

论房地产企业破产重整中抵押权的保护

刘月强 苗立新

河北冀华律师事务所，河北省石家庄市，050000；

摘要：房地产企业破产重整是指当出现经营困难问题时，房地产企业可以依据《中华人民共和国企业破产法》规定，通过法定程序对企业债务进行整理，确保房地产企业能够摆脱债务危机、重新经营的再建型债务清理制度。房地产企业破产重整较为复杂，且在破产重整阶段需要兼顾各方利益，其中抵押权保护更是涉及抵押权人的权益保障，事关房地产企业重整工作能否顺利进行。本文就房地产企业破产重整中抵押权保护问题展开探究，分析在抵押权保护中面临的问题和困境，同时从法律制度优化等方面提出问题解决策略，旨在为债权人的合法权益提供保障，推动房地产企业顺利破产重整，进而实现房地产行业的健康发展。

关键词：房地产企业；破产重整；抵押权人；抵押权保护

DOI：10.64216/3080-1486.25.03.026

引言

近些年来，我国房地产市场供需关系发生了很大变化，在宏观经济调控、自身经营模式的影响下，诸多房地产企业发展面临严峻挑战且深陷债务危机中，在这种背景下房地产企业破产重组类案件数量不断增加。房地产企业破产重组涉及债权人、消费者、债务人等多个利益主体，而在破产房地产企业的债务结构中，将房地产作为抵押物的债务占据很大比重。作为一类关键的担保物权，抵押权在优化资源配置、保障债权人合法权益等方面扮演着重要角色，但是在房地产破产重整程序中抵押物保护却处于非常尴尬的位置，一方面，破产重整程序最为根本的作用是帮助房地产企业摆脱债务危机，即保护和挽救社会生产力，这在一定程度上将会对抵押权的正常行使造成影响；另一方面，现阶段房地产市场供需关系发生了很大变化，抵押物价值的评估存在些许不确定性，这进一步影响到了抵押权的实现。与此同时，现行法律在抵押权保护方面还存在很多争议点，由此在抵押权保护方面引发了诸多问题。通过对房地产企业破产重整中抵押权保护问题的探究，不仅可以为抵押权人的合法权益提供保障，而且还可以提高房地产企业的重整成功率，因此这对于推动房地产行业的稳定发展有着一定积极意义。

1 房地产企业破产重整与抵押权概述

1.1 房地产企业破产重整的特点

房地产企业破产重整是一类挽救性法律程序，其特征包括以下方面：首先，房地产项目具有投资规模大、建设时间长以及参与主体多等特征，房地产企业从获取

建设用地到地产出售通常会经过数年时间，且工程期间还会受到各类因素的影响。在破产重整中如何处理未完结工程就成为一大难点，其中涉及工程建设连续性、施工质量保障以及房产销售等诸多方面的问题；其次，资产结构复杂且以不动产为主，房地产企业的主要资产为不动产，而不动产的价值又受到市场供需关系影响，所以存在价值评估难度大、变现时间长等特征，当房地产企业进入破产重整程序后，在建房地产项目可能会由于停滞而变成烂尾楼，在这种情况下不动产的价值将会进一步缩水；再次，资产抵押情况非常普遍，房地产工程阶段企业会以土地、在建工程进行抵押融资，其不仅会涉及多个抵押权人，同时还包括预购商品房的抵押登记，因此资产权利状态非常复杂，在处置时需要考虑到各方主体的利益；最后，债务规模庞大且结构复杂。房地产项目开发需要大量的资金投入，房地产企业可能会通过金融机构贷款、发放债券或者民间融资等方式获得资金支持，所以房地产在申请破产重组时通常会背负巨额债务，部分大型房地产企业破产时所背负的债务甚至高达数百亿元。此外，房地产企业的债务类型呈现出多元化特征，主要债务有银行贷款、工程款、购房款以及税款等，而这些债务有着不同的清偿顺序，其中共益债务等具备优先受产权，而普通债务则位于后端，在这种情况下制定科学的债务清偿方案难度极大。

1.2 抵押权的内涵与作用

抵押权是指债权人对于债务人或者第三人不转移占有而提供担保的财产，若债务人不履行债务，债权人依法享有抵押财产变价并优先受偿的权利。抵押权在房

地产融资中发挥着非常关键的作用,就债权人而言,抵押权能够发挥担保作用,在控制借贷风险方面有着重要作用,且正是由于抵押权的存在,抵押权人才会具备放贷意愿。就房地产企业而言,通过抵押权能够帮助企业筹集到大量的资金,从而满足房地产项目建设的资金需求。因此,作为一类优先受偿权,抵押权不仅能够为抵押权人的合法权益提供保障,而且还能够起到稳定金融秩序、激发金融市场活力的作用。

1.3 破产重整程序对抵押权的特殊要求

破产重整程序目的是重新激活房地产企业的活力,实现企业重生,为达到企业重组目的,在破产重整环节中抵押权的行使将会受到些许限制。现行法律规定,企业在破产重整时期暂停行使债务人对特定财产的担保权,但是在此期间担保物存在损坏、价值下跌风险,因此这将会对担保人权利造成威胁,而担保人可以向法院申请恢复行使担保权。之所以要暂停行使抵押权,其目的是防止过早行使抵押权而对房地产企业的重整造成不利影响,但是这种限制同样会对抵押权人的利益造成影响,如何在抵押权人与房地产企业的利益保护中寻求平衡点,在不影响双方合法权益与利益的基础上顺利完成破产重整,就成为破产重整程序中抵押权保护的关键所在。

2 房地产企业破产重整中抵押权保护存在的问题

2.1 抵押权行使受限

房地产企业破产重整阶段抵押权面临着严格的限制,虽然这一做法对企业破产重整利好,但是这也意味着抵押权人将会在很长一段时间内无法行使抵押权,其中很多抵押权人为金融机构,因此这一限制可能会对金融机构的资金流动造成不利影响。此外,若担保物出现损坏、价值下降等情况,抵押权人可以申请恢复担保权,但是在这一过程中抵押权人也面临一定阻碍,如目前我国法律并未对“担保物价值减少”作出明确的界定,与此同时,法院在审判过程中的自由裁量空间较大,因此抵押权人的维权将面临重重困难。

2.2 抵押物价值评估问题

从现状来看对房地产的价值评估方式还存在些许问题,影响房地产价值的因素较多,尤其是近几年很多地区的房地产均处于剧烈波动状态,然而在破产重组阶段只有确定抵押物的价值才可以保障抵押权利的权益。但是在抵押物价值评估中,部分评估机构可能与房地产

企业存在利益关系,因此其在评估后得出的结论往往与抵押物的实际价值大相径庭。此外,房地产的工程进度、质量等需要由专人评估,这也间接增加了价值评估难度,一旦抵押物价值评估出现失衡情况,那么债权人所获得的清偿比例势必会有失公平。

2.3 清偿顺位争议问题

长期以来清偿顺位始终是房地产企业破产重整程序中争论的焦点,我国现行法律对清偿顺位作出了明确规定,而债权则处于优先清偿地位,但是在实际操作中优先受偿权不仅仅包括抵押权,因此这就很容易出现竞合的情况,如优先于抵押权的优先受偿权还包括建设工程价款、消费者购房款等,这些优先受偿权的出现对抵押权的实现造成了挑战,一旦房地产企业出现资不抵债情况,抵押权等各类优先受偿权之间将会引发各类冲突,此时抵押权的受偿顺序将会充满不确定性,抵押权人的合法权益自然也就无法得到保障。

3 房地产企业破产重整中抵押权保护路径

3.1 做好相关法律制度优化

通过对现行法律分析可知,当房地产企业进入破产重整程序后将会暂停行使抵押权,此时抵押权人的权利将会受到限制。针对该问题,立法部门需要对担保权暂停、恢复行使的条件作出进一步细化,其中法律提到当担保物出现损坏、价值减少时抵押权人可提出申请恢复权利,而在对担保物“损坏”“价值减少”认定时,立法部门有必要设置具体的量化指标,或者通过列举具体情形等方式进行细化,以此控制法院自由裁量的模糊性。此外,立法部门需要对抵押权人请求恢复行使担保权的程序作出简化,如可以在法律中规定从申请提出到最终裁判的时间周期,在简化程序的同时缩短抵押权人的维权时间;其次,目前在房地产抵押物价值认定方面也存在些许问题,针对这一情况,有必要在现行法律中补充抵押物价值评估标准,同时在法律优化中实现房产抵押物价值评估方法、评估流程的统一,确保评估结果能够真实反映出房地产抵押物的价值。此外,需做好对评估机构的监管,构建严格的房地产价值评估机构准入与退出机制,避免评估机构与房地产企业通过利益输送而对抵押权人的合法权益造成侵害。在对抵押物进行评估过程中需要充分考虑房地产抵押物的特殊性质,将工程建设进度、产品质量等纳入评估体系中,在评估完成后评估机构应当对评估结果负法律责任。最后,现行法律存在各类优先权顺位模糊的情况,为此,应当通过立法进一步明确不同优先权的顺位管理,尤其是要做好抵押

权与建设工程价款、消费者购房款等优先权的顺序,在不损害消费者、劳动者利益的前提下对优先受偿权的行使作出适当限制,以此实现劳动者、消费者以及抵押权人等利益主体的相互平衡,如通过对消费者购房款优先权的适用条件作出规定,若消费者购买房产的目的并非用于满足居住需求,那么该消费者就不能适用优先受偿权,以此避免权利滥用而对抵押权人的利益造成侵害。

3.2 优化破产重整程序

为发挥房地产企业破产重整程序的实际价值,首先需要做好对企业重整计划的监督管理,房地产企业在重整计划制定过程中需要切实保障抵押权人的参与权、话语权,房地产企业需要积极、主动与抵押权人展开协商,认真听取抵押权人对破产重整计划的建议,同时还需要将提出的合理诉求纳入破产重整计划中。司法机关需要发挥对破产重整计划的监督管理职能,避免由于计划设计问题而对抵押权人权益造成影响;其次,做好重整计划清偿方案优化,房地产企业在清偿方案拟定中需考虑到抵押权人的利益,以合理的清偿方式与期限保障抵押权人利益,若房地产抵押物的价值较高或者项目仍存在一定盈利空间,那么房地产企业可通过物抵债或者物品变现等方式偿还债务,相反若抵押物变现困难,或者价值评估难度较大,那么可以采用分期清偿方式,但是该环节必须有相应的担保,除此之外,房地产企业还可以考虑引进战略投资、发行重整债权等新型方式清偿抵押权;最后,做好重整计划执行的监督,构建企业重整计划执行监督管理机制,管理人需要定期向债权人报告企业重整计划的执行情况,并自觉接受抵押权人的监督,若发现企业存在有悖于重整计划的情况,抵押权人有权利要求企业作出改正,此外司法机关要与抵押权人形成监管合力,针对那些拒不按照重整计划执行的企业,司法机关有权采取强制措施,以此保障抵押权人的合法权益。

3.3 平衡多方利益关系

房地产破产重整阶段涉及的利益主体较多且利益关系较为复杂,为此首先需要构建多方协商沟通机制,该机制的参与主体包括债务人、抵押权人、消费者、职工以及管理人等,上述利益方需要定期召开会议并做好

沟通,交流过程中充分交换意见,协商解决在利益等方面的矛盾与分歧,寻求各方利益主体的最大公约数,确保企业重整方案能兼顾各方利益;此外,政府部门需发挥在破产重整中的协调引导作用,通过稳定市场预期等为企业创设良好的外部环境,同时给予企业以政策支持、税费减免等帮助,通过控制重整成本而提高重整成功率。

4 结语

综上所述,房地产在破产重整中非常容易对抵押权人的权益造成侵害。目前,抵押权人存在抵押权行使受限、抵押权价值评估以及清偿顺位等问题,这些问题一方面源于法律自身,另一方面则源于企业自身以及房地产市场。为保护抵押权人合法权益,有必要对现行法律与破产重整程序作出优化。同时,应平衡房地产企业破产重整中各方利益主体的关系,实现抵押权人利益与企业重整价值的平衡,在兼顾抵押权人权益的同时促进房地产企业的可持续发展。

参考文献

- [1]林涸民.抵押权延伸至不动产租金债权之内效力——以基本债权与支分债权二分为切入点[J].法学,2025(06):164-178.
- [2]王柏杰,陈胜.房地产价格改进企业投资偏好了吗?——基于抵押渠道效应与成本效应的机制分析[J].经济问题,2025(04):81-90.
- [3]练可英.房地产抵押权的设立与实现法律问题研究[J].法制博览,2024(27):67-69.
- [4]解文晓.未登记不动产抵押合同中抵押人责任研究[D].河北工程大学,2024.
- [5]杜松泽.论房地产企业破产重整中抵押权的保护[D].吉林大学,2024.
- [6]刘玉妹.重整担保债权合理限制法律问题研究[D].西南政法大学,2021.
- [7]娄娅.房地产企业重整中抵押权人保护研究[D].西南政法大学,2021.
- [8]金庆.论房地产企业重整期间抵押权的法律保护[D].吉首大学,2020.
- [9]陈雪.论房地产企业破产程序中解除抵押权登记问题——以湘西自治州A企业破产重整为例[J].法制博览,2019(28):30-32.