

10亿！债权一揽子解决 楼盘活了！

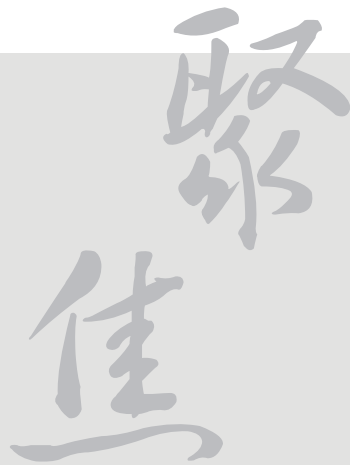
寻找优化营商环境背后的“司法经验”

□ 记者 季张颖

在距离上海千余公里之外的广东河源，城中核心地段，一栋栋正在建设中的商品房如雨后春笋般拔地而起，构筑起这片土地未来发展的蓝图……

然而就在一年前，因为地产开发商深陷 10 亿元的债权债务纠纷，这里的多栋楼盘被法院依法查封。楼盘起死回生的背后，正是上海市第二中级人民法院（以下简称“上海二中院”）贯彻善意执行理念，“放水养鱼”促成一揽子解决纠纷，从而为优化法治化营商环境注入源头活水的现实写照。

数据显示，在上海二中院，绝大部分执行案件为企业之间的纠纷案件，如何在保障申请执行人合法权益的同时减少对市场的影响，在法律效果与社会效果之间寻找平衡的支点？在新修订的《上海市优化营商环境条例》即将于今年 11 月 1 日施行之际，近日，记者走进上海二中院，从一件件真实案例中寻找推进法治化营商环境建设的“司法经验”。



10亿元纠葛何去何从

时间倒退到 2023 年 4 月，彼时，上海二中院执行局刚刚受理一起房地产投资仲裁调解案件。申请执行人是中国香港一家公司，被执行人是国内知名地产开发商，涉及的土地正是广东河源的这一在建地产项目。

“原先这块地是申请执行人的，被执行人以超 10 亿元金额受让后，却没有按照协议约定的时间按期付款，双方因此发生纠纷。”上海二中院执行局法官郁亮是这起案件的承办人。

由于当时地产行业仍待回暖，而这起案件涉及国内知名地产公司，郁亮敏锐地察觉到，平衡好各方的利益，将社会影响降到最低，是妥善处理这起案件的关键。

“受理这起案件后，我们发现根据双方的协议，其中大部分债务并未到期，为此，我们第一时间约谈了双方代理人，梳理明确了到期债权具体金额以及未到期债权的数额。”郁亮说，经过核查，确认申请执行人同时向法院申请执行两笔债权，其中到期债权 2 亿余元，未到期债权 8 亿余元。“对于未到期债权的执行申请，我们依据相关法律规定予以了驳回。”

与此同时，为了及时控制被执行人名下资产，郁亮第一时间赶赴广东河源查实涉案地产项目的情况。“在我们抵达河源前，对于所涉地产究竟有多少楼盘心里并没有底，因此需要前往现场一一摸清。”

郁亮回忆，当时光是查清楼盘底数就耗费了大半天的功夫。“因为这块地产当时正处在开发建设的状态，其中先期建设的部分商品房已经交付。除此之外，还有已经开发完成但尚未交易的，以及正在建设中的。”

郁亮认为，申请执行人的合法权益要保障，房屋买受人的合法权益也要保障。为此，郁亮决定暂时采取灵活查封措施，在清点完毕楼盘底数后，对被执行人尚未交易的 200 余套预售商品房以及两块土地所有权予以了查封。

制定一揽子化解方案 从源头上化解纠纷

剥离不合理的诉求、灵活查封施加压力……这是执行的开始。但郁亮明白，本案标的额较大，而且随着时间流转，现在未到期的债权也将逐步到期并进入执行程序，如果不能及时化解纠纷，案件将越积越多，不仅申请人的权益无法及时得到保障，被执行人企业的经营也会受到负面影响，在房地产市场持续波动的大背景下，或将引发蝴蝶效应。

为此，经过审慎研判，上海二中院执行局决定在保障企业正常运转，特别是企业不因执行案件导致停工停产的原则上，制定一揽子化解方案。

“一方面，为督促被执行人及时履行，我们对其法定代表人采取了限制高消费措施。”郁亮告诉记者，此后被执行人因企业经营需要进行人事调整，需要变更法定代表人，并向法院申请解除对原法定代表人的限高措施。

郁亮告诉记者，“对于这一申请，我们进行了审慎研判，综合考虑被执行人的偿债能力以及偿债意愿等，我们认为其法定代表人的变更不足以影响集团对后期债务的履行，最终同意了被执行人的申请。”

在接受到法院释放的善意执行信号后，被执行人很快主动联系法院，表达了协商处理的意愿，这让郁亮看到了从源头上化解纠纷的希望。

经过执行法官数十通电话的往来沟通以及当面接待释法说理，2023 年年底，双方最终就本案涉及债务达成了一揽子解决方案。

在就和解协议签订后，申请执行人向法院申请撤回执行申请，并申请撤销对被执行人采取的相关强制措施。上海二中院及时解除了对广东河源在建地产项目的查封。至此，这起涉国内知名地产开发商的强制执行案件顺利执结完毕。

“后续我们一直在关注该案的履行情况，得到的反馈是目前地产公司正在按照分期付款的约定如期履行。”郁亮介绍。

为市场秩序“排雷” 为合法权益“站台”

题面前，作为法官我们究竟可以做什么，我认为我们要充分尊重商业交易规则，尽量从商业主体的角度出发进行商业判断；同时在商业规则偏离公平正义的轨道时，我们也要及时进行干预调整，尽力实现当事人之间的利益平衡。”该案主审法官、上海二中院商事庭审判团队协助负责人朱志磊说。

记者获悉，近年来，上海二中院紧紧围绕“公正与效率”，以市场主体需求为第一信号，以优讼、便讼、止讼为第一追求，持续推进法治化营商环境建设。

“落实产权平等保护原则，严格区分经济纠纷与刑事犯罪，既为市场秩序‘排雷’，也为合法权益‘站台’。”其间，上海二中院妥善审理涉

买卖合同、股权转让等民商事案件，鼓励支持交易优先，维护市场交易秩序，推动形成公平竞争、诚实守信的市场环境。

在善意文明执行方面，上海二中院积极践行向社会公开发布的执行“十项承诺”，审慎适用强制执行措施，精准适用信用惩戒措施，健全完善信用修复机制，最大限度地减少司法办案活动对涉案企业的负面影响。

此外，上海二中院还积极探索商事纠纷先行调解新机制，将商事一审案件的诉前调解职能进一步向前延伸，在充分保障当事人诉权基础上，引导纠纷分流至由主管部门或行业组织指导的调解组织，在全国率先打造“调（仲）诉”一体化多元解纷新格局。

