

## 律 师 作 品

Attorney Artical

**[标题]:**破产管理人对租赁合同的解除权透析

**[作者]:**苏秋斌

**[摘要]:**对破产企业的合同进行梳理是破产管理人的一项重要工作。《破产法》赋予管理人解除合同的权利，却在实践中可能遭遇各种法律适用的困境。本文试图从经办的案件出发，阐述管理人应如何解除与破产企业有关租赁合同之问题。

**[关键词]:**管理人 租赁合同 解除权

2007年6月1日起,《中华人民共和国企业破产法》(以下简称《破产法》)正式施行。该法的一个突出亮点在于引入当今国际通行的破产管理人制度,并在第三章对这一制度作出专门规定。在这一年多来,人民法院依据该法受理并审理的破产案件及指定的管理人的数量暂不得而知,但不可回避的是,随着时间的推移,该法所设计的管理人制度已陆续出现法律适用方面的困境。在刚刚结束的第一届“中国破产法论坛”上,与会各界人士已就此进行了多方位的探讨;据悉,最高人民法院也正在着手起草司法解释对相关问题予以明确。在此,笔者无意于就管理人制度的缺陷进行逐一评判,仅希望以笔者近期所办理的一个涉及管理人解除厂房租赁合同的案件为例进行探讨,抛砖引玉,求教同仁。

### 一、问题的提出

2007年下半年,人民法院受理某公司破产还债案件,并指定了管理人。管理人对该公司进行摸底了解之后,发现该公司作为出租人,自2005年起将名下厂房出租给某承租人进行生产经营活动,租赁期限为十年。根据《厂房租赁合同》约定,承租人应在合同签订之日一次性支付四年的租金。后管理人向承租人发函,告知承租人《厂房租赁合同》已于人民法院受理案件二个月后解除,自租赁合同解除之日起的租金应按照管理人确定的标准重新支付,已支付的该部分租金可进行债权申报。

## 律 师 作 品

Attorney Artical

接受承租人委托后，笔者考虑了如下几个问题，这些问题也将成为本文讨论的起点：

1、本案中，管理人能否解除《厂房租赁合同》？

2、如果管理人可解除《厂房租赁合同》，那么，该解除权的行使是否应受到限制？以及解除权的行使理由何在？

3、若租赁合同解除后需要重新签订的，应从何时解除？租赁合同的条件应如何确定？

### 二、管理人合同解除权的法条分析

《破产法》第十八条第一款规定：“人民法院受理破产申请后。管理人对破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同有权决定解除或者继续履行，并通知对方当事人。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的，视为解除合同。”可见，管理人享有法律所赋予的合同解除权，但是，这种合同解除权的行使是有所限制的。

首先，管理人的合同解除权直接来源于法律的规定，有别于《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）的相关规定。

其一，《破产法》的合同解除权仅为管理人所享有，相对人只能视管理人的通知行事，《合同法》除了包含法律规定的若干具体情形（第九十四条）外，双方当事人还可以进行相互协商（第九十三条）；其二，二者看似均在规定合同解除权，但是，若从民商合一角度考量，《合同法》调整的是单一合同关系的解除，《破产法》一方面在后颁布施行，另一方面涉及的是破产程序中对合同解除的特别规定；若从民商分立角度考量，《合同法》属民法范畴，《破产法》属商法范畴，民法处理的是平等主体之间的关系，而商事主体尽管也存在平等性，但商法相对多了一层国家协调和调控的色彩，尤其是在破产这一可能关系职工生存和社会稳

## 律 师 作 品

Attorney Artical

定的事件上更是如此。因此，根据后法优于先法、特别法优于普通法的法律适用规则，《破产法》所规定的合同解除权也应予以优先适用。相反，如果要求管理人依循《合同法》的规定行使《破产法》所赋予的合同解除权，则《破产法》也无必要再专门对此进行规定；其三，在行使合同解除权的目的方面，管理人行使权利的目的在于保护大多数债权人的利益，并对破产财产进行有效管理，而《合同法》规定的合同解除权则是为了禁止当事人在没有任何法定或者约定的条件下任意解除合同。

其次，管理人的合同解除权是有限制的，不得随意行使。

其一，在合同条件上，已经废止的《中华人民共和国企业破产法（试行）》规定清算组可以解除的是“破产企业未履行的合同”，而新颁布的《破产法》则限定为“破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同”，后者明显在一定程度上限制了可得解除合同的范围，体现了立法者对合同解除权进行适当限制的指导思想；其二，在行使方式上，《破产法》要求“自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的”，即视为解除合同。换句话说，管理人解除合同应当通过符合法律规定的要件行使；其三，管理人的合同解除权仅是一项权利，并非遇有合同就必须解除。

问题在于可得解除的合同应符合的条件应如何理解？以本文讨论的租赁合同为例，何谓“债务人和对方当事人均未履行完毕”？所谓“均未履行完毕”的是合同的主要义务还是包括附随义务在内的全部义务？笔者认为，应将“未履行完毕的合同”限缩解释为“主要义务”未履行完毕的合同比较恰当。因为假若一味要求合同项下的全部义务均需完全履行完毕，就等于说几乎全部的尚未终止的合同均可能由于一些细小的瑕疵履行而被解除，显得不尽情理；同时，采用“未履行完毕”之用语反倒造成理解上的模糊不清，不如直接表述为管理人有权解除

## 律 师 作 品

Attorney Artical

尚未终止的合同更为明了，但显然立法者并非如此考虑，而是赋予“未履行完毕”以特定的含义。

应当看到，《破产法》仅对管理人的合同解除权进行了特别规定，并没有对租赁合同另行规定，因此，《合同法》对租赁合同的规定仍然应予以适用。从《合同法》第十三章“租赁合同”的条文可以看出，租赁合同是双务合同，出租人和承租人均享有一定的权利并承担相应的义务。就义务而言，出租人负有使承租人得以对租赁物正常使用和收益的义务，而承租人对出租人负担着支付租金之债务，此为出租人和承租人在租赁合同项下的主要义务，也是必然需要履行的义务；至于出租人的瑕疵担保义务、修缮义务和承租人的保管义务等乃由主要义务衍生而来，该等义务的履行具有偶然性和不确定性。换句话说，在没有其他异常的情况下，如果出租人提供了合适的租赁物，且承租人为该租赁物支付了租金，就应当视为该租赁合同的主要义务已履行完毕。此时，按照前述分析，就不能将该租赁合同视为双方当事人“均未履行完毕”，从而不应予以解除。

需要指出的是，破产管理人可以解除的是双方当事人“均”未履行完毕的合同，如果租赁合同的一方当事人已经恰当地履行了己方主要义务，例如，出租人已提供了合适的租赁物而承租人未支付租金，或者承租人支付了租金但出租人提供的租赁物不合格，则该类租赁合同也不得视为双方当事人“均”未履行完毕。因此，在本文的案例中，承租人已支付足额的租金，作为出租人的管理人是应以《破产法》第十八条之规定要求解除租赁合同的。

### 三、管理人合同解除权的价值分析

事实上，前文讨论的《破产法》与《合同法》在合同解除权问题上的差异时，还有一点内容是不容忽视的，就是《合同法》第二百二十九条所规定的“买卖不破租赁”。根据“买卖不破租赁”的原理，即使将来破产财产变现了，也不能改变现有的租赁关系，为此，管理人何来的解除租赁合同的权利呢？笔者认为，《破

## 律 师 作 品

Attorney Artical

产法》所规定的合同解除权是可以突破“买卖不破租赁”的一般做法的，其原因应从《破产法》规定合同解除权的价值取向角度进行分析更具有说服力。当然，单对法条按照前文所述进行分析也可以得出同样的结论，此不赘述。

《破产法》的目的之一就是最大限度地保护债权人的利益，实现债权人利益的最大化。因此，在决定是否解除合同时，着重考虑债权人的利益当无争议。2008年3月，中华全国律师协会《律师担任破产管理人业务指引（征求意见稿）》第18.7条的规定就充分体现了这一目的。该条规定：“管理人判断是否决定解除或者继续履行均未履行完毕合同的标准可以是：如果继续履行有利于提高债务人财产价值及债权人清偿比例的，应当决定继续履行；如果解除有利于提高债务人财产价值及债权人清偿比例的，应当决定解除。”

同时，《破产法》还有一个重要目的，就是维护社会主义市场经济秩序，也就是要求企业能在市场环境中切实做到优胜劣汰。法律一方面规定了符合条件的企业可以设立，也应规定企业应如何退出市场，而《破产法》的颁布施行正是基于该等考虑。要使企业合法地退出市场，就要充分地保护债权人的利益，从另一方面来讲就是切实保证破产程序的顺利进行，保证破产企业的财产能够快捷变现。破产程序进行的速缓，除了能够体现人民法院及破产管理人的工作效率，更关系到债权人的切身利益。如果解除合同能够有利于破产企业财产变现的，就应当考虑是否解除合同。

本案中，管理人最终以双方当事人均未履行完毕合同的全部义务解除了《厂房租赁合同》，但笔者认为这样的理由有些过于牵强，不妨从有利于破产财产变现的价值角度进行考虑更有道理。显而易见的是，就成片地产进行变现肯定比变现单一建筑物来得容易，价值在整体上也会更高，如若继续履行该等租赁合同，由于租期较长，则很有可能从整体上减少破产财产的价值，从而在很大程度上也会影响潜在买受人的购买心理，进而降低破产企业的清偿能力。相反，在破产财

## 律 师 作 品

Attorney Artical

产进行变现前收回厂房，将更有利于保证债权人利益的最大化。同时，本案还有一个特殊情况，就是承租人事先支付的租金所享有的四年租期尚未届满，但由于承租人已履行完毕租赁合同项下首期四年的主要义务，故不能将该等租赁合同视为双方当事人“均未履行完毕”的合同予以解除。因此，笔者主张若要解除该等租赁合同，合适的理由应当是为了确保破产财产的顺利变现，保护债权人的合法权益。

这里还涉及到对《破产法》第十八条第一款的理解，该款对被解除合同的修饰即“破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕”应视为对合同状态的描述，而不能误认为此系对解除合同之目的描述。可见，管理人在行使合同解除权时，应当探求立法旨意，一味强调可得解除的合同情形可能导致适用法律的尴尬；另一方面，在未来可能出台的司法解释中也应当尝试着将管理人合同解除权的行使标准进行量化，避免管理人和人民法院在适用法律时“挥霍”自由裁量权。

### 四、合同解除权行使方式的见解

从法律的规定来看，管理人的合同解除权是单方面的，相对人则处于被动接受的地位。如此的规定确实一定程度上有利于保护债权人的利益，有利于破产财产的变现，但《破产法》的民商属性决定了合同的相对方并非只能“手无寸铁”地遭受“宰割”。“权利必须被正当行使”，这是亘古不变的基本法理。法律既然明确规定管理人享有合同解除权，就应当涵盖有“管理人正当行使合同解除权”的意思。这就意味着，管理人决定解除合同的意思表示必须通过合理、明确的方式予以表达，且不得随意扩大合同任何一方的损失。换句话说，管理人除了履行法律规定的正当程序外，也应尽可能地避免相对人的损失进一步扩大。

本案中，承租人因租赁合同的提前解除将无可避免地遭受各项损失，已支付的部分租金也因无法享有相应权利而不得不申报债权。就该部分租金的申报起算

## 律 师 作 品

Attorney Artical

期，管理人坚持应从租赁合同解除之日即破产案件受理之日起二个月内起算。笔者认为，以租赁合同解除之日起算尚可理解，但租赁合同解除之日不应是破产案件受理之日起二个月内；管理人的观点无视该等租赁合同的特殊之处，涉嫌恶意造成承租人的损失随意扩大，实则与《破产法》保护债权人利益的立法宗旨相悖离。可以试想，如果要求承租人以该部分租金申报债权，则将增加破产债权的数额，不就降低了破产清偿率？相反，如果在一定程度上承认承租人已支付的租金，则破产债权将有所减少，从而提高破产清偿率，更有利于保护债权人的利益。

本案所涉租赁合同的特殊之处在于，承租人承租厂房非但不会减少破产财产的价值，反而会因持续地支付租金而提高破产清偿率，由此管理人决定解除租赁合同的做法无疑是自相矛盾的，因为客观上承租人确实为破产财产价值的提高作出了贡献，主观上解除租赁合同标准却是该等租赁合同不利于“提高债务人财产价值及债权人清偿比例”。笔者认为，这种矛盾的根源在于立法之时对各类合同的特殊性未予充分考虑，在现有的法律框架下，可以对《破产法》第十八条第一款作出恰当的解释。即：如果管理人在破产案件受理后的二个月内通知承租人，则这种通知的内容并非一定为租赁合同将在破产案件受理后的二个月内解除，甚至也可以是告知承租人租赁合同将于未来的某个时间解除；或者，管理人在收到承租人的催告信函之后，在三十日内进行回复，回复的内容仍然可以如同上述。如此一来，在承租人已预先支付足额租金的情况下，管理人就可尽可能将合同解除的时间向后推移，例如在第一次债权人会议召开之日起合同解除，从而在最大程度上保护债权人的合法权益。

至于租赁合同解除之后，若承租人愿意重新签订租赁合同的，则该等租赁合同原则上仍可依循《合同法》的基本规定，但在具体条款上应充分考虑破产企业作为出租人的实际情况，主要包括合同的租期、解除条件等。例如，在租期上采取不定期租赁，在解除条件方面考虑将来租赁物的变现可能。

## 律 师 作 品

Attorney Artical

### 五、结束语

颁行一部新的法律，目的不在于彻底地消除市场经济活动中所产生的法律障碍，而在于通过不断地完善以促进经济活动的开展。《破产法》也不例外。必须承认，《破产法》所设计的管理人制度在很大程度上推动了破产程序的顺利进行，较为有效地保护了债权人的利益，但在实践的检验过程中，将会有更多的问题浮现，成为新的法律障碍。如同本文所关注的，不过是管理人在处理破产案件中很细小的环节之一，却存在着诸多未可料及的新情况。大概我们所能做到的，就是积极地去面对，全面地去探讨，从而推动中国的法制进程。

Sphere Logic Partners

