

江苏省苏州市姑苏区人民法院 民事裁定书

(2026)苏0508破申126号

申请人：朱迎娣，住江苏省苏州市吴中区。

委托诉讼代理人：陈奇峰，江苏简文律师事务所律师。

被申请人：苏州余氏物业管理有限公司，住所地江苏省苏州市十全街249号。

法定代表人：余小丽。

江苏省苏州市吴中区人民法院在执行申请执行人朱迎娣与被执行人苏州余氏物业管理有限公司租赁合同纠纷一案，发现被执行人苏州余氏物业管理有限公司不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力，经申请执行人朱迎娣申请，江苏省苏州市吴中区人民法院出具（2024）苏0506执5468号执行决定书，决定将被执行人苏州余氏物业管理有限公司作为被执行人的执行案件移送本院破产审查。本院依法向苏州余氏物业管理有限公司送达破产异议告知书等材料，并于2026年8月20日组织双方进行听证，申请人朱迎娣的委托诉讼代理人陈奇峰到庭参加听证，被申请人苏州余氏物业管理有限公司未予签收破产异议告知书等材料。本院已审查终结。

经审理查明，申请人朱迎娣与被申请人苏州余氏物业管理有限公司租赁合同纠纷一案，苏州市吴中区人民法院于2023年12月27日作出（2023）苏0506民初8913号民事判决书，判令：“一、朱迎娣与苏州余氏物业管理有限公司之间的租赁合同关系于2023年9月1日解除；二、苏州余氏物业管理有限公司于本判决

决生效之日起十日内将位于苏州市吴中区胥口镇苏州太湖新城商务广场2幢712、713室房屋返还给朱迎娣；三、苏州余氏物业管理有限公司于本判决生效之日起十日内支付朱迎娣相应的租金及占有使用费（其中：2018年2月1日至2023年1月30日为121100元，此后自2023年2月1日起按2300元/月计算至实际返还房屋之日止）。案件受理费2900元，由朱迎娣负担145元，苏州余氏物业管理有限公司负担2755元。”后苏州余氏物业管理有限公司不服上述一审判决，提起上诉。苏州市中级人民法院据此作出(2024)苏05民终4469号民事判决书，判决：驳回上诉，维持原判。

因苏州余氏物业管理有限公司未按上述生效法律文书履行义务，朱迎娣向苏州市吴中区人民法院申请执行，执行标的165255元，苏州市吴中区人民法院予以立案受理，案号为(2024)苏0506执5468号。

根据苏州市吴中区人民法院出具的移送破产审查资料载明：在执行中，苏州市吴中区人民法院查封或轮候查封被执行人苏州余氏物业管理有限公司名下位于苏州市吴中区胥口镇苏州太湖新城商务广场1幢424室、苏州市吴中区胥口镇苏州太湖新城商务广场1幢1W01室、苏州市吴中区胥口镇苏州太湖新城商务广场1幢142室、苏州市吴中区胥口镇苏州太湖新城商务广场1幢227室不动产；在金兰与苏州余氏物业管理有限公司房屋买卖合同纠纷一案，上述1幢424室、1幢142室分别以253700元、281720元成交；在朱迎娣与苏州余氏物业管理有限公司房屋租赁合同纠纷一案中，上述1幢227室以243270元成交。

后，在申请执行人朱迎娣与被执行人苏州余氏物业管理有

限公司租赁合同纠纷一案执行过程中，因被执行人无法清偿到期债务，苏州市吴中区人民法院据此出具（2024）苏 0506 执恢 5468 号之三执行裁定书，裁定将被执行人苏州余氏物业管理有限公司作为被执行人的执行案件移送破产审查，并中止该案的执行。另在申请执行人金兰与被执行人苏州余氏物业管理有限公司房屋买卖合同纠纷一案执行过程中，苏州市吴中区人民法院据此出具（2024）苏 0506 执恢 505 号之四执行裁定书，裁定将被执行人苏州余氏物业管理有限公司作为被执行人的执行案件移送破产审查，并中止该案的执行。

申请人朱迎娣在破产审查听证中陈述：在执行程序中，苏州市吴中区人民法院查询到苏州余氏物业管理有限公司名下有部分房产，在该房产经法院拍卖成交后，因上述房产均已存在抵押登记或其他案件的在先查封，朱迎娣并未在执行程序中实际受偿到款项，故朱迎娣遂在执行程序中向苏州市吴中区人民法院提出移交破产审查的申请。

另查明，苏州余氏物业管理有限公司于 2010 年 7 月 23 日成立，注册资本 300 万元，营业期限为 2010 年 7 月 23 日至无固定期限，法定代表人为余小丽，股东为余小丽（持股比例 90 %）、朱修青（持股比例 10%），登记地址为苏州市十全街 249 号，登记机关为苏州市姑苏区行政审批局。

在本次破产审查期间，本院亦收到了自称系苏州余氏物业管理有限公司股东朱修青所邮寄的相关材料，其中主要包括涉及苏州余氏物业管理有限公司、苏州余氏建筑装饰工程有限公司的既往涉诉案件材料以及税务稽查、案件投诉等内容。但经本院审查后认为，其中涉及苏州余氏建筑装饰工程有限公司的部分与本案无关，而涉及苏州余氏物业管理有限公司的部分，

并未有反映出案涉已被生效法律文书所确认的朱迎娣债权已被推翻或苏州余氏物业管理有限公司仍存在相应财产或对外债权而足以清偿债务等情况。

本院认为，申请人朱迎娣对被申请人苏州余氏物业管理有限公司享有到期债权，被申请人苏州余氏物业管理有限公司登记在苏州市姑苏区行政审批局，本院对该案具有管辖权。苏州余氏物业管理有限公司已停止清偿到期债务，且经人民法院强制执行案件中查明无其他财产可供执行，应认定为苏州余氏物业管理有限公司已明显缺乏清偿能力，具备破产原因。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款，《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（一）》第一条、第四条第三款的规定，裁定如下：

受理申请人朱迎娣对被申请人苏州余氏物业管理有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 刘 欢
审 判 员 徐 欣
审 判 员 赵 洋

二〇二六年九月十七日

书 记 员 谢蕾洁