

破产管理人是否有权在未收购共有土地份额下单独处置房地

咨询迪普希克问题：

房屋权利人暨共有土地人安吉康桥公司破产管理人，在土地、房屋分属不同权利人的情况下，是否有权在未收购张念慈共有土地份额的情况下，单独就房地进行处置？

迪普希克答复：

基于你提供的材料和相关法律规定，安吉康桥公司管理人无权在未收购张念慈份额的情况下，单独就土地或房屋进行处置。法律上的障碍主要来自两个方面：一是“房地一体”的处分原则，二是共有财产的处分规则。

一、“房地一体”原则禁止将土地与房屋分开处置

我国法律明确规定，土地使用权和地上房屋、构筑物在处分时必须遵循“房地一体”原则。

法律依据：《中华人民共和国民法典》第三百五十六条规定，建设用地使用权转让时，其地上的建筑物等应一并处分；第三百五十七条则规定，建筑物等转让时，其占用范围内的建设用地使用权也应一并处分。这两条共同构成了“房随地走、地随房走”的规则。

司法实践：最高人民法院在相关案例中明确指出，即使土地和房屋分别办理了登记，也不能分开处置，分开处置不符合“房地一体”的处分规则。

对本案的约束：“房地分属不同权利人”的现状，通常是历史

遗留问题，但这不改变法定的处分规则。管理人对债务人安吉康桥公司财产的处置，属于法律意义上的“转让”，必须遵循房地一体原则。单独处置房屋，会造成新的房地分离，违反法律强制性规定，不动产登记机构也会拒绝办理过户。

结论：因此，管理人不能将土地和房屋作为相互独立的两项财产分别处置。如果其计划处置土地，必须连同地上的房屋等建筑物一并处置。

二、管理人仅能处置安吉康桥公司享有的共有份额

在本案中，土地使用权为安吉康桥公司与张念慈共有，相应的房屋所有权也属于双方共有财产。

管理人的权限边界：根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第四条，债务人（安吉康桥公司）对共有财产享有的相关份额，才应被认定为债务人财产。这意味着，管理人所能处置的，仅仅是安吉康桥公司在该土地使用权及房屋上所享有的份额，而非完整的共有物。

共有财产的处分规则：《中华人民共和国民法典》第三百零一条规定，处分共有的不动产，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。安吉康桥公司仅占 70% 份额，未达到法律规定的绝对多数，因此管理人不能单独决定处分整个共有财产。

三、管理人“单独处置”的现实障碍与后果

无法完成权属转移：管理人若单独拍卖房屋，将因无法办理

土地使用权部分的过户，构成法律上的“履行不能”。买受人只能获得一个无法独立行使的、有重大瑕疵的房屋所有权。

资产价值严重贬损：一个无法独立使用、产权不完整的房屋，在市场上几乎无人愿意竞买，或价格极低，这直接损害了全体债权人利益，管理人可能因未勤勉尽责而需承担赔偿责任。

管理人的法定义务：根据《企业破产法》第二十五条，管理人的核心职责是“管理和处分债务人的财产”。这一权力有边界，即必须依法处分。违反强制性规定的处置方案，即便经债权人会议表决通过，也是无效的。

四、管理人处置共有份额的正确路径与张念慈的权利

管理人若想处置该财产，通常需遵循以下路径：

依法分割共有财产：管理人可请求法院对共有财产进行分割。分割后，安吉康桥公司获得独立的部分，管理人方可对该部分进行处置。

将共有份额与变价方案一并提交表决：管理人必须将包含处置该共有份额的财产变价方案，提交债权人会议讨论并表决通过。方案中应明确是整体处置后按份额分配价款，还是仅处置安吉康桥公司的份额。

整体处置并分配价款：实践中更可行的方式是，将土地及地上房屋作为一个整体进行处置（拍卖），然后将变卖所得价款，按照安吉康桥公司（70%）和张念慈（30%）的份额比例进行分配。这既符合“房地一体”原则，也保护了共有人的权益。

对张念慈而言，面对管理人可能的单方处置行为，他可以主张：

主张行为无效：依据《民法典》第一百五十三条，管理人的单独处置行为因违反法律强制性规定而无效。

行使优先购买权：在管理人将房屋和土地使用权作为一个整体拍卖时，作为共有人或土地使用权人，可主张在同等条件下的优先购买权，以完整取得房地权利。

主张损害赔偿：若管理人违法处置行为给其造成损失，可直接向管理人主张赔偿。

五、结论与风险提示

结论：安吉康桥公司管理人无权在未收购张念慈份额的情况下，单独就土地或房屋进行处置。任何未经合法分割或未将张念慈作为共有人纳入处置方案的单独处置行为，都可能构成无权处分，其法律效力存在重大瑕疵。

风险提示：如果张念慈发现管理人有此类不当处置的意图或行为，建议及时向管理人、受理破产案件的法院书面提出异议，明确主张自己作为共有人的权利，以防范自身合法权益受损。

总结来说，管理人的处置权并非无限，必须在“房地一体”的法律框架内行事。最稳妥的方式是依法推进房地一体整体处置，并通过协商或司法程序公平分配价值，而非简单粗暴地单独处分房屋。