。

本院查明：曼晶公司成立于2010年1月5日，注册资本为2000万元，系有限责任公司，法定代表人詹右铭，股东为詹国民（认缴出资额1000万元，持股比例50%）、詹珂莹（认缴出资额700万元，持股比例35%）、詹右铭（认缴出资额300万元，持股比例15%），经营范围为房地产开发；房屋销售；酒店管理。

曼晶公司于2010年在鄂州市鄂城区滨湖南路与滨湖东路交

汇处开发“曼晶国际广场”项目，该项目已建成酒店式公寓楼1栋，住宅楼2栋。其中酒店式公寓楼占地面积为24516.5平方米，土地证号为鄂州国用（2012）第1-138号。曼晶国际酒店项目于2010年12月正式开工建设，2012年7月建筑主体封顶，进入装修阶段。曼晶公司于2012年11月21日取得商品房预售许可证书，证书编号为：鄂州房预字1200041号。2014年8月，曼晶国际酒店项目因资金链断裂而停工至破产受理。

另查明，曼晶公司于破产受理前陆续向206户购房人出售了270套酒店式公寓，购房人与曼晶公司签订了书面的《商品房买卖合同》并办理备案，部分房屋同时办理了预告登记或预告抵押。截至2025年4月14日，除11户以房抵工程款的购房人同意解除《商品房买卖合同》并向管理人申报了工程款债权，已有190户购房人同意以其购房时实际支付的购房款本金的70%进行回购，并签署了书面材料，同意解除《商品房买卖合同》的购房人户数为201户。另有5户购房人未签署同意回购的书面材料，管理人已依法强制解除了曼晶公司与其签订的商品房买卖合同。2025年4月17日至2025年4月25日期间，管理人按照购房人签署同意七折回购房屋的时间顺序向各购房人足额支付了回购款，除个别购房人因涉及其他法院的强制执行、无法联系以及未配合签署《领款单》暂未支付外，其他购房人均已收到回购款。

本院认为，《中华人民共和国民法典》第二百零九条第一款

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，但是法律另有规定的除外。”《中华人民共和国企业破产法》第十九条规定：“人民法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除，执行程序应当中止。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第七条规定：“对债务人财产已采取保全措施的相关单位，在知悉人民法院已裁定受理有关债务人的破产申请后，应当依照企业破产法第十九条的规定及时解除对债务人财产的保全措施。”全国人大法工委向最高人民法院请示上述条款适用的复函指出“在相关法院或者行政机关未依照上述规定解除保全的，受理破产案件的法院可以径行作出解除对债务人财产的所有保全措施的裁定。”曼晶公司开发的曼晶国际酒店项目在建设过程中因资金链断裂导致停工烂尾，该项目物权至今未发生变动。曼晶公司与 206 户购房人之间的《商品房买卖合同》解除后，上述房屋物权归曼晶公司所有再无争议。曼晶公司的债权人、购房人均可通过破产清算程序解决曼晶公司与其之间的法律纠纷，本院于 2021 年 9 月 30 日受理曼晶公司破产清算申请，涉及曼晶公司财产的保全措施应当解除。依照《中华人民共和国企业破产法》第十九条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条第一款第十一项之规定，裁定如下：

解除位于鄂州市滨湖南路与滨湖东路交汇处曼晶国际广场酒店项目所有房屋的全部查封。

本裁定送达后即发生法律效力。

审	判	长	湛少鹏
审	判	员	柯 君
审	判	员	刘岳鹏

二〇二五年五月二十日

法	官	助	理	王赛君
书	记	员		张 鑫