

# 论房屋承建人与预购人的权利冲突及其解决途径

胡彦

(湖北经济学院,湖北 武汉 430072)

**摘要** 我国现行法律规定的缺陷造成了房屋承建人与预购人的权利冲突。通过对我国法律的分析,提出为了解决两者权利的冲突,必须建立不动产预告登记制度。

**关键词** 优先受偿权 预告登记 权利冲突

**中图分类号** F293.33

**文献标识码** A

**文章编号** 1001-7348(2003)07-169-02

## 0 引言

随着都市人口的急剧增加和城市建设用地的相对减少,房屋的供需矛盾日益突出,兴建房屋耗时费财,开发商需要大量的资金以资因应,房屋预售形式日益广泛。房屋预售是指由预购人以一次性方式或分期付款支付方式支付价款,预售人在一定期限内完成房屋建设并移转房屋所有权于预购人的一种房屋买卖形式。在房屋预售制度中,预售人实际借助了预购人的资金进行房屋的建设,预购人并不能在支付房屋价款后立即获得房屋的所有权,仅享有在一定期限内要求预售人交付房屋所有权的请求权,预购人承担了预售人无法及时完成房屋建设的风险。在这种情况下,由于房屋预购人无法对房屋建设风险进行控制,因此有必要对预购人的利益予以特别保护。同时,各国为了保护房屋承建人的利益,又赋予了承建人对所建房屋享有优先受偿权,我国《合同法》第286条亦作出了如此规定,这样造成房屋的承建人与预购人对同一房屋享有的权利产生了严重的冲突。2002年6月11日我国最高人民法院为解决两者之间的权利冲突,针对此问题作出了一个批复,以司法解释的形式确立了两者权利的实现顺序,但《批复》本身是否恰当亦值得思考。因此,如何完善房屋建设、预售的法律制度,寻求房屋承建人与预购人的权利冲突的解决途径就成了十分

迫切的问题。

## 1 我国房屋承建人优先受偿权与房屋预售现行法律规定

### 1.1 我国房屋承建人优先受偿权之法律规定

我国《合同法》第286条仅规定了工程建设的承包人对所承建的工程享有优先受偿权,依据该条规定,承包人就所承建的工程行使优先受偿权必须具备如下要件:①发包人未按照约定支付价款;②经合理期限的催告逾期仍未支付;③一般应经折价或者拍卖。但该条规定并没有指明在承包人所享有的优先受偿权与其他担保物权、预购人请求权相竞合时应如何确定权利的顺位,如果按照《合同法》第287条的规定,建设工程合同如没有规定应适用承揽合同的有关规定,承包人的优先受偿权应类似于留置权,其顺序不仅优先于抵押权,也应优先于预购人的请求权。同时依据《法释[2002]16号批复》的规定,建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。如果消费者已经交付购买商品房的的全部或者大部分款项后,承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。该《批复》明确规定了承包人优先受偿权的顺序,尤其强调了消费者已支付全部或大部分房屋价款时,消费者的请求权优先于承包人的优先受偿权。

从我国合同法及其司法解释的相关规

定可知,房屋承包人与预购人的权利可能存在于同一房屋之上,会产生两者权利冲突问题。

### 1.2 我国房屋预售的相关规定

我国房屋预售规定与本文论题密切相关的规定主要是《城市房地产管理法》第44条规定和《城市商品房预售管理办法》第10条规定,依据这两条法律法规的规定,我国对于房屋预售采取行政备案制,要求预售人将预售合同在预售合同签订后的30日内向房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。从我国城市房屋预售有关法律规定可以看出,我国对于房屋预售主要从规范行业行为立场出发进行管理,规定了进行房屋预售的条件及实现程序,并没有考虑房屋预购人可能和其他第三人产生权利冲突,也就没有规定解决权利冲突的规则与原则。

## 2 房屋承建人与预购人的权利冲突形式与原因分析

我国房屋承建人与预购人的权利冲突主要表现为:①依据我国《合同法》第286条的规定,房屋承建人在房屋开发商未依建设工程合同的规定支付承包费并经合理期限的催告仍未得到支付时,对所承建的房屋可以就其折价或者拍卖的价款优先受偿;②房屋预购人依据房屋预售合同和《合同法》的有关规定,有权请求预售人在合同规定的期限内向预购人交付房屋并进行所有权的移

作者简介:胡彦(1976~),湖北经济学院教师,主要研究方向为房地产法、房地产金融。

收稿日期:2002-12-06

转登记,由于房屋承建人与预购人的债务人同为房屋开发商,房屋承建人为实现自己的权利将房屋进行折价或者拍卖就会使房屋预购人无法获得房屋的交付并得到房屋所有权。显然,房屋承建人的优先受偿权与预购人的所有权移转登记请求权相互冲突。

房屋承建人与预购人的权利冲突的主要原因从本质上看,房屋承建人对房屋预售人所享有的承包费请求权与预购人对房屋预售人所享有的所有权移转登记请求权都是债权性质的权利,这两者都不具有公示性,应该按照债权平等原则予以平等、同等保护。另一方面,房屋的预购人作为特殊的消费者,房屋对于预购人而言具有维护个人生存与发展、稳定家庭的功能,预购人在现代社会中处于弱势地位,不能满足预购人对房屋的占有、使用的权利将会对社会稳定造成极大的影响,因此必须使预购人获得房屋的所有权。房屋承建人与预购人的权利从法律价值、法律社会政策的角度来说都应该得到优先保护,无疑使两者的权利产生冲突。

从权利冲突的根源上看,房屋供应不足所导致的供需矛盾是经济根源。在房屋供应紧张的情形下,预购人为了获得房屋,不得不提前支付房屋全部或部分价款,不能立即获得房屋的所有权,预购人承担了房屋建设风险。房屋开发商在建设房屋的过程之中无法承担庞大的建设资金,不得不要求承建人垫付建设资金而使承建人也承担了房屋建设风险。房屋建设资金庞大和房屋供应不足是房屋承建人与预购人的权利冲突的经济原因。

从我国来看,我国法律规定的缺陷也是房屋承建人与预购人的权利冲突的原因。我国《合同法》没有规定房屋承建人的优先受偿权与预购人的所有权移转登记请求权的保全预告登记制度,《城市房地产管理法》和《城市商品房预售管理办法》只规定了房屋预售必须在一定期限内报房地产管理局备案,没有规定预购人有无要求预售人向房地产管理局进行备案的权利,也没有规定如果预售人不向房地产管理局备案的法律后果与房屋预售备案制度在民法中的法律意义。这导致房地产开发商往往为了自身利益的需要并不向房地产管理局进行房屋预售的备案,预购人的请求权无法通过保全预告登记来得到保护。

### 3 房屋承建人与预购人权利冲突解决途径

#### 3.1 房屋承建人与预购人的权利冲突解决之理论争议

(1)成立时间先后说。这种理论认为在房屋承建人与预购人的权利发生冲突时,为贯彻“时间在先,权利在先”的原则,应以成立时间之先后定其优先次序。这种观点实际主张依据债权成立的时间先后来确定权利的顺序,但在实践之中,如何确定权利的成立时间却不无疑问。因为不将房屋承包人与预购人的权利进行登记公告予以公示,就无法依据证据法则确定权利的成立时间,对于双方而言,无法进行有效的决策,造成了交易效率的低下,同时也容易使某一方同房屋预售人恶意串通,假称自己与房屋预售人签订合同的时间在先,进而主张自己享有的权利成立在先,对他方权利进行损害,影响了交易的安全。

(2)房屋承建人优先受偿权优先说。这种理论认为我国现行立法没有预告登记规定,房屋预售备案不具有预告登记的功能,根据物权法定原则,预购人的商品房预售请求权不具有物权效力,不能对抗承包人的法定抵押权。如果两者有冲突的话,不论成立的先后,都是承包人的法定抵押权优先。这种观点一概否认了房屋预购人的权利,又因为房屋承建人的优先受偿权无须登记,这样,使房屋承建的风险全部由预购人承担,不利于保护房屋预购人的权利,也不利于我国房地产经济的发展。

(3)预购人请求权优先说。这种理论认为在开发商尚未交房或虽交房但尚未办理产权过户的情形下,该房屋仍属于开发商所有,仍在法定抵押权的标的物范围内,如果允许承包人行使法定抵押权,无异于用消费者的资金清偿开发商的债务,等于开发商将自己的债务转嫁给广大消费者,严重违背了特殊保护消费者的法律政策,因此不允许承包人行使法定抵押权。这种观点如同前两种观点一样,只偏重某一方权利的保护。诚然,房屋消费者(包括预购人)的权利应该保护,但对于房屋的承建人而言,其权利的实现会使工人的工资、国家税收、材料供应商的利益得到保护,带动社会经济的发展,因此,房屋承建人的权利也不应被漠视。从以上的论

述可知,造成两者权利冲突的主要法律原因是两者权利均没有进行登记公示,以致使双方无法依据登记的情况来作出合理的经济决策,这三种主张都有一定的合理性,但都无法从根本上解决两者权利冲突。解决此问题必须从建立预告登记制度入手。

#### 3.2 我国不动产预告登记制度之建立

从前文的分析可知,我国现行房地产法律规定存在较大的缺陷,为保护房地产开发商的承揽人、预购人、特别债权人、一般债权人的合法权利,平衡他们相互之间的利益,有必要在我国建立房地产权利预告登记制度,统一不动产权利登记机关,登记事项和登记效力。

(1)统一不动产权利登记机关。我国现行不动产权利登记机关有土地管理部门和房产管理部门,两部门间登记信息无法有效流通,一些人利用这一缺点弄虚作假,将不动产重复抵押或买卖。对于房屋预告登记,应该由房产部门负责进行登记。

(2)确立登记效力规则,实行登记权利生效原则。对于承揽人、房屋预购人,只有进行了预告登记,其物权法上的权利才发生物权法上之效力,才能得到合法保护。明文规定承揽人、预购人的权利登记时间,逾期登记的,视为没有登记。在两者发生冲突时,按照登记之先后确定权利之先后,理由是登记在后的权利人可以通过查阅登记簿了解该不动产上权利之状况,明知不动产上权利状况仍进行交易者,属于自愿冒险,也符合自治原则。

(3)预告登记事项。预告登记事项应该包括承揽人的名称、承包费的金额、不动产所在位置、竣工日期、承包费支付的约定日期、房屋预售的预告登记事项应当包括预售人的资质证明、企业登记证明、预购人名称、房屋竣工日期、交付日期、房屋面积、房屋施工人名称、承包费金额、承包费支付的约定日期等。

#### 参考文献

- 1 张学文.建设工程承包人优先受偿权若干问题探讨[J].法商研究,2000(3)
- 2 余能斌.现代物权法专论[M].北京:法律出版社,2002

(责任编辑 焱 焱)