



辽宁省高级人民法院 辽宁法治报 联办

优化法治化营商环境

一份写满司法温度与智慧的“破局答卷”

——沈阳市苏家屯区人民法院妥善处置名京公司破产案实现多方共赢

张莹 本报记者 关月 见习记者 李寰宇

当破产企业无力偿债、购房人面临“钱房两空”风险、金融机构深陷坏账困局，如何打破“三方必输”的僵局？沈阳市苏家屯区人民法院在审理名京置业(沈阳)有限公司破产清算案中，通过反复测算、耐心释法、多方协调，不仅解决了购房群众的闹心事，还帮助金融机构降低风险，书写了基层法院充满司法温度与智慧的“破局答卷”。

破产清算
遇上“三角债”僵局

2021年10月，苏家屯区人民法院受理名京置业(沈阳)有限公司破产清算案。这家曾开发“名京国际”项目的房企，因资金链断裂陷入绝境：名下在建工程变价款仅1.9亿余元，却背负20余亿元债务，其中优先债权达1.6亿余元。更棘手的是，项目100余套预售房中，大部分购房人通过按揭贷款购房，如今面临“钱房两空”的恐慌；按揭银行上海浦东发展银行沈阳分行(下称浦发银行)则因担心标的房屋“烂尾”无法交付导致贷款合同解除，陷入“坏账风险”的焦虑——“三角困局”让破产程序一度停滞。

2023年5月，苏家屯区人民法院依法裁定名京置业(沈阳)有限公司(以下简称名京公司)进入破产清算程序。“房子没建成，开发商破产了，我们的首付和按揭怎么办？”十余名购房人情绪激动，纷纷起诉要求解除借款合同、全额拿回购房款。为妥善处理破产案件及保护民生，沈阳市中级人民法院裁定指定购房人起诉要求解除商品房买卖合同、购房担保借款合同纠纷的案件由破产案件受理法院苏家屯区人民法院管辖。

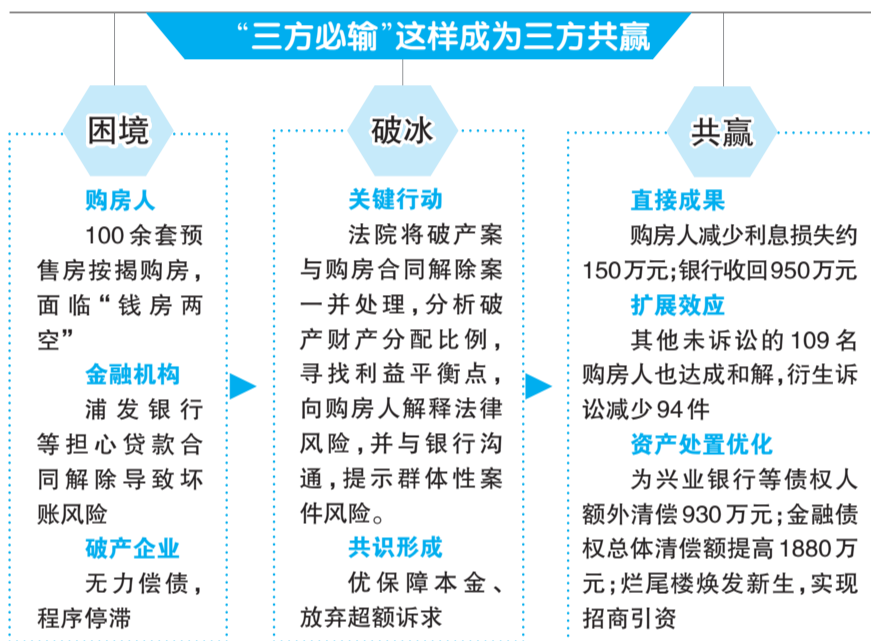
“一边是购房群众掏出的真金白银，一边是金融机构的信贷安全，案件审理陷入两难。”案件承办法官——该院审判委员会专职委员白勇回忆：十余名购房人情绪激动，在法庭上明确拒绝调解，坚持“必须拿回全部购房款”；浦发银行则担忧，前期已经依照贷款合同支付贷款，贷款合同解除后按破产程序分配，自身能受偿的金额微乎其微，购房人也存在不支付逾期贷款的风险，进而产生巨额坏账，不敢轻易申报债权。

辩证施策
解开利益死结

“不能让群众在诉讼中‘二次受伤’，也不能让金融风险扩大。”面对僵局，承办法官主动扛起协调重任。他深知，简单判决只会让矛盾升级：购房人拿回房款却可能被银行以不当得利为由起诉，陷入长期诉讼；银行如向管理人申报债权，从1.9亿元破产财产变价款中仅能分得少量款项，坏账风险陡增。

法律框架内，究竟有没有“第三条路”？

办案团队反复研究案情，翻遍相关司法解释，却发现因名京公司已无足额



办案团队研究案情

财产履行义务，难以直接适用《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十一条规定：“商品房买卖合同解除后，出卖人应将收取的购房贷款和购房款分别返还担保人和买受人。”

一条路走不通，办案团队也并未轻言放弃，而是将目光转向案件本身的细节，决心在法律框架内找到平衡各方利益的破局之道，经逐份梳理购房合同与贷款协议，反复测算破产财产分配比例，他们最终找到破局关键——将破产案件与系列合同解除案件统筹考虑，在法律框架内寻找利益平衡点。

办案团队先找到购房人代表：“银行的贷款也是真金白银，若抵押权利受损，后续可能起诉追偿……”同时也多次约谈

浦发银行负责人：“若坚持诉讼，购房人可能因‘钱房两空’引发群体性案件，破产程序停滞……”经过多次沟通和组织座谈会，双方态度逐渐松动：银行同意放弃部分利息，购房人也意识到全额拿回房款背后的诉讼风险，认可“从应退还购房款中优先支付银行本金”。办案团队在办理涉及民生的破产案件中，既守护购房人的核心利益，又兼顾金融机构“降低坏账风险”的现实关切，用全局视角平衡破产财产分配的有限性，最终凝聚“优先保障本金、放弃超额诉求”的共识，实现从三方必输到携手解困的关键突破。

司法智慧
把“分蛋糕”变成“做蛋糕”

破产案件审理，既要算清“法律账”，

更要读懂“民生盼”。承办法官的办公桌上，厚厚一摞调解记录写满批注：“1月15日：购房人张某担心利息冲抵本金，需重新测算；3月8日：银行提出诉讼费分担方案，需协调破产管理人……”正是这日复一日细致精准的“绣花功夫”，保障了更多购房人的权益，让金融机构对该项目按揭贷款的坏账风险降低90%，更实现了“调解率93.3%、衍生诉讼减少94件”的共赢成果。

去年8月，在苏家屯区法院的主持下，14名购房人与浦发银行达成调解协议。不仅为购房人减少利息损失约150万元，更向浦发银行、建设银行合计支付950万元，提升金融机构债权清偿额，化解坏账风险。“拿到钱的那一刻，悬了4年的心终于放下了！”购房人王先生激动不已，他不仅拿回了扣除银行本金后的剩余购房款，更避免了被银行起诉的诉累，节省了利息。浦发银行负责人坦言：“法院的调解让我们在破产财产有限的情况下，最大限度收回本金，降低了金融坏账风险。”

更令人欣慰的是，系列案件成功调解后，法院促成其他未诉讼的购房人和浦发银行达成和解，明确解决了分配环节购房人、购房贷款银行之间的权益边界确定问题，最终109名购房人(除起诉当事人外)，均在破产财产分配环节化解贷款纠纷。“名京国际”项目资产经过市场化处置，最后一次拍卖实现33轮竞价，为兴业银行等债权人额外争取债权清偿930万元，金融债权总体清偿额提高1880万元。

如今的“名京国际”项目已成功化解破产债务，实现招商引资与项目重启，历经十余年沉寂的烂尾项目重归正轨，焕发新生。

·后记·

“破产案件审理不仅是‘分蛋糕’，更是‘解心结’。”该院主要领导表示，名京公司破产案的突破，关键在于始终坚持“以人民为中心”，将“把工作做细”贯穿始终：从法官主动介入协调，到反复释法明理；从尊重购房群众的“钱袋子”权益，到体谅金融机构的风险顾虑，每一步都体现着司法的温度与智慧。