

江苏省昆山市人民法院

民事裁定书

(2020)苏 0583 破 38 号

申请人：苏州苏房家房地产策划经纪有限公司、沈冬林、沈斌、姚文兴、王洁、朱恺琦、徐健、朱红、李林。

被申请人：昆山神州通房地产开发有限公司，住所地昆山市巴城镇学院路 828 号 1 号楼 4 层 E 座，统一社会信用代码 913205830566079521。

2020 年 7 月 15 日，申请人苏州苏房家房地产策划经纪有限公司（以下简称苏房家公司）向本院递交了申请，申请对昆山神州通房地产开发有限公司（以下简称神州通公司）破产清算。随后，沈冬林、沈斌、姚文兴、王洁、朱恺琦、徐健、朱红、李林作为购房人向本院递交破产清算申请。本院编立(2020)苏 0583 破申 56 号进行审查。审查过程中听取了沈冬林等购房人的意见，同时听取了神州通公司相关负责人员的意见。本案现已审理终结。

申请人苏房家公司向本院提出申请：请求对被申请人破产清算。事实与理由：被申请人神州通公司与申请人苏房家公司签订多份《中介分销合作协议》，约定委托申请人苏房家公司代理销售其开发的澄湖颐景园项目房屋。申请人苏房家公司已按约完成代

理销售。但被申请人神州通公司结欠申请人苏房家公司佣金未付。申请人苏房家公司多次向被申请人神州通公司催讨无果。经申请人苏房家公司了解，被申请人神州通公司目前已处于半倒闭状态，公司员工大多已离职，被申请人神州通公司开发的房地产项目也处于烂尾状态，目前未在建设，尚未竣工办证。同时，申请人苏房家公司了解到被申请人神州通公司在法院涉多宗经济纠纷且已被申请强制执行。申请人苏房家公司认为，被申请人神州通公司无法清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力。如果申请人苏房家公司仅通过商品房委托代理销售合同诉讼主张债权，可能无法参与被申请人神州通公司财产的分配。对被申请人神州通公司有可能存在违反《中华人民共和国企业破产法》第三十一条和第三十二条的行为因拖延时间而丧失撤销权。因此，申请人苏房家公司根据《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第七条第二款以及《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（一）》第二条的规定，特向法院提出申请，请求法院裁定被申请人神州通公司破产清算。

申请人沈冬林、沈斌、姚文兴、王洁、朱恺琦、徐健、朱红、李林向本院提出申请：依法裁定被申请人破产清算。事实与理由：申请人系被申请人开发的澄湖颐景园（颐悦景庭）项目购房人，目前申请人等众多购房户了解到被申请人资金链已经断裂，被申请人资产、流动资金已被各法院查封冻结，涉诉、涉仲裁案件金额

巨大，被申请人已经资不抵债。该项目自 2020 年 1 月起已经停工至今，已然无法按期顺利竣工交付。申请人认为，被申请人不能履行到期债务，且明显缺乏清偿能力。考虑到若被申请人开发项目长期无人监管维护将进一步扩大所有债权人损失，为维护自身及全体债权人利益，申请人特此依据《中华人民共和国企业破产法》相关规定提出申请，恳请贵院依法批准。

神州通公司答辩：被申请人尚未达到破产条件，还是希望不要破产，完成自救。申请人申请破产我们能理解，我方表示歉意。对于公司目前的情况，是受到了另案的影响，遇到了暂时休克性的问题。因另案仲裁案件查封账户至今，在这么长时间内资金出现断流的情况下，目前还能坚持生存着，已经相当不容易。经过我们自己盘点和测算，不考虑土增税汇算清缴以及逾期交房办证违约金问题，资产略大于负债。关于结欠苏房家公司的佣金，我们也在持续沟通和协商中。关于购房人问题，我们也及时发布进展情况，逐步取得他们的理解和支持。

本院经审查查明：被申请人于 2012 年 9 月 29 日在昆山市市场监督管理局登记成立，其性质为有限责任公司。现法定代表人登记为纪刚，工商登记的股东为上海铭圻投资管理有限公司。注册登记地为昆山市巴城镇学院路 828 号 1 号楼 4 层 E 座。经营范围为房地产开发、销售、自有房屋租赁。

神州通公司主要开发了位于本市巴城镇的澄湖颐景园楼盘，

该楼盘规划建设住宅约 680 套。除少量房屋未售外，其他房屋基本已经销售。对外销售房屋按约定应分批交付，首批交付时间为 2020 年 8 月份，最晚交付时间为 2020 年 12 月份。被申请人因建设资金问题，自 2020 年年初工地停工。2020 年 5 月底经协调复工，但因被申请人无力支付工程款，复工进度慢。至目前，仍约有 30%工程未完工。沈冬林等申请人系购房人。

苏房家公司与被申请人之间存在代理销售合同关系，被申请人需支付苏房家公司销售佣金。双方对部分佣金金额已经确认，但被申请人未能支付。

另查明，神州通公司作为被告涉及多起案件，部分案件已经进入执行阶段。

听证过程中，被申请人陈述，其自行统计和测算，在不考虑税费和逾期交房违约金的情况下，资产略大于负债。

本院认为，申请人苏房家公司与被申请人存在代理销售合同关系，申请人苏房家公司对被申请人享有到期债权，该事宜经被申请人相关负责人员确认，但被申请人因资金紧张未能付款。即申请人苏房家公司对被申请人享有合法到期债权，被申请人未能支付，属于不能清偿到期债务。

申请人沈冬林、沈斌、姚文兴、王洁、朱恺琦、徐健、朱红、李林系购房人，被申请人全面逾期交房，申请人沈冬林等人作为购房债权人对被申请人提出破产申请，主体适格。在考虑税费及

违约金等情况下，被申请人属于确定的资不抵债，在无外来资金注入的情况下，其无法实现自我盘活。目前，被申请人涉诉多起，账户被查封，包括员工劳动争议等在内的执行案件无法执结，属于明显缺乏清偿能力。

被申请人住所地在昆山市，本院对本案有管辖权。申请人提起破产清算申请符合法律规定的受理条件，本院予以受理。

综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款、《最高人民法院关于适用企业破产法若干问题的规定（一）》第一条之规定，裁定如下：

受理苏州苏房家房地产策划经纪有限公司、沈冬林、沈斌、姚文兴、王洁、朱恺琦、徐健、朱红、李林对昆山神州通房地产开发有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 邹卫琪

审 判 员 汪 华

审 判 员 欧 平

二〇二〇年八月二十五日

本件与原本核对无异

书 记 员 杨云凤

