

预告登记在商品房预售中对买受人权益保护问题研究

钟璇霜

贵州财经大学 贵州 550025

摘要：在商品房预售的运作机制中，预售标的——即商品房，尚处于在建状态，其物理形态尚未完全成型，因而无法作为客观现实存在物被买受人即时占有。这一特性决定了买受人在履行支付价款义务后，所能取得的仅是一种对未来房屋所有权的期待性权利。从期待权向所有权的实际转化，往往需要历经一个相对漫长的周期。因此，针对商品房预售制度下的买受人权益保护问题，有必要进行更为深入系统的学术研究，探索构建更为完善有效的法律保障框架与风险防控机制，以确保买受人的合法权益能够得到有效维护，同时促进房地产市场的健康稳定发展。

关键词：预告登记；商品房预售；买受人权益

1 预告登记在商品房预售中的应用

预告登记制度是一种创新的法律工具，旨在通过预先锁定未来物权变动，为不动产交易中的当事人提供强有力的法律保障。该制度允许在签订买卖房屋或其他不动产物权协议的基础上，基于双方约定，向相关登记机关提出预告登记的申请，尤其适用于商品房预售这一特殊场景。在商品房预售实践中，购房者可以针对尚未竣工的住房申请预告登记，以此作为法律手段，有效制约开发商可能采取的将已售房源再次销售或抵押给第三方的行为，从而维护自身合法权益。

预告登记在商品房预售领域的法律依据，核心在于《民法典》第二百二十一条的明确规定。该条款不仅确立了预告登记的法律地位，还详细阐述了其适用条件与目的：即当事人在签订不动产买卖协议后，为保障未来物权的顺利实现，有权依据协议约定，向登记机构提出预告登记申请。预告登记的本质在于，通过将债权请求权转化为具有公示公信效力的登记形式，赋予其对抗第三人的法律效力，从而确保申请人在未来物权变动中的优先地位与合法权益。综上所述，预告登记制度以其创新性、学术性和逻辑性，为商品房预售等不动产交易提供了强有力的法律保障，有效平衡了交易双方的权益，促进了不动产市场的健康有序发展。

1.1 预告登记的性质与效力

首先，预告登记具有债权性质。根据《物权法》的规定，预告登记的本质属性是债权，即对将来不动产物权变动的请求权。这意味着，通过预告登记，债权人可以确保其债权在未来能够转化为物权，从而具有一定的优先受偿权。

第二，预告登记有保全权利的效力。预告登记具有保全权利的效力，即通过预告登记，可以防止他人对同一不动产进行处分，从而保护债权人的利益。例如，在预购商品房抵押权预告登记中，银行可以通过预告登记来限制开发商或预购人处分现房的行为，从而保障其取得房屋抵押权。

第三，预告登记制度展现出其独特的保全顺位效能。具体而言，当抵押权预告登记顺利过渡为正式的抵押权登记时，该登记所承载的顺位优先性得以维持并延续，这一特性构成了预告登记制度的重要创新点之一。在学术层面，此效能的确认不仅深化了我们对预告登记法律属性的理解，还进一步丰富了不动产权利变动顺序的理论框架。它确保了银行作为抵押权人的房屋抵押权，其顺位依据的是预购商品房抵押预告登记的时间节点来确定。这一安排意味着，即便在后续过程中出现了预查封登记或查封登记等法律程序，银行的抵押权依然能够凭借其预告登记的先发优势，保持其在权利序列中的优先地位。这一机制不仅强化了预告登记作为法律工具的效力，也为不动产权利冲突的解决提供了更为清晰、可预测的路径。

1.2 商品房预售登记的必要性

预告登记是保障购房者权益的重要法律手段。在商品房预售过程中，由于房屋尚未建成，购房者无法立即办理不动产转移登记。因此，通过预告登记，购房者可以在房屋未建成时就锁定其购买权，防止开发商将同一房产再次出售或抵押给他人，从而避免“一房二卖”的风险。

根据《民法典》及相关司法解释，预告登记赋予了债

权请求权一定的物权效力，但并不改变其本质上是债权请求权的性质。这意味着，尽管预告登记使得被登记的不动产请求权具有了物权效力，但权利人仍需通过依法主张继续履行合同的方式，才能实现不动产物权。

具体而言，在房地产预售交易的语境下，当房地产开发商与购房者依据法定程序签订预售合同并完成预告登记手续后，该预告登记即构成了一项具有法律约束力的前置性权利声明。此时，若开发商无视此预告登记的存在，擅自将同一房屋再次出售给第三方，尽管从合同法的角度看，开发商与第三方之间所签订的商品房买卖合同在形式上可能具备有效性，然而，由于预告登记所蕴含的法律效力，开发商实际上已被剥夺了对该商品房的再次处分权。

在学术层面，这一机制体现了预告登记制度在不动产交易领域的独特价值，即它能够在物权变动尚未最终确定之前，为潜在的物权人提供一种预先的法律保护。这种保护的核心在于，它确保了预告登记所指向的未来物权变动能够按照既定的顺序和条件进行，从而有效防止了开发商的“一房二卖”行为，维护了交易秩序的稳定性和公平性。

从逻辑上讲，由于预告登记的存在，第三方虽然与开发商签订了买卖合同，但无法基于该合同取得房屋的所有权。这是因为，预告登记已经为购房者设定了一种优先于第三方的权利，这种权利在物权变动的最终确定中具有决定性的意义。因此，当开发商违反预告登记所设定的限制，擅自处分已预告登记的商品房时，第三方不仅无法获得所有权，还有权依据合同法的规定，向法院提起诉讼，请求开发商承担因违约行为而产生的法律责任。这表明，预告登记在一定程度上限制了开发商对不动产的处分权，保护了购房者的权益。在一定程度上也防范了“一房二卖”的情况，以及对于出现一房二卖情形下如何确定房屋所有权归属问题提供了法律支撑。

2 预告登记制度存在的问题

中国大陆地区的预告登记制度，作为不动产交易领域的一项重要创新，其发展历程相对较晚，直至 2007 年《物权法》的颁布才标志着该制度正式确立，这标志着我国法律体系在不动产权利保护方面迈出了重要一步。

然而，尽管预告登记制度在理论上具有显著的法律地位和作用，但我国大陆地区在该制度的适用范围、法律效力、发生条件等方面仍存在诸多争议和不足，这在一定程度上影

响了其在实际操作中的有效性和普适性。具体而言，一方面，关于预告登记制度的适用范围，当前法律条文并未提供详尽的界定，导致在实践中存在模糊地带，增加了执行难度；另一方面，关于预告登记的法律效力，尽管《物权法》第二十条有所规定，但在具体操作层面，如何确保预告登记权利人的权益得到有效保护，防止开发商等主体利用法律漏洞进行不当处分，仍是亟待解决的问题。

此外，预告登记制度在实际操作中面临的一系列问题，也凸显了其在制度建设上的不足。例如，预告登记程序的繁琐性、登记机构的工作效率、权利人权益救济途径的有限性等，都成为了制约该制度有效发挥作用的关键因素。因此，如何进一步完善预告登记制度，优化其操作流程，强化其法律效力，是当前不动产交易领域亟待解决的重要课题。

2.1 制度适用范围和效力规定不明确

根据《物权法》的规定，预告登记制度的适用范围和法律效力存在一定的模糊性，这导致在实际操作中难以准确执行。例如，预告登记的法律要件、适用范围、法律效力、消灭等方面需要进一步明确规定和完善。

在司法实践之中，司法裁判不承认预抵押登记具有优先受偿权效力，这使得预抵押登记失去价值与意义。这种司法实践中的不一致性可能导致法律效果的不确定性。

2.2 程序复杂模糊导致操作性和可执行性不足

预告登记制度的相关规定过于笼统，缺乏具体的可操作性，使得在实际操作中难以有效实施。此外，预告登记要求双方合意，这在客观上限制了买受人进行预告登记的机会。预告登记的程序涉及多个步骤，包括申请、受理、审核、登簿和发证等环节。在实际操作中，需要提交多种材料，如不动产登记申请书、身份证明、购房合同等。这些步骤和材料要求使得整个过程显得较为繁琐。

加之不同地区在预告登记的适用范围和程序上存在差异，这可能导致在不同地区办理预告登记时遇到不同的障碍和困难。例如，有些地方仅将预告登记适用于未建成房屋（期房），而对现房和存量房的物权变动缺乏相应的保障。

2.3 与其他制度功能重叠导致“一房二卖”问题频发

预告登记制度与网签备案制度功能重叠，这在一定程度上抵消了对预告登记制度的需求。这种功能重叠可能导致资源浪费和效率低下。例如，在浙江省，虽然推出了司法建议以推动预告登记制度的落地，但实际效果并不理想，存在

重网签备案、轻预告登记、预告登记低等问率偏题。在实践操作过程中，“一房两卖”甚至“一房多卖”的现象越来越常见，显示这一制度仍然存在着诸多的不足。

另外，在破产程序中，如果不具备办理本登记的条件，预告登记权利人能否享有优先受偿权成为争议焦点。一种观点认为，网签备案在实际上排除了一房数卖的可能，具有实质意义上的排他效力，应该赋予网签备案与预告登记同等的法律效力。这表明在特定情况下，网签备案与预告登记的功能重叠可能导致法律效力上的争议。

3 完善我国商品房预售中预告登记制度之路径

3.1 明确法律定位

(1) 解决法律适用困境。针对《民法典》中关于预告登记的条款，应视为法律漏洞予以填补，并结合格式条款内容控制的规定进行救济。同时，应将预告登记条款补充到预售合同范本中，以确保其在实际操作中的适用性和有效性。建议通过立法明确预告登记的法律定位，赋予其更强的对抗效力。二、规范预告登记的终止条件。国际上的预告登记制度通常设有明确的终止条件，如合同解除、权利实现等。我国可以借鉴这一做法，明确预告登记的终止条件，以减少因预告登记不当而引发的纠纷。三、增强预告登记的法律效力。国际上，预告登记通常具有较高的法律效力，能够在一定程度上限制不动产权利人的处分权，以保障债权请求权的实现。我国可以考虑增强预告登记的法律效力，使其在法律上具有更强的约束力和执行力。

(2) 完善商品房预售预告登记的操作流程

首先要统一法律制度和登记机关。根据《不动产登记法》的制定和完善，确保不动产登记法律制度的统一性和权威性。同时，确立统一的登记机关，避免因多头管理导致的效率低下和信息不一致问题。其次，完善预告登记的具体程序。扩大预告登记的适用范围，明确其效力，改进申请机制，以及明确预告登记推进到本登记的程序。这包括简化申请流程，减少不必要的行政手续，提高透明度和公众参与度。加强与其他法律制度的衔接：预告登记制度应当与我国现有的物权法、合同法等相关法律制度有效衔接，形成一个统一、协调的法律体系。这有助于提高法律的整体效能，更好地保护当事人的权益。

(3) 明确预告登记与网签备案及防止“一房二卖”

1) 预告登记与网签备案存在部分功能重叠，应明确两者之间的关系和区别，避免在实际操作中的混淆和冲突。同时，考虑在满足一定条件下，承认抵押权预告登记具有确定权利顺位的效力，以期突破预告登记的适用困境。2) 政府监管和社会监督。加强对房地产开发企业的监管，提高信息披露的透明度，引入信用评级管理系统，并加强社会监督。这有助于保护购房者权益，防止“一房二卖”等违法行为。3) 法律制度和登记机关：根据《不动产登记法》的制定和完善，确保不动产登记法律制度的统一性和权威性。同时，确立统一的登记机关，避免因多头管理导致的效率低下和信息不一致问题。

4 结论

住房问题是我国的一个民生问题。而保障房屋买受人也就是购房人的利益，就是保障民生。虽然预告登记在商品房预售的过程中对于买受人利益的保护有着十分重要的作用。其在确认房屋所有权的时候，是一项十分重要的依据。但是由于其与其他的制度存在的功能上的重合导致了一系列的问题，其中最突出的就是在一房二卖案件中，预告登记的效力问题仍然存在不小争议，以及预告登记的效力与其他效力冲突之间存在的问题仍然有待解决。

参考文献：

- [1] 孙佳佳,李福强.预告登记对抗强制执行规则释论[J].安徽警官职业学院学报,2024,23(04):23-26.
- [2] 张德强.商品房预售合同备案和预告登记同步办理研究[J].住宅与房地产,2024,(15):33-37.
- [3] 张晓蕾.论商品房抵押预告登记的优先受偿效力[J].河南工程学院学报(社会科学版),2024,39(02):44-52.
- [4] 袁野.期待权之检讨[J].法学研究,2024,46(03):77-95.
- [5] 孟勤国.论备案登记应有预告登记效力——一个事关我国经济和民生的重大法技术问题[J].法治研究,2022,(05): 114-125.
- [6] 罗亚文.论抵押权预告登记制度的独立性建构——兼评“民法典担保制度司法解释”第52条[J].学术交流,2022,(02):55-66.