

三产项目管理人解除使用权转让合同后的债权性质探讨

张钊伟 香海港

(广西欣和律师事务所, 广西 南宁 530028)

【摘要】三产项目是指因农村集体土地被国家依法征收后,为解决被征地农民的生活保障问题,村集体经政府部门依法批准并取得用于商住、办公、旅游以及文体娱乐的集体土地。该集体用地的开发利用模式可划分为自主开发和合作开发。在社会资本合作开发模式下,合作方则自筹资金完成建设、在合作期间拥有项目的自主经营权(仅有使用权,无所有权)、合作期满后建筑移交给村民、使用期间向农村集体组织支付土地租金。合作方进入破产后,如管理人决定解除未支付全部价款的使用权转让合同的,使用权受让人的债权性质为普通债权还是共益债权?本文结合法律规定及有关案例进行分析。

【关键词】使用权转让;租赁合同;预付租金;不当得利;共益债务

一、使用权转让合同的性质

根据已作废的《物权法》及现行的《民法典》的规定,占有、使用、收益和处分是物权的四个组成部分,所有权人可设立用益物权,用益物权人对他人所有的不动产或者动产,依法享有占有、使用和收益的权利,但不包括公寓、商铺、摊位等单个建筑物的用益物权类型。根据物权法定原则,不动产物权的设立、变更、转让和消灭须经依法登记才发生法律效力,未经登记的不发生法律效力。因此,公寓、商铺、摊位等单个建筑物的使用权不属于法律规定的用益物权类型,审判实践中也不单独认定使用权,而是根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》^①的规定认定为房屋买卖或房屋租赁(使用权转让)。

二、管理人对未到期使用权转让合同享有单方解除权

《企业破产法》相关条款规定了如下内容,企业被法院裁定受理破产申请后,管理人有权对破产前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同有权决定解除或者继续履行的相应行为,并对对方当事人进行通知。视为解除合同主要包含管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人,或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的两种情形。该条将单方解除合同的特别权利赋予了破产管理人,只要该合同同时使“破产申请前成立”和“债务人和对方当事人均未履行完毕”两个条件得到满足,管理人即可单方解除合同。

三、使用权转让合同解除后的债权性质如何认定

实务中,管理人解除双方均未履行完毕合同后的

债权性质认定思路,目前不同法院对该债权性质认定尚有争议,主要存在两种观点:

(一)认为属于共益债权

部分学者认为,依据《企业破产法》第四十二条第三项规定,因债务人不当得利产生的债务,应当认定为共益债务。同时,依据最高人民法院(2016)最高法民他93号答复函(答复湖南省高级人民法院《关于破产企业签订的未履行完毕的租赁合同纠纷法律适用问题的请示》)^②,租赁合同如判解除,则预付租金构成不当得利应依法返还,根据《企业破产法》的规定,该不当得利返还债务应作为共益债务随时清偿。此外,最高人民法院第二巡回法庭2020年第9次法官会议纪要《出租人破产时待履行房屋租赁合同的处理》^③的法官会议意见认为:当出租人出现破产情况时,租期尚未届满且承租人也未支付全部租金的租赁合同属于双方当事人均未履行完毕的待履行合同,通过与《企业破产法》相关规定内容相结合,可以得出合同能够由管理人单方决定是否解除,有权利要求承租人返还相应的租赁物,使破产财产价值最大化得以实现。

该观点认为,按前述法律规定及审判精神,债务人破产后管理人解除使用权转让合同的,就租赁合同尚未履行完毕的部分,所预收的租赁合同尚未履行部分的租金已经失去原有的法律依据和事实基础,符合不当得利的构成要件,根据《企业破产法》的规定,使用权受让人有权要求将该租金(即转让价款)作为共益债务从债务人财产中随时优先清偿。

通过对最高人民法院作出的(2021)最高法民再194号^④王君因与沈阳佳建置业开发有限公司破

产债权确认纠纷再审案民事判决结果进行探析，结合该案事实及相关法律规定，法院对争议焦点综合评判如下：首要，在深入探究《商铺经营使用权转让合同》性质问题的过程之中。应该注重“商铺经营使用权转让合同”虽然是这一合同的名称，但应当注意商铺的占有、使用、收益的权益即转让的标的，对于此合同的签订效果来说，其与房屋租赁合同相比较并没有不同之处。是否具备相应的使用价值，应关注是否只对商铺经营使用权进行了转让行为，并没有对商铺予以占有，合同的签订意义不复存在。最后一点，不仅要《商铺经营使用权转让合同》的性质予以高度关注，还应该对所签订《商铺经营使用权转让合同》时王君预付了30年的经营使用权转让金进行更为深入的分析，5年是实际的使用时间，在有效解除合同之后，佳建公司应该被返还案涉商铺的使用权，给付目的并不能够由王君给付的剩余25年经营使用权转让金所实现，继续占有者为佳建公司，构成了不当得利。通过对《企业破产法》第四十二条第一款第三项规定相关内容进行重点探究，可以得出破产申请由人民法院受理之后，共益债务与因债务人不当得利所产生的债务之间“划等号”。在解除《商铺经营使用权转让合同》之后，共益债务是最终的认定结果，与王君剩余25年经营使用权转让金430,637元“划等号”，同时返还者为佳建公司。

（二）认为属于普通债权

之所以普通债权是被认定的最终结果，其与如下法律依据之间有着紧密的关联性：1. 通过对《企业破产法》第五十三条规定进行探析，可以得出：对于管理人或者债务人而言，在与本法规定内容进行有机整合，对合同予以有效解除的，对方当事人可以对债权进行申报，并对因合同解除所产生的损害赔偿请求权予以申请；2. 通过对《企业破产法》第四十二条，最高人民法院关于适用《企业破产法》若干问题的规定（二）的相关规定，最高人民法院关于适用《企业破产法》若干问题的规定（三）第二条第一款等关于共益债务的规定内容进行探析，可以得出上述观点。

对于此观点来说，其重点指出^⑤，共益债务主要为在开始破产程序的后期阶段，同时该债务的最终导向结果是为了全体债权人的共同利益以及破产程序的顺利进行，通过与共益债务的定义及前述法律规定的共益债务类型相关核心内容进行有机整合，可以得出破产申请被人民法院受理之前就已经

产生了相应的债权，债权与全体债权人共同利益和破产程序顺利进行并无关联性，债务人财产受益也不是该债务的直接导向结果，与共益债务的实质要件及法律规定并不相符，普通债权应该被认定的最终结果。

四、笔者观点

普通债权是最终认定结果是笔者所同意的观点内容。如下内容将理由展现了出来：

（一）受让人签订使用权转让合同、支付价款的行为均发生于受理破产申请前，且并非为了全体债权人的共同利益或使债务人财产收益，不符合认定为共益债务的标准

受理破产申请后因不当得利而产生的共益债务是《企业破产法》第四十二条第三项所规定的内容，应理解为不当得利事实或法律行为、法律后果均发生在破产后，管理人解除使用权转让合同的行为虽然是在破产后，但其签订合同、支付转让价款等行为均发生于破产前，明显不符合第四十二条第三项规定的时间条件。通过与《企业破产法》、最高人民法院关于适用《企业破产法》若干问题的规定（二）、最高人民法院关于适用《企业破产法》若干问题的规定（三）等规定的共益债务情形进行全面性比较，可以得出全体债权人的共同利益或使债务人财产收益并不是该债务的最终导向结果，与共益债务的标准并不相符，是普通债权的归属范畴。

（二）基于使用权转让合同的合同之债，与不当得利之债是相互独立而且并列的关系，合同之债不因合同解除而转化为不当得利之债

合同之债、侵权之债、不当得利之债、无因管理之债等是在民法上与请求权基础的不同相结合而将债区所划分的不同类型，其请求权基础不同，处理规则也不同。通过对《民法典》第五百六十六条规定内容进行探析，可以得出：在有效解除合同的后期阶段，并没有实施履行手段的，要对履行予以立即终止；已对合同规定内容予以履行的情况之下，要注重与履行情况以及合同性质进行有机整合，恢复原状或其他补救措施是当事人应当被允许的，同时对赔偿损失予以请求是完全具备法律效力的。在使用权转让合同被管理人予以解除的后期阶段，转让价款应被债务人所返还还是《民法典》第五百六十六条规定所提出的内容，但不会因为合同解除后债务人继续占有价款失去法律依据而导致债务性质转化为不当得利^⑥，从而对《企业破产法》第四十二条第三项的规定内容进行套用，共益债务是最终所认定的结果，认定合同之债转化为

不当得利之债的观点是最高人民法院（2016）最高法民他 93 号答复函、最高人民法院第二巡回法庭 2020 年第 9 次法官会议纪要《出租人破产时待履行房屋租赁合同的处理》中所提出的，应该对这一认定结果进行更深入的探讨以及研究。

通过对《最高人民法院关于司法解释工作的规定》（法发〔2021〕20 号）^⑥第六条内容进行探析，可以得出：“解释”“规定”“规则”“批复”和“决定”并不是“司法解释”所划分的五种形式，在司法解释范畴之内，并不包含最高人民法院（2016）最高法民他 93 号答复函、最高人民法院第二巡回法庭 2020 年第 9 次法官会议纪要《出租人破产时待履行房屋租赁合同的处理》，不具有法律效力，不能作为裁判依据。

（三）使用权转让合同不等同于租赁合同，其支付的转让价款也不是预付租金，不能参照取回权的规定给予优先性

通过对《企业破产法》第三十八条规定内容进行探析，可以得出：将破产申请递交给人民法院，并且破产申请被受理的后期阶段，在债务人财产范畴之内并不包含其所占有的，相关的管理人能够及时取回相应财产的权利人。但这并不意味着所有情况均适用上述规定内容，要注重此法是否出台其他规定。以上内容充分展示出财产的物权请求权被权利人享有破产取回权的前提条件内容。

即便租赁合同在审判实践过程之中是三产项目的使用权转让合同所认定的结果，但实际上租赁只是取得使用权的方式之一（其他取得使用权方式包括所有权、《民法典》增设的居住权、合作等），认定为租赁只是在现行法律框架下按最类似、最接近的法律关系去套用的结果，但使用权转让合同的双方对于权利义务、合同目的、履行合同的期待等方面与租赁合同存在明显差异，对于预付租金而言，并不能够与转让价款“划等号”，其与商品房买卖合同的购房款的本质特征更为接近。

（四）把破产前的价款认定为共益债务，将不合理地扩大共益债务范围，损害债权人公平清偿利益

对于公司来说，其在日常经营活动之中存在大量的预付款。即便是在将使用权转让合同认定为租赁合同的情形下，租赁合同也只是合同的一种，预付租金的性质与其他合同预付款项的性质并无不同。预付租金主要包含买卖合同买受人预付货款、保证金或定金等内容。其预付款的性质均是为了将来购买商品或服务，依据合同约定而发生。当处于破产后期阶段，合

同被管理人予以及时解除，要与《民法典》规定或合同约定相关内容相结合，返还相应的预付款。如果该预付款项均作为债务人不当得利而认定为共益债务，将不合理地扩大共益债务范围，破坏破产制度下公平清偿原则。

五、结语

通过对上述内容进行系统性总结和归纳，笔者认为普通债权是三产用地项目管理人解除使用权转让合同后的债权被认定的结果是最为适宜的。

注释：

①参见：最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（2020 修正）

— 中华人民共和国最高人民法院

②参见：王波、常州弹簧厂有限公司破产债权确认纠纷民事二审民事判决书（2021）苏 04 民终 5847 号

③参见：威海想有个院子民宿有限公司、威海今阳集团有限公司房屋租赁合同纠纷民事一审民事判决书（2022）鲁 1082 民初 4381 号

④参见：王君、沈阳阳建置业开发有限公司破产债权确认纠纷民事再审民事判决书（2021）最高法民再 194 号

⑤参见：鲍秋林、嘉兴欧亚置业有限公司破产债权确认纠纷二审民事判决书（2019）浙 04 民终 2235 号

⑥参见：湖南阿里贸易有限公司诉杨建广房屋租赁合同纠纷案（2016）湘民终 412 号

⑦参见：最高人民法院关于司法解释工作的规定（2021 修正）— 中华人民共和国最高人民法院

参考文献：

[1] 庄加园，段磊. 待履行合同解除权之反思 [J]. 清华法学, 2019, 13(05): 127-148.

[2] 刘颖. 反思《破产法》对合同的处理 [J]. 现代法学, 2016, 38(03): 52-61.

[3] 王欣新，乔博娟. 论破产程序中未到期不动产租赁合同的处理方式 [J]. 法学杂志, 2015, 36(03): 60-71.

[4] 严明敏. 论破产管理人对待履行不动产租赁合同的解除权 [D]. 中南财经政法大学, 2022.

[5] 王川. 房地产企业破产中待履行商品房买卖合同解除权研究 [D]. 西南政法大学, 2022.

[6] 袁梦然. 论破产程序中待履行房屋租赁合同的处理规则 [D]. 郑州大学, 2022.