

买受人为何能对抗建设工程款优先受偿权？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/481/2021_2022__E4_B9_B0_E5_8F_97_E4_BA_BA_E4_c122_481484.htm 不久前最高人民法院关于建设工程价款优先受偿问题，出台了司法解释即《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（以下简称批复），司法解释中明确建设工程价款优先于抵押权和其他债权，但不得对抗支付大部分房款的消费者买受人。有人据此就认为支付大部分房款的买受人可以对抗抵押权人，其实不然。一、只有依法签订《商品房预售（销售）合同》的消费者买受人可以对抗建设工程价款优先权《批复》是最高人民法院的司法解释，其无权在法律已经规定的情况下，创设新的优先权，其并不是创设性的规定建设工程优先受偿权，而是根据立法的精神对《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）二百八十六条规定建设工程优先受偿权和《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）规定的抵押权谁更优先的问题作出的一项司法解释，认定建设工程优先受偿权优于抵押权和其他债权。但对建设工程优先受偿权的行使限定了一定的条件，即消费者交付购买商品房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。应该明确，司法解释之所以规定建设工程优先权优于抵押权，是因为建设工程优先权是一种类似于留置权的权利。《合同法》规定承揽合同中的承包人可以依法享有留置权，建设工程合同是承揽合同的一种，法律对建设工程合同没有规定的适用关于承揽合同的有关规定，由于建设工程是不动产，建设工程合同中的承包人不

能根据《合同法》关于承揽合同中承包人有留置权的规定享有以动产为客体的留置权，于是《合同法》规定了建设工程中的承包人对建设工程享有优先受偿权，所以说建设工程优先受偿权是一种类似于留置权的权利，因此优于抵押权。《批复》第二条之所以规定“消费者交付购买商品房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”，是因为从消费者这一弱势群体的利益角度出发将把支付了全部或大部分购房款的消费者对房屋享有的权利视为一种物权，根据物权优于债权的原则，从而确认建设工程优先受偿权不得对抗买受人。从另一种角度上来说，是最高人民法院对消费者根据依法签订的《商品房预售（销售）合同》中对房屋享有物上请求权的一种肯定。既然买受人的权利是一种物权，根据物权公示性的基本原则，其对抗第三人必须依法签订了《商品房预售（销售）合同》，即根据《商品房销售办法》等有关法律的规定，签订了《商品房预售（销售）合同》并办理了登记。二、合法的抵押权和合法的买受人不可能同时存在，如果同时存在也必然是抵押权优先《批复》中未对抵押权能否对抗买受人作出规定，但规定了建设工程优先受偿权优于抵押权，且不能对抗支付了大部分房款的买受人，那么是不是就是说抵押权不能对抗支付了大部分房款的买受人了呢？我们认为不能这样没有任何条件的进行推理而当然的得出结论。根据《商品房销售管理办法》第九条规定，房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。《担保法》第四十九条第一款规定，抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通

知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。如果抵押人通知了抵押权人并告知了买受人后，抵押权人认为转让抵押物的价款明显低于其价值的，有权根据该条第二款的规定对转让的价款提出异议要求抵押人提供相应的担保；抵押人不提供的，不得转让抵押物。但一旦抵押权不提出异议，就应当视为对转让价款无异议，买受人应当根据该条第三款的规定协助抵押人将转让抵押物所得的价款，向抵押权人提前清偿所担保的债权或者向与抵押权人约定的第三人提存，以消灭抵押权。转让价款超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。如果抵押人转让抵押物未通知抵押权人或者未告知受让人的，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第六十七条的规定，如果抵押物已经登记的，抵押权人仍可以行使抵押权；取得抵押物所有权的受让人，可以代替债务人清偿其全部债务，使抵押权消灭。受让人清偿债务后可以向抵押人追偿。也就是说在先登记的抵押权是可以依法对抗买受人的。那么这是不是和《批复》的规定相矛盾呢？我们认为并不矛盾，《批复》只是从法律上肯定了买受人对所购房屋拥有物上请求权，但如果依法在先存在抵押权，买受人在签订合同时所针对的标的就是一个设定了抵押权的物，其获得的物上请求权必然应当受到抵押权的限制。《批复》只是在一定条件下确认买受人拥有物上请求权，而不是确认物上请求权优于抵押权，所以并不矛盾。在实际生活中，在建工程办理了抵押登记后，就不能进行预售。如果能够进行预售，消费者如果要依法购买房屋，必须根据担保法的规定通知抵押权人

，与出卖人协商一致后将购买房屋价款支付给抵押权人或将价款提存以消灭抵押权。也许我的认识不完全正确，但对法律的理解应当综合考虑，不能想当然。而要做到综合考虑合理理解，则必须具备完整的知识体系。每一名从事法律工作的人都必须，不断的学习，只有这样才能尽快完善我国的法治。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com