

跨项目“工抵房”过户案件在司法实务中的挑战与应对策略

□蒋 烽

近年，地产行业正在遭遇前所未有的寒冬，现金流频繁遭受考验。迫于资金回款压力，很多地产企业纷纷推出了“工抵房”来缓解外部负债，甚至采用了跨项目“工抵房”。虽然施工方的需求是现金而非房屋，但碍于开发商无款支付的现实局面，即使是面临极大可能丧失建设工程价款优先受偿权的跨项目“工抵房”以及不得不签署具有诸多不利于自身因素的相关协议的高风险情况，接受“工抵房”只能是当下最好的选择。

那么，在此情况下，如何实现“工抵房”过户到施工方的目标，政府监管视野下的“工抵房”能否依据法院判决过户等问题也接踵而至，成为司法实务中的挑战。

笔者团队近期代理了一起跨项目“工抵房”案件，通过运用新出台的《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>合同编通则若干问题的解释》第二十七条，成功地帮助施工方获得胜诉判决，确认了跨项目“工抵房”协议的有效性，并判决要求开发商将“工抵房”转移登记至施工方名下，协助办理产权过户手续，希望可以给饱受“工抵房”之苦的施工方提供一些启发。

基本案情

2017年末，在由A城某房地产开发有限公司开发建设、某建设工程有限公司承包施工、某施工方实际施工的A城项目启动；2020年末，A城项目竣工验收合格。根据某施工方已完成产值与工程进度款支付安排，至2021年8月，A城公司应付到期工程款为600万元。

但因A城公司资金短缺、无现金支付能力，故其与建设公司协调了同集团内的关联公司B城某房地产开发有限公司，将B城公司开发项目的两套房屋以500余万元抵给某施工方，用于等额抵销A城项目截至2021年8月的应付到期工程款500余万元。为落实上述抵销事宜，2021年9月，B城公司、建设公司与A城公司签署《B城某项目抵房款协议（跨项目三方）》，建设公司与某施工方同步签署《B城某项目抵房款协议》。但此之后，B城公司一直未给某施工方办理商品房买卖合同登记备案或网签备案手续以及过户手续。

笔者团队接受施工方委托，深入分析研判后提起诉讼，请求法院确认两份抵房款协议有效，并判决B城公司将两套房屋产权转移登记至施工方名下，协助办理产权过户手续。

经过庭审及与政府监管部门、法院多轮沟通说明，案件最终获得胜诉判决。

跨项目“工抵房”过户案件难点

本案相较于传统的“工抵房”过户案件，房产公司从签约模式及协议内容上都给施工方设置了障碍，导致

出现跨项目、多协议、分开签的特殊现象，大大增加了办案难度。具体来说，主要存在以下风险：

（一）从签约模式上，容易引发双重风险

第一，管辖隔离风险。系列协议虽均是为落实以相同房产冲抵欠付工程款事项，但从外观形式上来说两者系独立的，一旦分别约定两个管辖法院，实际施工方可能会难以在其期望的房屋所在地法院起诉维权，从而丧失便利性。

第二，合同主体隔离风险。案件中的两方协议主体系施工单位和实际施工方，三方协议系抵房开发商、项目开发商和施工单位，根据《民法典》第四百六十五条“依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外”，因而，实际施工方与抵房开发商从表面上看并无相关联的法律关系，实际施工方或难以对抵房开发商直接提起诉讼。

（二）从协议内容上，容易受到权利减损

第一，失去建设工程价款优先受偿权。《民法典》第八百零七条明确规定，“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，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求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者拍卖的价款优先受偿。”也就是说，实际施工方的优先受偿权仅限于“该工程”。但三方协议约定的是以其他项目（非实际施工项目）开发商的房屋冲抵债务，且协议中通常会约定“实际施工单位不得再向开发商主张支付已抵扣合约款”，因而跨项目签约极易导致实际施工方失去其所施工项目的建设价款优先受偿权，如跨项目工抵房未能实际过户的，实际施工方甚至会因上述约定丧失请求履行原债务的权利。

第二，凸显商品房买卖路径，“抵债”路径藏匿。“工抵房”实质上本应体现为“以房抵债”，但开发商却通过构建商品房买卖行为路径模糊“以房抵债”，导致容易触发商品房买卖的规则阻却“以房抵债”的实际履行。比如三方协议中常见的约定有“三方确认，乙方购买上述商品房须按甲方项目统一销售合同文本（包括但不限于认购书、商品房买卖合同等）签署并履行，本协议仅就购房款冲抵相关安排进行特别约定；签署手续完成且商品房买卖合同签订后，视为丙方已付乙方相应合约款，以及乙方已付甲方相应购房款。”如此一来，实际施工方还需要先签署商品房买卖合同才能推进“以房抵债”，三方协议倒是似预约合同，商品房买卖合同才是本约，而根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>合同编通则若干问题的解释》第八条“预约合同生效后，当事人一方不履行订立本约合同的义务，对方请求其赔偿因此造成的损失，人民法院依法予以支持”之

规定，这就导致实际施工方陷入只能有权请求开发商赔偿损失，但不能强制要求缔约商品房买卖合同的困境，“以房抵债”的效果显然就难以达到。

第三，导致抵销附加条件。在三方协议中常见设置抵债的附加条件，降低实际施工方落实可能，比如约定“签署手续完成且商品房买卖合同签订后，视为丙方已付乙方相应合约款，以及乙方已付甲方相应购房款”。实际上，签署手续的完成、商品房买卖合同的签订等这些条件均需投入额外的成本，如在开发商陷入困境时，需要实际支付首付款才可网签备案，但离实际过户还遥遥无期。如此履行，实际施工方的“以房抵债”合法利益难以保障，阻碍重重。

跨项目“工抵房”过户案件处理思路及诉讼策略

（三）针对原告主体资格、系列协议效力及房款给付等争议焦点的应对策略

1.明晰抵债路径
实际施工单位可从系列协议的订立背景和订立目的来论证协议的整体性，明晰抵债路径，区分于一般的商品房买卖合同。

从协议订立背景来说，系列协议是在房地产开发商受于资金压力，缺乏现金流，而欠付施工单位建设工程价款的情形下订立的。并且，开发商所用房产的所有者第三方实践中往往与某是集团内的房地产公司，关联紧密，由其提供抵房款协议签署模板。从协议订立目的来说，施工单位或实际施工单位是为实现建设工程价款债权，开发商系用第三方房产作为缓解资金压力、冲抵债权的财产。从协议签署时间来看，系列协议签署在同一天。从协议内容及前后衔接程度来看，具有连贯性且均约定抵房款事项；从协议签署方来看，实际施工单位亦会全程参与系列协议签署。

无论是从协议的订立背景、订立目的、订立时间、订立内容等来说，各方的真实意思表示均为开发商用第三方名下的房产冲抵欠付施工单位或实际施工单位的工程款。

2.厘清协议法律效力

第一，关于跨项目“工抵房”系列协议效力的法律适用问题，应认定为合法有效。根据《民法典》第568条第1款“当事人互负债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的到期债务抵销；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定不得抵销的除外”以及第569条“当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经协商一致，也可以抵销”的规定，从“工抵房”交易模式和签订各方的真实意思表示来看，开发商与施工方签订“工抵房”协议属于以物抵债协议，受《民法典》合同编的规制。根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>合同编通则若干问题的解释》第27、28条的规定，以物抵债协

议的法律效果须区分“债务履行期限是否届满”。本案系债务履行期限届满后达成的以物抵债协议，根据民法典合同编司法解释第27条，协议自意思表示一致时生效。

第二，关于购房款支付的认定问题，应视为已支付全部购房款。（2019）最高法民申1560号民事裁定书中明确支持“以抵账方式（以房抵方式用以偿还欠付工程款）进行的房屋交易中，可以认定买受人已向出卖人给付房屋全部购房款”，这对类似案件审判均提供指导性和典型性意义。

第三，关于原债务及新债务的二者关系问题，以物抵债协议签订后即生效，但这并不立即导致原债务的消灭，债务人或者第三人履行以物抵债协议后，人民法院应当认定相应的原债务同时消灭；如未按照约定履行以物抵债协议的，且在催告后的合理期限内仍未履行，除当事人另有约定外，施工单位可以选择请求继续履行原债务，也可选择请求履行新债务。

第四，关于债务履行期限届满前达成的以物抵债协议的延伸解析和特别提示。根据民法典合同编司法解释第28条，法院需在审理原债权债务关系的基础上认定协议效力。同时，以物抵债协议中事关房产的归属相关内容还可能面临约定无效的情况，即“当事人约定债务人到期没有清偿债务，抵债财产归债权人所有的，人民法院应当认定该约定无效”。若债务人或者第三人到期没有清偿债务，债权人施工单位只能就抵债财产拍卖、变卖、折价。

3.明确诉请内容
根据系列工抵房协议的签署及案涉房屋的现状，除考虑确认案涉协议合法有效外，在案件起诉时、案件审理中需要结合案件情况、事实情况的变化明确诉请、调整诉请，真正达到判决有意义、判决可执行。

首先，不论是否已经签署了商品房买卖合同，均建议以确认系列工抵房协议效力为切入点。因为不同类型的合同对于双方的权利义务约定出发点及法律适用均不同，出于考虑对债权人权益的保护以及对于是否已支付购房款的认定等问题，便于法院穿透本质审理案件，建议主动披露事实始末。

其次，区分案涉房源是现房还是属于预售状态来调整具体备案、过户等诉请。

对于拟抵债不动产为期房的，短期内暂无法直接过户的，建议诉请中明确协助办理房屋的商品房买卖合同网签备案手续。根据《城市商品房预售管理办法》第十条，“商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。向开发企业应当自签约之日起30日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。”在期房暂无法过户的情况下，通过商品房登记备案手续，以避免出现抵债不动产被债务人的其他债权人查封、评估、拍卖，直接影响以物抵债实现等情况。

（四）对于拟抵债不动产为现房的，具备过户条件的，建议明确诉请为将房屋转移登记至原告名下，并协助办理产权过户手续（有关税费按照国家规定缴纳）。助推生效判决执行落地

跨项目工抵房案件判决的执行，因涉及不动产登记制度、物权编的“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力”等规定，无法直接通过法院判决确权实现，而需由多个部门如不动产登记机构、税务机构等协助执行、办理，方能促成过户手续的办理、实现债权人的权益保护。故在由当事人直接持生效判决前往办理时仍存在一定阻碍，建议先与各方咨询后，通过申请执行的方式，由法院主导协调各部门，助推生效判决的快速落地，以避免此期间再生事端致使不动产无法过户。

针对有效实现跨项目“工抵房”相关主体的实务建议

（五）政府监管层面

良好市场环境也需政府的力量，政府须通过监管主体的确定、监管方式的优化等重点监管资金的进出，并且尽可能减少法院在执行工作上的负担。

在跨项目“工抵房”背景下，政府一方面要侧重监管账户资金的进出，明确监管主体，利用大数据、云计算、人工智能等信息技术手段加强事前事中监管力度，联合银行等单位共同落实，与法院等构建沟通机制和共享机制，增强监管效率。另一方面，政府要支持法院判决，支持对生效判决和裁定的执行，提升协助执行效率，具体可通过建立联席会议制度、将专项执行成效纳入对各单位的社会治安综合治理考核、定期督查、

专人专组对接解惑等措施，加强社会矛盾纠纷化解和社会诚信体系建设，为法院执行工作营造优良的社会环境。

（六）债务人诚信履约层面
从债务人视角看，跨项目“工抵房”情形中应坚持诚信原则，真实处理以物抵债协议，积极履行约定义务，减少各方纷争，让市场的正外部性得以发挥，促进社会经济发展。

（七）债权人的权益保护层面
从债权人视角看，抵房对象上，要尽量避免采取跨项目抵销的方式，优先以施工单位实际施工的房产作为抵债财产；协议签订上，“以房抵债”协议应由各方共同签署一份协议，避免出现多份协议带来的管辖隔离、合同主体隔离的风险；协议内容上，若是用本项目抵销，应明确约定“以房抵债”是施工单位主张建设工程优先受偿权的一种方式；若是跨项目抵销，施工单位应明确并督促债务人完成商品房登记等手续，以此避免出现抵债不动产被债务人的其他债权人查封、评估、拍卖，影响以物抵债实现情况。要重视办理“预告登记”，以取得“准所有权人”的身份地位，并尽早完成过户。

“工抵房”的交易模式应用广泛，其缓解开发商了资金压力，促进市场交易流通，一定程度上减少了施工方的经济损失，但开发商亦可能利用此种交易模式，通过合同相对性的规制、建设工程优先受偿权的规避、不动产交易的程序等来最终逃避债务的履行。作为政府、法院、法律服务工作者以及息息相关的建筑行业从业者本身，均应秉持诚实信用原则，依法防范风险、化解矛盾、维护权益，构建资金流动的良性循环，促进建筑行业的健康可持续发展。

（作者单位：上海市建纬律师事务所、上海市建纬（虹桥国际中央商务区）律师事务所）

建筑法苑



主 编:何梦吉
本报建设法律
咨询服务工作室
联系电话:021-63212739
传 真:021-63210373
地 址:上海青口路588号18楼
邮 编:200433
E-mail:652013115@qq.com
联 系 人:何梦吉

建筑企业“过寒冬”十条法则

□叶东 李燕

面对整体经济形势下行，建筑企业要紧紧围绕“现金流”这一命脉与关键，从公司治理到项目营销履约全周期，精益管理细节、节省各项开支、加速回款变现，以高质量发展渡过经济寒冬。

一、“保”优质项目，积蓄发展本源

一是坚持“三高、三大”市场策略，聚焦核心区域、重点城市，采用差异化营销策略，集中优势力量斩获一批影响力大、商务条件好、合同额转化率高的基础设施及公建项目；二是扭转投资思路，将有限资金投入到了地方财政实力强、投资带动比高、有战略意义的项目上去。

管理建议：
改变考核导向，不再以规模论英雄，优化合同额考核占比，加大现金流考核权重，以考核引领营销品质提升。

二、“舍”低效规模，清理发展隐患

一是深化立项管理，对于规模小、付款差、利润低的项目要严格特殊立项审批手续，对于未批先投的，要严肃违规追责；二是强化底线管理，严禁承接股份负面问题清单、中

小民营地产和边远小项目；三是收紧投资标准，对于地方财政差、投资带动低、战略意义较弱的项目要谨慎投资。

管理建议：
加大违规追责力度，对于虚假立项、未批先投、未履行前置程序签约、签约后私下签订补充协议放弃权益等违规行为要加大排查力度，一旦发现，移交监督委员会严肃追责问责。

三、“降”管理成本，守住公司家底

一是精简管理费用，各级机关总部要学会“过紧日子”，要响应国家政策节能省电、减少纸张浪费，要精简业务招待及办公管理费用。二是降低项目成本，强化管控、优化配置，降低现场经费及临设经费；要深入开展钢筋技术优化、放样优化、精算优化，推进钢筋优化降本；要加大回款力度，节省供应链融资成本。

管理建议：
将管理成本降低情况纳入各部门、各单位考核，并定期晾晒管理费用节省成效。

四、“精”过程管理，提升项目创效

一是强化源头策划，推进“一体化”策划和专家会诊，提升项目效益率；二是提升过程确权，加强变更签证、认质认价等月清月结管理，提升计量确权率；三是强力推进结算，督导落实“6311633”计划节点，加大过程通报考核，提升结算效率，确保实现年度结算目标；四是加大扭亏力度，全力推进潜亏项目专项治理，确保实现扭亏目标，提升项目价值创造。

管理建议：
攻坚项目潜亏治理，尤其是大额、长期潜亏项目要压实扭亏责任，定人、定计划、定时间，确保扭亏目标实现。

五、“控”履约工期，提升周转效率

一是做好开工竣工策划和分阶段策划，要充分利用BIM技术，深入分析各阶段可能存在的矛盾，提前制定化解举措。二是抓好主体结构工程，有序组织流水节拍，科学做好专业工程穿插。三是要重点要做好竣工收尾项目的总承包管理，确保项目各项功能顺利竣工交付。

管理建议：
将合同工期履约完成率作为工期考核的指标之一，促进项目快速履约、

快速交付，节省管理成本，提升管理效率。

六、“禁”违规垫资，严控资金流出

一是严格按照合同履约，业主资金不到位或业主单方面要求赶工的，应当重新洽谈合作条件，严禁盲目垫资；二是严格履行审批手续，对于确需垫资的应当按照履行决策审批手续，严禁未经审批，擅自垫资施工。

管理建议：
健全违规追责制度机制、加大违规垫资追责力度，对于未制定应对预案、未履行审批手续违规、盲目垫资的要严肃追责问题。

七、“抓”项目回款，加快资金回笼

一是高度重视地产项目回款，做好业主资信调查，对于回款情况不佳、业主资信恶化影响未来回款的要果断采取停工、保全等有效措施。二是边远公建项目未雨绸缪，对于财政较弱地区的公建项目，要提前摸排政府预算、基金、专项债等费用，加大与业主方沟通力度，为项目回款做好布排。三是攻坚投资项目回款，加速地产项目存货去化力度、丰富综合投

资项目回款手段、加大参股项目回款监控。

管理建议：
建立回款推进专项工作机制，对于已竣已结项目、回款难度大项目要建立工作小组，专项推进回款工作，签署奖惩责任状，激发回款活力。

八、“减”机构流程，提升管理效率

一是持续开展三级经营机构评估处置，将成立满三年，综合评价不达标的低效三级经营机构纳入处置范围，明确处置措施与整改时限，甩掉发展包袱。二是优化管理流程、打通管理数据，发挥数据管理效能，助力管理品质提升。

管理建议：
加速推进流程优化与数据打通，真正实现数据减负提效，进而达到管理品质提升、人员机构精简的效果。

九、“严”合规管控，降低蔓延损失

一是提升全员合规意识，认识到合规不仅仅是一句口号，而是与企业切身利益息息相关的成败关键，从而做到“主动合规”；二是强化合规管

理，尤其是环保、农民工工资支付、质量、安全等重点领域合规管理，避免由此带来的财产、名誉、禁入处罚。

管理建议：
要大力推进合规管理制度机制建设，培育全员合规意识，提升合规履职能力；要加大对违规行为排查、追责力度，发挥警示、震慑效用。

十、“盘”低效资产，快速清理变现

一是全面摸排，各单位要摸清家底，建立全局低效无效资产清单，并探索建立全局资源盘活信息化平台，在全局范围共享，调动全局力量盘活低效无效资产。二是清单化处置，分区域、分单位压实低效无效资产清理责任，将低效无效资产处理纳入各单位、相关部门绩效考核，加速资产变现。

管理建议：
参考金融机构不良资产处置机制，推动建立低效无效资产折价处置制度，对于盘活难度大的资产在履行审批手续后允许适当折价，允许委托第三方资产处置公司处置相关资产，从而加速资产盘活，实现快速变现。
（作者单位：中国建筑第八工程局有限公司）