

常熟市开利达制衣厂管理人 常熟市凯隆制衣有限责任公司管理人

关于划分常熟市开利达制衣厂及常熟市凯隆制衣有限责任公司厂区内无权属证书房屋评估价值的法律意见书

一、编写目的

鉴于，常熟市开利达制衣厂（下称“开利达厂”）及常熟市凯隆制衣有限责任公司（下称“凯隆公司”）因两企业经营场所毗连、部分无权属证书房屋骑跨不同性质土地，该情况涉及到破产清算案中房屋权属及价值如何确定/划分等相关法律问题，管理人特依据中国相关法律、法规、规章及调查所搜集、了解的信息/材料对如何确定/划分无证房屋权属所涉之法律问题进行了研究并提出法律意见，供债权人审查。

二、管理人出具本法律意见书的主要依据

- （一）《中华人民共和国物权法》；
- （二）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- （三）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （四）《最高人民法院<关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的意见（试行）>》；
- （五）常熟市国土资源局备案之土地档案；
- （六）常熟市房屋产权登记发证中心备案之房屋档案；
- （七）2015年12月3日、2016年2月23日毛勤言的《谈话笔录》、2016年1月29日毛勤康的《谈话笔录》及2016年3月31日凌建明的《谈话笔录》；
- （八）苏州东华资产评估有限公司于2016年5月12日出具的《关于对常熟市凯隆制衣有限责任公司管理人、常熟市开利达制衣厂委估的无证房屋建筑物清算价值的资产评估报告书》（苏东华评报[2016]118号）。

三、管理人调查、了解的土地、房屋情况

(一) 无证房屋所涉地块共有三种:

- 1、开利达厂租赁使用的常杨集用(1999)字第0715号集体土地;
- 2、凯隆公司基于出让取得土地使用权的常让国用(1999)字第085号国有土地;
- 3、上述两地块之外的无证集体土地。

(二) 如评估机构实地勘察测绘之《房屋平面图》(附件一)所示, 无证房屋包括编号为1、2、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、20(加层)、21、22、23、24、28的房屋, 结合常熟市国土资源局备案之《宗地图》、常熟市房屋产权登记发证中心备案之《房产平面图》所载的土地、房屋情况, 其中:

- 1、编号为1、2、17、22、23、24的房屋全部或部分位于开利达厂租赁使用之集体土地上;
- 2、编号为4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、20(加层)的房屋全部或部分位于凯隆公司之国有土地之上;
- 3、编号为14、15、16、21、28的房屋位于常杨集用(1999)字第0715号地块及常让国用(1999)字第085号地块之外的无证集体土地之上。

(三) 开利达厂和凯隆公司的实际控制人均为毛勤言。毛勤言在经营该两企业过程中, 又将房屋出租给常熟法拉利制衣有限公司及江苏凯末尔制衣有限公司使用, 用围墙将上述三个地块圈划为一个整体经营场地。

(四) 2011年, 编号为20、所有权人为凯隆公司的房屋(所有权证号: 辛庄12000756)被加盖两层, 经管理人向两企业实际控制人毛勤言了解, 其无法提供证明无证房屋权属或建设资金来源的证据。

(五) 经管理人向两企业实际控制人毛勤言了解, 无证房屋在建设时并未办理审批手续, 没有依法经过行政机关的规划、审批同意。

四、评估机构对无证房屋的评估情况

2016年5月12日, 经苏州东华资产评估有限公司评估, 无证房屋建筑面积共计3793.29平方米, 快速变现评估值为2048618.18元(具体明细详见附件二:《固定资产-房屋建筑物评估明细表》)。

五、管理人划分无证房屋权属及评估价值的原则

（一）“房随地走”和“地随房走”的双向原则

基于房屋、土地的空间特性，对于位于开利达厂或凯隆公司有证集体/国有土地上的无证房屋依据“房随地走”和“地随房走”原则，将其权属归于所在土地上的企业，更便于财产的变现且能避免将来发生不必要的权属争议纠纷。

（二）添附原则

编号为 20 的凯隆公司房屋的加层属于对该房屋的添附，该添附无相关约定，亦不能拆除，依最高人民法院《关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的意见（试行）》第 86 条之规定，归财产所有人即凯隆公司。

（三）最密切联系原则

对于骑跨有证集体/国有土地和无证集体土地的房屋权属，归于与该房屋有最密切联系的企业，如：大部分面积在开利达厂的，归于开利达厂；大部分面积在凯隆公司的，归于凯隆公司；大部分面积在无证集体土地的，按照公平原则确定/划分。

（四）公平原则

对于无证集体土地之上的房屋权属，基于房屋空间坐落现状应归开利达厂和凯隆公司共有。而在共有份额的划分上，由于两企业有证房屋所占有证土地面积比例的差异，按照有证土地面积加权分割或按照有证房屋面积加权分割，会产生结果相反的情况（即：开利达厂有证土地面积大于凯隆公司，而有证房屋面积小于凯隆公司，按有证土地面积加权分割则开利达厂之共有份额高于凯隆公司，而按有证房屋面积加权分割则凯隆公司之共有份额高于开利达厂），因此，该两种形式的划分显示公允。相较而言，不参照有证土地面积或房屋面积，按照各占 50% 的份额分割，相对公平。

五、管理人法律意见

（一）关于权属确定

1、编号为 1、2、17、22、23、24 的全部或部分位于开利达厂租赁使用之集体土地上（集体土地使用权证号：常杨集用（1999）字第 0715 号）的房屋权属应归于开利达厂。

2、编号为 4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、20（加层）的全部或部分位于凯隆公司之国有土地之上（国有土地使用证号：常让国用（1999）字第 085

号)的房屋权属应归于凯隆公司。

3、编号为 14、15、16、21、28 位于常杨集用(1999)字第 0715 号地块及常让国用(1999)字第 085 号地块之外的无证集体土地之上的房屋权属,开利达厂和凯隆公司按份共有,双方各占 50%份额。

(二)关于评估价值的划分

根据本条第(一)款所述权属确定情况,结合评估机构出具的评估报告:

1、属于开利达厂的无证房屋面积共计 1780.44 平方米,快速变现评估值人民币 928755.90 元;

2、属于凯隆公司的无证房屋面积共计 2012.85 平方米,快速变现评估值人民币 1119862.28 元。

六、重要提醒

(一)管理人的意见系依据管理人调查、了解到的有限的材料作出,任何第三方披露的涉及无证房屋建设的出资证明将可能对管理人的意见产生重大影响。

(二)管理人对无证房屋权属及评估价值的确定/划分意见不能代表国土资源局、房管局等行政机关对该等房屋的评价、认定。

(三)管理人对无证房屋权属评估价值的确定/划分意见不能作为房屋变现后买受人办理产权登记的依据。

(四)债权人对管理人法律意见有异议的,可自审查通知发出之日起七日内向常熟市人民法院提起诉讼,债权人虽有异议但在规定期限内未向常熟市人民法院起诉的,视为没有异议。债权人管理人法律意见没有异议的,管理人将提请常熟市人民法院裁定确认。

谨具。

常熟市开利达制衣厂管理人
常熟市凯隆制衣有限责任公司管理人

二〇一六年九月二十日

附:

- 一、《房屋平面图》;
- 二、《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

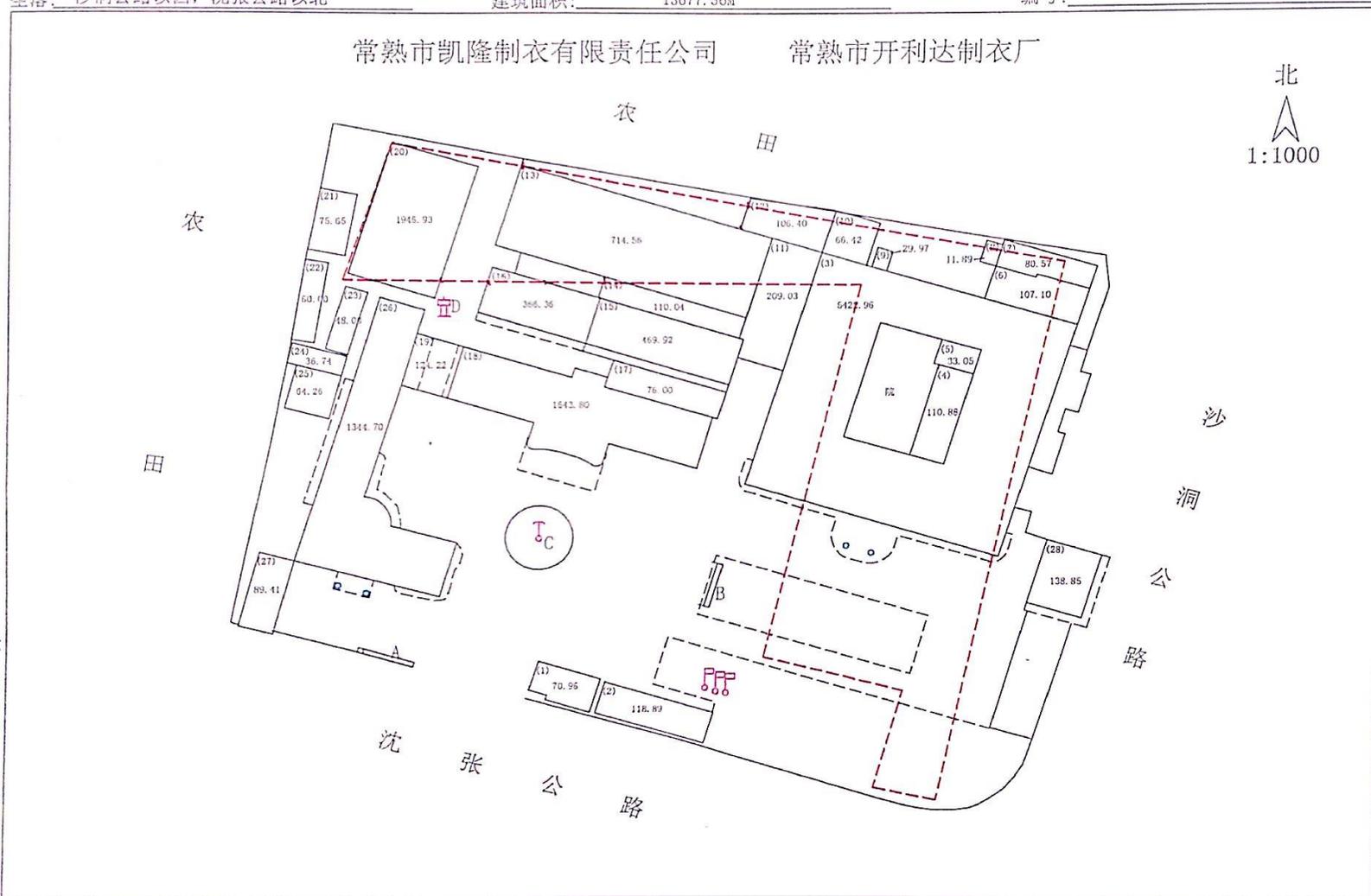
附件一:

房屋平面图

坐落: 沙洞公路以西, 沈张公路以北

建筑面积: 13677.56M²

编号: _____



苏州东华测绘有限公司

2015年11月11日

附件二：

固定资产-房屋建筑物评估明细表											
评估基准日：2015年10月26日											
委托方：常熟市凯隆制衣有限责任公司管理人、常熟市开利达制衣厂管理人											单位：人民币元
序号	总平面图编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)	重置价	成新率%	快速变现系数%	快速变现评估值	重置单价(元/M ²)	备注
1	1	门卫	混合二等	1995	70.96	72,283.69	60.00	90.00	39033.19	1018.65	无证
2	2	车棚	简易结构		118.89	17,833.50	20.00	90.00	3210.03	150.00	无证
1	4	彩钢棚	简易一等		110.88	29,117.09	35.00	90.00	9171.88	262.60	无证
2	5	附房	简易一等		33.05	9,346.54	45.00	90.00	3785.35	282.80	无证
3	6	彩钢棚	简易一等		107.10	25,961.04	30.00	90.00	7009.48	242.40	无证
4	7	配电房	混合三等		80.57	60,011.06	30.00	90.00	16202.99	744.83	无证
5	8	披屋	简易结构		11.89	1,783.50	80.00	90.00	1284.12	150.00	无证
6	9	电梯间	简易一等		29.97	7,582.41	75.00	90.00	5118.13	253.00	无证
7	10	彩钢棚	简易结构		66.42	10,922.77	30.00	90.00	2949.15	164.45	无证
3	11	彩钢棚	简易结构		209.03	31,354.50	65.00	90.00	18342.38	150.00	无证
8	12	彩钢棚	简易结构		106.40	15,960.00	65.00	90.00	9336.60	150.00	无证
9	13	车间	钢结构		714.56	792,004.01	85.00	90.00	605883.07	1108.38	无证
10	14	夹弄	简易结构		110.04	14,305.20	80.00	90.00	10299.74	130.00	无证
11	15	老楼	混合三等		469.92	388,901.28	40.00	90.00	140004.46	827.59	无证
12	16	老楼	混合三等		366.36	297,132.10	50.00	90.00	133709.44	811.04	无证
7	17	彩板房	简易一等		76.00	36,844.80	70.00	90.00	23212.22	484.80	无证
13	20	宿舍楼加层	混合二等		752.01	728,764.32	70.00	90.00	459121.52	969.09	无证
14	21	附房	简易		75.65	30,562.60	45.00	90.00	12377.85	404.00	无证
9	22	宿舍	简易一等		60.00	37,200.00	80.00	90.00	26784.00	620.00	无证
10	23	宿舍	简易一等		48.00	29,760.00	80.00	90.00	21427.20	620.00	无证
11	24	厨房	砖木结构		36.74	18,922.10	40.00	90.00	6811.96	515.03	无证
15	28	门市部	混合二等	1995	138.85	141,440.11	65.00	90.00	82742.46	1018.65	无证
13		办公楼装修				1,068,470.00	30.00	90.00	288486.90	650.00	
14		辅楼装修				453,015.00	30.00	90.00	122314.05	450.00	
合 计					3793.29	4319477.62			2048618.18		
评估机构：苏州东华资产评估有限公司											评估人员：吴俊