

# 中山市万隆房地产开发有限公司重整案 关于普通破产债权确认纠纷案缴费事宜的报告

(2020)粤20破176号

万隆破管字第4-33号

中山市万隆房地产开发有限公司各债权人：

中山市万隆房地产开发有限公司(下称万隆公司)重整案【(2020)粤20破176号】，管理人正在办理。关于管理人代表万隆公司起诉中山市华强伟业房地产投资有限公司(下称华强伟业)普通破产债权确认纠纷一案【(2023)粤20民初37号】缴纳诉讼费有关事宜，管理人报告如下：

## 一、案件情况

### (一)《包销协议》签订及履行情况。

2017年9月18日，万隆公司与华强公司签订《中山东凤世宝广场第九栋7-20层包销协议》，约定：协议期限2017年9月13日至2017年12月31日内，世宝广场第九栋项目7-20层共361套公寓(建筑面积约28,475.40平方米)交由华强公司包销。

后华强公司共与116户购房者签订了121套公寓《楼宇认购书》，116户购房者分别向万隆公司、华强公司及其指定的第三方支付了购房款、设计费等，但仅3户购房者与万隆公司签订了《商品房买卖合同》，剩余113户购房者均未与万隆公司签订《商品房买卖合同》。

### (二)华强公司破产清算。

中山市中级人民法院(下称中山中院)于2020年11月17日作出(2020)粤20破申129号《民事裁定书》，依法裁定受理华强公司破产清算案，并依法指定广东雅商律师事务所为管理人。

### (三)万隆公司破产重整。

中山中院于2020年11月18日作出(2020)粤20破申122号《民



事裁定书》，依法裁定受理万隆公司破产清算案，并依法指定广东天地正律师事务所为管理人。

2022年8月29日，该院裁定万隆公司进入重整程序，8月29日裁定批准万隆公司重整计划并终止重整程序。

2023年11月10日，管理人在京东网络竞价平台重新拍卖万隆公司100%重整投资权益，起拍价人民币181,506,048.00元。该次拍卖因无人出价而流拍。

**（四）管理人依法认定121套公寓属于万隆公司财产，均解除认购书或购房合同，并依法审查确认购房款本金等债权。**

关于未签订购房合同的118套公寓，因所涉公寓均存在抵押登记，且上述113户购房者仅签订认购书，并未办理备案登记，管理人依法认定118套公寓属万隆公司财产，与购房者解除《楼宇认购书》。其中，87户购房者已经生效判决解除《楼宇认购书》，涉及89套公寓。

关于已签订购房合同的3套公寓，因3户购房者未付清房款，管理人依法发函解除购房合同并认定所涉房产属于万隆公司财产。

2021年2月24日起至今，上述116户购房者中的109户陆续向管理人申报债权，债权金额包括公寓购房款及设计费本金、利息、定金罚则赔款、诉讼费、迟延履行期间的债务利息等。

根据相关证据材料及生效法律文书，管理人已依法审查确认该107户购房者申报的112笔购房款债权，不予确认2户购房者申报的2笔违约金债权（经管理人通知仍未申报购房款债权），并计提未申报的7户7笔购房款债权的受偿款。

**（五）华强公司管理人不确认万隆公司申报的债权。**

管理人接管万隆公司后，根据华强公司提供的资料以及相关生效法律文书，调查核实华强公司已收取并截留按《包销协议》约定应交给万隆公司的销售款项58,902,669.00元，且因其严重违约导致80余户购房者起诉解除《楼宇认购书》及主张返还全部购房款、设计费、利息等相关情况。

2022年3月15日，管理人代表万隆公司于向华强公司管理人申报债权金额73,507,370.77元，其中本金58,902,669.00元，利息2,758,856.86元，定金罚则赔款5,711,681.20元，诉讼费1,514,891.40元，迟延履行期间的债务利息4,619,272.31元。以上本金、利息、定金罚则赔款、诉讼费合计68,888,098.46元申报为普通债权，迟延履行期间的债务利息4,619,272.31元申报为劣后债权。

2022年4月2日，华强公司管理人出具《债权申报初步审查结果通知书》：不确认万隆公司申报的债权。

#### （六）万隆公司依法提出异议，华强公司管理人复函不予修正。

2022年4月13日，万隆公司向华强公司管理人提交《关于〈债权申报初步审查结果通知书〉的异议书》对上述债权审查结果提出异议，并根据补充调查的情况调整申报债权金额为73,761,794.04元。

2022年12月20日，华强公司管理人出具《〈关于债权申报初步审查结果通知书的异议书〉的回函》：异议不成立，根据《企业破产法》第五十一条规定，不确认万隆公司申报的债权。

#### （七）万隆公司依法提起本案诉讼并申请缓交诉讼费。

2023年1月3日，管理人代表万隆公司依法向中山中院提起普通破产债权确认纠纷一案诉讼，请求：1. 判决确认万隆公司对华强公司享有债权金额73,761,794.04元，其中本金59,173,620.00元，利息2,698,856.86元，定金罚则赔款5,711,681.20元，诉讼费1,525,977.40元为普通债权，迟延履行期间的债务利息4,651,658.58元为劣后债权；2. 本案诉讼费用由华强公司承担。

2023年3月21日，中山中院立案受理【（2023）粤20民初37号】，并出具《准予缓交、减交、免交诉讼费用通知书》：同意万隆公司缓交诉讼费410,609元至判决前四个月。逾期不交，依法按自动撤回起诉处理。

#### （八）华强公司管理人已初审确认105笔购房款债权。



本案于2023年4月27日组织双方庭前交换证据，于2023年5月9日、7月6日两次开庭审理。目前，该案尚未作出一审判决。

诉讼过程中，经双方多次核对确认：向万隆公司管理人申报的118笔购房款债权中，共有103户购房者同时已向华强公司管理人全额申报108笔购房款债权，其已初审确认105笔债权金额合计122,493,160.74元，3笔债权不予确认；其余购房者暂未向华强公司申报10笔债权。

## 二、中山中院通知万隆公司缴纳诉讼费410,609元。

《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释（2022修正）》第二百一十三条规定：“原告应当预交而未预交案件受理费，人民法院应当通知其预交，通知后仍不预交或者申请减、缓、免未获批准而仍不预交的，裁定按撤诉处理。”

2024年1月25日，管理人签收中山中院出具的《广东法院诉讼费用缴费通知书》。其要求万隆公司自接到通知书之日起7日内缴纳诉讼费410,609.00元（即需在2024年2月2日前缴纳诉讼费）；逾期不交，按视为撤诉处理。

## 三、本案诉请尚不具备条件，建议不缴费。

《企业破产法》第五十一条规定：“债务人的保证人或者其他连带债务人已经代替债务人清偿债务的，以其对债务人的求偿权申报债权。债务人的保证人或者其他连带债务人尚未代替债务人清偿债务的，以其对债务人的将来求偿权申报债权。但是，债权人已经向管理人申报全部债权的除外。”

根据相关购房者提起的商品房预售合同纠纷系列案件生效判决认定【以中山中院作出的（2019）粤20民终5063号民事判决为例】：涉案公寓的买卖行为是由华强公司与万隆公司共同完成，售房利益也由万隆公司与华强公司共同享有，在对外关系上，万隆公司与华强公司是涉案房产的共同当事人，应对外承担连带责任。据此，万隆公司与华强公司对购房者债权承担共同的连带清偿责任。

本案，万隆公司向华强公司主张的销售款项实际是购房者主张的购房款中的设计费部分。经核实，大部分购房者根据相关生效判决同时向两家公司管理人申报了全部债权，并获得管理人初审确认。根据上述法律规定，在万隆公司重整计划执行完毕、分配债权受偿款前，因双方对购房者的债权清偿情况尚不确定，万隆公司不应向华强公司主张债权。

故万隆公司本案的诉请目前难以得到支持。当万隆公司重整计划执行完毕、购房者债权的实际清偿后，管理人可依法重新起诉，向华强公司提出相关债权主张。

为维护全体债权人的合法权益，避免承担高额诉讼费410,609.00元，管理人建议不缴纳本案诉讼费。

#### 四、提请债权人会议表决。

现提请本次债权人会议表决：是否同意不缴纳（2023）粤20民初37号案诉讼费？

特此报告。

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

主要经办人：

二〇二四年一月二十六日

附：1.《广东法院诉讼费用交费通知书》；

2. 管理人（广东天地正律师事务所）联系方式：

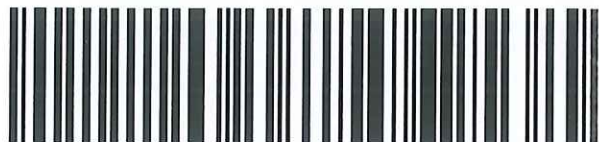
联系人：廖姝婷律师、黄家杰律师；

联系电话：0757-83288726 15875738780、13380203887；

驻场办公点：中山市东凤镇金怡南路68号世宝广场销售中心；

律所注册地：广东省佛山市季华五路10号金融广场24楼。

# 广东法院诉讼费用交费通知书



通知书号码: 00000162313320884

案号	(2023)粤20民初37号		
收款单位名称	中山市中级人民法院	支付宝/微信 “扫一扫”交费 →	
收款单位编码	146611		
交款单位/个人	中山市万隆房地产开发有限公司		
行政区划编码	440000		
收费项目编码	103040201100	数量	总金额(元)
收费项目名称	案件受理费	1	410609.00
应收金额	¥410609.00 (肆拾壹万零陆佰零玖元整)		
银行现场网点	号码校验码	35228	
交费校验码	全书校验码	45258	
转账备注信息	诉讼费 <u>00000162313320884</u>		
代收银行	省内非深圳区域: 建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、招商银行、广发银行、浦发银行、中信银行、光大银行 深圳区域: 平安银行、邮储银行、兴业银行		
交费须知	<p>本院于2023年02月10日收到你方与xx普通破产债权确认纠纷一案的起诉材料。因你方申请缓交期限即将届满。根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《诉讼费用交纳办法》的规定, 请你方于收到本通知书次日起5日内预交案件受理费人民币410609.00元(金额大写: 肆拾壹万零陆佰零玖元整)。逾期不交, 依法按自动撤回起诉处理。</p> <p>交款方式:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1、交款人可通过微信/支付宝扫一扫功能扫描正上方的二维码进行交费或者查询交费结果。</li><li>2、可直接在法院的银联POS机刷卡交费。</li><li>3、使用转账方式交费的单位/个人, 请认真阅读背面的“广东省法院诉讼费转账须知”。</li><li>4、如果银行扣费后由于网络延时未能及时显示交费结果, 请稍候再做确认。对于重复交费的资金, 系统一般会在10个工作日内原路退回。</li><li>5、关于交费凭证: 如需电子凭证, 可通过电脑浏览器访问“广东公共服务支付平台”(https://ggzf.czt.gd.gov.cn/onlinePay)或通过手机浏览器访问“广东公共服务支付平台”(https://ggzf.czt.gd.gov.cn/mobile)自助查询缴款及下载电子缴款凭证。或使用微信/支付宝/银联云闪付扫一扫缴款书二维码查看及下载电子缴款凭证。电子缴款凭证具备作为报销凭证的法律效力。</li><li>6、银行网点现场办理纸质凭证补打时, 请缴款人提供此缴款通知书给到银行柜台工作人员, 以便银行核对及办理。</li></ol>		

打印日期: 2023年03月21日

# 广东法院诉讼费用转账须知

请将款项划入以下代收银行账户并认真阅读相关注意事项。

各代收银行转账账号信息		
代收银行名称	收款账户户名	收款账号
建设银行	广东财政代收费专户	20880001
	开户银行：中国建设银行广东省分行	
工商银行	待报解预算收入-广东财政代收费专户	3602000911200315368
	开户银行：中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	
农业银行	待报解法院诉讼费收入非税专户	44031601012003016
	开户银行：中国农业银行股份有限公司广州环市支行	
平安银行	广东财政代收费专户	99417001000017
	开户银行：平安银行股份有限公司总行营业部	
中国银行	广东财政代收费专户	9335240018535022
	开户银行：中国银行广东省分行营业部	

## 注意事项：

1、跨行转账。单位/个人均可向上述任何代收银行进行跨行（包括省外异地）转账，请认真填写上述收款银行的账户信息，同时在附言栏填写“诉讼费”及本通知书17位号码（如：诉讼费+通知书号码），切记提醒划出银行向收款银行发送此附言信息，否则代收银行将因为信息缺失或错误做退款处理。

2、单位/个人请在款项转出2个工作日后通过微信扫交款通知书二维码获取交款结果。如交款成功，可查看及下载电子票据。如交款失败，请留意资金退回情况，及时重交或联系法院处理。

## 退费注意事项：

退费提示：缴费后可登陆广东法院诉讼服务网等诉讼服务平台，填写人民法院如需退费将退回的指定账号，账号在诉讼期间如有变化请及时变更；如因当事人未填写账号或者指定账号错误等原因导致人民法院不能主动退费的，当事人需在相关裁判文书生效后通过广东法院诉讼服务网等诉讼服务平台申请退费。

**中山市万隆房地产开发有限公司重整案  
表决票**

表决事项	表决意见	
	同意	不同意
是否同意不缴纳(2023)粤20民初37号案诉讼费?		
债权人签名(盖章)		

**表决规则:**

- 各债权人应在“表决意见”栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。
- 各债权人应于2024年1月31日17:30前表决并将表决票交到管理人处(以收到为准);逾期提交或不提交表决票的,视为同意以上全部表决事项。

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

二〇二四年一月二十六日

管理人(广东天地正律师事务所)联系方式:

联系人:廖姝婷律师、黄家杰律师;联系电话:15875738780、13380203887;

驻场办公点:中山市东凤镇金怡南路68号世宝广场销售中心;

律所注册地:佛山市禅城区季华五路10号金融广场24楼。