

山东省威海市环翠区人民法院

民事判决书

(2019)鲁1002民初6513号

原告：威海市环翠区羊亭镇曲家河社区股份经济合作社（统一社会信用代码 93371002MA3CXJLRX4），住所地威海市环翠区羊亭镇曲家河社区润河花园16号101室。

法定代表人：王国润，主任。

委托诉讼代理人：丛蓉日，山东荣威律师事务所律师。

委托诉讼代理人：王丹丹，山东荣威律师事务所律师。

被告：威海海德置业有限公司（统一社会信用代码 91371000670526175P），住所地威海市环翠区羊亭镇曲家河村西成大路北6号楼。

诉讼代表人：威海海德置业有限公司破产管理人。

委托诉讼代理人：于丽媛，山东时中律师事务所律师。

委托诉讼代理人：范继超，山东时中律师事务所律师。

原告威海市环翠区羊亭镇曲家河社区股份经济合作社（以下简称“曲家河社区”）与被告威海海德置业有限公司（以下简称“海

德公司”)破产债权确认纠纷一案,本院于2019年11月19日立案后,依法适用普通程序,公开开庭进行了审理。曲家河社区之委托诉讼代理人丛蓉日,海德公司之委托诉讼代理人于丽媛、范继超到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

曲家河社区向本院提出诉讼请求:1.确认海德公司在曲家河旧村改造项目中欠付曲家河社区回迁房安置面积5049.3123平方米(如不能交付,则按照均价每平方米5500元折算并作为共益债权优先偿付);2.确认海德公司欠付曲家河社区商业网点面积4977.0648平方米(如不能交付,则按照每平方米8000元折算并作为共益债权优先偿付);3.确认海德公司尚欠曲家河社区综合楼面积2000平方米(如不能交付,则按照每平方米8000元折算并作为共益债权优先偿付)。事实和理由:2010年2月8日,曲家河社区与海德公司签订了一份《曲家河村村庄改造项目合作开发协议》,约定双方合作对曲家河村庄旧址进行旧村改造,曲家河社区在负责清表、安置被拆迁人、将项目区内的土地补偿款及村办企业收益分成款全部给予海德公司、保证海德公司享受威海市的旧村改造政策优惠的前提下,由海德公司承担一切开发建设的各项费用和村民的搬迁费用,曲家河社区可分得的合作开发利益总建筑面积为73000平方米,其中包括住宅面积59000平方米、商业网点12000平方米、综合楼2000平方米以及现金开发利益400万元、地上附着物补偿400万元、拆迁奖励200万元,并由曲家河社区负责在所分得开发利益之内向被拆迁人进

行安置。2010年3月30日，曲家河社区与威海市国土资源局签订了《收回国有建设用地使用权补偿安置协议书》，约定由威海市国土资源局代表威海市政府收回原属曲家河社区的国有土地使用权142 338平方米（其中居民住宅用地112 153平方米、企业用地4 963平方米、空闲地25 222平方米），用于曲家河旧村改造项目用地，并安置补偿被拆迁居民。2010年5月31日，威海市人民政府通过威政征出字【2010】54号《威海市人民政府关于拍卖（挂牌）出让环翠区一宗国有土地使用权的批复》，批准上述被收回和被征收的土地共计128 027平方米（折合192.0405亩）挂牌出让用于曲家河旧村改造项目。2010年7月16日，威海市国土资源局发出{国土告字【2010】28号}公告，拍卖出让上述土地。2010年8月18日，海德公司作为竞得人竞得该宗土地使用权并签订了《成交确认书》，并于2010年8月24日签订《国有建设用地使用权出让合同》，约定由海德公司按照国有建设用地使用权拍卖（挂牌）出让文件和曲家河村旧村改造项目的规划许可进行建设。此后作为竞得人的海德公司也依约获得了政府的旧村改造优惠资金（被拆迁房屋的重置成本4 765.731万元、土地分摊成本1 353.4676万元、拆迁安置补助费389.2126万元）和曲家河社区给与的合作资金（曲家河社区按合同将项目区内的土地补偿费及村办企业收益分成1 345.0769万元给与海德公司）共计7 853.4881万元。在办理土地证时，因海德公司需分两期开发曲家河旧村改造项目，故土地部门为其办理了兩個土地证

号，一期（A区）土地开发面积为65 267平方米（折合97.9亩），证号为威环国用（2010出）第186号；一期（B区）开发土地面积为62 760平方米（折合94.14亩），土地证号为威环国用（2010出）第190号。2011年1月17日，威海市发展和改革委员会以威发改审字【2011】2号《威海市发展和改革委员会关于威海润河花园A区（曲家河旧村改造项目）的核准意见》，批准一期（A区）工程的开发建设，建设期限为2011年1月至2012年6月。由此海德公司作为开发商建设曲家河旧村改造项目，并按其与曲家河社区签订的合作开发协议约定的利益分成比例向曲家河社区分配拆迁利益，由曲家河社区负责回迁安置所属的具体被拆迁人。2012年11月18日，海德公司向曲家河社区提交了多层安置房明细表、小高层安置房明细表，承诺优先按照表格中确定的商品房移交曲家河社区用于回迁被拆迁人的安置房屋，其中多层回迁安置房屋630套（面积为53 497.5平方米），小高层安置房屋108套（面积为9 732.56平方米），以上面积共计63 230.06平方米。但与此同时，由于在开发过程中海德公司资金短缺，为保证被拆迁人的及时回迁和工程的顺利完工，曲家河社区于2012年11月8日、2013年12月30日与海德公司签订《村庄改造合作开发补充协议》，海德公司将小高层回迁楼中的A2号楼、A3号楼、A4号楼、A5号楼、A6号楼中的共计75套商品房（72套小高层6 315.55平方米+3套小高层225.16平方米）共计6 540.71平方米抵顶曲家河社区的部分借款或工程款1 335.0234万元，

剩余的 33 套小高层（合计 3 417.01 平方米）在曲家河社区不知情的情况下由海德公司私自以网签预售合同的方式抵押给民间借贷债权人或另行出售给他人。故至法院裁定受理海德公司破产清算之日起，海德公司尚欠曲家河社区应分得的回迁安置利益有住宅楼 5 049.3123 平方米、商业网点 4 977.0648 平方米、综合楼 2 000 平方米以及现金开发利益 100 万元（已付 300 万元）、地上附着物补偿 200 万元（已付 200 万元）。曲家河社区认为，其与海德公司签订的合作开发协议，实质为拆迁安置合同，根据法律法规的有关规定，在曲家河社区已经拆除原有村庄的情况下，所获得的安置利益属于产权调换性质，在海德公司进入破产清算后，管理人已经收回的位于一期 A 区土地上已建成的近 30 套小高层房屋，应该优先作为补偿安置房给付曲家河社区，而不能将该部分房屋作为破产财产进行拍卖后依法向普通债权人进行分配；另一方面，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 12 条及 26 条、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令 第 248 号）第 22 条等法律法规的规定以及威海市的规划要求和曲家河旧村改造项目土地出让文件的要求及附加义务，管理人在处置登记在海德公司名下的一期 B 区项目土地的土地使用权时，鉴于一期 B 区土地与一期 A 区土地为同一宗土地，竞买 B 区土地使用权的竞得人必须附加继续承担给付曲家河社区至今未能获得的拆迁安置补偿的住宅楼、商业网点、综合楼的义务，且该义务为优于抵押权和工程款的优先权，以保证曲家河社区所属被拆迁人

的安置权利和居住权利。故诉至法院，请求处理。

海德公司辩称，1. 海德公司已向曲家河社区交付回迁安置住宅 630 套，面积共计 53 950.6876 平方米。根据双方签订的合作开发协议的约定，海德公司需向曲家河社区交付住宅面积 59 000 平方米（回迁房面积 54 000 平方米），故应当认定其交付拆迁安置住宅面积的义务已经基本履行完毕，剩余的 5 000 平方米按照协议约定应为曲家河社区应分得的拆迁利益，现因其公司进入了破产清算程序，并于 2020 年 9 月 21 日被宣告破产，剩余开发利益无法实现，故对该部分应认定为普通债权。2. 海德公司现已交付给曲家河社区商业网点面积 7 022.9352 平方米，其中包括综合楼改造为商业网点的面积。双方签订的合作协议约定，曲家河社区分得的总建筑面积中包含商业网点 12 000 平方米、综合楼 2 000 平方，其中海德公司一期建设的商业网点及综合楼优先分配给曲家河社区。从上述约定可以看出，曲家河社区并非应在一期建设中分的商业网点 12 000 平方米、综合楼 2 000 平方米，而是在该合作开发项目中整体分得的开发利益，现海德公司一期建设完成的上述商业网点及综合楼已全部分配给了曲家河社区，剩余的商业网点及综合楼应在二期开发建设或后续开发中实现，但现因海德公司已经被宣告破产，二期建设无法继续导致曲家河社区的开发生益无法完全实现，该债权应认定为普通债权。3. 根据合作开发协议的约定，曲家河社区分得车库、车位的数量按应得的住宅户数占总开发住宅数的比例分配，曲家河社区

负责承担其所分得车位的建设成本。润和花园总开发住宅户数为 849 套，曲家河社区分得 630 套，故曲家河社区分得的车库及车位数量约为总车库及车位数量的 74.2%。经双方统计，润河花园地上车位共计 316 个，地下车库面积为 13 414 平方米，故应当从曲家河社区申报的债权数额中扣除其应承担的车位的建设成本。

根据当事人的陈述及经审查确认的证据，本院认定事实如下：2010 年 2 月，曲家河社区（甲方）与海德公司（乙方）签订了一份《曲家河村村庄改造项目合作开发协议》，与本案有关的内容有：一、项目状况与合作方式：1、曲家河村旧村改造项目占地面积约 34 万平方米，其中旧村改造占地约 13.5 万平方米，项目用地通过招、拍、挂合法出让，各项指标依据威海市规划部门批准的文件为准，项目预计四年完成。2、本项目甲乙双方固定收益形式进行分配，甲方负责协助乙方办理土地、建设相关手续，乙方负责开发建设并负责本项目所需一切资金。3、合作建设期限为四年，自 2010 年 2 月 8 日起至 2014 年的 2 月 8 日止。二、分配方案：（一）甲方分配收益如下：1、甲方分得总建筑面积 73 000 平方米，其中住宅面积 59 000 平方米（回迁房 54 000 平方米），商业网点 12 000 平方米，综合楼 2 000 平方米（办公室、幼儿园、老人活动中心），甲方分得以上建筑面积以外，还分得开发收益款 400 万，剩余开发成果归乙方所有。甲方分得楼房以整栋楼分配，不足部分按竖向分割。2、为确保甲方对拆迁村民的福利保证，乙

方一期开工建设的总面积中，分配给甲方的住宅面积不低于 59 000 平方米，一期建设的商业网点及综合楼优先分配给甲方，甲方分得的面积由甲乙双方根据详细规划另行签订补充协议。3、甲方分得商业网点、综合楼、车库、车位的位置按规划部门批准为准，由甲乙双方协商而定，甲方分得车库、车位数量按应得的住宅户数占总开发住宅户数的比例分配，甲方负责承担其所分得的车库的建设成本。4、甲方分得的住宅、综合楼、商业网点及地上、地下车库车位的权属归甲方。……三、建设与交房标准：1、项目工程质量达到国家规定的合格质量标准，每户平均一个储藏室。……该协议还对其他事项进行了约定。

2010 年 3 月 30 日，曲家河社区与威海市国土资源局签订了《收回国有建设用地使用权补偿安置协议书》，约定由威海市国土资源局代表威海市政府收回曲家河社区使用的位于曲家河村的 142 338 平方米土地，按新的规划设计条件进行挂牌出让。2010 年 5 月 31 日，威海市人民政府通过威政征出字【2010】54 号《威海市人民政府关于拍卖（挂牌）出让环翠区一宗国有土地使用权的批复》，批准威海市国土资源局将上述 142 338 平方米国有建设用地使用权，一并按经批准的新的规划设计条件依法公开拍卖（挂牌）出让，其中出让土地面积为 128 027 平方米，用途为住宅、商服用地，剩余的 14 311 平方米土地作为规划道路用地。2010 年 7 月 16 日，威海市国土资源局发出了国土告字【2010】28 号《国有建设用地使用权拍卖（挂牌）出让公告》，拍卖（挂牌）出

让位于曲家河村面积为 128 027 平方米国有建设用地使用权。后海德公司以 68 174 378 元的价格竞得了该宗土地的国有建设用地使用权，并于 2010 年 8 月 24 日与威海市国土资源局签订了相应的《国有建设用地使用权出让合同》。后海德公司为了便于开发，将上述土地分割成两个地块并分别办理了国有土地使用权证，其中 A 区的土地使用权面积为 65 267 平方米，证号为威环国用(2010 出)第 186 号；B 区的土地使用权面积为 62 760 平方米，证号为威环国用(2010 出)第 190 号。2011 年 1 月 27 日，威海市发展和改革委员会发布了威发改审字【2011】2 号《威海市发展和改革委员会关于威海润河花园 A 区(曲家河旧村改造)项目的核准意见》，批准海德公司建设威海润河花园 A 区项目，建设期限为 2011 年 1 月至 2012 年 6 月。

2012 年 11 月 8 日，曲家河社区(甲方)与海德公司(乙方)为了解决资金紧张的局面，签订了一份《预付房款协议书》，主要内容为：由甲方出面预收甲方被拆迁村民预付房屋的差价款壹仟伍佰万元；甲方同意将上述预收的房屋差价款暂借给乙方使用，由甲方监督乙方用于甲方旧村改造项目的工程建设；乙方同意每月按 1% 利率向甲方支付利息；乙方保证仍按甲乙双方之间所签订的旧村改造协议向甲方提供回迁安置房屋，甲方已向乙方预付的上述差价款，甲方有权在项目区内按原村民拆迁安置补偿价格选择相应面积的商品房，也有权要求乙方偿还本金。2012 年 11 月 18 日，曲家河社区(甲方)与海德公司(乙方)针对 2010 年 2

月所签订的合作开发协议又签订了一份《补充协议》，约定：一、原协议中回迁房由乙方装修，现更改为甲方装修；二、乙方每平方米支付甲方装修费 350 元，共计 59 000 平方米，合计装修费 2 065 万元；三、乙方同意甲方预收村民房屋差价款归甲方所用，用于抵顶乙方应向甲方支付的装修费，不足部分乙方用位于开发项目中的全部地下车库按每平方米 1 100 元，抵顶给甲方。

2013 年 8 月 3 日，曲家河社区（甲方）与海德公司（乙方）就解决润河花园项目资金问题签订了一份《补充协议》，约定：一、甲方自 2013 年 8 月 3 日开始帮助乙方筹集的部分资金用于村民回迁房建设，利息按月息 1 分计算；二、乙方承诺甲方所筹集的资金本金及利息，在乙方资金条件充足的前提下，分期分批偿还给甲方，最迟在润河花园项目二期开工前还清；三、因工程建设或装修，如果需乙方高学国关于润河花园项目的签证，乙方得认可；四、如果乙方不能开发二期工程，一期剩余的 97 亩土地归甲方所有。

2013 年 12 月 30 日，曲家河社区（甲方）与海德公司（乙方）就海德公司的项目资金不及时，出现停工或拖欠工程款的现象，导致工程进展缓慢和影响村民回迁的问题，签订了一份《村庄改造合作开发补充协议》，约定：一、甲方承诺曲家河旧村改造项目按威海市现行政策可得到的一切优惠全部给与乙方，乙方必须按期完成甲方村民回迁，保障甲方在旧村改造中的可得利益不受任何损害；二、为保证工程的建设质量和被拆迁村民的及时回迁，

甲乙双方同意自 2012 年 6 月份起,甲乙双方共同对项目资金进行监管,乙方的每笔项目资金必须先打入甲方账户,由甲方按工程进度和乙方认可的工程款金额,监督工程款及时向施工单位或实际施工人发放,监督项目各项费用的支出;三、在乙方项目资金不到位时,为促进工程进度,经乙方认可具体施工单位或实际施工人需支付的工程款金额后(包括应支付的其它与项目有关的费用),由甲方自筹资金直接向施工单位或实际施工人支付工程款(包括应支付的其它与项目有关的费用)。截止 2013 年 12 月 30 日,甲方已自筹资金 29 919 850.83 元投入旧村造成项目一期工程。四、为保证甲方及被拆迁村民的利益不受损失,乙方认可甲方自筹资金的部分,由乙方优先在一期项目 5 栋小高层住宅楼中,按均价 2 000 元/平方米折算,增加甲方在旧村改造中的利益分成,因甲方的自筹资金是来源于甲方的村民集资或甲方的借贷资金,乙方必须按甲方集资或借贷的利息利率向甲方付息,利息部分也由乙方优先在一期项目 5 栋小高层中住宅楼中,按均价 2 000 元/平方米计算甲方的利益分成,乙方保证在一期小高层中预留相应的住宅楼面积不对外销售。五、在本协议签订之时,乙方确认附件一《曲家河村小高层住宅楼房明细》中的 72 套房屋全部作为已交付甲方因自筹资金而增加利益的一部分,其余部分待一期工程竣工后甲乙双方根据甲方自筹资金的具体数额再进行项目利益分配。六、甲方可对附件一中的 72 套房屋对外销售,自负各项交易税、费及房屋维修基金,乙方保证按甲方的指示给与办理商品房

预售手续，如有抵押贷款，乙方也全力配合，及时将款项返给甲方。

另查，2019年6月24日，案外人威海市高区金泰小额贷款有限公司以海德公司不能清偿到期债务为由向法院申请对该公司进行破产清算。本院于2019年7月8日裁定受理，并于2019年7月18日指定山东时中律师事务所担任海德公司管理人。后本院于2020年9月21日裁定宣告海德公司破产。

庭审中，曲家河社区和海德公司对双方签订的合作开发协议的履行情况进行了确认：（一）关于住宅面积：双方均认可海德公司已按协议约定向曲家河社区交付了住宅630套，面积共计53950.6877平方米，尚有5049.3123平方米未交付；但海德公司主张其已按协议约定向曲家河社区交付了近54000平方米的回迁安置房面积，剩余的5000平方米应为除回迁安置房面积之外的住宅面积；而曲家河社区主张合同约定的住宅面积应均为回迁安置房面积，协议中之所以进行区分，是因为54000平方米回迁安置房面积系归属村民个人，而5000平方米回迁安置房面积系归属集体。另，曲家河社区主张海德公司现尚有未分配的房产，应当优先分配给曲家河社区，但海德公司主张其已无法按照协议约定向曲家河社区交付任何房产。（二）关于商业网点面积：双方均认可海德置业已向曲家河社区交付商业网点面积7022.9352平方米（其中包括综合楼改造成商业网点的部分），尚欠4977.0648平方米未交付；但海德公司主张其中还应扣除商业网

点改造成储藏室的部分，曲家河社区主张按照协议约定，海德公司应当保证每户平均一个储藏室，但海德公司当时在设计施工时遗漏了储藏室，故其在实际施工中将一部分商业网点改造为储藏室，且现已完成了变更备案手续，该部分面积不应从商业网点面积中予以扣除。（三）关于综合楼面积：双方均认可协议约定的综合楼面积 2 000 平方米未交付。另，海德置业还主张根据协议约定，曲家河社区分得车库、车位数量按应得的住宅户数占总开发住宅户数的比例分配，曲家河社区负责承担其所分得的车库的建设成本，故应当从曲家河社区的诉讼请求中扣除其应当承担的车库建设成本。庭审中，双方均认可润河花园小区现有地上车位 316 个，地下车库总面积为 13 414 平方米。

诉讼过程中，曲家河社区申请对润河花园小区的住宅楼、商业网点及综合楼的价格进行评估（鉴定基准日为 2019 年 7 月 8 日）。海德公司申请对润河花园小区的地上车位、地下车库的建设成本进行评估（鉴定基准日为 2019 年 7 月 8 日）。我院依法委托威海圣达房地产评估咨询有限公司对上述内容进行了评估。为此，曲家河社区支付鉴定费 73 795 元，海德公司支出鉴定费 60 000 元。该公司分别于 2020 年 4 月 30 日、2020 年 6 月 22 日出具了两份评估报告，估价结果为：住宅楼单价为 5 500 元/平方米；商业网点为 5 800 元/平方米，综合楼为 5 800 元/平方米；地上车位面积为 4 295.91 平方米，建设成本为 200 元/平方米；地下车库面积为 13 414 平方米，建设成本为 2000 元/平方米。经质证，

双方对两份评估报告的真实性的真实性均没有异议。

本院认为，曲家河社区与海德公司签订的合作开发协议，系双方当事人的真实意思表示，亦未违反法律、法规的强制性规定，该协议合法有效，双方当事人均应依约履行合同义务。现海德公司已被宣告破产，该合作开发协议实际上已因无法继续履行而被解除。合同解除后，尚未履行的终止履行，已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。本案中，因合作开发协议实际上已被解除，且海德公司庭审中也明确表示无法再向曲家河社区交付任何房产，故对曲家河社区要求海德公司优先向其交付剩余房产的诉讼请求，本院不予支持。另，因海德公司目前尚未向曲家河社区交付任何车位及车库，故对海德公司要求抵扣车库建设成本的抗辩主张，本院亦不予采信。本案双方当事人争议的主要焦点问题有二：一是曲家河社区对海德公司就双方签订的合作开发协议项下享有的债权数额；二是曲家河社区享有的该债权的性质及是否享有优先权。

关于第一个焦点问题：根据双方签订的合作开发协议的约定，海德公司应向曲家河社区交付住宅面积 59 000 平方米（回迁房 54 000 平方米）、商业网点面积 12 000 平方米、综合楼面积 2 000 平方米，而现海德公司仅向曲家河社区交付了住宅面积 53 950.6877 平方米、商业网点面积 7 022.9352 平方米，尚欠住宅面积 5 049.3123 平方米、商业网点面积 4 977.0648 平方米、

综合楼面积 2 000 平方米未交付。至于海德公司主张其交付的商业网点面积中还应扣除储藏室的面积，本院认为，根据合作开发协议的约定，海德公司应保证每户平均一个储藏室，该面积系海德公司附随住宅面积赠送给曲家河社区的额外面积，不应从应交付的商业网点面积中予以扣除。结合双方均认可的威海圣达房地产评估咨询有限公司出具的评估报告：住宅楼单价为 5 500 元/平方米，商业网点为 5 800 元/平方米，综合楼为 5 800 元/平方米，故曲家河社区对海德公司就未交付的住宅楼面积享有的债权数额为 2 777.1 万元，就未交付的商业网点面积享有的债权数额为 2 886.7 万元，就未交付的综合楼面积享有的债权数额为 1 160 万元，以上共计 6 823.8 万元。

关于第二个焦点问题：本院认为，曲家河社区与海德公司签订的合作开发协议，从表面上看为双方合作开发曲家河旧村改造项目，但实际上该协议具有一定的拆迁补偿安置性质，海德公司以位置、用途特定的房屋对作为被拆迁人的曲家河社区予以补偿安置。而曲家河社区作为被拆迁人之所以享有相应的权利，系基于其对原有房屋的物权，因拆迁导致原有物权消灭，根据相关协议约定，曲家河社区只能对安置置换的房屋享有权利。由此可见，曲家河社区的权利来源于物权，而非基于债权而产生，同时，物权又优先于债权。《中华人民共和国破产法》第三十八条规定：人民法院受理破产申请后，债务人占有的不属于债务人的财产，该财产的权利人可以通过管理人取回。但是，本法另有规定的除外。

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）第三十二条第一款规定：债务人占有的他人财产毁损、灭失，因此获得保险金、赔偿金、代偿物尚未交付给债务人，或者代偿物虽已交付给债务人但能与债务人财产予以区分的，权利人主张取回就此获得的保险金、赔偿金、代偿物的，人民法院应予支持。本案中，海德公司基于其在被拆迁的房屋所占用的土地上进行开发的事实以及拆迁安置流程和相关协议，间接占有了曲家河社区的原有房屋，现房屋已因拆迁而灭失，而海德公司现因宣告破产而无法继续履行双方签订的合作开发协议，进而无法取得就拆迁房屋而获得的代偿物，故曲家河社区作为权利人有权主张代偿物取回权。又，这些代偿性财产虽然不是原财产，但在本质上是原财产毁损灭失后的替代物，应当亦具有优先权。故对于曲家河社区主张优先权的诉讼请求，本院依法予以支持。

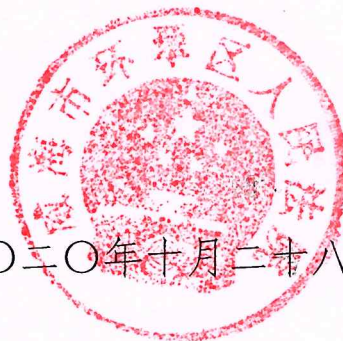
综上，曲家河社区诉讼请求之合理部分，本院依法予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第八条、第九十七条，《中华人民共和国破产法》第三十八条，最高人民法院关于适用《中华人民共和国企业破产法》若干问题的规定（二）第三十二条之规定，判决如下：

确认威海市环翠区羊亭镇曲家河社区股份经济合作社对威海海德置业有限公司就双方签订的《曲家河村村庄改造项目合作开发协议》项下因未取得协议约定的住宅楼面积、商业网点面积、综合楼面积而享有优先债权 6 823.8 万元。

案件受理费 100 元，由威海海德置业有限公司负担；鉴定费 73 795 元，威海市环翠区羊亭镇曲家河社区股份经济合作社负担 36 897.5 元，威海海德置业有限公司负担 36 897.5 元；鉴定费 60 000 元，由威海海德置业有限公司负担。

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，上诉于山东省威海市中级人民法院。

审 判 长 李 艳
人民陪审员 李 淑 娟
人民陪审员 宋 英 静



二〇二〇年十月二十八日

本件与原本核对无异

书 记 员 刘 向 蓉

12

12-12-24-24-24