

《民法典》第 221 条的理解与适用

◆ 吉傲天

(南京理工大学, 江苏 南京 210000)

【摘要】预告登记作为不动产登记的一项关键规定,旨在维护未来可能出现的不动产所有权转移。《民法典》第 221 条已通过法律手段确立了这个规定,这个规定在我国得到最后确立,既反映出社会经济的进步,同时也满足了我国不动产交易市场持续扩大的需求。根据《民法典》第 221 条第 1 款,预告登记的应用领域并非只限于当事人达成的房屋买卖合同,也涵盖了其他的不动产权益合同,例如,土地所有权的转让以及车位和店铺的交易合同等。预告登记的作用主要是确保债务人的权益得到维护,包括对其进行保全、确认其合法性,并对其进行破产保护。

【关键词】民法典;预告登记;适用范围;效力

2007 年,原《物权法》首次明确提出了预告登记制度,这一做法也被《民法典》所采纳。然而,在法律属性上,预告登记和不动产权转移登记有所区别,登记的所有者无法在没有任何中断的情况下获得这项物权,因此,它们之间的物权变动是不具备法律效果的。但是该种登记又具有一定的物权效力,属于一种特殊的担保手段。王泽鉴教授也认为:“预告登记兼具债权和物权的性质,基于土地登记簿公示,预告登记权利人对以后土地或土地权利作出的处分受保护,是具有一定物权效力的登记制度。”预告登记是将物权相关规则施加于债权,给予经登记的“不动产权利变动的债权请求权”以排他性的效力,故其本质属于原《物权法》向债法的扩张。因此,有关预告登记的问题通常属于物权和债权的交叉领域,并又与其他担保物权相并存,从而使其在法律适用中变得更为复杂。

一、预告登记的适用范围

根据《民法典》第 221 条的规定:“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产权益的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。”预告登记的应用领域涵盖了房地产交易合同的签署和其他不动产所有权合同的签署,比如商铺交易合同等。因此,预告登记制度在保障不动产交易合同的债权方面发挥了广泛的作用。我国的预告登记制度包括以下四种:(1)用于不动产交易和抵押的预告登记;(2)用于预售商品房的预告登记;(3)用于抵押预购的商品房;(4)根据法律和行政法规的规定。换句话说,这包含了以下几种类型的协议:(1)房产交易的合约。在实际操作中,无论是商品住宅的预订合同、预订商品的转让合同还是一般的房产所有权的转移合同,都是房产交易的合约,双方都可以对这些合约进行预先注册。(2)其他的不动产权益协议。首先,关于

不动产的抵押。依照法律条款,可以设立的不动产抵押有预售商品房抵押、现有住宅抵押、正在建设中的项目抵押。其次,除了房屋之外的其他不动产权益协议,例如国有建设用地使用权的转让、宅基地使用权的集体成员间的交换等。

与不动产权变更不同,预告登记本身并不产生不动产权变动的法律效力,其旨在防止不动产登记义务人再次处分该不动产,保障权利人将来能够实现不动产权变动请求权。预告登记中所预先指明的不动产权变动登记称为“本登记”。在商品房预售的情形下,买方从签订房屋买卖合同到办理过户登记手续可能需要经历很长的时间。并且随着房地产市场不断地发展变化,我国房价呈现上涨趋势,在利益的驱动下,经常会出现“一房二卖”甚至“一房数卖”的现象。为了更好地保障买受方的合法权益,维护正常的房地产交易秩序,《民法典》沿用了原《物权法》确立的预告登记制度。

二、预告登记的适用效力

(一) 权利保全

预告登记的权利保护功能,也被称为担保功能或保障债权实现的功能,是指在预告登记完成后,具有阻止登记义务人对被保护债权请求权进行侵害的约束力,义务人对该不动产进行额外处理的行为,并不产生物权效力。预告登记的目的在于利用不动产变更登记的公示及公信效力,从而限制预告登记责任人对该不动产的处置,以此来确保债权人能够实现其债权。

《德国民法典》第 883 条第 1 款即明确规定了预告登记“担保旨在设立或消灭土地权利的请求权,或担保旨在设立或消灭土地上所负担的权利的请求权,或担保旨在变更该权利的内容或顺位的请求权”以及“担保将来的请求权或附条件的请求权”。《德国民法典》重点保障了物权与债务的清晰界限。但即便如此,德国的法律并未执行“冻结不动产

登记簿”的法律计划，相反，预告登记的责任人可以在完成预告登记之后对其所持有的不动产进行处理。预告登记的存在，本质上是由房地产拥有人做出的一个选择，因此，设立预告登记并没有对他们未来的使用方式设置限制。

在确保预告登记的权利保全效力的同时，法律并没有对预告登记之后的不动产所有者的处置权限施加任何约束，反倒是通过规定预告登记之后的不动产所有者的接下来的处置活动的影响力来达成这一目标。根据《德国民法典》第883条第2款规定：“在预告登记后就土地或权利所做出的处分，在它妨碍或侵害请求权的限度内不生效力。”从这个角度来说，德国的民事法律对于预告登记之后的不动产所有者的接下来的处置行为实施的是“相对无效”的制度。在这种“相对无效”的制度中，预告登记之后，不动产所有者依然拥有对自己的不动产的处置权，然而预告登记的责任人的这种处置行为“如果它会妨碍或侵犯预告登记所有者的权益”，那么就无效了。依据预告登记义务人的未来处理措施，确保预告登记权利人的权利得以实施，从而保障预告登记权利人债权请求权的得以执行。执行“相对无效”的立法方案，既有助于保障债权请求权的实施，也无需对预告登记义务人的处分权施加任何限制。

（二）顺位保证

预告登记的保证效力，也叫作顺位保全或者担保效力，意味着在预告登记的申请权利实施后，其产生的物权顺位，应该根据预告登记的日期来确定，并不应该按照登记结束的日期来计算。换句话说，只要预告登记的申请权满足了登记的要求并在登记结束后，那么这个登记的有效性就可以追溯到预告登记的日期。通过预告登记来设置权益的等级，以此达到预告登记对债权的保护作用。也就是说，尽管预告登记的权益属于债权请求权，但在这个请求权被登记之后，法律会给予比其他权益更高的执行权。根据《德国民法典》第883条第3款的规定：“请求权以权利的给予为目的的，该项权利的顺位按照预告登记定之”。换句话说，如果甲和乙在甲的某个不动产交易中签署了交易协议，那么他们已经在4月1日完成了预备登记。但是，到了5月1日，甲和丙再次签署了这个不动产的交易协议，并且在5月15日完成了这个不动产的所有权转移登记，从而将其所有权转交给了丙。在5月30日，乙完成了不动产的所有权转移手续。在这个情况下，乙的所有权获得的日期是4月1日，因此，其顺序比丙的5月15日早，最后，由于乙的优先顺序获得了不动产所有权。

（三）破产保护

预告登记的破产防护功能，意味着当登记责任方步入破产流程之后，预告登记的权益方依然可以对破产管理机构提出对预告登记的债权的要求，并持续履行。而对于抵押权

的预告登记，其要求的界定应当在人民法院接收破产申请时，抵押物的价值区间之内。认可预告登记的破产保护功能，其本质是为预告登记的申请权和物权特征提供了定义。

显然，预告登记权利人和常规的债权人有所差异，预告登记之后，权利人就获得了某种形式的物权。所以，在破产流程里，需要明确预告登记权利人和常规的破产债权人的差别，也就是说，对预告登记权利人的保障应该超过常规。对于预告登记在破产流程中的法律影响，需要根据实际状况进行详细的解读。笔者认为，假如预告登记义务人在被裁定破产之前，预告登记已达到了将其变更为本登记的标准，那么就可以允许预告登记变更为本登记，这样一来，预告登记权利人就能根据他们的真正获得的不动产权，获得取回权或者别除权。假设预告登记义务人在被裁定破产之前，预告登记并未达到将其变更为本登记的标准，预告登记权利人就无权获得取回权或者别除权。这是因为若预告登记权利人在预告登记仍未达到变更为本登记标准的情况下，就将其放置在与已经完成了本登记的权利人相等的地位，这将对其他的破产债权人不公平。

三、预告登记在司法实践中的相关问题

（一）不动产买卖协议解除是否导致预告登记失效

预告登记制度是为了保障不动产变动协议的债权之实现所设立的，其与所实现的债权之间存在依附关系，即若需要保全的债权不存在或者消灭了，那么预告登记也就没有存在的意义了。由此可以推出若预告登记所保障的债权消灭了，那么预告登记的效力也就消失了。与合同履行中存在许多不确定的因素相同，预告登记所保障的债权也可能会由于某些原因而丧失效力。我国原《物权法》第20条第2款规定的失效原因：一是债权消灭；二是债权人自身原因，在符合法律条款的时限内，也就是从可以进行房产登记的那一天开始的三个月里，没有向房产登记机构提交过此次登记。《民法典》第221条第2款沿用了原《物权法》的规定。对于债权消灭的情形，原《物权法司法解释（一）》第5条规定列举了“债权消灭”的原因：买卖不动产物权协议被认定无效、被撤销、被解除，或者预告登记的权利人放弃债权等。而2021年1月1日起施行的《民法典物权编解释（一）》第5条则删除了买卖不动产物权协议“被解除”的情形。笔者认为，预告登记的保全效力主要体现在不动产登记簿冻结上，在预告登记义务人未返还价款前，预告登记的注销应被视为待支付的部分，以避免其被再次出售。预告登记的保护功能应与合同终止时的恢复原状的要求相结合，而非强制其失效。所以，《民法典》第221条第2款中规定的预告登记失效的法律影响并未出现在合同终止的情况下。现行司法解释将“不动产变动协议被解除”排除在预告登记失效的原因之外，是有利于平衡当事人之间的利益、实现司法公

正的。

在司法实践中,商品房交易合同争议的案例频繁出现,例如,开发商和买受人恶意串通套取银行贷款,银行与买受人之间的抵押预告登记是否因商品房买卖合同被法院判决认定无效后而失效?笔者认为,首先,根据相关司法解释,在商品房买卖协议被确认无效或被撤销、解除后,买受人无法取得商品房,其不可能继续偿还银行贷款,从而导致商品房担保贷款合同的目的无法实现,那么当事人有权请求解除商品房买卖合同。虽然该合同被解除,但是根据《民法典》的规定,其并不产生预告登记失效的法律后果。其次,从公正价值的角度来看,开发商与买受人恶意串通的目的就在于套取银行贷款,若认定贷款合同预告登记因商品房买卖合同被确认无效而失去效力,那么开发商的恶意目的就将实现,并且还可能将该商品房再次出卖或抵押给他人,导致银行的债权权益受损。因此,在特定情形下,尤其是因为出卖人的恶意违约行为而导致不动产变动协议被解除的,预告登记并不必然被认定为失去效力。这恰恰与《民法典物权编解释(一)》对原《物权法解释(一)》第5条修改的意旨相符。

(二)预告登记能否对抗法院的强制执行

对于已经完成预告登记的不动产,其他债权人能否申请采取查封、保全等强制措施?根据相关法律规定,人民法院可以对被执行人购买的办理了商品房预售合同登记备案手续或者商品房预售登记的房屋进行预查封。关于预告登记是否可以阻挡法庭的强制执行手段,必须依照强制执行手段的种类进行划分。强制执行手段可以被划分为处分性措施和控制性措施两种,但预告登记并无法阻挡控制性措施。因此,是否可以针对已经预告登记的房地产实施如拍卖、转让等惩罚性的执行手段呢?王利明教授主张,依照《执行异议和复议问题的规定》第30条的条款,如果已经完成不动产转让协议预告登记,并且在被人民法院查封之后,如果有债权人要求停止处置他们的财产,那么他们必须获得相关的支持。同样,如果满足物权登记的条件,如果有债权人要求废除他们的执行异议,他们同样需要获得相关的支持。显然,这个司法规定赋予预告登记在抵御人民法庭在强制执行过程中对目标物品进行处理的权利。在司法实践中,假设房地产开发商在执行标的物被法院封锁后,主张终止与购买者签订预售商品房协议,并提出案外人执行异议之诉,对于要求排除强制执行的请求,是否应该提供援助呢?有的观点认为,人民法院不应支持房地产开发商的主张,因为房

地产开发商为被执行的按揭提供反担保或阶段性担保并为被执行人偿还按揭贷款部分时,可以从房屋变价款中优先支付。还有的观点认为,预查封的执行效果取决于房屋预告登记是否符合本登记的条件。人民法院的查封措施不能限制房地产开发商行使合同解除权,商品房买卖合同解除后,预告登记失效,房屋买受人不再享有相应的物权期待权。笔者认为,《民法典》实施前,合同解除是预告登记失效的原因之一。《民法典》的执行使得《民法典》物权编解释的条款明确了,合同的终止并非预告登记失效的理由。第一种看法是从公正的视角来看,也就是说,在房价上涨的背景下,可以更有效地调和房地产开发商、购买者以及他们债权人的利益。第二种看法的论证基础已经改变。

四、结束语

尽管预告登记制度作为一种关键的物权制度,已在德国等国诞生并被广泛采纳了超过一百年,但在我国,它依旧是一个新兴的法律体系。然而,由于其立法条款的不够精细,以及实际操作不足,预告登记制度在我国的应用环境尚未充分完善,同时,在司法实践过程中也存在一些误解。为了充分发挥预告登记制度的价值,有必要在《民法典》新理念指引下,寻找规则缺失后补充漏洞的法律解释方法,统一裁判尺度。

参考文献:

- [1]黄薇.中华人民共和国民法典物权编释义[M].北京:法律出版社,2020:28.
- [2]程啸、高圣平、谢鸿飞.最高人民法院新担保司法解释理解与适用[M].北京:法律出版社,2021:322.
- [3]杜景林、卢湛.德国民法典——全文注释(下册)[M].北京:中国政法大学出版社,2015:712.
- [4]王泽鉴.民法物权:通则·所有权[M].北京:中国政法大学出版社,2001:128.
- [5]孙宪忠.论物权法[M].北京:法律出版社,2008:416.
- [6]胡康生.中华人民共和国物权法释义[M].北京:法律出版社,2007:61.
- [7]杜万华.最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用[M].北京:人民法院出版社,2016:143.

作者简介:

吉傲天(1999—),女,汉族,江苏南通人,硕士研究生,研究方向:民法。