

上海市建纬律师事务所案例3：参与竞拍，实现债权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_B8_82_E5_c122_484074.htm 参与竞拍 实现债权[案情简介] 1994年3月28日，中国建筑第八工程局第三建筑公司（以下称三公司）与惠州国贸工程开发有限公司（以下简称惠州公司）签订一份《惠州国际贸易中心工程施工合同》，约定惠州国际贸易中心工程由两层地下室、裙房及写字楼、酒店、高层住宅两个塔楼组成，总建筑面积116044.72平方米，合同总造价218971187元。工程的开工日期为1994年4月10日，竣工日期I段1996年3月6日（包括裙房）、II段1995年10月15日。工程款预付款按I段、II段、裙房三个部分支付，每个部分按总工程款预付款按I段、II段、裙房三个部分支付，每个部分按总造价的15%计，在I段、II段塔楼地上结构施工前一个月至施工后的第二个月底的三个月内，分别按50%、30%、20%的比例支付。施工中由于国贸公司原因造成停建、缓建、停工、窝工等由国贸公司赔偿三公司的损失。国贸公司不能按照合同约定履行自己的义务，支付款项及发生其他使合同无法履行的行为，应当承担违约责任，相应顺延工期，支付违约金和赔偿因其违约给三公司造成的损失。合同还约定了其他权利和义务等内容。1994年3月30日，国贸公司与三公司又签订一份《补充协议》，约定大型机构进退场费、赶工费、技术措施费500万元，调迁费130万元，共计630万元，国贸公司同意在合同签订3天内一次付清300万元，余款330万元在94年11月30日前付清。合同签订后，三公司于1994年4月10日按合同约定如期开工，至94年10月31日，已

完成了正负零以下工程。94年12月27日，三公司与国贸公司签署了《关于国贸中心地下室已完成结构工程费用结算会议纪要》，确认地下结构已完工作量费用总额为2600万元人民币。1995年1月21日，国贸公司与三公司签订一份《关于支付工程款的协议》，约定国贸同意支付I、II段一至四层剩余工作量的工程备料款计人民币300万元，于95年1月21日支付150万元，另150万元待劳务队到齐后支付。截止1995年7月15日，三公司已完成的工程量已超过结构工程总造价12170万元的50%以上即6138万元。国贸公司在本工程开工的初期尚能按照合同约定如期支付工程款。后由于国贸公司资金不足等原因通知三公司停止工工段施工。1995年9月19日国贸公司与三公司签订一份《关于国贸工程停工期间有关问题白勺协议》，双方对国贸工程自主95年9月5日至9月30日期间有关停工问题达成如下共识：(1)、现场误工人数经双方核定为680人；(2)、每人每天补偿误工费40元；(3)、国贸公司于95年9月26日前支付三公司16万元，用于遣散200名工人；(4)、现场机械设备停置费双方另行核定。1995年10月18日，双方以签订了《关于国贸中心工程II段停建成的后工程施工有关事宜商洽纪要》，约定了停工损失的补偿问题。1995年10月10日，该工程复工。1995年11月10日，国贸公司又因资金不到位再次通知三公司“国贸中心工程”正式停工。[法院审理] 1999年2月5日，三公司以拖欠工程款为由，将国贸公司起诉至广东省高级人民法院(下称广东高院)。庭审中，经广东高院主持调解，三公司与国贸公司达成调解如下协议：一、三公司与国贸公司于1993年3月28日签订的《惠州国际贸易中心工程施工合同》及有关协议有效，终止履行；二，经三公司、国

贸公司确认，国贸公司欠三公司款项包括工程款、临设费、停工损失、利息，采购保管费等共6300万元人民币；三、国贸公司应于1999年12月31日前偿还款1000万元人民币，2000年3月31日前偿还欠款1000万元人民币，2000年6月30日前偿还1000万元人民币，2000年9月30日前偿还2000万元人民币，2000年12月30日前偿还1300万元人民币给三公司；四、国贸公司如不按上述时间还款，应承担逾期还款期间的违约责任，即除向三公司支付逾期还款利息(按照中国人民银行同期贷款利率计)外，还应按欠款数额每日万分之二计付逾期还款期间的滞纳金；五、国贸公司同意以惠州国贸中心除 段四层商场及工段写字楼第六至十一层以外的物业，向三公司抵押，并办理有关抵押手续；六、国贸公司、三公司同意免除康创公司的担保还款责任；七、本案受理费人民币563139元，由国贸公司负担。广东高院于1999年11月11日按照双方达成的调解协议制作了(1999)粤高法民初字第6号《民事调解书》，但调解书生效后，国贸公司没有按调解书规定履行义务。2000年4月，三公司向广东高院申请强制执行，2000年12月7日，申请查封了国贸中心在建工程。但除未完工的国贸中心工程外，国贸公司没有其他可供执行的财产，执行工作被迫中止。2001年10月15日，经三公司申请，广东高院对国贸中心在建工程造价进行了委托评估，经评估市值为10898万元，快速变现价为7629万元。2002年1月18日，深圳市亿槌国际拍卖有限公司受广东高院的委托，对国贸中心在建工程进行拍卖，起拍价为9800万元，但由于无人竞买，该次拍卖失败。[处理结果] 河南省信阳信托投资公司(以下简称信阳公司)是在本案诉讼前对国贸公司土地使用权查封的申请人，信阳公司

于国贸中心第一次拍卖后不久，向广东高院提出异议，称其对国贸中心的土地享有优先受偿权，并且信阳市中级人民法院已查封。经了解，国贸公司尚欠信阳公司3500万元，已以国贸中心土地使用权做抵押担保，且该土地已查封，国贸公司除对三公司6300万元的债务外，尚有高达2.2亿元的债务，其中有借款、欠付的其他工程款，预售楼款、原股东借款转预售楼款、税金和工资等。由于国贸公司仅有国贸中心在建工程这一项财产，三公司虽然是国贸公司的最大债权人，且亦提出了工程价款优先受偿权主张，但优先受偿才又尚未得到法院正式裁定认可(完全依赖优先受偿权也有受保护范围小的弊端)，因此，国贸中心只有继续拍卖。当然拍卖款也存在一个分配风险问题，同时还要防止国贸公司破产，避免执行被中止，或可能分得的执行款大幅减少等不利后果。由于国贸中心在建工程造价评估作出的时间是2001年10月15日，而根据我国现行法律规定，该种评估的有效期是1年，因此，第二次拍卖必须在2002年10月15日前进行，否则，将会对国贸中心重新评估，从而导致拍卖时间拖延，执行时间也相对延迟。因债权数额巨大，案情复杂，前景扑簌迷离，稍有不慎和工作不到位，债权的实现就是天壤之别。为此，局领导高度重视，局姜副总经济师更是全程参与办案工作，进行指导和协调。经过各方努力，终于有一家公司愿意出价6500万元竞买国贸中心，但该竞买人参与竞买附有条件：6500万元竞买价中包含所有已发生和将要发生的费用(评估、拍卖、税金和过户等费用约计800900万元)；拍卖款中优先支付信阳公司的债权，其支付款不得低于1300万元。由于该竞买人提出的条件未能满足，因此，本次拍卖又告失败。在这种情况下

，广东高院考虑三公司作为最大债权人，且已查封了国贸中心在建工程大部分楼层的基础上，确定了两套执行方案供三公司选择：1、对有效债权整体按比例进行分配，三公司债权(6300万元)按60%，3800万元左右给付；信阳公司的债权(3500万元)按37.1%，1300万元左右支付；其他债权人的债权均以30%—40%的比例分配；法院预留500800元支付佣金及过户费等。2、若三公司不接受第一套方案，三公司在支付270055元给法院后(不包括拍卖佣金、过户费及税金等)，法院可以以拍卖的方式将国贸中心裁定给三公司。三公司经慎重考虑，倾向于接受第一套方案，并向局领导作了汇报，梁局长等局领导批阅同意。2002年10月9日，三公司向广东高院提交了关于第二次拍卖的书面意见，主张所分得拍卖款在扣除有关执行费用后不应低于4500万元，且竞拍成功后国贸中心由三公司继续施工，在此基础上，三公司将给买受人1300万元的让利；并提出，如果无人竞买，在拍卖价款不高于6500万元的前提下，三公司愿以竞买人身份参加竞买，但三公司只能支付部分保证金，且以债权抵偿竞买款，竞买款超过债权的部分，三公司适当予以支付。2002年10月11日，广东高院给拍卖公司发了《调价拍卖通知》，决定将拍卖保留价下调至60%再次拍卖。2002年10月14日，三公司就有关情况向局做了紧急报告，2002年10月17日，梁局长等局领导、三公司领导、局法务部、财务部、投资部等部门，局法律顾问、本案代理律师共同对第二次拍卖方案进行论证。局领导听取汇报后做了重要指示，与会人员就拍卖成功与失败的意义和后果，如何保证拍卖成功，以及国贸中心作为房地产投资的意义进行了深入的探讨，最后作出拍卖只能成功、

不能失败的决策，并决定如果三公司不能参加竞买，则局将竞拍，确保竞买成功。同时，局对竞拍的策略做了详细的研究和具体的部署。会后，局姜副总经济师亲赴深圳参加竞拍，经过努力，三公司于2002年10月23日以6300万元成交价一举竞拍成功，从而实现了难以实现的债权。[案件评析] 本案是一起拖欠工程款纠纷案。焦点是执行难。处理拖欠工程款纠纷的前提是基于双方签订的合同及协议书，合同一经签订，必须履行，否则应承担相应的违约责任。当事人在法律规定的范围内，经过要约与承诺达成的某种合意，即为合同。充分尊重当事人之间的合意是合同法的重要理念。本案中，三公司与国贸公司于1994年3月28日签订的《惠州国贸中心工程施工合同》，以及与本合同有关的补充协议等，其内容合法，主体双方具有权利能力和行为能力，因此，该合同合法有效。由于与合约相关文书的内容具体明确，加之收集齐全，最终成为法院审理此案重要依据，也是双方当事人达成调解协议的基础。本案的难点在于执行问题。三公司在诉讼中了解到国贸公司外欠债务远远大于债权，即处于资不抵债的状态中，加快审理结案，实现工程款回收，是局、公司领导和处理案件人员最大的心愿。为了实现这个心愿，代理人在与被告方调解的过程中，对一些标的额较小，且争议较大的问题做出战略上的让步，赢得了庭审时间和法官们的好评。案子审结后，很快就进入了执行程序。由于被告可供执行的资产惟有三公司施工的尚未竣工的停建工程——国贸中心工程，该工程虽然在本案的诉讼中已被查封，但是与该工程项目相关的部分土地使用权早已被另案查封，此外，在该停建工程项目中已经形成部分小业主和其他债务，因此，在法院主

持下的以物抵债的设想已经不可能实现了。要想实现债权，惟一的途径有通过法院对国贸中心工程进行拍卖，从拍卖价款中优先受偿。合同法第286条规定：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或拍卖的价款优先受偿。”1999年12月和2002年6月，最高人民法院针对合同法的效力以及优先受偿权的问题，分别作出司法解释，该司法解释的出台，给本案的优先受偿权带来了一定的法律障碍，因此，法院对优先受偿权的问题始终没有一个定位。三公司在法院委托的拍卖公司向公众发出的公告中发现竞买人支付拍卖款项方式的多样化，决定以一个竞买人的身份参加拍卖，拍卖成功后与法院协商，拿出部分拍卖款通过法院支付给对拍卖项目享有优先权的债权人，最终实现了应有的债权。(中建八局陈太祥) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com