

工业用地房屋买受人物权期待权与抵押权冲突的认定

文/黄宗琴（二审承办人） 李睿浩

【裁判要旨】工业用地上建设的房屋虽具备居住功能，但买受人为公司且将房屋用于经营的，不属于商品房消费者，不享有优先于抵押权的物权期待权。买受人明知政策限制且同意延迟过户以配合债务人融资的，应认定为“因自身原因未办理过户”，不适用最高人民法院《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《执行异议复议规定》）第28条。建设工程价款优先受偿权的承继须具备明确的权利转让合意与行权要件，单纯的“以工抵房”不足以认定其享有优先于抵押权的地位。

□案号 一审：（2024）沪7101民初337号 二审：（2025）沪03民终379号

【案情】

原告：严某员。

被告：金某公司、蓓某公司。

2009年12月22日，金某公司（甲方）与蓓某公司（乙方）签订房屋认购协议，约定蓓某公司购买金某公司开发的位于上海市浦东新区六灶镇鹿达路28号54幢房屋（以下简称54幢房屋）。该房屋土地性质为工业、房屋类型登记为工厂。协议约定总价款暂估为2508807元，并约定双方暂定于2010年6月30日前符合条件时转签房屋买卖合同及交付房屋。协议第八条特别载明：“本房屋土地用途为工业，故在乙方办理房地产权证时应视届时政策等规定为准……”

蓓某公司初期支付了50万元预付

款，剩余尾款2008807元从倪某初的工程款中抵扣已结清。二审中进一步查明，金某公司在（2018）沪0115民初38774号案件答辩状中自认，蓓某公司直至2015年12月23日才通过工程款抵扣方式付清全部房款。案涉房屋则早于2010年已交付，但由关联人倪某初控制使用，至2019年开始用于经营民宿。

2016年9月，金某公司因资金需求，向严某员借款850万元。同月21日，双方就54幢房屋办理了抵押权登记，权利人为严某员，担保债权数额为850万元。2020年，严某员起诉主张实现抵押权，浦东法院作出（2020）沪0115民初27170号生效判决，支持其就54幢房屋优先受偿的诉请。

2021年2月25日，上海市第三中级人民法院裁定受理金某公司破产清

算。管理人在债权核查中确认，蓓某公司对54幢房屋享有“购房户优先权”，管理人可协助其办理过户；而严某员享有的抵押权债权则劣后于该购房户权利，若房屋过户，其抵押权将落空。严某员对此提出异议，向一审法院起诉请求：确认其对54幢房产最高抵押权限额850万元的债权优先于蓓某公司的购房受偿权。

【审判】

一审法院经审理判决驳回严某员的诉讼请求。严某员不服，提起上诉。

上海三中院二审认为：本案的核心争议在于蓓某公司对54幢房屋享有的权利是否足以排除严某员的抵押权。

关于蓓某公司是否享有商品房消费者物权期待权。法院认为，蓓某公司

案例

不享有优先于抵押权的商品房消费者物权期待权。首先，从权利主体和购房目的看，蓓某公司是企业法人，其购买案涉工业用地房屋系用于经营民宿，并非为满足家庭居住生活需要。虽然案涉项目对外宣传为“商墅”，且项目中部分房屋由个人居住使用，但这并不能改变本案中蓓某公司自身的经营性质和购房目的。最高法院的相关司法政策对“商品房消费者”的优先保护，是基于对“公民生存居住”的特殊保障，其适用范围应有所限定，不应盲目扩大至以经营为目的的企业购房者。其次，从房屋性质看，案涉房屋土地性质为工业，登记用途为厂房，不属于法律意义上的商品房。尽管存在规划与实际使用不一致的情形，但在司法确认权利顺位时，仍应以法定登记信息为基础，维护不动产登记制度的公信力。

因此，蓓某公司的情形不符合最高法院《关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1号）（以下简称《商品房消费者权利保护批复》）和《全国法院民商事审判工作会议纪要》（以下简称《九民会纪要》）第125条规定的条件，不能依据《执行异议复议规定》第29条排除抵押权的执行。

关于蓓某公司是否享有一般买受人物权期待权。法院认为，蓓某公司亦不满足一般买受人物权期待权的成立要件，关键在于其“因自身原因未办理过户登记”。《执行异议复议规定》第28条为一般买受人提供了排除金钱债权执行的可能，但其适用有严格条件，

其中“非因买受人自身原因未办理过户”是核心要件之一。本案中，买受人蓓某公司一是主观上对未办理过户登记存在放任与同意。二审查明，未办理过户的重要原因之一是金某公司法定代表人闵某华与蓓某公司实际控制人倪某初曾进行协商，闵某华明确提出需要利用房屋办理抵押融资，倪某初对此表示同意。这表明蓓某公司为了其他商业利益的考量，主动选择了暂不办理过户，从而为出卖人后续设定抵押创造了条件，主观上对风险的发生具有重大过错。二是客观上急于行使权利。案涉房屋在2010年已具备过户条件，且同项目大部分房屋在2010年至2014年间已完成过户。然而，蓓某公司在长达数年的时间内，并未通过书面催告、提起诉讼或申请仲裁等积极方式主张办理过户登记，直至2018年才提起诉讼，存在明显的权利懈怠。三是政策限制并非唯一原因。虽然2014年上海出台政策明确工业用地房屋不得分幢转让，但该政策出台时，蓓某公司仍未付清房款（2015年才付清）。政策限制与蓓某公司自身的付款进度、以及其先前同意延迟过户的主观意愿交织在一起，共同导致了最终未能过户的结果。

综合以上主客观因素，法院认定，未办理过户登记系因蓓某公司自身原因所致，故其不符合《执行异议复议规定》第28条的适用条件。

关于抵押权人严某员的审查义务与过错问题。法院认为，严某员作为抵押权人，已尽到合理的审查义务。

其在办理抵押登记时，案涉房屋登记在金某公司名下，无任何异议登记或预告登记，外观上房屋空置未装修，金某公司及倪某初均未向严某员告知房屋已出售的事实。在此情况下，严某员信赖不动产登记簿的记载设立抵押权，符合物权公示公信原则，并无过错。严某员并非职业从事放贷出资的专业机构，不能因其未进一步向物业调查等为由，苛责其审查负担，从而否定其合法设立的抵押权效力。

上海三中院二审撤销一审判决，改判确认严某员对54幢房屋享有的抵押权优先于蓓某公司的权利受偿。

【评析】

本案系工业用地房屋买卖中买受人物权期待权与抵押权冲突的典型案件，涉及《执行异议复议规定》第28条、第29条及最高法院《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》（以下简称《执行异议之诉解释》）第17条等多重法律规范的适用争议。

一、商品房消费者物权期待权的严格限缩解释

物权期待权旨在对所有权取得过程进行阶段性保护。我国未在民事实体法中进行规定，而是通过司法解释将其区分为“商品房消费者物权期待权”与“一般买受人物权期待权”，并赋予不同的效力等级。^①《商品房消费者权利保护批复》在《执行异议

①罗亚文：“《民法典》视域中物权期待权与抵押权的冲突与化解——基于470份判决书的实证分析”，载《东北大学学报(社会科学版)》2023年第5期。

复议规定》第29条、《九民会纪要》第125条基础上，加大对商品房消费者的保护，原则上只要不违背“房住不炒”公共政策，符合刚性和改善性住房要求的，均在依法优先保护之列。它明确赋予了商品房消费者的房屋交付请求权和价款返还请求权以优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权等其他权利的效力，体现了对作为弱势群体的消费者进行倾斜保护的价值取向。^①是对“物权优先于债权”原则的例外突破，正因其具有例外性，必须严格限定其边界。在破产程序中，应按类似于取回权的处理思路处理。

一是从实质上判断商品房属性。商品房指房地产开发企业开发建设并向社会公开出售的住宅房屋。在个案判断中不能根据登记的土地性质一律排除，而应从实质要件上来认定，要保护的是公民的居住生活权。本案中涉及的房产虽然名义上是工业用地，但具有办公和居住功能，应当认定其带有商品房的属性。二是限于商品房消费者，主体上为自然人。商品房购买者不一定是商品房消费者，企业或其他组织作为法律拟制主体，不存在生存居住的生理需求，其购房行为属于投资或经营范畴，应自担商业风险。本案中，蓓某公司作为企业，购买房屋用于民宿经营，显然被排除在外。三是目的限于居住。“居住目的”是核心判断标准。房屋被用于经营性民宿，与居住目的背道而驰。

二、一般买受人物权期待权的要件化精细判断

《执行异议复议规定》第28条、《九民会纪要》第127条规定一致，根据《九民会纪要》第127条，“非因买受人自身原因未办理过户”作了细化规定，应综合主观、客观两方面因素认定未办理权属变更登记的原因。

传统审查多聚焦于客观行为，如是否提交过户申请、是否提起诉讼等。^②本案则进一步深入到主观方面，重点考察买受人是否存在怠于甚至故意不办理权属变更登记，或由于自身没有尽到合理注意义务，而导致权属变更登记不能等情形。如为逃税而故意未办理登记，或是没有注意到政策限制等所造成的变更登记障碍等。客观方面可考察同类地点、相近购买时间的其他购房人过户登记办理情况。最终认定“为配合出卖人融资而同意延迟过户”构成主观上的重大过错。蓓某公司明知权利被侵害或可能被侵害而不予救济，甚至予以同意，其后再行主张权利，有违诚实信用原则。这种审查方式，有效防止了买受人与出卖人通谋损害抵押权人利益。

三、建设工程价款优先受偿权成立须具备严格法定要件

建设工程价款优先权于本案中在权利主体、行使期限及权利行使方式这三个核心要件上均无法成立。首先在主体上，权利人应是建设工程价款

的债权人，依照民法典第八百零七条以及最高法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第35条规定，只有与发包人订立建设工程施工合同的承包人才享有建设工程价款优先受偿权。实际施工人不属于与“发包人订立建设工程施工合同的承包人”，无法享有建设工程价款优先受偿权。其次在时间上，承包人在竣工之日起最长不超过18个月内可以行使建设工程价款优先权，工程在2010年11月竣工，蓓某公司在上海浦东法院自行提交的工程款结算清单即使以打印的落款日2014年8月倒推，也已超出18个月的期限。

《执行异议之诉解释》第17条的前提是享有建设工程价款优先权再符合其他构成要件才可对抗抵押权，核心要义在于价款优先而不在于工程款。第三，以房抵偿工程款，俗称以房抵债，系以物抵债，实质为施工单位行使工程款债权的行为，抵债协议中一般约定房地产企业就某一项总承包合同项下欠付施工企业工程款，拟以相应房屋折抵相应欠付的工程价款；另一种是以工程款抵消房款，俗称以工抵房，实质为以工程款债权抵消购房款债务的行为，抵债协议一般约定因施工企业购买标的房屋应向房地产企业支付购房款，该购房款与工程合同中房地产企业应付工程款进行抵消。本案蓓某公司在房屋建造之初，已约定购买房屋，后通过倪某初将房款与工程款协议抵消，（下转第078页）

^①薛贤琼：“论商品房消费者权利优先保护的分层建构”，载《法治研究》2025年第4期。

^②刘承魁、刘磊：“论破产程序中买受人物权期待权的形成与保护”，载《法律适用》2022年第11期。

(上接第072页)属于以工抵房,应适用民法典第五百六十八条、第五百六十九条有关债务抵消的规定。且上海浦东法院判决仅认定房屋认购协议有效,并未认定建设工程价款具有优先权,故不能适用《执行异议之诉解释》第17条。

四、破产衍生诉讼的裁判应兼顾实体公正与程序效率

本案在破产程序中引发多起衍生诉讼,反映出工业用地房屋交易中“先卖后抵”型权利冲突的复杂性。二审法院通过一并审查买受人身份、未过户原因等多重因素,在单个诉讼中厘清权利顺位,避免债权人逐案申诉,符合诉讼经济原则。判决结果既体现了对抵押权人信赖利益的保护,

也警示买受人须及时通过预告登记等方式防范交易风险,为类案审理提供了“逐一审查、整体考量、分别判断”的裁判思路。

面对错综复杂的连环交易和多层权利主张,合议庭采用了“逐一审查、整体考量、分别判断”系统化的审查方法:一是逐一审查。分别审视房屋买卖关系、借款抵押关系、工程款结算关系的成立、生效与履行情况,确保每个环节都符合相关法律的构成要件。二是整体考量。将各环节置于“金某公司破产”这一大背景下,考察各方当事人的关联关系(如倪某初的多重身份)、行为的时间线、主观状态的联动性(如同意延迟过户与设立抵押的关联),揭露交易

的实质。三是分别判断。在整体事实基础上,最终对蓓某公司是否享有消费者资格、是否构成一般买受人、是否承继建工优先权等各个争点,独立作出法律评价。这种方法既避免了孤立看待问题导致的片面性,又保证了法律适用的精确性,是处理复杂破产衍生诉讼的有效方法。

本案涉及破产程序中的多起衍生诉讼,反映出工业用地房屋交易中“先卖后抵”型权利冲突的复杂性。同时,通过保护善意的抵押权人,维护了担保制度这一市场经济基石,体现在保护生存权之外,同样注重维护交易安全和金融秩序的公平价值。

(作者单位:上海市第三中级人民法院)