

浅谈我国不动产受让人物权期待权的保护

◆王金平 李贤武

(长春工业大学, 吉林 长春 130102)

【摘要】在我国当前的民法体系中,对物权期待权保护的规定仍存在不足,有观点认为,最高院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》(以下简称《执行异议和复议规定》)第28条,即是以保护不动产受让人物权期待权理论为基础构建的制度规则。本文针对我国不动产受让人物权期待权保护中存在的保护范围不明晰、对抗执行立法不明确、性质认定存在分歧、取得条件的规定不统一等问题展开深入探讨,同时对不动产受让人物权期待权保护的范畴加以明确,对不动产受让人物权期待权保护的法律效力加以厘清,对不动产受让人物权期待权保护取得条件加以细化,以实现构建完善的物权期待权保护体系。

【关键词】不动产;受让人;物权期待权;执行异议之诉

对物权期待权的概念界定,我国《民法典》中物权编并未对其予以直接规定,但因其具有客观存在的权力属性,法律需要对其加以确认并规范保护条件。在司法审判活动中,本着处理相关纠纷的客观需要,现行司法解释已经分别对此做出了相应的规定。结合现有司法实践的裁判案例,法院根据物权期待权的规定,只要被执行人符合相应条件的,依法对被执行人享有物权期待权的不动产预先查封,不受没有登记在被执行人名下的条件限制。而在笔者查询到的一些执行异议的案件中,在法院执行查封不动产时,执行异议人依据法律规定对享有物权期待权的不动产提出执行异议,仍可以请求排除执行,不受登记在被执行人名下的影响。本文将不动产权期待权的基础理论作为切入点,探索分析研究不动产受让人的物权期待权保护中所存在的具体问题,最后总结提炼出不动产受让人的物权期待权保护的相关对策。

一、不动产受让人物权期待权理论与实践中的争议

不动产权期待权的相关制度起源于德国,我国在相关立法上,当前并无对于不动产权期待权的一些法律规定,不过在司法解释中相关制度已基本建立。按照我国当前的制度,不动产权期待权的主体主要包括三类,分别是一般不动产买受人、商品房消费者、预告登记人。对于不动产权期待权所存在的争议,主要存在于执行程序中,尤其以申请排除法院强制执行的案件为主。存在的问题主要集中在保护的范畴不明晰,对抗执行的立法不明确,法律性质认定不统一,取得条件欠缺统一性规定。

(一)不动产受让人物权期待权保护的范畴模糊

根据《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》法释(2002)16号的有关规定,在与抵押权和其他债权相比较时,认为承包人拥有更高的优先受偿权。但是,承包人的

建设工程价款优先受偿权不能和已经交付全部或大部分款项的购房消费者的利益发生冲突。此外,《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(以下简称《查封冻结规定》)第17条及其《执行异议和复议规定》第28条、第29条也明确了这一点。在金钱之债执行中,当商品房消费者或无过错不动产受让人的权利受到侵害时,可基于不动产权期待权来排除法院的执行,不动产受让人的物权期待权理应受到法律保护。

(二)不动产受让人物权期待权对抗执行的立法不明确

我国在2007年修订《民事诉讼法》的时候,引进了案外人异议之诉的制度。在2015年最高人民法院颁布的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》和《执行异议和复议规定》明确指出,若案外人就所涉及的行政行为和行政标准存在分歧,应采取行政诉讼措施保障其合理性,确保其权利得到应有的保护,从而保障其合理性,维护其合法权益。在法律诉讼中,希望通过争议和诉讼,来证明或驳回某些主张。这些诉讼旨在帮助法院评估争议方,看看他们是否应当拒绝某些主张,从而保护被告在法律诉讼中所获得的财产。

(三)不动产受让人物权期待权的性质认定存在分歧

根据德国“期待权”的观点,我国的学术界认可“先期阶段”的权利,即受让人可以通过“先期阶段”的规则获得不动产权益。因此,“期待权”的权利可以被视作“先期阶段”的权益。下面笔者将结合司法判例梳理分歧点。

案件一:苏某华和宏建公司提出的执行异议再审案中,法庭裁决:《执行异议和复议规定》第28条明确了受让人物权期待权受到保护,这一条款的意图在于,在物权转让过程中,财产权利受到更多的关注,而不仅仅局限于财产本身。

案件二:在陈某亭和上海市住安公司的再审案件中,法

院裁定：尽管陈某亨的不动产物权期待权属于债权，但其与普通债权之间的差异已经显而易见。陈某亨拥有的权利虽未达到法律上的物权标准，但其已经具备了物权的实质要素。

案件三：在陈某峰和邓某提起的异议之诉案件中，一审法院认为《查封冻结规定》第17条的法律依据是原《物权法》，即拥有实际物权和准物权的房屋受让人已经拥有了大部分的所有权，因此，可以排除强制执行的可能性。

总而言之，如果无法准确地界定不动产受让人的物权期待权，将会损害这项权利，并且会影响受让人的权益，从而给当前的法律体系带来冲击。

（四）不动产受让人物权期待权取得条件的规定不统一

根据目前的法律法规，我国对于不动产受让人物权期待权的获取条件并不统一，并且在某些保护条件的选择方面存在争议。这些争议包括以下内容。

第一，价款支付比例的高低，能否当作不动产受让人物权期待权的取得条件。《执行异议和复议规定》第28条中调整了价款比例的相关要求，对不动产受让人物权期待权的适用起到了一定程度的缓和作用。将价款支付比例要求做出变更为，即支付购买不动产的全部价款或按合同约定支付的部分价款，且能够将剩余价款按照法院要求交付执行的履约能力。但《执行异议和复议规定》第29条对价款的规定仍苛定为总金额的50%，仍为不动产受让人物权期待权的取得增添了负担。

第二，为了确保商品住宅买卖双方都能享有合法权益，《执行异议和复议规定》第29条明确提出，在处理买卖双方争议时，应当充分尊重买卖双方当事人在购买前已经签订合同，并且不得因为买卖双方没有按照合同条款继续履行义务，从而给买卖双方带来不必要的损失。

当前，对于不动产受让人物权期待权取得的规定，现行的法律规范在制度的合理性及确定性上尚有不合理之处。比如，保护的权利要件各有侧重，无法形成统一的理论观念。而这也形成在司法审判中出现了上级法院适用乙法条，下级法院适用甲法条的问题，导致在一个案件的审理过程中观点不一，同案不同判现象时有发生。同时，这也导致此不动产受让人的物权期待权无法顺利地进入交易领域中正常流通。因此，在实务中应合理规定不动产受让人物权期待权的取得条件，这将为解决不动产权属纠纷提供一定的可行性路径，也有利于与我国现有法律规范相衔接。

二、理论与实践争议的对策性思考

为了解决我国不动产受让人物权期待权的保护中存在的问题，应当从基本理论出发，结合实际情况，探索新的民事权利体系，使期待权的理论和实践相结合，以满足当今社会经济发展和公众权利保护的需求，并使期待权的内涵更加丰

富。为了有效地保护我国不动产受让人的期待权，应当采取三个步骤：首先，系统梳理期待权的基本理论，提炼出有效的保护规则；其次，结合实际情况，制定出完善的期待权保护制度；最后，实施有效的监督措施。

（一）明确不动产受让人物权期待权保护范围

如何界定商品房消费者并非易事。《消费者权益保护法》明确规定，凡是出于自住或投资的目的，购买商品房的自然人均可享受《执行异议和复议规定》第29条的权利，即可以享受到主管部门提供的住房保障。唯有严格限定商品房消费者的范围，才能实现保护商品房消费者生存权益的目的，实现裁判尺度的统一。

（二）厘清不动产受让人物权期待权保护的法律效力

根据之前的内容发现，关于不动产受让人的物权期待权，这种权利只能作为一种特殊的权利，并不能够抵御任何侵害他们的行为。此外，这种权利还不能被视为法律上的优先级，只能满足适当的条件才能生效。通过引入法定优先权，可以在多个债权人共享相应资源的情况下，确保其在获取资金的途径上的公平正义，从而确保其合理的利益。此外，建立不动产受让人的物权期待权，也可以更好地体现原《物权法》的独特性，从而更好地保障其合理的利益。随着社会的进步，不动产受让人的物权期待权可能会遭遇抵触，从而导致它的影响程度和作用范围发生变化。

（三）逐步完善不动产物权期待权保护体系

逐步完善的法律理论体系才能解决我国当前存在的不动产受让人物权期待权存在的问题。不动产物权期待权是一种具有重要意义的权利分类，它的定义、属性、特征等方面的研究已经取得了一定的进展，但是仍有争议。因此，理论界和司法实务界都应该加强对不动产物权期待权的研究，以便更好地指导司法实践，避免出现分歧。如果基础理论没有得到坚实的建立，那么相关制度的建立将会变得毫无根据和毫无意义。故为解决不动产物权期待权实务应用中的问题，笔者认为构建完善的相关法律保护体系实属必要。不动产受让人物权期待权，即在没有取得完整的物权时，其正处于向完整权利的过渡阶段。笔者在查阅法学著作时发现，一些学者认为：不动产的物权期待权是一种与既存权利相对应的权利状态。经过深入研究发现，在解决关于不动产物权期待权的争议时，最常见的问题在于无法精确界定它的权质，也就无法判断它到底是一种物权，或者只是一种特定的权利。因此，为了确保不动产所有者的正当权益，需要立即制定一个有效的保障机制来确定他们的房屋所有权。

（四）明晰不动产受让人物权期待权保护的取得条件

在司法实务中，目前存有较多不动产受让人物权期待权与其他权利相冲突的司法案例。据了解，这种情况可能与有关机构对信息披露缺乏透明度相关。通常来说，信息披

露可以帮助确定信息来源,但对于那些没有信息来源可供披露信息来源的情况,有关机构可能会采取更加严格和全面的措施来保障信息披露。

此外,不动产受让人物权期待权的外在表现方式也可采取网签制度。在不动产受让人物权期待权的研究中,许多研究学者认为,不动产受让人的占有是一种公示方式,即便这种公示方式与过户登记相比来说,是一种弱公示方式。当前,由于不动产受让人物权登记尚未普及,因此,在衡量不动产物权期待权的情况下,建议采用更加灵活的方式,例如,完善现有的网签制度,以便更好地辨识不动产物权期待权。

为了更好地保障司法公正,本文建议采用更加简单易行的网签制度来取代当前的预告登记制度。这样可以更好地反映出当前司法实践中存在的问题,并且可以为改进和完善预告登记制度提供参考。当一家房地产公司与一位购房者达成购房协议并与其他公司交易房子时,需要通过房地产登记机构的网络注册才能购入。笔者建议,要完善这一制度,应该采取以下措施:第一,一旦通过注册,公司就无法再次转手这些通过注册的房子。为了解决“一房二卖”的问题,以及避免不动产受让人的物权期待权和其他权利之间的矛盾。第二,为了提高主管部门的透明度,房地产开发商应该尽快通过官方的信息公开系统,对所购买的住宅实施网络认证,以便更好地反映出购买者的真实情况。

综上,应在全国范围内,统一要求主张不动产物权期待权保护的受让人在规定时间内办理网签手续,以维护不动产物权期待权受让人的合法权利,同时,也能平衡与其他债权人之间的利益。

三、结束语

权利的最终目的是建立起有效的社会管理机制,来维持和促进社会的公平正义。创立不动产物权期待权旨在维持市场的公平竞争,促使双方都能从中受益,从而推动社会的可持续发展。然而,尽管这项权利已被提出,但目前学术界仍然缺乏对它的正确理解。尽管目前的司法实践仍存在

挑战,但是从物权期待权的角度来看,它的存在可以通过深入的分析、完善相关的法律制度、强调相关的社会责任、推广相关的社会公平正义等措施来确保其正当性,从而促使当事双方都得到公平的待遇。因此,应当根据物权期待权的原则,结合当前的社会状况,制订相关的政策,努力营造良好的社会环境,促使当事双方都得到公平的对待,从而维护当事双方的权益,促进社会经济的发展。

参考文献:

- [1]刘承睦,刘磊.论破产程序中买受人物权期待权的形成与保护[J].法律适用,2022(11):26-37.
- [2]龚艺群.不动产物权期待权执行异议之诉的裁判研究[D].兰州:西北师范大学,2022.
- [3]赵志佳.一般不动产买受人“物权期待权”适用的法律问题研究[D].上海:华东政法大学,2022.
- [4]胡婧璇.房屋买受人期待权研究[D].大连:大连海事大学,2022.
- [5]张岚军.论我国期待权的法律构建[D].哈尔滨:东北林业大学,2022.
- [6]程超.以房抵债中房屋受让人提起的案外人执行异议之诉案件研究[D].南宁:广西大学,2021.
- [7]吴泽成.执行法视角下的物权期待权研究[D].上海:上海交通大学,2021.
- [8]纪曙光.不动产物权期待权保护问题研究[D].天津:天津财经大学,2021.
- [9]孙兴.不动产物权期待权纠纷处理研究[D].成都:西南财经大学,2021.
- [10]张松.房屋买受人期待权保护研究[D].包头:内蒙古科技大学,2020.
- [11]连芳.不动产受让人期待权作为案外人异议之诉事由研究[D].重庆:西南政法大学,2020.

作者简介:

王金平(1989—),男,汉族,甘肃天水人,硕士研究生,研究方向:民商法学。