

中国施工企业管理协会文件

中施企协培字〔2015〕21号

关于举办以房抵债合同效力及工程收款风险控制实务高级研修班的预备通知

各关联协会及有关单位：

随着我国改变主要依靠投资驱动经济增长的发展方式及国家出台严格控制地方政府债务增量规模的政策，固定资产的投资相应回落，使得我国目前的经济发展进入“新常态”。但由于建筑行业的特殊性——工程体量大、建设工期长、资金要求高、政策影响大等多种原因，在经济新常态下将面临更多的风险及挑战。特别是建设单位资金出现问题时，往往提出以正在建设或已经建成的商品房折抵工程款，而施工企业迫于无奈往往只能接受建设单位的上述做法，但以房抵债在法律实践中仍然存在着诸多争议，以房抵债合同的效力及其纠纷也是司法实践中的重难点问题，建筑企业应重点关注上述风险，以免落得“钱房两空”的下场。

为扭转施工企业在经济“新常态”下面临的经营、运营和管理困境，契合新《民事诉讼法司法解释》的规定及精神，最大限度地利用查封、扣押、冻结财产等诉讼保障措施收回工程款，针对以在建或完工商品房折抵欠付工程款而签署以房抵债合同的效力、如何高效管控工程款收款面临的风险，我会定于2015年8月13日在青岛市举办“以房抵债合同效力及工程收款风险控制实务”高级研修班，从实务操作层面对此作出全面解读。现将有关事宜通知如下：

一、学习内容

（一）以房抵债合同效力的问题

- 1、债务未届清偿期之前达成以房抵债行为的性质；
- 2、债务未届清偿期之前达成的、同时明确约定在债务清偿期届满时应进行清算的以房抵债合同的效力；
- 3、债务未届清偿期之前约定以房抵债、并明确在债务清偿后可以回赎的以房抵债合同的效力；
- 4、债务清偿期届满后达成的、尚未办理物权转移手续的以房抵债合同的效力；
- 5、债务清偿期届满后达成的、已经办理了物权转移手续的以房抵债合同的效力；
- 6、以房抵债的三种方案策划与办理步骤。

（二）先下手为强，尽快查封保障优先权

- 1、新《民诉法解释》规定：当满足

(1) 当事人不同意移送破产或者被执行人住所地人民法院不受理破产案件，即当事人尚未出现资不抵债、尚未进入破产程序；

(2) 无工程价款优先受偿权、抵押权、质押权、留置权等优先受偿权或上述优先受偿权已得到清偿。

此时，普通债权按照财产保全和执行中查封、扣押、冻结财产的先后顺序清偿。优先受偿权、抵押权、质押权、留置权等优先受偿权或上述优先受偿权已得到清偿。

此时，普通债权按照财产保全和执行中查封、扣押、冻结财产的先后顺序清偿。

2、先起诉先查封，及时主张优先权。

(三) 如何参与申报破产债权

1、新《民诉法司法解释》下，一旦债务人被其他债权人起诉查封先下手为强，没有足够资产抵债怎么办？赶快启动申请债务人破产等程序，以期参与分配等；

2、债务人破产的三种情况及案例分析。

(四) 资不抵债时的破产重整

1、如果施工方陷于三角债的恶性循环中无法自拔，导致资不抵债时，如何获得破产保护？

2、与施工企业挂靠或合作的分公司或项目承包人等如何避免成为合作企业破产危机的牺牲品？

二、学习对象

施工企业总经理、副总经理、总经济师、总工程师，投资部、经营部、市场部、财务部、法务部、企划部等部门相关人员及项目经理。

三、时间地点

- 1、时间：2015年8月13日报到，14—15日培训；
- 2、地点：青岛市（具体酒店8月上旬另发补充通知）。

四、费用

培训费2200元/人（含教材费、场地费、专家讲课费等），食宿统一安排，费用自理。请各位学员于2015年8月5日前将培训费电汇至我会账户：

户名：中国施工企业管理协会

开户行：中国民生银行北京东二环支行

账号：0148 0142 1000 0050

行号：3051 0000 1483

汇款用途请注明“培训费”，以个人名义汇款的还需注明单位名称。

五、注意事项

- 1、请参加培训班的人员，将本通知所附“报名回执表”填好，务必于2015年8月5日前将传真或邮件发至中国施工企业管理协会培训部；

- 2、报到时携带一张二吋照片，研讨结业后颁发中国施工企业管理协会印制的现代企业管理知识继续教育培训证

书。

六、联系方式

郑求松：010-63253470，13511051209

孙丽华：010-63253461

传真：010-63253472、63253411

E-mail: peixunbu3472@163.com

网址：www.cacem.com.cn

地址：北京市海淀区北小马厂6号华天大厦4层

邮编：100038

附件：以房抵债合同效力及工程收款风险控制实务高级研修班报名回执表

中国施工企业管理协会培训部

2015年7月1日



附件：

“以房抵债合同效力及工程收款风险控制实务”高级研修班报名回执表

| | | | | | | |
|--------|---------------------|-------|----|----|--------|--|
| 单位名称 | | | | | | |
| 通讯地址 | | | | | 邮编 | |
| 参会人姓名 | 性别 | 部门及职务 | 座机 | 手机 | E—mail | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 住宿 (√) | 单住 () 合住 () 否 () | | | | | |
| 联系人姓名 | | 电话或手机 | | | 传真 | |

联系电话：010-63253470、63253415、63253461 传真：010-63253472、63253411，E-mail: peixunbu3472@163.com