

湖北省武汉市东西湖区人民法院

民 事 判 决 书

(2022)鄂0112民初3988号

原告：邹友祥，男，1977年8月12日出生，汉族，住湖北省孝感市开发区丹阳办事处黄陂东路208号4栋1单元1104室。公民身份号码42100219770812103X。

委托诉讼代理人：刘欣荣湖北德金律师事务所律师。

被告：武汉市金山房地产有限公司，住所地湖北省武汉市东西湖区吴北路园丁村168号(6)。统一社会信用代码914201121781178980。

诉讼代表人：武汉市金山房地产有限公司管理人。

委托诉讼代理人：刘俊涛，湖北诚明律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈嘉诚，湖北诚明律师事务所律师。

第三人：武汉市东西湖武胜房地产建筑有限责任公司，住所地湖北省武汉市东西湖区四支沟以东107国道以北1栋6层A室。统一社会信用代码9142011217811390XG。

法定代表人：管嘉龙。

委托诉讼代理人：管业波，男，公司员工。

原告邹友祥与被告武汉市金山房地产有限公司(以下简称金山公司)破产债权确认纠纷一案,本院于2022年6月15日立案后,依法适用简易程序,后因本案案件复杂,依法转为适用普通程序独任审理。审理中,本院依法职权追加了武汉市东西湖武胜房地产建筑有限责任公司(以下简称武胜公司)作为本案第三人参加诉讼。原告邹友祥的委托诉讼代理人刘欣荣,被告金山公司的委托诉讼代理人刘俊涛、陈嘉诚,第三人武胜公司的委托诉讼代理人管业波到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告邹友祥向本院提出诉讼请求:1、判令被告协助原告办理武汉市东西湖区啤砖路63号金山银湖湾左岸时代2栋1单元9层4号房屋的过户登记办证手续;2、本案诉讼费由被告承担。

被告金山公司辩称,一、答辩人与被答辩人签订的《商品房买卖合同》应解除。本案所涉房屋截止答辩人发出《解除商品房合同通知书》之日为止,未办理合同备案,未办理产权变更,按照《中华人民共和国企业破产法》第三十条“破产申请受理时属于债务人的全部财产,以及破产申请受理后至破产程序终结前债务人取得的财产,为债务人财产。”的规定,案涉房屋属于武汉市金山房地产有限公司财产,应在破产程序中依照《中华人民共和国企业破产法》的规定向债权人进行公平清偿。如不解除合同,同被答辩人办理房屋过户,则损害全体债权人利益。二、答辩人

不应配合被答辩人办理房屋过户。答辩人与被答辩人签订的《商品房买卖合同》补充协议第一条约定被答辩人应于合同签订之日一次性将购房款向答辩人支付，但实际被答辩人并未支付。参照《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“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，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）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）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”被答辩人并非消费者，答辩人与被答辩人签订的商品房买卖合同实质上为以房抵债协议，答辩人与第三人，第三人与被答辩人之间存在着债权债务关系紧密相连。目前金山公司已进入破产程序，应优先适用破产法相关规定，在实体处理上应优先考虑全体债权人整体利益。如配合答辩人办理房屋过户，则从而使得本案不享有优先权的债权在破产程序中最终获得了全额个别清偿，违反了《中华人民共和国企业破产法》第十六条关于禁止个别清偿的规定，损害清偿顺位在先的债权人利益。三、被答辩人在合同解除后应向答辩人申报债权。在金山公司处于破产程序情况下，根据《中华人民共和国企业破产法》第五十三条“管理人或者债务人依照本法规定解除

合同的，对方当事人以因合同解除所产生的损害赔偿请求权申报债权”的规定，被答辩人可依法就合同解除所产生的损害赔偿请求权向破产管理人申报债权。综上，答辩人认为与被答辩人解除合同符合法律规定，在金山公司破产申请被法院受理后，不应配合被答辩人办理房屋过户，请求人民法院依法驳回起诉。

第三人武胜公司述称，我公司当时承包的案涉项目中实际由管子房承包施工第一标段，后金山公司资金困难，只支付了少量工程款，经协商以工程款抵房款的形式，抵了六套房屋给管子房，其中三套房屋已办理了房产证，剩下三套包括原告的这一套未办理过户。当邹友祥找管子房请款的时候，是管子房带着原告去金山公司签订了案涉商品房买卖合同，证明金山公司承认工程款抵房款的事实，武胜公司作为被挂靠公司，已经出具了公司应当出具的所有手续，且管子房也未给武胜公司带来负面的债务影响，武胜公司不承担该房屋引起的任何债务纠纷。

当本院经审理认定事实如下：

2013 年，金山公司作为发包人将位于武汉市东西湖区啤砖路以北的金山银湖湾·左岸时代 1-8 号楼、地下室工程发包给武胜公司作为承包人进行施工，其中发包人任命的发包人代表系杨麒麟。施工期间，金山公司与武胜公司还签订多份分项工程的施工合同，约定武胜公司承包前述项目的基础工程、土建工程、安

装工程等配套工程施工。武胜公司称其仅为出借资质，实际案涉工程分为三个标段，分别由管子房、毛珍明、肖颂华承接施工。

2016年3月21日，管子房与金山公司签署《工程款抵房款流程表》一份，“认购意向”部分包括本案所涉的2-1-904号房屋，总价562,909.44元。抵房款单位一栏由管子房签字并注“同意抵款”。工程管理中心意见一栏杨麒麟签字并注明：“此房款从管子房施工的左岸时代配套工程款中抵扣等”。营销策划中心核实处有相关人员签字核实。财务管理中心核实一栏为空白。总经理审批一栏林剑签字并注“按表价九折优惠”。董事长审批一栏有管富春的签字。

后邹友祥经人介绍，向管子房购买其工程款抵房款而来的其中一套房屋，即本案所涉的左岸时代2-1-904号房屋。经武胜公司员工管业波经办，2016年10月19日，邹友祥（买受人）与金山公司（出卖人）签订了《武汉市商品房买卖合同》一份，约定：邹友祥购买金山公司开发的位于武汉市东西湖区金山银湖湾左岸时代第2幢1单元9层4号房屋（以下简称案涉房屋），总价为567,135元。合同还约定了其他内容。

邹友祥主张其向管子房支付了现金300,000元及通过银行转账267,135元，提供了中国建设银行个人活期账户交易明细予以佐证。金山公司于2016年7月27日出具的一份加盖财务专用章

的收款收据，载明：今收到邹友祥 567,135 元，系付左岸时代 2-1-904 房款。

2016 年 10 月 30 日，金山公司向邹友祥出具一份《委托书》，载明：金山公司委托邹友祥将金山左岸时代 2 栋 1 单元 904 室的购房款 567,135 元付给武胜公司，用于抵扣金山公司金山左岸时代项目施工的土建工程款。

后金山公司向邹友祥发送《交房通知书》，告知公司将于 2016 年 12 月 31 日交房，邹友祥即日起可以带领相关证件至金山公司交房中心办理收房手续。同日，邹友祥办理了案涉房屋的收房手续，还于 2017 年 12 月 25 日缴纳湖北省住宅专项维修资金 6,287 元。邹友祥于收房后，自行装修入住，自 2016 年 12 月 31 日起向武汉市东西湖东房物业管理有限公司交纳物业管理费，并以自己的名义交纳水电费、天然气费等。

2021 年 11 月 25 日，金山公司向邹友祥开具湖北增值税普通发票一张，票面金额为 567,135.02 元，并注明左岸时代 2-1-904，税率 5%。

还查明，本院于 2022 年 1 月 7 日作出（2021）鄂 0112 破申 24 号民事裁定书，裁定受理金山公司破产清算。并于 2022 年 1 月 13 日作出（2021）鄂 0112 破申 24 号决定书，指定湖北诚明律师事务所担任管理人。

2022年5月30日，金山公司管理人向邹友祥作出《解除<商品房买卖合同>通知书》，载明：“武汉市金山房地产有限公司因资金严重不足，不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，于2021年12月23日向武汉市东西湖区人民法院申请对武汉市金山房地产有限公司进行破产清算。武汉市东西湖区人民法院于2022年1月7日作出（2021）鄂0112破申24号民事裁定书，裁定受理武汉市金山房地产有限公司（以下简称‘金山公司’）破产清算，并于2022年1月13日作出（2021）鄂0112破申24号决定书，指定湖北诚明律师事务所担任管理人。为维护金山公司全体债权人的利益，解决金山左岸时代小区27户未备案业主房屋登记备案过户事宜，管理人已通知你提供资料。通过审核你所提供的资料，根据《中华人民共和国企业破产法》第十六条、第十八条，《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》第二十九条的规定，现管理人通知你，自本通知送达之日起解除与你签订的《商品房买卖合同》。如你对第三方或金山公司确实享有债权的，可根据原来的债权债务关系向第三方或金山公司管理人主张债权。如你认为本解除合同的行为侵犯你权益的，可向受理本破产案件的人民法院提起诉讼。特此通知”。

本院认为，本案的争议焦点在于原告邹友祥是否有权要求已

进入破产清算的被告金山公司协助办理案涉房屋过户登记。

第一，原告邹友祥与被告金山公司签订的《武汉市商品房买卖合同》形式完备，系双方当事人的真实意思表示，合同内容未违反法律、行政法规的强制性规定，应为合法有效，双方当事人均应全面履行合同义务。

关于原告邹友祥是否履行了支付购房款的全部义务的问题。首先，被告金山公司与第三人武胜公司之间存在真实的债权债务关系，且在被告金山公司履行付款义务时，与借用第三人武胜公司资质实际进行案涉工程第一标段施工的案外人管子房达成了以房抵工程款的合意，约定以给付房屋代替原有给付的受领，消灭原有的债权债务关系。双方意思表示真实，且内容未违反法律、行政法规的强制性规定，应为有效。其次，原告邹友祥通过向案外人管子房支付现金及转账的方式，共计支付了合计567,135元，第三人武胜公司予以认可，被告金山公司亦出具了相应收据并开具了足额增值税普通发票。现第三人武胜公司已认可其对被告金山公司享有的工程款债权中567,135元已经由案涉左岸时代2栋1单元904号房屋抵偿，被告金山公司消灭该笔567,135元债务的目的已经实现，应视为原告邹友祥已履行了案涉《武汉市商品房买卖合同》项下的主要合同义务。

第二，依据《中华人民共和国企业破产法》第十八条规定，

只有对破产申请受理前成立而双方均未履行完毕的合同，管理人才有决定继续履行合同或者解除合同的权力。本案中，如前所述，原告邹友祥已经履行完毕案涉《武汉市商品房买卖合同》的主要合同义务，被告金山公司的管理人主张解除案涉《武汉市商品房买卖合同》并向原告邹友祥发送《解除<商品房买卖合同>通知书》不产生合同解除的法律后果。

第三，依据案涉《武汉市商品房买卖合同》的约定，被告金山公司的主要合同义务为交付房屋和协助办理所有权转移登记。经审理查明，原告邹友祥履行全部付款义务后，被告金山公司通知原告邹友祥收房，并已将房屋交付原告邹友祥实际占有使用至今。但直至被告金山公司2022年1月7日进入破产清算前，被告金山公司仍未能履行协助原告邹友祥办理所有权转移登记的义务，现原告邹友祥要求继续履行案涉《武汉市商品房买卖合同》，被告金山公司未能举证证明存在《中华人民共和国合同法》第九十四条规定的属于法定解除的情形以及第一百一十条规定的合同不能履行或不适于继续履行的情形，故管理人应当继续履行案涉合同。

第四，被告金山公司辩称，其已交付原告邹友祥实际使用的案涉房屋在其进入破产清算后应列入破产财产，不应对原告邹友祥进行个别清偿。本院认为，虽然《中华人民共和国企业破产法》

第十六条规定“人民法院受理破产申请后，债务人对个别债权人的债务清偿无效”，但《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）》同样规定了个别清偿无效的除外情形，即并非所有在破产清算过程中的个别清偿行为均属无效，无效的实质要件之一是此种个别清偿损害了其他债权人的合法权益。但本案中，原告邹友祥早在被告金山公司进入破产清算之前已支付了全部购房款并实际占有案涉房屋，客观上其支付的购房款实际清偿了被告金山公司对第三人武胜公司的部分工程款债务，因此原告邹友祥依据案涉《武汉市商品房买卖合同》对被告金山公司享有的债权具有特定性和优先性，被告金山公司应当在破产程序中优先履行该合同约定的协助办理所有权转移登记的义务，该行为不构成前述所称的无效个别清偿行为。

综上所述，原告邹友祥要求被告金山公司协助办理办理坐落于武汉市东西湖区啤砖路63号金山·银湖湾左岸时代2栋1单元9层4号房屋的所有权转移登记手续的诉讼请求，本院予以支持，相关税费由买卖双方依法承担。

对于双方当事人的其他诉辩主张，本院并非忽视或默认，而是该部分诉辩主张不影响本院依据前述认定和分析对本案依法作出裁判，故对双方的其他诉辩主张本院在此不再赘述。

依照《中华人民共和国合同法》第六条、第十条、第四十四

条、第六十条、第七十九条、第八十条、第一百三十条,《中华人民共和国企业破产法》第十八条第一款和《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十五条的规定,判决如下:

被告武汉市金山房地产有限公司于本判决生效之日起十五日内协助原告邹友祥办理坐落于武汉市东西湖区啤砖路63号金山银湖湾左岸时代2栋1单元9层4号房屋的所有权转移登记手续。

案件受理费100元,由被告武汉市金山房地产有限公司负担。

如不服本判决,可以在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

审 判 员 钱 嫚

二〇二二年十二月十五日

本件与原本核对无异

书 记 员 李智敏