

不良房地产资产收购相关法律问题（二）

一、债权人申请执行期间，执行法院是否会因被执行人资不抵债移送破产？

执行期间，被执行人资不抵债的，执行法院可能将被执行人移送破产审查，但如申请执行人和被执行人均不同意的，则不得移送。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》，在执行中，作为被执行人的企业法人符合企业破产法第二条第一款¹规定情形的，执行法院经申请执行人之一或者被执行人同意，应当裁定中止对该被执行人的执行，将执行案件相关材料移送被执行人住所地法院。被执行人住所地法院应当自收到执行案件相关材料之日起三十日内，将是否受理破产案件的裁定告知执行法院。不予受理的，应当将相关案件材料退回执行法院。被执行人住所地法院裁定受理破产案件的，执行法院应当解除对被执行人财产的保全措施。被执行人住所地法院裁定宣告被执行人破产的，执行法院应当裁定终结对该被执行人的执行。

根据最高人民法院《关于执行案件移送破产审查若干问题的指导意见》和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》，申请执行人、被执行人均不同意移送且无人申请破产或者被执行人住所地法院不受理破产案件的，执行法院就执行变价所得财产，在扣除执行费用及清偿优先受偿的债权后，对于普通债权，按照财产保全和执行中查封、扣

押、冻结（以下统称“查封”）财产的先后顺序清偿。企业法人的其他已经取得执行依据的债权人申请参与分配的，法院不予支持。

二、被执行人被宣告破产，抵押权人的债权能否得到优先受偿？

根据《企业破产法》第一百零九条，对破产人的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。

享有担保物权的债权作为具有优先受偿权的债权，可以顺序在先进行分配。如果出现“破产因素”，案款分配程序或者整个执行程序将可能会受到是否进入“执转破”程序的影响，导致受偿时间存在极大不确定性，但债权基于优先受偿权而获得分配的优先性应不会受到实质影响。

三、受让人受让的债权通过执行程序得到清偿后六个月内，被执行人被其他债权人申请破产，债权清偿能否被撤销？

被执行人经执行程序对申请执行人进行的清偿，如被执行人被宣告破产的，申请执行人受偿原则上不会被撤销。

根据《企业破产法》第三十二条，人民法院受理破产申请前六个月内，债务人有本法第二条第一款规定的情形，仍对个别债权人进行清偿的，管理人有权请求人民法院予以撤销。但是，个别清偿使债务人财

清理债务。

¹ 《企业破产法》第二条第一款规定：企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定

产受益的除外。根据《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)》，债务人经诉讼、仲裁、执行程序对债权人进行的个别清偿，管理人依据企业破产法第三十二条的规定请求撤销的，人民法院不予支持。但是，债务人与债权人恶意串通损害其他债权人利益的除外。此外，债务人对以自有财产设定担保物权的债权进行的个别清偿，管理人依据企业破产法第三十二条的规定请求撤销的，人民法院不予支持。但是，债务清偿时担保财产的价值低于债权额的除外。

四、多个债权人，多个查封情况下，第一顺位抵押权人能否优先受偿？

房地产上设置了多笔抵押和查封登记，不影响第一顺位抵押权人享有的优先受偿权。

根据《民法典》，同一财产向两个以上债权人抵押，且抵押权已经登记的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款按照登记的时间先后顺序进行清偿。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。法院对抵押物可以采取财产保全措施，但不影响抵押权人的优先受偿权。

五、首先查封的法院与受理抵押权人执行申请的法院不是同一个法院如何处理？

原则上，应由首先查封的法院处分查封财产，但查封超过 60 日仍未处分的，可以由受理抵押权人执行申请的法院处分。

根据《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》，执行过程中，应当由首先查封法院负责处分查封财产。但已进入其他法院执行程序的债权对查封财产有顺位

在先的担保物权、优先权（该债权以下简称“**优先债权**”），自首先查封之日起已超过 60 日，且首先查封法院就该查封财产尚未发布拍卖公告或者进入变卖程序的，优先债权执行法院可以要求将该查封财产移送执行。优先债权执行法院对移送的财产变价后，应当按照法律规定的清偿顺序分配，并将相关情况告知首先查封法院。首先查封债权尚未经生效法律文书确认的，应当按照首先查封债权的清偿顺位，预留相应份额。

六、 购买人通过司法拍卖购买房地产后能否清退现有租户？

购买人购买房地产后，可以依法清退抵押权设立之后承租的租户，但不能清退之前的租户。

根据《民法典》，抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的，以及房屋在出租前已被人民法院依法查封的除外。

七、 购买人购买房地产后能否解聘现有物业公司？

1、如果现有的物业服务合同是被执行人作为房地产项目的建设单位（开发商）同物业公司签订的前期物业服务合同，则购买人购买房地产后，经与其他业主协商一致选聘新的物业公司后，可以解聘现有物业公司。

根据《民法典》，建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合

同生效的，前期物业服务合同终止。

2、如果不是前期物业服务合同，购买人受让房地产后，与其他业主协商，经参与表决的专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意后，可以解聘现有物业公司，但须提前通知物业公司，并可能需要承担赔偿责任。

根据《民法典》，业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

李海浮	合伙人	电话：86 10 8553 7983	邮箱地址：lihf@junhe.com
王利华	合伙人	电话：86 10 8519 1238	邮箱地址：wanglh@junhe.com
高 阳	律 师	电话：86 10 8519 1773	邮箱地址：gaoyang_yang@junhe.com
何安琪	律 师	电话：86 10 8519 1737	邮箱地址：heaq@junhe.com
钟耀英	律 师	电话：86 10 8540 8734	邮箱地址：zhongyy@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

