

关于房地产企业破产阶段“以房抵债”行为的法律效力研究

张媛佳 何易凌

成都理工大学，四川成都，610059；

摘要：在房地产市场周期性变化以及国家宏观经济形势变化的影响之下，我国破产房地产企业数量不断增多。文章研究目的在于分析房地产破产阶段“以房抵债”清偿行为的法律效力，基于文献阅读、案件材料分析，对不同类型“以房抵债”行为加以探讨，同时面向法律机构提出面临“以房抵债”阶段的实践建议。期望本文可为我国法律机构提供借鉴、参考价值，在实践过程中逐步完善“以房抵债”的法律处理。

关键词：“以房抵债”；企业破产；法律效力；合同规范

DOI：10.69979/3029-2700.25.05.064

在人民法院对于房地产企业破产执行重视程度不断提升背景下，对于因《破产法》条款相对模糊所导致的房地产企业破产阶段各类法律问题，开始受到我国司法机构的高度关注，特别针对《破产法》面向房地产行业企业破产问题的规定相对模糊背景下的“以房抵债”问题。故而，针对房地产企业破产期间“以房抵债”行为的法律效力问题开展研究，是有效指导司法机构面对“以房抵债”行为开展科学司法实践、推进司法工作有序开展的重要研究举措。

1 “以房抵债”内涵

“以房抵债”隶属一种债务清偿的方式，即房地产企业在履行债务过程中，在无法筹集足够资金的前提下，将房产或未售出的楼盘直接向债权人转移，从而达到部分、全部抵扣债务的目的。该清偿方法，在房地产企业破产过程中尤为突出，目前已经成为房地产企业债务清偿的重要手段之一。从房地产企业破产的视角分析，“以房抵债”的清偿方式，反映了房地产企业在财务管理、风险控制中的不足。

2 房地产企业破产背景下“以房抵债”的具体类型与法律效力分析

房地产企业破产期间，“以房抵债”可划分为“借款债务转换为房屋债务”、“以买卖形式担保借款的履行”两种类型。

2.1 借款债务转换为房屋债务

借款债务转换为房屋债务的形式，在房地产企业破产阶段采取“以房抵债”清偿行为中最为常见。借款人（房地产开发商）同出借人（融资方）会先签订借款协议。借款期限终止后，开发商因破产、经济问题无法实现到期债务的清偿，此刻便会使用自身开发的房产向融

资方进行抵债。关于该模式的法律效力，在开发商、融资方针对该借款协议中，仅仅达成双方《以物抵债协议》，但双方并未迁出《商铺房买卖合同》，同时并未前往不动产中心办理过户登记。倘若该情况下，管理人仍旧确定物权的存在，则会显著降低破产房地产企业的重整、和解可能性。因此，本文认为最合适的策略，便是对其债权进行审核后再进行确认。

2.2 以买卖形式担保借款的履行

以买卖形式担保借款的履行，是借款人、出借人双方进行借款合同签订期间，一并签订另一份房屋买卖合同，且在合同中明确指出，倘若借款人在债务到期后无法履行自身的还款义务，此刻自动履行房屋买卖合同，将债务自动转换成购买借款人企业开发的房屋资产，即刻将债务转换为房屋买卖。此刻，借款人、出借人双方关系转换为房屋买卖双方。该情况下，房屋买卖合同双方签订合同，并不具备真是买卖房屋的意思表示，而是面向民间借贷提供担保。

对于以买卖形式担保借款的履行法律效力，可从设立担保性质问题、与流质条款进行对比、处置方式三个维度进行分析。其一，针对该形式的担保性质，本身便存在非合理性因素。物权法定原则视角下，物权的种类、内容必须以成文法律条款进行明文规定，故而双方利用签订房屋买卖合同的形式，为借款合同进行担保，其本身无法设立担保物权。这一情况下，债权人也不可享有优先受偿权。综合分析，双方签订房屋买卖合同的行为进行担保，已经违背了物权法定原则提出的要求。其二，同流质条款进行对比下，原《物权法》186条，现《民法典》407至420条款规定，债务履行期满之前，抵押权人不可同抵押人进行债务人不履行到期债务、抵押财产归属债权人所有的约定。现行《民法典》，针对“以

买卖形式对借款进行担保”基础上的“以房抵债”行为并未作出明确的规定，但本文认为房地产企业破产阶段，采取“以房抵债”清偿行为，类似适用于《民法典》内留置条款提出的规定，即法律实践期间禁止“以买卖形式对借款进行担保”过后的“以房抵债”行为。第三，针对处置方式，最高人民法院发布的《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》文件中第24条指出，在当事人以签订买卖合同进行民间借贷合同担保的前提下，倘若借款到期之后，借款人无法实现还款义务的履行，此刻在出借人请求对买卖合同履行的情况下，人民法院应遵循民间借贷法律关系对案件开展审理，同时针对双方当事人进行变更诉讼请求释明。对于当事人拒绝变更的情况，人民法院应裁定驳回起诉。在遵循民间借贷法律关系开展审理、并作出判决且生效之后，若借款人对生效判决所确定的金钱债务不予履行，此刻出借人可以申请对买卖合同内的标的物进行拍卖，实现债务的偿还。针对拍卖后所获取的借款同应偿还借款本息之间存在的差额，借款人或是出借人均有权主张进行补偿、返还。站在第24条法律条文角度分析，签订买卖合同目的在于为民间借贷进行担保，因此无法直接设立物权，也不可进行物权的转移。

房地产破产案件审理阶段，常涉及大量购房业主权益，故而法律处理期间，管理人必须对这一问题加以考量。《破产法》的立法精神下，房地产企业破产阶段，必须去优先保障购房业主的生存权。故而，在向购房业主返还购房款或是交付房屋，应当放置在企业破产项目处置中的优先位置。然而，此类优先清偿所针对的对象为“正当购房的消费者”，并非双方签订《房屋买卖合同》以担保民间借贷的“购房者”，（但由于其待履行合同在企业进行破产程序中将被划分为共益合同进行优先清偿将冲击正当购买者的优先受偿权益。）因为债务人企业之所以申请破产，其原由必然是债务人企业出现“资不抵债”问题，债务人的存量资产，针对其后期重整、清算以及购房业主能够尽快拿到房屋、债权人的清偿比例提高均有着直接的影响。法律实践阶段，以买卖形式进行借款担保的鲁棒性形式，借款未到期期间便行使“以房抵债”清偿模式，往往会导致大量房屋甚至是整栋楼宇直接用于抵债，这便会为后期债务人的顺利重整带来巨大阻碍。故而，此类购房者并非如同正当购房消费者一样，以正当的消费目的购买房屋，所以不属于购房业主“优先保障”范畴内，即便是债权人向管理人直接申报物权担保，管理人也需要根据相关法律条款提出的要求，不予以认定合同内抵押物的物权，而是仅认

定债券。同时，针对债务人、债权人双方签订的“以房抵债”协议，也应进行解除。

3 房地产企业破产期间对“以房抵债”行为的完善策略

3.1 加强“以房抵债”合同的规范

在房地产企业破产期间，“以房抵债”作为房地产企业常用的债务清偿手段，为进一步完善这一行为，司法机构应在司法层面对“以房抵债”合同进行严格的规范，实现各方权益的保障。为实现这一目的，对“以房抵债”合同的完善、规范为关键要素。

首先，司法机构应进一步加强合同的法律明确性以及合同的有效性。在合同订立阶段，便应要求债务人、债权人双方明确房产价值的评估、债务清偿具体范围等核心条款，为双方在后期达成共识奠定基础。与此同时，立法机构应严格界定房产的具体估值方法、估值流程，明确要求必须由具备资质的独立评估机构进行房产价值评估，防止企业故意抬高、压低房产的价值，并且合同条款内必须明确、清晰列举债务的种类、具体金额，抵偿债务期间的具体程序。其次，司法审查、备案制度的引入，是确保合同公正性之关键。法院、相关司法机构应在房地产破产，并采取“以房抵债”清偿期间介入到“以房抵债”合同的审查工作中，确保合同内容条款高度符合法律法规提出的要求，对双方当事人加以维护，特别是债权人应有的合法权益。针对可能存在的欺诈、隐瞒等不法行为，应明确设置法律责任追究机制，从而保证合同的公正性、透明度。再次，司法机构应建立信息公开、披露机制，以有效防范信息不对称、内幕交易形成的风险。房地产企业在进行“以房抵债”实现债务清偿期间，应要求其应向相关方公开企业的债务情况、资产状况以及经营期间的交易细节。同时，司法机关应要求企业将相关信息在指定平台进行公示，并严格接受公众的监督，且一并赋予债权人查阅相关交易信息，确保交易的公平性、透明度。

3.2 司法机构加大审查与撤销力度

在房地产企业破产期间，确保“以房抵债”行为的合法性和公平性，对于维护破产企业的财产安全和相关利益人的合法权益至关重要。司法机构在此过程，应当加大“以房抵债”行为过程中的审查、撤销力度，以法律手段来精准区分普通购房者与非善意购房者，并撤销非善意购房者同债务人签订的房屋买卖合同。

其一，司法机构应建立“以房抵债”行为的全面审查机制，有效识别非善意购房者。此类审查过程，应包

括对购房者身份、背景的调查，严格甄别购房者、债务企业是否存在关联关系。针对涉嫌内外勾结、意图以不公正手段夺取企业资产的交易，司法机构必须果断介入，同时多维度开展深入调查，基于高度严谨、严格的背景审查来区分善意、非善意购房者，实现普通购房者合法权益的保护。其二，司法机构应针对房地产企业破产期间的“以房抵债”行为，确立明晰的撤销标准、撤销程序。撤销的法律依据，应基于非法、失信、不公平交易行为为基础。这一过程中，司法机构可设定明确法律标准，从而有效判定合同签订过程中是否存在欺诈、胁迫、显失公平等的情况。若判定合同符合撤销条件，司法机构必须及时采取措施予以撤销，同时要确保债务企业资产的回收、财产安全不会受到侵害。此外，具体执行阶段，司法机构应采取公开、公正的听证模式，充分听取各方就案件的陈述，确保裁决结果满足公正性、合法性要求。其三，加强监督、执行力度是实现撤销目的之关键。司法机构在执行撤销过程中，可协调多方执法力量，全程监督撤销决定的执行全过程，这一过程应覆盖对相关房产查封、冻结，同时对责任人员及时开展法律追究。面对拒不执行撤销决定，亦或是企图以非法手段继续侵占企业资产的行径，司法机构应联合公安机关及时展开打击、追责，保障法律裁决满足权威性、严肃性的要求。其四，司法机构可设立专门针对房地产企业破产“以房抵债”事件的反馈投诉机制，专门用于保障普通购房者、相关债权人的权益，赋予普通购房者应通过司法渠道去维护自身合法权益的权利。针对在“以房抵债”问题下遭受不公正待遇，亦或是在买房过程中存在疑虑的普通购房者，可让其通过投诉来促使司法机构介入、调查。此外，针对怀疑交易真实性的债权人，司法机构也应赋予享有充分举报、申诉的权利。其五，为有效提升整体司法效力，司法机构应加强信息化技术的应用。实施期间，司法机构可采用大数据分析技术、区块链等技术来加强对交易过程实时监控、审查能力，建立基于数字化的信息共享平台，并要求申报破产的房地产企业及时将相关信息上传至平台，确保司法机构可及时发现、处置可疑交易，进一步规范“以房抵债”行为。3.3 管理人与债权人会议进行审查

在进行完司法机构的审查后，关于待履行合同中的房屋买卖合同，后续决定划分为共益债务进行优先清偿时，管理人应当对其中条款模糊存疑的合同进行特别审查，再次考虑是否为与正当购房者事先订立的合同，如

果是债务人为“以房抵债”而有可能侵犯合理债权人的合同，应当实行管理人职责予以撤销。在非消费型购房合同中，消费者是出于投资、炒房或非首套居住用房的目的购买房屋，管理人解除权的合理行使应该得到支持，此时全体债权人的权益应得到重视。此外，若是存在管理人自身无法甄别或无法确定的合同，应当及时召开债权人会议，经过会议协同商讨后得出结论，决定是否予以撤销合同。

4 结语

综上分析，本文就房地产企业破产阶段“以房抵债”行为的法律效力开展研究，在对“以房抵债”内涵进行探讨后，对借款债务转换为房屋债务、以买卖形式担保借款的履行两种形式的“以房抵债”行为法律效力加以分析。同时，为确保“以房抵债”行为的合法性、规范性，保护多方利益相关人的合法权益，本文提出司法机构加强“以房抵债”合同的规范、加大审查与撤销力度，以及调动管理人与债权人会议进行二次甄别的建议。期望本文成果，可帮助司法机构在面临房地产企业破产期间“以房抵债”行为期间加强法律实践能力、处理水平，真正落实公平、公正原则，保障公众权益。

参考文献

- [1] 杨斌. 破产程序中以房抵债法律问题研究[D]. 云南师范大学, 2024.
- [2] 张冰霜. 房企破产中“以房抵债”的裁判规则研究[D]. 贵州大学, 2024.
- [3] 张军海. 从承包人角度分析“以房抵债”的法律风险[J]. 混凝土世界, 2023, (10): 92-94.
- [4] 李茜. “以房抵债”的类型化界定及执行排除的可行性研究[J]. 岌典律师评论, 2023, (00): 295-314.
- [5] 武诗敏. 破产法视野中的以房抵债问题研究[J]. 法学家, 2023, (04): 132-145+195.
- [6] 吴振寰. 破产程序中“以房抵债”效力认定的类型化构造[D]. 赣南师范大学, 2023.
- [7] 杜莹. 破产管理人待履行合同解除权问题研究[D]. 广西民族大学, 2023.

作者简介：张媛佳（2002.10-），女，藏族，四川甘孜人，本科，研究方向：法学。

何易凌（2005.6-），女，汉族，四川南充人，本科，研究方向：法学。