

德阳辉煌房地产有限责任公司破产案

债权审查原则及认定标准

(德阳辉煌房地产有限责任公司管理人 2022 年 9 月 30 日)

为规范和统一德阳辉煌房地产有限责任公司（以下简称辉煌公司或债务人）破产清算案的债权审查原则及认定标准，维护债权人、债务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）及相关法律、法规和司法解释的规定，结合德阳辉煌房地产有限责任公司破产清算一案的实际情况，制定本债权审查原则及认定标准。

一、债权审查的基本原则

第一条 管理人应当严格按照以下流程对申报的债权进行审查：管理人初审→债务人核实→审计（造价）机构审核→管理人作出审查结论。

第二条 管理人在审查债权时坚持形式审查和实质审查相结合、同一类债权适用同一标准的原则。

第三条 管理人接受债权申报时进行形式审查。

形式审查包括审查债权人的主体资格证明文件、委托手续是否完备、申报的债权是否为破产案件债务人的债务、是否提交基础证据等。

第四条 管理人依照民事诉讼证据的相关规定对债权人的申报材料、债务人的反馈材料和财务账册以及管理人取得

的其他证据材料对申报的债权是否成立、债权性质、债权数额、担保情况、是否超过诉讼时效等进行实质审查。

第五条 审查认定债权应当在债权人申报的范围之内，不得超出债权人申报的数额和范围。

第六条 申报的债权超过诉讼时效或执行时效，又无时效中断或中止证据的，不予确认。

第七条 申报的债权必须有确实、充分的证据予以证明。证据不足且债务人财务资料无记载的，不予确认。

第八条 债权人申报时提交证据不足，管理人通知债权人补充提供证据的，债权人应及时提交，未按期提交的，视为放弃举证的权利，自行承担举证不能的法律后果。

第九条 债权人申报的债权已经人民法院、仲裁机构、劳动仲裁机关生效法律文书确定的，或者经公证机关赋予强制执行力的公证文书确定的，管理人按照生效法律文书认定其债权性质和数额。

第十条 管理人认为债权人据以申报债权的生效法律文书确定的债权错误，或者有证据证明债权人与债务人恶意通过诉讼、仲裁或者公证机关赋予强制执行力公证文书的形式虚构债权债务的，应当依法通过审判监督程序向作出该判决、裁定、调解书的人民法院或者上一级人民法院申请撤销生效法律文书，或者向受理破产申请的人民法院申请撤销或者不予执行仲裁裁决、不予执行公证债权文书后，重新确定债权。

第十一条 对于涉及诉讼或仲裁且尚未作出生效裁决的债权，暂缓认定；待生效裁决作出后，根据裁决结果作出审查结论。

第十二条 未经诉讼或者仲裁的债权，管理人应当依照民事诉讼证据的相关规定对债权人的申报材料、债务人的反馈材料和财务账册以及管理人取得的其他证据材料进行审查。

若债权人提供的证据真实、合法、充分，或者虽然证据不充分，但债务人财务记录有明确记载或者有其他证明文件予以佐证的，应当结合现有证据、财务记录或者其他证明文件予以认定。

如债务人不反馈意见、不提交证据材料，或者财务记录不明的，管理人可以根据债权人申报材料和管理人依法取得的其他证据材料予以审查认定。必要时可以请求人民法院调查取证，也可以申请专项鉴定。

第十三条 未到期的债权在债务人破产清算申请受理日视为到期。

第十四条 附条件的债权，管理人应当审查所附条件是否成就，条件尚未成就的，暂缓认定。

第十五条 债务人作为保证人的，债权人可以申报其对债务人的保证债权。主债务未到期的，保证债权在保证人破产申请受理时视为到期。

管理人审查保证债权时，应当审查债权人向主债务人和其他担保人主张履行债务的情况。

债务人承担一般保证的，应对债权人的分配额予提存，待债务人应承担的保证责任确定后再按照破产清偿比例予以分配。

第十六条 主债务人、保证人均被裁定进入破产程序的，债权人可以向主债务人、保证人分别申报债权。

债权人向主债务人、保证人均申报全部债权的，从一方破产程序中获得清偿后，其对另一方的债权额不作调整，但债权人的受偿额不得超出其债权总额。

第十七条 连带债权人可以由其中一人代表全体连带债权人申报债权，也可以共同申报债权。

第十八条 担保人代债务人清偿全部债务后，可以其对债务人的求偿权申报债权，并在破产程序中受偿。

在债权人的债权未获全部清偿前，由债权人就其对债务人的全部债权申报债权，担保人不得再行申报债权，但有权就债权人通过破产分配和实现担保债权等方式获得清偿总额中超出债权的部分，在其承担担保责任的范围内请求债权人返还。

第十九条 申报债权包括利息、罚息、违约金、滞纳金的，计算至破产申请受理之日（含当日）。

第二十条 劳动保险或者税款延期缴纳产生的滞纳金等，认定为普通债权。

第二十一条 人民法院裁定受理破产申请前债务人尚未支付的公司强制清算费用、未终结的执行程序中产生的评估费、公告费、鉴定费、保管费等执行费用，可以参照企业破

产法关于破产费用的规定，由债务人财产随时清偿。此前债务人尚未支付的案件受理费、执行申请费，认定为普通债权。

上述费用不计算债权利息。

第二十二条 因债务人侵权行为造成的人身损害赔偿，可以参照职工债权的顺序清偿，但其中涉及的惩罚性赔偿除外。

第二十三条 破产申请受理日前产生的债务人未履行生效法律文书应当加倍支付的迟延利息、民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金等惩罚性债权确认为劣后债权。劣后债权在破产程序中不行使表决权。

第二十四条 申报的债权为外币结算的，以破产申请受理之日中国人民银行公布的汇率中间价折算为人民币计算债权额。

二、购房类债权的审查认定

第二十五条 管理人审查购房类债权时，应当严格审查合同双方当事人的真实意思表示、签订合同的时间、购房款支付情况及支付凭证等，综合判断双方之间形成的基础法律关系。

第二十六条 对购房类债权，以其实际支付的购房款认定其债权本金。

第二十七条 购房人与债务人签订合法的商品房买卖合同（预售）合同，支付全部购房款，在房屋具备续建条件能够交房的情况下，管理人不得解除合同，应当在完成房屋续建后向购房户交房。

第二十八条 购房人与债务人签订合法的商品房买卖（预售）合同但未支付完全部价款的，在房屋具备续建条件能够交房的情况下，管理人可以根据实际情况，结合购房户意愿选择继续履行合同，购房户应在管理人通知时间内交纳剩余购房款。

第二十九条 购房人与债务人签订合法的商品房买卖（预售）合同，支付全部购房款，但因房屋被查封未进行网签备案的，在房屋具备续建条件能够交房的情况下，若向其交房不损害其他债权人利益，管理人应当在完成房屋续建后向购房户交房。

第三十条 涉及一房多卖的，如果数份合同均有效且买受人均要求交付房屋的，按照预告登记、合法占有房屋、买卖合同成立先后的顺序确定权利保护顺位。

购房人因合同目的不能实现申请解除合同并就其已付购房款及损失申报债权的，其债权性质按照本债权审查原则第七条规定处理。

第三十一条 在房屋不具备续建交房条件的情况下，或具备续建交房条件但购房人选择解除合同退还购房款的，同时满足以下条件的，其购房款本金可认定为消费性购房债权。

（一）与债务人签订合法有效的商品房买卖（预售）合同；

（二）房屋买受人为自然人；

（三）购买的房屋性质为住宅或具有住宅功能的公寓，且在本楼盘仅有一套房屋；

（四）已支付的购房款超过合同约定总价款的百分之五十以上。

若购房人购买多套房屋，仅就面积最大的一套房屋的债权认定为消费性购房债权。

不满足上述条件的购房款债权认定为普通债权。

第三十二条 债权人以购房人名义申报债权，经审核为以房抵债的，管理人应区分以房抵债的具体情形进行区别处理。

（一）债权人与债务人在债务履行期限届满前签订房屋买卖（预售）合同，约定如到期不履行债务则履行购房合同，按原基础法律关系认定债权。若该部分房屋进行了预告登记，则构成让与担保，认定为担保债权。

（二）债权人与债务人在债务履行期限届满后签订以房抵债协议及商品房买卖（预售）合同，价格合理，不属于《企业破产法》第三十一条、三十二条、三十三条规定的可撤销、无效情形的，认可其抵债效力，若房屋具备续建交房条件应向其交房；若房屋不具备续建交房条件，按照其基础法律关系认定其债权。

（三）债权人与担保债权人或工程价款优先债权人在债务履行期限届满后签订以房抵债协议及商品房买卖（预售）合同，价格合理，若房屋具备续建交房条件应向其交房；若房屋不具备续建交房条件，则按照其基础法律关系认定其债权。

第三十三条 债权人与债务人以签订商品房买卖(预售)合同为其债权实现提供担保,债权人主张对该部分房屋主张优先受偿权的,若该部分财产已经进行预告登记,则认可其让与担保的效力,应认定为担保债权。

第三十四条 债务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,明确约定债务人以特定位置及用途的房屋对被拆迁人予以补偿安置,在房屋满足续建交房条件的情况下,应向拆迁户交付房屋。

若房屋不具备续建交房条件,以置换给被拆迁人的房屋评估价确认其债权额,并比照消费性购房债权处理。

被拆迁人主张的过渡费、拆迁补偿金,因具有生存权性质,应比照消费性购房债权认定为优先债权。

被拆迁人主张的迟延交房违约金、赔偿金等,认定为普通债权。被拆迁人主张因迟延交房或迟延支付产生的加倍过渡费,认定为普通债权,超过二倍部分,不予认可。

第三十五条 购房人主张债务人逾期交房、逾期办理不动产权属证书或解除合同的违约金、赔偿金等债权的,认定为普通债权。

第三十六条 通过认购、订购、预订等方式支付定金、购房诚意金的,债权人申报的定金、诚意金债权按照普通债权予以认定。债权人要求返还定金的加倍部分,作为劣后债权予以认定。

第三十七条 购房人把第三方欠付的租金或经营收益作为破产债权申报的,不予认可。

购房人主张以第三方欠付租金或经营收益冲抵购房款的，不予认可。

三、工程类债权的审查

第三十八条 管理人审查工程类债权时，应当参考相应建设工程的结算书。相应建设工程未结算的，可以暂缓认定，待结算完成后认定；无法结算的，管理人根据债权人和债务人提供的证据材料审查认定，必要时可以聘任有资质的机构进行工程造价专项审计和鉴定。

第三十九条 债权人主张建设工程价款优先权的，应当从其主体资格、主张工程价款优先债权的期限、建设工程是否验收合格、优先权的范围等方面进行审查认定。

第四十条 与发包人订立建设工程施工合同的承包人可主张就其承建的建设工程优先受偿。

建设工程的勘察人、设计人和监理人不享有建设工程价款优先受偿权。

第四十一条 债权人若未在债务人应当支付工程价款之日起 18 个月内主张建设工程价款优先受偿权的，不予认可。

第四十二条 建设工程价款优先受偿的范围依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定。建设工程的直接成本、间接成本、利润和税金属于优先受偿范围。

债权人支付的履约保证金，以及因债务人逾期支付建设工程价款产生的利息、违约金、损害赔偿金等不属于优先受偿范围。

四、有财产担保的债权的审查认定

第四十三条 管理人应就主合同的效力、期限、履行情况，担保物权是否有效设立、担保财产的范围、被担保的债权范围等是否符合法律法规进行审查。

第四十四条 人民法院受理破产申请前一年内，债务人对没有财产担保的债务提供财产担保的，管理人不予确认并请求人民法院予以撤销。

第四十五条 仅以建设用地使用权抵押，债权人主张抵押权的效力及于土地上已有的建筑物以及正在建造的建筑物已完成部分的，予以认可。债权人主张抵押权的效力及于正在建造的建筑物的续建部分以及新增建筑物的，不予认可。

第四十六条 以正在建造的建筑物抵押，抵押权的效力范围限于已办理抵押登记的部分。债权人按照担保合同的约定，主张抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物的，不予认可。

第四十七条 债务人将建设用地使用权、土地上的建筑物或者正在建造的建筑物分别抵押给不同债权人的，应当根据抵押登记的时间先后确定清偿顺序。

第四十八条 动产抵押合同订立后未办理抵押登记，债权人主张对抵押财产优先受偿的，不予认可。

第四十九条 债务人为担保债务的履行，设立专门的保证金账户并由债权人实际控制，债权人主张就账户内的款项优先受偿的，予以认定。

在银行账户下设立的保证金分户，参照前款规定处理。

五、职工债权的的审查认定

第五十条 职工债权包括债务人所欠职工的工资和医疗、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。

第五十一条 劳动监察机构、社会保险机构、欠薪保障基金管理机构以及其他主体为债务人垫付工资和医疗、伤残补助、抚恤费用、基本养老保险、基本医疗保险费用、补偿金等费用的，认定为职工债权。

第五十二条 管理人审核认定职工债权，应当调查债务人财务账册、审计报告、劳动合同、工资发放记录、社会保险缴纳记录、考勤记录、人事档案等证据材料。

第五十三条 债务人的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。对于高出该企业职工平均工资的部分，应根据《企业破产法》第三十六条、《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）》第二十四条之规定，将其认定为普通债权。

六、税款债权的审查认定

第五十四条 人民法院裁定受理破产申请日前债务人欠缴的税款及附加属于税款债权。

第五十五条 债务人在破产申请受理日前因欠缴税款产生的滞纳金属于普通债权。

因债务人欠缴税款产生的罚款认定为劣后债权。

第五十六条 破产申请受理后因债务人欠缴税款产生的滞纳金，不认定为破产债权。

七、民间借贷类债权的审查认定

第五十七条 管理人审查民间借贷类债权，应依据债权人提交的申报材料，结合债务人账务资料就借贷关系、借贷内容以及款项支付情况进行核查。

第五十八条 债权人仅依据债务人相关人员为其出具的借条而主张债权的，且债务人账务资料无记载的，不予认可。

第五十九条 若债权人与债务人约定利息预先扣除或有证据证明利息已经实际扣除的，按照实际出借金额确认本金。

第六十条 债务人与债权人未书面约定利息，债权人主张支付利息的，不予认可。

第六十一条 双方对借贷利息约定不明，债权人主张利息的，按照债务人破产申请受理日当月全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）确定利息。

第六十二条 债权人请求按照合同约定利率支付利息的，应予认定，但是双方约定的利率超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的除外。

第六十三条 债务人与债权人对前期借款本息结算后将利息计入后期借款本金并重新出具债权凭证，如果前期利率没有超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍，重新出具的债权凭证载明的金额可认定为后期借款本金。超过部分的利息，不应认定为后期借款本金。

第六十四条 债务人与债权人对逾期利率有约定的，从其约定，但是以不超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍为限。

未约定逾期利率或者约定不明的，可以区分不同情况处理：

（一）既未约定借期内利率，也未约定逾期利率，债权人主张债务人自逾期还款之日起参照当时一年期贷款市场报价利率标准计算的利息承担逾期还款违约责任的，予以认定。

（二）约定了借期内利率但是未约定逾期利率，债权人主张债务人自逾期还款之日起按照借期内利率支付资金占用期间利息的，予以认定。

第六十五条 债务人与债权人既约定了逾期利率，又约定了违约金或者其他费用，债权人可以选择主张逾期利息、违约金或者其他费用，也可以一并主张，但是总计超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的部分，不予认可。

第六十六条 债权人申报的债权已经获得部分清偿但清偿本息约定不明的，按照下列顺序受偿：1、债权的利息；2、债权的本金。

八、附则

第六十七条 本审查原则及认定标准未规定的事项，由管理人根据《民法典》、《企业破产法》及其他法律法规和司法解释进行审查。

第六十八条 本审查原则及认定标准由管理人负责解释，并向人民法院报备。