

律师解析房地产法律风险与防范

LVSHIJIEXI FANGDICHANFALVFENGXIANYUFANGFAN

邓连引 著

中国的房地产业 经过突然兴盛的高速发展，已经开始步入理性的成熟阶段，而发展过程中众多房地产企业在认识、领教法律风险并为此付出沉重的学费之后，冷静地思考并认真研究建立法律风险防范机制的重要性，**聘请律师建立房地产法律风险的防范机制**已经成为现代房地产开发企业的必然选择。

光明日报出版社





律师解析房地产法律风险与防范

LVSHIJIEXI FANGDICHANFALVFENGXIANYUFANGFAN

邓连引 著

光明日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

律师解析房地产法律风险与防范 / 邓连引著.

—北京: 光明日报出版社, 2014.2

ISBN 978-7-5112-5885-4

I. ①律… II. ①邓… III. ①房地产法—法律解释—中国
IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第023308号

书 名: 律师解析房地产法律风险与防范

著 者: 邓连引

责任编辑: 庄宁

责任校对: 张翀

封面设计: 中尚图

责任印制: 曹净

出版发行: 光明日报出版社

地 址: 北京市东城区珠市口东大街5号, 100062

电 话: 010-67022197 (咨询), 67078870 (发行),
67078235 (邮购)

传 真: 010-67078227, 67078255

网 址: <http://book.gmw.cn>

E-mail: gmchs@gmw.cn zhuangning@gmw.cn

法律顾问: 北京市天驰洪范律师事务所

印 刷: 北京紫瑞利印刷有限公司

装 订: 北京紫瑞利印刷有限公司

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社联系调换

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

字 数: 218千字 印 张: 16.5

版 次: 2014年2月第1版 印 次: 2014年2月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5112-5885-4

定 价: 50.00元

版权所有 翻印必究

前言

没有哪一个产业如房地产让人纠结！没有哪一个产业如房地产让百姓魂牵梦绕！没有哪一个产业如房地产让中央高层百般无奈下频频出招！没有哪一个国家的房地产能制造出中国这样多的地产富豪！

2008年，为积极应对国际金融危机对我国的不利影响，实现“保增长、扩内需、调结构”目标，我国出台了一系列行业刺激计划，其中，房地产业是其中的一个重要产业。国务院于2008年12月份出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，我国房地产市场迅速走出低迷，实现反转，投资、销售实现较快增长，但与此同时，各类资金涌入房地产，房价猛涨，一房难购，国人悲愤。之后中央对房地产调控政策不断收紧，从2009年开始楼市调控五次升级，分别是2010年1月的“国十一条”、4月的“国十条”、9月的“9·29新政”、2011年1月的“新国八条”及2013年2月新的“国五条”。2010年1月，为了促进房地产市场平稳健康发展、稳定市场预期，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，但第一季度全国大中城市房屋价格增长速度仍然过快，房地产市场投机因素日益增强。2010年4月17日，国务院直接针对房价、地价上涨过快的形势出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，明确提出坚决遏制部分城市房价过快上涨，实行更为严格的差别化住房信贷政策。通知中提出十条举措，但房价仍未压住。2010年9月29日，被称为史上最严楼市调控政策的“新国五条”出台，全国先后50多个城市出台了当地的限购政策，多数城市对当地居民实施“限二禁三”的政策，对非当地户籍家庭实施“限一禁二”的政策。2011年2月“新国八条”落地，以限购为标志的新一轮楼市调

控汹涌而来，之后中央一再喊话：“房价还远远没有回到合理价位”。2012年中央继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设。2013年又出台新“国五条”，要求各地制定房价控制目标，限购小范围升级。要求“各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。”首次提出了“房价控制目标”这一概念。严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施，进一步巩固调控成果，促进房价合理回归，全国各大中城市房价实现回落。这些政策的出台直接导致了商品房成交量的低迷，甚至在某些楼盘出现了停滞现象，从而导致开发商回笼资金速度减缓。由中国房地产协会和兰德咨询联合发布的《中国房企经营管理状况（2011）》蓝皮书指出，截至2010年底，全国有房地产开发企业近7万家，两年内累计减少近1/4，并且呈现加速减少的态势。在调控背景下，房地产企业的“洗牌”不断加剧。面对一轮又一轮汹涌的楼市调控，那些应对不力的开发商或许将就此被淘汰出局，房地产面临前所未有的挑战。2012年上半年，因银行利率调整，部分城市商品房逆势上扬，针对房地产市场出现的新情况、新问题，为进一步推动房地产市场调控政策措施落实，坚决抑制投机投资性需求，巩固房地产市场调控成果，国务院于同年7月下旬派出8个督查组，对16个省（市）贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查，表明国家宏观调控房地产业的态度与决心。

房价会降吗？

房地产会崩溃吗？

房地产会像日本一样一蹶不振吗？

中央还会继续加强紧缩调控吗？

这些一再是房地产企业、经济学家和老百姓纠结和讨论的问题。

早在2009年就有一些经济学者及民众预言，2011年到2012年中国房地产

会崩溃。如今它不但没有崩溃，而且蓄势待发，只要冷静分析当前面临的挑战，积极应对，房地产业仍然大有作为，因为：

政府不愿意房地产崩溃！

房地产企业不会让房地产崩溃！

中产阶层不答应房地产崩溃！

20世纪八九十年代，日本房地产泡沫破灭的教训值得国人深思。当时日本在宽松的信贷政策刺激下，人们普遍陷入“房价只涨不跌”的狂热中，导致房价地价飞涨，产生房地产泡沫，最后蔓延为整体经济的泡沫。1990年底泡沫经济崩溃，房价开始大幅下跌，日本经济由此陷入漫长的萧条之中。中国2009年第二季度房价回升并大幅上涨，各地地王频现，上演了一幕幕土地神话，整个房地产形势严峻。为了防止类似日本房地产泡沫经济破灭，中央近几年的经济工作会议明确要求，继续坚持房地产调控政策不动摇，抑制投机投资需求，遏制不合理住房需求。

这些年房地产业发展太快，需要慢下来等等它的灵魂！更需要等等中下阶层补充下钱袋子！

也就是这些年，房地产法律服务已经成为律师拓展业务最佳领域，房地产牛市也好，熊市也罢，律师自有用武之地。挑战越是严峻，律师机遇更是无限。可是我们律师的房地产法律服务跟进过慢，我们得加快速度，快挖、广挖、深挖！恰逢房市迷困之时，律师应当有哲人的沉着冷静、有诗人的激情飞扬、有法学家的职业素养，积极谋划和拓展房地产法律服务市场。当时势已成定局，当一切按部就班，当什么都有规有纪，律师就很难展现应有的风采。

房地产面临的最大风险来自于政府，现在行政调控手段已经充斥了整个房地产市场。在中国无论房地产还是其他产业，如果把握不住政府的脉搏，跟不上政府的产业调整步伐，领会不了政府的法规政策，与政府不在同一条

船上，那就只有死路一条。而房地产面临的最大挑战来自于自身，最大的敌人不是别人，正是自己对法律风险的防范与管理的意识与能力，房地产企业如果有效防范和控制所面临的法律风险，就能立于不败之地，否则，或将被淘汰出局。

对律师而言，拓展房地产法律服务领域，既是时代赋予的使命，又是时代提出的挑战。迟钝的人等待机遇，聪明的人抓住机遇，睿智的人创造机遇，律师应当抓住并善于创造机会。虽然许多律师已经意识到拓展该服务领域的巨大潜力，但是大多数律师起点较低，单打独斗的多，很难形成社会影响力和合力。律师如果要始终走在房地产法律服务的最前沿，必须准确地从法律政策层面分析和把握每一时期房地产业所面临的挑战与法律风险，做到未雨绸缪，想房企之所想，及房企之所及，急购房者之所急，才能彰显律师法律服务的魅力！

房地产开发会遇到的风险可归纳为四个方面：一是国家宏观经济调控的风险；二是项目开发的法律风险；三是市场风险；四是不可抗力的风险。在这四个风险中，法律风险是最容易控制和防范的，也是最有可能发生的风险，而其他三个风险都是企业无法控制的，只能做事先预测尽可能地避免它发生。房地产企业的法律风险，是房地产企业在房地产开发、经营、交易过程中所实施的行为造成的与法律相悖或触犯法律的可能而给房地产企业带来的危险，是房地产法规相对滞后及不完善给房地产业带来的危险。由于我国的房地产法律体系还不完善、房地产企业法律意识比较淡薄等因素的影响，法律风险成为房地产企业在经营中容易忽视的问题之一。房地产企业在经营过程中没有储备有关的法律知识、形成系统的法律意识，从而导致其在经营过程中未能有效遵守相关法律规则及法律程序，没有意识到不遵守法律约束和逃避法律监管可能带来的严重后果，最终给企业带来了实质性和潜在的危害，其主要就是房地产企业的各种涉诉风险和法律纠纷显著增多。有的房地

产负责人因违规被处以巨额罚款；有的房地产企业因违规被吊销开发资质；有的房地产负责人因涉嫌非法集资身陷囹圄。

房地产法律风险存在于房地产开发过程的每一个环节，即从房地产开发的土地受让、成立房地产项目公司、房屋拆迁、房地产的合作开发、项目施工建造、房地产项目转让、房屋销售、房屋租赁、房屋交付、物业管理等环节都存在法律风险。但是许多房地产企业并没有充分认识到其中存在的法律风险给企业带来的危害，少则经济损失，大则造成房地产企业陷入经营困境。许多房地产企业往往把法律风险与法律纠纷混为一谈，轻视事前及事中的法律风险防范，只重事后法律纠纷解决，而事前防范往往比事后处理更重要。

正如名医扁鹊称赞其两位兄长比他更优秀一样。

魏文王曾问名医扁鹊说：

“你们家兄弟三人，都精于医术，到底哪一位最好呢？”

扁鹊答说：“长兄最好，中兄次之，我最差。”

文王再问：“那么为什么你最出名呢？”

扁鹊答说：“我长兄治病，是治病于病情发作之前。由于一般人不知道他事先能铲除病因，所以他的名气无法传出去，只有我们家的人才知道。我中兄治病，是治病于病情初起之时。一般人以为他只能治轻微的小病，所以他的名气只及于本乡里。而我扁鹊治病，是治病于病情严重之时。一般人都看到我在经脉上穿针管来放血、在皮肤上敷药等大手术，所以以为我的医术高明，名气因此响遍全国。”

从上面的故事可以看出，法律风险的防范也是一样的道理。事前预防比事后控制更重要。房地产企业法律风险存在于整个房地产开发过程中。中国的房地产业经过突然兴盛的高速发展，已经开始步入理性的成熟阶段，而发展过程中众多房地产企业在认识、领教法律风险并为此付出沉重的学费之

后，冷静地思考并认真研究建立法律风险防范机制的重要性，聘请律师建立房地产法律风险的防范机制已经成为现代房地产开发企业的必然选择，房地产开发企业防范的措施一般离不开专业律师事务所的专业律师提供专业法律服务。

如果律师对房地产风险管控很熟悉，有很深入的认识，那可以向自己的客户营销自己的法律服务，因为房地产企业找律师提供法律服务时，基本上是经过反复思考的。如果房地产企业在自己公司内部能解决这个问题，一般不会重新找律师，只有他们在更大的业务操作范围上发现还有不可掌控的法律问题，这个时候可能会找律师，但是如果律师给人感觉是模棱两可，肯定不会受聘的。即使是通过关系拿到的业务，价钱肯定是折了又折。律师作为法律工作者，为房地产企业提供法律服务关键在为其控制和管理风险，应当抓住和创造为房地产防范和化解法律风险的机会，通过运用自身法律专业知识及房地产服务经验帮助房地产企业找到法律风险防范与控制的钥匙，开启房地产法律风险防范的大门，为房地产企业健康发展保驾护航。

作者根据多年从事房地产法律实务的经验，针对房地产开发企业在成立项目公司、土地受让、合作开发房地产、房地产项目转让、房地产开发中房屋拆迁、商品房施工建造、商品房销售、商品房交付、房屋租赁、物业管理中的法律风险与防范进行一些探讨和梳理。为提供此类法律服务的律师，从事房地产行业的管理人员及有关人士提供一些处理实际问题的思路和方法。本书纰漏之处在所难免，敬请读者批评与指正。

邓连引

2013年12月于兴义

前 言/1

第一章 成立项目公司阶段的法律风险及其防范/1

- 1.1 房地产企业登记公告无法定对抗力及公信力的风险/2
- 1.2 我国关于房地产企业登记法规分散、标准不一，缺乏权威的风险/2
- 1.3 房地产公司虚假设立的法律风险/3
- 1.4 房地产企业设立中对外签订业务合同的风险/6
- 1.5 房地产公司设立失败或者设立无效的风险/8

第二章 土地受让阶段的法律风险及其防范/11

- 2.1 国有土地使用权划拨的限制及法律风险/12
- 2.2 国有土地使用权出让的限制及法律风险/14
- 2.3 受让土地时应当注意和防范的风险/18
- 2.4 国有土地使用权转让的法律风险/20

第三章 合作开发房地产项目的法律风险及其防范/34

- 3.1 房地产合作开发的类型及应当注意的问题/34
- 3.2 合作开发房地产合同的效力及风险防范/37
- 3.3 关于挂靠房地产企业进行项目开发经营的法律风险/43

3.4 合作开发房地产中利益分配与责任负担问题/47

第四章 房地产项目转让的法律风险及其防范/49

4.1 房地产开发项目直接转让的法律风险与防范 /50

4.2 房地产开发项目以股权转让或增资扩股方式转让的法律风险与防范/54

4.3 房地产开发项目以商品房包销方式转让的法律风险与防范/57

4.4 房地产开发项目以承包经营方式转让的法律风险与防范/61

4.5 房地产项目转让过程中不同阶段的风险控制/62

第五章 房屋拆迁阶段的法律风险及其防范/65

5.1 正确把握和处理房屋征收与房屋拆迁的关系/66

5.2 拆迁补偿协议无效的法律风险/70

5.3 房地产企业暴力拆迁的法律风险/74

第六章 施工建造阶段的法律风险及其防范/80

6.1 草拟、审查《建设工程施工合同》中双方应当注意的法律风险与防范/80

6.2 建设施工阶段房地产企业主要应当注意和防范的问题/97

6.3 建设工程施工中建筑施工企业的法律风险/117

第七章 房屋销售阶段的法律风险及其防范/127

7.1 认真审查和确定《商品房买卖合同》条款/128

7.2 商品房销售中销售代理方面的法律问题与风险防范/130

7.3 商品房销售中广告宣传方面的法律问题与风险防范/137

7.4 商品房销售法律风险与防范/147

7.5 商品房销售中按揭贷款法律问题/163

7.6 购买小产权房的法律风险/169

第八章 房地产交付阶段的法律风险及其防范/173

- 8.1 商品房交付使用的交付要求及应提供的文件/173
- 8.2 逾期交付的法律后果/175
- 8.3 商品房《房屋所有权证书》办理中权利与义务及法律责任/178
- 8.4 商品房购买人拒绝接收房屋的法律风险/181
- 8.5 商品房的保修责任与保修期限/182
- 8.6 未经验收合格，提前交付使用的风险/184

第九章 房屋租赁的法律风险及其防范/186

- 9.1 房屋租赁相关概念/186
- 9.2 签订房屋租赁合同中应当注意的法律问题/187
- 9.3 房屋租赁履行中应注意的法律问题及风险防范/193

第十章 物业管理期间的法律风险及其防范/202

- 10.1 前期物业管理应注意的问题分析/203
- 10.2 物业管理公司在物业管理中的法律风险及防范/216
- 10.3 物业管理中常见的纠纷及法律风险防范/233

附录一 房地产法律风险防范适用主要法规索引/249

附录二 主要参考文献/251

第一章 成立项目公司阶段的法律风险及其防范

在房地产开发中，成立有资质开发的项目公司或者选择有开发资质的公司作为项目开发公司是房地产开发享有主体资格的先决条件，律师提醒房地产开发企业注意，房地产开发企业取得营业执照后，还应当到当地房地产企业主管部门进行备案，并取得相应资质。因此，律师在提供此类法律服务时，在当事人拿开发土地的时候就最好确定具有开发资质的房地产企业名义作为土地使用权主体，以免产生土地使用权变更给企业造成较大成本支出。而实践中，当事人就会面临自己成立房地产开发企业或者选择有资质的房地产企业进行合作开发，在此过程中，由于目前我国公司企业登记制度的不健全以及房地产企业管理还欠规范，存在许多漏洞和缺陷。律师在此阶段主要就草拟、审查成立房地产开发公司所需的《合同》、《章程》及其他法律文件，提供法律意见，注意房地产企业设立对外的效力，防止虚假设立房地产企业的法律风险，防止房地产企业设立过程中对外签订合同无效及其法律风险。

根据我国《城市房地产管理法》第29条规定，设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的经营场所；
- （三）有符合国务院规定的注册资本；
- （四）有足够的专业技术人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执

行公司法的有关规定。

上述条件规定比较原则和笼统，一般房地产企业设立时均能够达标，但是律师在代理房地产业务时应注意，房地产开发前期手续错综复杂，涉及的行政部门较多，专业性较强，难度较大。并且房地产企业设立项目公司或者企业实际运作中确实存在以下法律风险及应当注意的事项，作为房地产服务律师，必须清楚这些问题所在，并有效为当事人做好法律风险防范。

1.1 房地产企业登记公告无法定对抗力及公信力的风险

虽然我国房地产管理法规定房地产开发企业在领取营业执照后的一个半月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。但是没有对房地产企业登记及其公告的效力作明确规定，因此房地产企业登记公示制度无法产生对抗力和公信力。同时，因我国对企业虚假登记仅是规定了行政处罚，无其他实质性规定，大大降低了公司虚假登记的风险，但却增大了信赖该登记信息一方的法律风险。这就要求律师在为当事人选择项目公司时必须调查核实该项目公司登记信息是否真实有效，不能简单采信公示信息。

1.2 我国关于房地产企业登记法规分散、标准不一，缺乏权威的风险

目前我国关于房地产企业登记的法规主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例实施细则》、《企业名称登记管理规定》、《企业名称登记管理实施办法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》及各省市区关于房地产开发经营管理及开发经营资质管理等地方性法规。其中关于房地产企业设立

的条件规定标准不一，根据《城市房地产开发经营管理条例》规定：房地产开发企业须有100万元以上的注册资本。各省市的实施细则要求又不一样，比如北京就是注册资金最低1000万，贵州省四级资质的注册资本就不少于800万。根据《城市房地产开发经营管理条例》规定，房地产开发企业须有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2名以上持有资格证书的专职会计人员。各省市要求也不一样，比如贵州省四级资质就要求专业管理人员不少于4人。当事人很难把握，增加了项目公司在设立阶段的难度，很多时候只有请律师代理。律师除了具备此类服务的法律知识，律师提供此类服务还必须与当地登记管理部门联系核实后才能给委托人开出单子，不能简单地凭经营给委托人开单，否则会被认为是不专业或者不懂房地产法律服务而使委托人对律师服务水平产生怀疑。

1.3 房地产公司虚设立的法律风险

房地产公司的设立好比自然人的出生，是其具备市场活动主体的起点。在这个环节如果采用虚假手段骗取登记，其后的开发就不具有合法性，可能前功尽弃。严重的还涉及虚报注册资本罪、虚假出资、抽逃出资罪等刑事责任，其中虚报注册资本罪应引起房地产企业家们的足够重视。在中国，房地产企业家们演绎着一个个从无到有、从小到大的传奇故事的同时，也存在着太多的浮躁和隐患。有的企业家不惜弄虚作假、制造泡沫经济，而最终却因涉嫌虚报注册资本罪而身陷囹圄。

我国《刑法》第158条规定：“申请公司登记使用虚假证明文件或者采取其他欺诈手段虚报注册资本，欺骗公司登记主管部门，取得公司登记，虚报注册资本数额巨大、后果严重或者有其他严重情节的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处虚报注册资本金额百分之一以上百分之五以下罚金。单位犯前款罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他

直接责任人员，处三年以下有期徒刑或者拘役。”所谓虚报注册资本罪，是指申请公司登记的个人或者单位，使用虚假证明文件或者采取其他欺诈手段，虚报注册资本，欺骗公司登记主管部门，取得公司登记，虚报注册资本数额巨大、后果严重或者有其他严重情节的行为。数额巨大，根据最高人民检察院、公安部《关于经济犯罪案件追诉标准的规定》确定，实缴注册资本不足法定注册资本最低限额，有限责任公司虚报数额占法定最低限额的60%以上，股份有限公司虚报数额占法定最低限额的30%以上的；或者实缴注册资本达到法定注册资本最低限额，但仍虚报注册资本，有限责任公司虚报数额在100万元以上，股份有限公司虚报数额在1000万元以上的。后果严重是指虚报注册给投资人或者其他债权人造成的直接经济损失累计数额在10万元以上的。

我国《刑法》第159条规定：“公司发起人、股东违反公司法的规定未交付货币、实物或者未转移财产权，虚假出资，或者在公司成立后又抽逃其出资，数额巨大、后果严重或者有其他严重情节的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处虚假出资金额或者抽逃出资金额百分之二以上百分之十以下罚金。单位犯前款罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处五年以下有期徒刑或者拘役。”虚假出资、抽逃出资罪是指虚假出资或者在公司成立后又抽逃其出资，数额巨大、后果严重或者有其他严重情节的行为。根据最高人民检察院、公安部《关于经济犯罪案件追诉标准的规定》确定的两种情形予以追诉，即：1. 虚假出资、抽逃出资，给公司、股东、债权人造成的直接经济损失累计数额在十万元至五十万元以上的；2. 虽未达到上述数额标准，但具有下列情形之一的：（1）致使公司资不抵债或者无法正常经营的；（2）公司发起人、股东合谋虚假出资、抽逃出资金的；（3）因虚假出资、抽逃出资，受过行政处罚两次以上，又虚假出资、抽逃出资金的；（4）利用虚假出资、抽逃出资所得资金进行违

法活动的。

值得一提的是，对于现实生活中存在的一些人利用职权或地位获得房地产公司干股的行为，应注意区分不同的情况分别予以认定：对于由他人实际出资，而赠予公司股份的应考虑能否认定为受贿；对于未实际出资而取得公司股份成为股东的，可能被认定为虚假出资罪。

【案例】

2007年8月，赵某和李某为了开发贵州省兴义市某小区，成立了贵州省兴义市某房地产开发有限公司，注册资本1000万元。因注册资金不足，由兴义市某工商注册服务有限公司提供了为其垫资800万元的垫资证明及银行存款证明用于验资，并代理该房地产公司在工商局办理了相关登记手续。2007年10月，赵某和李某以成立的兴义市某房地产开发有限公司与云南省某建筑工程公司签订一份建设工程施工协议，由云南省某建筑工程公司为其进行土石方开挖。2008年该房地产项目开发过程中因资金及市场原因而停工，拖欠云南省某建筑工程公司工程款3100000元，该公司起诉法院要求赵某、李某及兴义市某工商注册服务公司承担连带责任。经审理，法院判令兴义市某房地产开发有限公司承担清偿责任的同时，判决赵某和李某承担连带责任，兴义市某工商注册服务公司在注册资金不实的范围内承担补充赔偿责任。

本案系涉及帮助他人设立注册资金虚假的公司应如何承担民事责任。对此最高人民法院关于对帮助他人设立注册资金虚假的公司应如何承担民事责任的请示的答复，（2001）民二他字第4号答复明确：帮助他人设立注册资金虚假的公司应在公司注册资金不实的范围内承担补充赔偿责任。