

广东省广州市白云区人民法院

民事判决书

(2021)粤0111民初33782号

原告：广东耀华房地产开发有限公司，住所地广州市白云区机场路17号金茂大厦10楼1006、1007、1008、1010室。

法定代表人：傅宜全。

诉讼代表人：广东耀华房地产开发有限公司管理人。

负责人：赵宏。

委托诉讼代理人：杨艳宇，广东法制盛邦律师事务所律师。

被告：彭良，男，

原告广东耀华房地产开发有限公司（以下简称耀华公司）与被告彭良房屋买卖合同纠纷一案，本院于2021年12月1日受理后，依法适用独任制普通程序，公开开庭进行了审理。原告耀华公司的委托诉讼代理人杨艳宇到庭参加了诉讼。被告彭良经本院公告送达起诉状副本和开庭传票，公告期满未到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告耀华公司向本院提出诉讼请求：1. 确认原告与被告签订的编号为201212283766商品房买卖合同已于2018年6月22日

解除；2. 被告协助原告办理 201212283766 商品房买卖合同的网签备案注销手续；3. 本案受理费由被告承担。事实与理由：2018 年 4 月 23 日，法院作出（2018）粤 01 破 20-1 号《民事裁定书》，裁定受理耀华公司破产清算一案，并于同日指定广东法制盛邦律师事务所担任管理人，负责破产清算工作。经查，2012 年 12 月 29 日，耀华公司与被告网签备案了编号为 201212283766 的《广州市商品房买卖合同（一手房现售）》，约定被告向耀华公司购买位于广州市白云区机场路 10 号之一 606 房，商品房用途为住宅，建筑面积为 82.9342 平方米，商品房总价款为 1244010 元，付款方式为分期支付，第一期自本预售合同网上签订之日起即日内（不超过 5 日）支付全部房价款的 10%，金额 124401 元，第二期在 2013 年 6 月 30 日前支付全部房价款的 90%，金额 1119609 元。但截至法院裁定受理耀华公司破产清算之日，被告仍未履行支付房价款的合同义务，耀华公司亦未交付上述商品房。管理人认为，上述《商品房买卖合同》属于破产申请受理前成立而耀华公司和被告均未履行完毕的合同，且管理人自耀华公司破产申请受理之日起二个月内未通知被告解除或继续履行该合同，根据《中华人民共和国企业破产法》第十八条的规定，《商品房买卖合同》视为已于 2018 年 6 月 22 日解除。基于此，管理人已于 2021 年 8 月 17 日向被告书面送达（2018）耀华房产破管字第 52 号《关于协助办理商品房网签备案注销手续的通知》，通知被告限期协助管理人办理上述买卖合同网签备案注销手续，但目前被告仍拒绝配

合办理合同网签备案注销手续，因合同解除产生损失的（如有），被告于收到通知之日起7日内依法向管理人申报相应债权。综上所述，为维护耀华公司及全体债权人的合法权益，特向法院起诉，请求判如所请。

被告彭良无答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据。根据当事人的陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

位于广州市白云区机场路10号之一606房的房产（以下简称涉案房屋）为登记在耀华公司名下的房产。

2012年12月29日，耀华公司与彭良就涉案房屋签订合同编号为201212283766号《广州市商品房买卖合同（一手房现售）》，约定彭良向耀华公司购买涉案房屋，总价为1244010元；付款方式：分期付款：第一期自本预售合同网上签订之日起即日内（不超过5日），支付全部房价款的10%，金额124401元，第二期在2013年6月30日前，支付全部房价款的90%，金额1119609元；如果乙方未能按照本合同第七条约定的期限支付各期房价款的，甲方有权要求乙方每日按未支付房价款0.05%的标准支付违约金，经甲方催告，逾期超过30日仍未支付的，甲方有权解除合同；甲乙双方应于本合同签订之日起（不超过90日）向房地产登记机构申请办理房地产转移登记；甲方应当在2013年6月30日前将作为本合同标的物的房屋交付乙方使用等。上述合同已办理网签备案手续。

另查，2018年4月23日，广州市中级人民法院作出（2018）粤01破20-1号民事裁定书，裁定受理申请人徐梅对耀华公司的破产清算申请。同日，广州市中级人民法院作出（2018）粤01破20号指定管理人决定书，指定广东法制盛邦律师事务所担任耀华公司管理人，负责人为赵宏。

2021年8月17日，耀华公司管理人向彭良发出《关于协助办理商品房网签备案注销手续的通知》，告知截至法院裁定受理耀华公司破产清算之日，彭良仍未履行支付房价款的合同义务，耀华公司亦未交付上述商品房，管理人认为，上述《买卖合同》属于破产申请前成立而双方均未履行完毕的合同，且管理人自耀华公司破产申请受理之日起二个月内未通知彭良解除或继续履行《买卖合同》，根据《中华人民共和国企业破产法》第十八条规定，《买卖合同》视为已于2018年4月22日解除。作为合同解除的结果，彭良应协助耀华公司办理上述合同网签备案的注销手续。另彭良可依法以因合同解除所产生的损害赔偿请求权向管理人申报债权。综上，为依法履行管理人破产清算职责，现管理人通知如下：请彭良于收到通知之日起7日内协助管理人办理上述《买卖合同》的网签备案注销手续，因合同解除产生损失的（如有），请于收到本通知之日起7日内依法向管理人申报相应债权。若未于前述期限内及时配合管理人办理合同网签备案注销手续的，管理人将代表耀华公司采取提请诉讼等方式依法维护耀华公司及其债权人的合法权益。上述通知书寄送至买卖合同中位于广东省罗

定市罗平镇古莲冲村委古莲冲 19 号的地址后，因收件人拒收被退回。

诉讼中，耀华公司管理人表示其作为管理人从耀华公司处接手涉案房屋相关资料和审计报告显示，无彭良向耀华公司支付购房款的记录，涉案房屋也未交付给彭良，目前涉案房屋由其实际控制。

本院认为，因导致双方纠纷发生的法律事实发生在民法典实施前，故根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款的规定，应适用民法典实施前的法律、司法解释的规定。

耀华公司与彭良就涉案房屋签订的《广州市商品房买卖合同（一手房现售）》属于耀华公司破产申请受理前签订的合同，该合同签订后，现有证据无法体现双方有实际履行该合同，耀华公司管理人也未在破产申请受理后两个月内通知彭良解除合同或继续履行，彭良亦未向耀华公司管理人发出继续履行的催告。故现耀华公司根据《中华人民共和国企业破产法》第十八条的规定，主张上述《广州市商品房买卖合同（一手房现售）》于破产申请受理之日 2018 年 4 月 23 日的两个月后，即 2018 年 6 月 22 日解除有据，本院予以支持。因上述合同已办理网签备案手续，故合同解除后，被告彭良有义务协助涂销网签备案手续，现耀华公司主张彭良协助办理上述合同的网签备案注销手续有据，本院予以支持。

被告彭良经本院公告送达起诉状副本和开庭传票，公告期满

未到庭参加诉讼，视为其放弃自身抗辩的权利，本院依法缺席判决。

综上所述，依照《中华人民共和国企业破产法》第十八条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款，《中华人民共和国民事诉讼法》第九十五条、第一百四十七条之规定，判决如下：

一、确认原告广东耀华房地产开发有限公司与被告彭良签订的编号为 201212283766 号《广州市商品房买卖合同（一手房现售）》于 2018 年 6 月 22 日解除；

二、本判决生效之日起十日内，被告彭良协助原告广东耀华房地产开发有限公司办理 201212283766 号《广州市商品房买卖合同（一手房现售）》的网签备案注销手续。

本案受理费 15996.09 元，由被告彭良负担并于本判决生效之日起五日内向原告广东耀华房地产开发有限公司迳付。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省广州市中级人民法院。

判决生效后（当事人提起上诉的，以上诉法院生效判决为准），负有履行义务的当事人必须依法按期履行判决。逾期未履行的，其不得有高消费及非生活和工作必需的消费行为。本项内容在判决生效后即视为执行通知，违反本项通知的，人民法院在权利人申请执行立案或移送执行后，可立即采取强制执行措施，包括但

不限于依法对相关义务当事人采取限制高消费、列入失信被执行人名单、罚款、拘留等，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

审 判 员 陶向军



二〇二二年三月二十八日

本件与原本核对无异

书 记 员 郑萍军