

商品房消费者超级优先权的权利冲突与协调路径研究

楼佳珉

南京审计大学法学院, 江苏 南京

收稿日期: 2025年3月28日; 录用日期: 2025年4月21日; 发布日期: 2025年4月30日

摘要

当前房地产企业破产程序中, 商品房消费者超级优先权与建设工程价款优先受偿权、抵押权之间的权利冲突, 暴露出法律体系内部生存权保障与物权优先原则的价值碰撞及制度协同缺位的困境。究其根源, 司法解释对“超级优先权”的激进创制打破了破产法既有的清偿顺位, 而权利主体泛化、支付比例标准模糊及政策干预与法律稳定性的矛盾进一步加剧了利益失衡。对此, 可通过构建“生存性需求-支付比例-房屋状态”联动的类型化规则体系, 限缩权利主体范围、建立动态分层机制并完善滥用防范程序, 从而实现生存权保障、劳动者权益保护与市场秩序稳定的动态平衡。

关键词

商品房消费者, 超级优先权, 建设工程价款, 优先受偿权

A Study on the Conflict of Rights and Coordination Mechanisms of Commercial Housing Consumers' Super-Priority

Jiamin Lou

Law School, Nanjing Audit University, Nanjing Jiangsu

Received: Mar. 28th, 2025; accepted: Apr. 21st, 2025; published: Apr. 30th, 2025

Abstract

In the current bankruptcy proceedings of real estate enterprises, the conflict between commercial housing consumers' super-priority, the priority of construction project payments, and mortgage rights

reveals a systemic dilemma: a clash of values between the protection of subsistence rights and the principle of property priority, as well as the absence of institutional coordination. The root cause lies in the radical establishment of “super-priority” through judicial interpretations, which disrupts the existing repayment hierarchy under bankruptcy law. Further complications arise from the overly broad scope of entitled parties, ambiguous payment ratio criteria, and the inherent conflict between policy interventions and legal stability, all of which exacerbate imbalances in stakeholder interests. To address these issues, this study proposes establishing a typified rule system that integrates “subsistence needs-payment ratio-property status” linkages. This framework would narrow the scope of entitled parties, implement dynamic tiered mechanisms, and refine anti-abuse procedures, thereby achieving a dynamic equilibrium among the protection of subsistence rights, safeguarding laborers’ interests, and maintaining market order.

Keywords

Commercial Housing Consumers, Super-Priority, Construction Project Payments, Priority Right to Payment

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 问题的提出

房地产行业作为国民经济支柱产业,其风险传导效应极易引发系统性社会矛盾[1]。以江苏地区为例,2020~2023 年全省法院房地产类纠纷¹一审案件数量达 36.38 万件,2023 年案件量较 2020 年激增 36.1%,其中商品房买卖合同类纠纷²同比增长 13.6%,建设工程合同纠纷同比增长 26% [2]。此类案件集中暴露出房企经营风险下多重权益冲突的加剧:商品房消费者基于生存权的居住需求、建设工程承包人主张的工程款债权(含农民工工资)与金融机构的抵押权之间形成复杂的权利竞合格局。

在房地产企业破产程序中,债务人财产不足以清偿全部债权时,如何公平分配财产、平衡债权人利益成为核心难题。根据《中华人民共和国企业破产法》第 113 条(以下简称《企业破产法》),担保债权、职工债权与税收债权被赋予优先顺位,但当其他法律及司法解释创设新型优先权时(如《关于商品房消费者权利保护问题的批复》(以下简称《批复》)确立的商品房消费者“超级优先权”),其效力必然延伸至破产领域,进而导致法定清偿顺位发生结构性偏移。该《批复》通过赋予商品房消费者排除执行、优先受偿等权利,使其在房企破产中优先于建设工程价款优先受偿权与抵押权,虽然这在一定程度上对统一裁判标准具有积极意义[3],但实质上打破了破产法既有的优先权体系平衡。

在此背景下,最高人民法院通过《批复》创设的商品房消费者超级优先权制度面临三重规范性挑战:其一,规范体系存在价值冲突。《中华人民共和国民法典》第 807 条(以下简称《民法典》)确立的建设工程价款优先受偿权旨在保障建筑工人劳动权益,而《批复》赋予商品房消费者权利超级优先地位,其突破了“物权优先于债权”的正当性基础有待证成。从法理层面看,优先权制度以“破除债权平等”为特征,其正当性需根植于公共利益、生存权保障或特殊政策需求(如农民工权益保护) [4]。当前规范未能清晰阐明商品房消费者超级优先权与建设工程价款优先受偿权之间的价值顺位关系,导致两项具有公益属

¹ 房地产类纠纷主要包括房屋买卖合同纠纷、建设工程合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、合资合作开发房地产合同纠纷、委托代建合同纠纷等。

² 商品房买卖合同类纠纷包括商品房预约合同纠纷、商品房预售合同纠纷、商品房销售合同纠纷、商品房委托代理销售合同纠纷等。

性的权利陷入零和博弈。其二，权利主体泛化风险凸显。司法实践中对“商品房消费者”的身份认定标准模糊(《全国法院民商事审判工作会议纪要》第125条，以下简称《九民纪要》)，未严格区分生存性购房与投资性需求。例如，一些非居住型需求案件中仍存在优先权扩张倾向，使得建设工程承包人(尤其是农民工)的权益保障空间被不当压缩。其三，制度协同机制缺位。现有规则未能实现预售资金监管(《最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》，以下简称《预售资金监管规则》)与优先权制度的有效衔接，房企挪用预售资金导致工程款支付与房屋交付双重落空的现象频发，这反映出权利保障与风险防控的机制断裂。

上述困境折射出当前房地产纠纷治理的核心命题：如何在“保交楼、稳民生”政策导向下，既坚守宪法中生存权保障的底线价值，又维系建设工程价款优先受偿权对建筑工人劳动权益的制度功能。本文试图以规范冲突的体系化疏解为切入点，通过类型化规则构建破解权利竞合困境，为后《民法典》时代优先权制度的价值衡平与规则完善提供理论支撑。

2. 商品房消费者超级优先权的规范基础与法理逻辑

2.1. 规范体系的演进与冲突

我国商品房消费者超级优先权的规范体系历经二十余年演进，呈现出从程序性保护向实体优先权的制度嬗变。建设工程价款优先受偿权与消费者优先权的立法脉络交织并行，构成权利冲突的制度根源。

建设工程价款的优先受偿权起源于1999年《中华人民共和国合同法》第286条(以下简称《合同法》)，其立法初衷系基于农民工工资的生存权属性而赋予其优先效力。《民法典》第807条延续该制度，明确承包人就工程折价或拍卖价款享有优先受偿权，并经由《最高人民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(以下简称《建工司法解释(一)》)明确为“法定优先权”，优先于抵押权等担保物权实现。然而，该制度存在两大结构性缺陷：其一，权利性质模糊化，虽司法解释将其定性为“优先权”以区别于法定抵押权，但未明确其与《民法典》物权编的体系衔接；其二，权利主体范围争议，分包人、实际施工人是否享有优先权长期存在裁判分歧。

商品房消费者优先权的规范演进则呈现“司法主导、政策驱动”的特征。2002年《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《建工批复》，已失效)首次提出“消费者购房款优先于工程款”[5]，但当时并未明确“消费者”认定标准及权利性质，导致司法适用泛化。2014年《最高人民法院针对山东省高级人民法院就处置济南彩石山庄房屋买卖合同纠纷案请示的答复》(以下简称《彩石山庄答复》)尝试以个案批复形式细化权利内容[6]，但受限于“个案指导”效力而未能形成普适规则。2015年《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》第29条(以下简称《执行异议和复议规定》)构建“支付50%价款+唯一住房”的消费者执行异议标准，将权利保护限缩于程序法领域。2019年《九民纪要》第125至第126条虽通过限缩“消费者”范围平衡利益冲突，但仍未解决实体权利顺位问题，导致司法实践中出现“符合条件者执行异议成立却无法在实体程序中优先受偿”的悖论。2023年《批复》的出台，赋予房屋交付请求权与价款返还请求权的超级优先地位(第2、3条)，并确立“生存权保障”为超级优先权的核心价值，突破传统“物权优先于债权”原则(《九民纪要》第126条)，同时引入动态权利转化机制，允许未支付全款消费者在一审辩论终结前补足款项以取得优先权。

司法解释的激进创制虽回应“保交楼”政策需求，但引发了规范体系的冲突。一是与物权法定原则的冲突，超级优先权未经物权编确认却具有物权优先权效力，这与《民法典》第116条形成实质冲突[7]；二是与破产法清偿顺位的矛盾，消费者优先权在破产程序中直接“插队”，冲击《企业破产法》第113条既定清偿顺序；三是与合同相对性的背离，价款返还请求权赋予消费者对开发商其他责任财产的优先受

偿权，这在实质上突破了买卖合同相对性。

上述规范冲突集中体现为价值位阶冲突与制度运行失范的双重困境。其一，价值位阶冲突，即生存权保障与物权优先原则的矛盾。《民法典》第114条确立的物权优先原则与第807条建设工程价款优先受偿权形成规范张力，而《批复》第2条通过生存权优位赋予消费者债权优先于物权的效力，引发体系正当性争议。又如《九民纪要》第126条消费者支付50%房款即可对抗已办理抵押登记的金融机构，实质上打破了物权公示公信原则。其二，身份认定困境，即“消费者”内涵的泛化与限缩。《中华人民共和国消费者权益保护法》第2条(以下简称《消费者权益保护法》)将“消费者”限定为“生活消费需要”的自然人，但《九民纪要》第125条通过“唯一住房”标准限缩保护范围，导致司法实践中对“投资性购房”“法人购房”等非生存性需求的排除规则不一。其三，效力边界模糊，即支付比例标准的规范断裂。

《执行异议复议规定》第29条以50%支付比例作为权利门槛，《批复》第2条则以“支付全部价款”为要求，这种支付比例的双重标准不仅削弱制度的可预期性，更引发“半款优先权”是否冲击抵押权体系的争议。上述冲突与失范，本质上是生存权保障的公共政策目标与传统私法秩序的价值碰撞，亟需明晰权利性质、统一裁判标准以实现制度平衡。

2.2. 物权期待权理论的本土化困境与批判

我国商品房消费者超级优先权的制度设计与传统意义上的物权期待权理论存在结构性断裂。从比较法视角看，德国法中的不动产期待权以预告登记为成立要件，赋予买受人对抗第三人的法律地位，而英美法系则通过衡平法保护购房者的信赖利益。上述制度的功能在于平衡交易安全与买受人之间的权益，通过“期待利益物权化”突破合同的相对性。但我国预售制度与物权期待权的理论预设却存在根本矛盾：在期房交易中消费者既未占有房屋亦未完成登记，仅凭买卖合同与部分付款即主张“准物权”效力，在实质上违背了物权法定原则。司法实践中，“物权期待权”常被扩张解释为“事实物权”或“中间型权利”，但前者混淆了法律物权与事实状态的界限，事实物权说主张“真实权利”优先于登记物权，却忽视不动产物权变动以法定公示方式的基本规则^[8]；后者则在物债二分体系下缺乏规范基础，中间型权利说试图在物权与债权之间创设过渡性权利^[9]，但其优先性来源难以自洽。

更深层的矛盾在于，域外物权期待权的制度功能与我国实践存在本质差异。德国法中的不动产物权期待权以完成物权合意和登记申请为条件，赋予买受人必然取得所有权的确定性，而我国消费者“超级优先权”恰是在无法正常取得所有权时通过司法干预赋予保护^[10]，二者制度功能与适用场景截然不同：物权期待权理论无法解释为何普通购房者需通过预告登记主张权利，而消费者仅凭付款即可突破债权平等原则，这实质上是将政策需求凌驾于物权法定原则之上。

对物权期待权理论的批判揭示出超级优先权的本质，其并非传统物权或债权的衍生形态，而是基于宪法生存权保障、风险分配正义与社会政策平衡的复合型制度设计。德国法中的期待权以完善的不动产登记制度为前提，而我国超级优先权恰恰源于登记制度的不健全。当消费者因房企挪用预售资金陷入生存危机时，法律突破债权平等原则赋予其优先地位，本质上是对风险分配失衡的矫正。这一逻辑与物权期待权的法理基础存在根本差异，后者强调权利取得的确定刑而非政策倾斜。因此，以物权期待权解释超级优先权，不仅掩盖了生存权优位的宪法价值，更导致司法实践中“同案不同判”的现象频发。

因而，对传统理论的补充批判需引入信赖责任法理视角。商品房消费者对取得所有权的期待本质上是基于开发商制造的权利外观(如销售承诺、施工进度展示等)产生的合理信赖，而开发商作为风险制造者对此信赖具有可归责性。根据信赖保护原则，消费者的信赖事实(支付购房款)、权利外观的可归责性(开发商营造交付预期)与信赖值得保护性(生存权保障需求)三要件已充分满足^[11]。法律通过赋予超级优先权，实质上是对积极信赖保护的强化，使得消费者获得“与信赖相符”的请求权地位。这一法理逻辑既

弥补了物权期待权理论的功能缺陷，也为突破债权平等原则提供了正当性基础。

2.3. 法理基础的多重维度阐释

商品房消费者超级优先权的正当性证成需突破传统私法框架下的单一解释路径，其法理基础源于宪法价值、风险分配正义与社会治理需求的多维互动。首先，宪法层面生存权的优位性构成超级优先权的价值内核。生存权作为基本人权，通过私法领域的“人格利益优先于财产利益”规则实现转化^[12]，这具体表现为严格限定优先权主体为“自然人自住需求”，要求购房者证明所购房屋系家庭唯一住房且用于生活居住，以此排除法人购房与投资性购房的适用。但生存权的优先性也并非绝对，还需在个案中与劳动权、金融秩序等价值动态进行协调^[13]。例如，房企破产程序中建设工程价款若包含农民工工资，法院倾向于保留承包人部分优先受偿空间，体现出“生存权优位但非垄断”的衡平逻辑。这一价值选择本质上是对宪法“人权条款”的私法延伸，通过司法裁量实现权利位阶的个案化平衡^[11]。

其次，预售制下的风险分配失衡是超级优先权产生的现实动因。房企作为风险制造者，常通过挪用预售资金、高杠杆融资以转嫁经营风险，而消费者因信息不对称与风险承受能力低下最终成为受害者。优先权制度通过矫正风险分配实现实质公平：金融机构作为资金提供方可通过尽职调查、风险定价来分散风险，承包人作为商事主体亦可借助工程保险、履约保证金对冲损失，而消费者既无风险识别能力亦无分散渠道，其购房款一旦被挪用则极易陷入生存危机。因此，法律突破债权平等原则，确立“消费者 > 承包人 > 抵押权”的差序格局，实质是将风险分配给更具控制力的责任主体，以契合“风险与收益相匹配”的正义观。需特别指出的是，我国民商合一的立法体例并不排斥对消费者生存权益的倾斜保护——当商业利益与民事生存权益竞争时，法律应侧重保护弱势群体的基本需求^[14]。

最后，“保交楼”政策的社会治理需求则为优先权扩张提供了实践动力，但其适用需要受到类型化规则的约束。一方面，权利成立需满足“支付比例——房屋状态”联动标准：对于未竣工房屋，购房者需支付全款且项目主体结构完工；烂尾项目须达到可续建状态并补足资金缺口，避免权利滥用引发道德风险^[4]。另一方面，政策目标需与法律体系协调，预售资金监管要求专款专用，优先权行使须以监管账户资金实际用于项目建设为前提，从而防止房企利用制度漏洞逃避债务。司法实践中还需平衡“生存权保障”与“金融秩序稳定”，既回应了“保交楼”的民生诉求，又避免了政策工具对市场秩序的过度冲击。

上述三重维度构成法理基础的完整图景：生存权优位是宪法价值对私法秩序的辐射，风险分配正义是矫正预售制结构性缺陷的制度回应，社会政策驱动则是实现民生保障与市场秩序平衡的实践工具。三者共同指向“弱者保护”的法治目标，但需通过“消费者身份限缩”“支付比例门槛”“房屋状态审查”等规则限制权利泛化，从而避免法律体系稳定性受到损害。这一复合性法理结构既彰显了民生权益的特殊保护立场，也揭示了司法干预市场风险的审慎逻辑——在物权与债权的传统框架之外，通过价值衡平与制度创新回应社会经济的深层矛盾。

3. 商品房消费者超级优先权与建设工程价款优先受偿权的冲突及制度困境

3.1. 与建设工程价款优先受偿权的本质差异

商品房消费者超级优先权与建设工程价款优先受偿权虽同为法定优先权，但其法源基础与规范逻辑存在根本差异：前者源于《执行异议和复议规定》第 29 条及《批复》，以消费者生存权保障为核心，突破物权法定原则直接赋予普通债权以优先效力；后者则以《民法典》第 807 条为规范基础，旨在保障承包人工程款中农民工工资的实现，本质上属于债权范畴。二者虽均体现出法律对弱势群体的倾斜保护，但前者以宪法生存权为价值内核，后者以劳动权保障为制度目标，分属不同法益层级。

从价值取向上看,商品房消费者超级优先权的价值取向聚焦于“自然人自住需求”的生存权优位,严格限定权利主体为家庭唯一住房购买者,通过排除法人购房[15]³与投资性购房实现民生保障功能[16]。而建设工程价款优先受偿权则承载着维护建筑行业健康发展的政策功能,其保护对象虽包含农民工工资,但亦涵盖材料费、施工成本等经营性债权[17]。这种价值取向的差异导致二者在司法实践中形成张力:消费者优先权强调“生存利益绝对优先”,而工程款优先权则需兼顾“劳动者权益保护”与“建筑市场稳定”的双重目标。例如,房企破产程序中,消费者优先权常以牺牲承包人部分工程款为代价实现,但若该工程款包含农民工工资,法院倾向于保留承包人部分优先空间,体现出“生存权优位但非垄断”的平衡逻辑[18]。

从效力范围观之,商品房消费者超级优先权具有“超级”优先性,其顺位规则明确优先于建设工程价款优先受偿权与抵押权(《批复》第1条),且效力覆盖房屋交付请求与价款返还请求的双重维度。而建设工程价款优先受偿权虽优先于普通债权与抵押权,但劣后于消费者权利,且受限于“工程可折价或拍卖”的客体范围(《建工司法解释(一)》第35条)。更为关键的是,消费者优先权的效力突破合同相对性,可直接对抗抵押权人,而工程款优先权的行使则需以承包人与发包人存在直接合同关系为前提,分包人、实际施工人等均被排除于权利主体之外[17]。

3.2. 房企破产情境下优先权制度的系统张力与功能困境

在房地产企业破产这一复杂的系统性工程中,商品房消费者超级优先权与建设工程价款优先受偿权的制度功能既呈现互补性,又因制度设计的结构性矛盾陷入深层冲突。从制度功能看,二者分别承载着民生保障与行业运转的双重目标:消费者优先权通过“保交楼”政策保障购房人基本居住需求,建设工程价款优先受偿权则维系建筑行业资金链稳定,间接保护建筑工人劳动权益。在预售制框架下,两者形成“消费者 > 承包人 > 抵押权”的差序格局,消费者购房款作为房企开发资金的核心来源,其生存利益优先于承包人的经营性债权与金融机构的资本收益,这本质上是对预售资金分配秩序的确认为。

然而,消费者生存权与工程款优先权的顺位冲突在房企破产程序中因清偿顺位刚性化而进一步激化。当破产财产不足以覆盖全部优先债权时,两类权利的实现呈现非此即彼的结构性矛盾,以江苏南通中院审理的“南通某集团有限公司与南通某置业有限公司及第三人江苏某商业银行股份有限公司建设工程施工合同纠纷案”⁴为例,争议焦点实为工程款优先权放弃行为的效力认定。该案揭示出优先权冲突的深层症结:承包人主张其放弃优先权附条件有效,即以银行发放贷款专项支付工程款为前提,而抵押权人要求确认放弃行为绝对无效以强化担保物权。法院最终基于法益平衡原则作出裁量,认定在贷款资金定向用于支付工程款(含农民工工资)且已实际发放的情形下,承包人对优先权的放弃不构成对“同一法益的重复保护”,故该意思自治行为合法有效。此裁判逻辑暴露出立法缺位导致的制度困境,现行法既未构建附条件优先权放弃规则,亦缺乏清偿顺位动态调节机制,致使司法被迫通过扩张解释《合同法》286条(现《民法典》807条)填补漏洞。消费者优先权基于民生保障的刚性扩张与工程款优先权内含的劳动者权益保护形成双重不可压缩性,最终将破产财产的分配推向“非黑即白”的裁判僵局。

更深层矛盾源自政策周期对法律适用的交替干预。在房地产过热期(如2016~2018年),政策通过降低消费者优先权门槛以遏制烂尾风险;而在行业低迷期(如2022年“保交楼”政策推行后),则放宽工程款优先权行使条件以刺激市场活力。此种政策摇摆极易导致法律适用的不确定性:2018年多地法院严格限缩承包人优先权主体范围(仅承认施工合同承包人),2022年后部分法院转而允许实际施工人代位行使优先权[19]。政策导向与法律稳定性的冲突,进一步因权利性质认定混乱而加剧。商品房消费者优先权被

³但如法人或者其他组织以单位名义购房,但是已经分配给职工个人居住的,法院认定该法人为消费者买受人。

⁴江苏省南通市中级人民法院(2013)通中民初字第0046号民事判决书。

部分法院认定为“准物权”(殷晓川、重庆宝狮置业有限公司与破产有关的纠纷民事等案⁵),与物权法定原则形成张力;建设工程优先权主体范围的争议(分包人、实际施工人是否适格)及受偿范围的模糊(垫资、质保金是否纳入)[20],更使得司法裁判陷入标准分裂。

司法实践中的权利对抗进一步凸显出制度困境。在期房案外人执行异议之诉中,裁判标准的不统一导致“同案不同判”现象频发。最高人民法院在郭明、国家开发银行执行异议之诉等案中⁶,认定通过以房抵债取得期房的最终买受人可适用《执行异议规定》第29条,突破合同相对性赋予其优先权;而在孟庆军、西藏信托有限公司等案外人执行异议之诉案中⁷,却以购房人名下房产转移记录否定其优先权资格。此类裁判逻辑的冲突,本质上是源于期房权利类型化缺失与物权期待权规则的滥用。有学者曾对91份样本案件进行统计,80.21%的判决仅依赖《执行异议和复议规定》第28条、第29条作为裁判依据[21],但该规则本是为执行程序设计,若直接移植至执行异议之诉中,既忽视程序差异,又加剧权利顺位混乱。更甚者,物权期待权被赋予可转让性(如盛恒基公司转售楼房予郭明案⁸),导致本属于债权的购房人权利凌驾于抵押权之上,这严重损害了金融机构的合法权益。此种“司法造法”现象虽在短期内能够缓解社会矛盾,却侵蚀了法律体系的稳定性,使优先权制度沦为政策工具而非权利保障机制。

房地产企业破产案件的复杂性还体现在债权人结构的多元冲突。除消费者与承包人外,职工债权人、税务债权人、供应商债权人、被拆迁人等群体的利益交织,形成“生存权-劳动权-金融债权”的价值对抗。例如,被拆迁人的回迁安置债权涉及物权与生存权双重属性,但在商业性拆迁中若与基本生存无直接关联,则其优先性需进行个案裁量[4];金融债权人的抵押权虽属担保物权,但却在“保交楼”政策下劣后于消费者优先权。此种价值排序的失衡,暴露出优先权制度在利益衡量上的结构性缺陷,当不同群体的“弱势地位”均需法律倾斜保护时,刚性顺位规则无法应对多元诉求的动态平衡。而在破产财产有限的前提下,生存权保障的边界何在?劳动债权与金融安全的权重又如何分配?这些问题的悬而未决,使得司法实践不得不在政策需求与法律逻辑之间进行取舍,最终损害的将是制度权威性与可预测性。

4. 商品房消费者超级优先权的类型化构建

4.1. 权利主体的限缩性认定

商品房消费者超级优先权的权利主体需严格限定于符合特定条件的自然人,以平衡生存权保护与市场交易安全的价值冲突。根据《九民纪要》第125条及《批复》的立法精神,权利主体范围的限缩性认定需从自然人身份与居住目的两个维度展开,并通过司法审查实现规范目的与个案正义的统一。

首先,自然人身份是权利适用的基础条件。商品房消费者超级优先权的制度根基在于对自然人基本生存权的保障,其权利主体应严格限定为自然人,排除法人及其他组织。这是因为法人作为商事主体具有更强的风险识别与承受能力,若赋予其超级优先权,将导致与建设工程承包人等商事主体之间的利益失衡。司法实践中,法人单位以投资或经营为目的的购房行为不适用消费者优先权规则,因其与“生存

⁵ 人民法院指出商品房消费者物权期待权可以理解作为一种准物权,其旨在保障消费者的基本生存权益。最高人民法院(2022)最高法民申7497号民事裁定书、重庆市高级人民法院(2019)渝民初49号民事判决书。

⁶ 最高人民法院虽确认郭明作为期房最终买受人可依据《执行异议复议规定》第29条主张排除强制执行,但裁判逻辑中未充分回应权利主体适格性争议的核心问题。涉案期房权利流转链条为“开发商盛恒基公司→恒兴公司(以房抵债)→郭明”,其交易路径明显区别于常规商品房买卖关系。国家开发银行作为抵押权人主张,郭明未与开发商直接缔约,其权利源自债权转让而非消费行为,故不满足“商品房消费者”的身份要件。原审法院亦持此立场,认为物权期待权具有人身专属性,其保护范围限于与开发商建立直接买卖关系的购房人,故裁定郭明不得对抗抵押权。最高人民法院终审裁判虽突破合同相对性,直接将第29条适用于债权转让场景,但无论论证物权期待权可转让性的正当性基础,亦未平衡商事主体间风险分配规则,客观上导致抵押权人权益保护出现制度裂隙。两审裁判差异折射出司法实践中对“消费者身份穿透认定”与“交易安全维护”的价值取舍困境。最高人民法院(2021)最高法民终1220号民事判决书。

⁷ 最高人民法院(2021)最高法民终1020号民事判决书。

⁸ 最高人民法院(2021)最高法民终1220号民事判决书。

利益”无关。《批复》虽未直接否定法人的购房资格，但通过“以居住为目的”的实质要件间接排除了商事主体的适用空间。不过值得注意的是，地方政府或法人代购住房行为的情形(如拆迁安置)需区别对待，若实际使用人为自然人且符合居住需求，可参照《民法典》第 925 条突破合同相对性，但需以“家庭唯一住房”为核心审查标准。

其次，居住目的的实质审查上需对“生存性需求”构建“正向标准+反向排除”的双层审查机制，以保障刚性需求并防范权利滥用。正向审查以“家庭基本居住需求”为核心，包含两类情形：一是购房人及其他家庭成员在经常居住地无其他居住房屋；二是虽有住房但人均面积低于地区最低标准，需通过置换或增购满足基本生活需要。反向排除规则旨在过滤非居住目的的购房行为，具体涵盖以下三类情形：其一，投资性购房。以资产增值或租赁收益为目标的购房行为，即便登记于自然人名下，亦不构成消费者优先权主体。司法实践中，法院通过审查购房款来源(如大额贷款)、持有时间(如短期转售)及购房人职业背景(如职业炒房客)等综合判定。其二，商铺等经营性房产。原则上排除商铺购买人的消费者资格，但存在两类例外：一是商铺实际用于家庭唯一居所且无替代选择⁹；二是商铺与住宅功能混同，且购房人经济能力无法负担独立居住成本。其三，多套房产持有者。若购房人名下已有满足基本居住需求的房产，新增购房行为原则上不具有优先权资格[6]。

司法实践中对“居住目的”的认定标准仍存在分歧，需通过类型化规则增强可操作性：其一，地域范围的“生存利益关联性”争议。《九民纪要》将“无其他居住房屋”的地域限缩于“同一设区的市或县级市”，但该标准忽视了居住权益与经常居住地的实质关联。若购房者在非经常居住地持有房产，与其生存利益保障无涉，故应以经常居住地为基准判断“唯一住房”。其二，改善型住房的审查机械化倾向。不应仅以房屋面积作为判断标准，还需要考量家庭人口结构、收入水平等实质需求，可确立家庭单位审查原则，结合家庭人口基数、人均居住面积等要素，将置换型购房与新增购房纳入保护范围[22]。

此外，在特殊主体的处理上，以房抵债受让人原则上不享有优先权，因其权利基础为债权清偿而非居住保障[23]，其仅具有事实上的担保功能[24]，而未以取得标的物所有权为目的[25]。但若抵债房产系家庭唯一住房且已实际入住，可参照《民法典》第 580 条“履行不能”规则例外保护。此外，回迁安置户因公共利益让渡原有住房，其安置房请求权应优先于普通消费者，这是生存权保障与征收补偿公平性的双重要求。

4.2. 权利范围的动态分层机制

商品房消费者超级优先权的效力范围须以动态分层机制实现精细化调整，以避免权利保护泛化致使的利益失衡。该机制的核心在于构建“生存性需求 - 支付比例 - 房屋状态”联动的规则体系，并辅以明确的判断标准与操作流程，从而兼顾生存权保障与市场交易秩序的价值冲突。

支付比例联动规则与消费者履约程度挂钩，形成“比例优先 - 推定全款”的阶梯式保护结构。(1) 50% 以下支付比例：不享有优先权(《执行异议和复议规定》第 29 条)。此规则旨在防止投机性购房，避免低首付购房人滥用优先权损害其他债权人利益。例如，购房人仅支付 30% 房款时，其债权应回归普通债权顺位，与金融机构抵押权、工程款债权平等受偿。(2) 50%~80% 支付比例：按比例优先受偿(如支付 60% 则优先 60% 债权)。优先权范围与支付比例直接挂钩，体现比例原则与公平清偿的要求，可参考《民法典》531 条“部分履行”规则，赋予购房人与其投入资金相匹配的优先权。实践中需通过银行流水、收据等原始证据固定支付比例，以避免房企虚增合同价款稀释优先权。(3) 80% 以上支付比例：推定接近全款，支持完整优先权(《九民纪要》第 125 条)。此规则基于“实质履行”理论，购房人已支付绝大部分房款时，

⁹ 农村居民因土地流转失业且无固定收入，其以全部积蓄购置的房屋兼具居住保障与经营性生存权益，故确认该购房款返还请求权具有优先债权地位。安徽省高级人民法院(2016)皖民终 689 号判决。

其履约诚意与生存权保障需求足以突破形式要件限制。司法实践中法院需结合房屋交付进度、工程续建可行性等综合判断,防止房企通过虚假交易套取优先权。

我国现行司法实践通过房屋状态挂钩规则实现权利动态配置。对于未竣工商品房,消费者可依《批复》第3条仅享有房款返还优先权,其受偿顺位虽优先于建设工程价款与抵押权,但需受制于工程续建资金保障原则:当房屋具备继续履行条件时,需平衡消费者权益保护与承包人债权实现,防止优先权滥用掏空工程债权基础。而对于已交付商品房,《批复》第2条则赋予消费者完整物权保护,此时生存权权益已通过占有使用得以实现,权利配置应回归物权公示公信原则,确立所有权绝对优先地位。需要指出的是,在房地产企业破产重整情境下,强化购房人权益保护具有双重制度价值:其一,通过维护购房人续建利益可倒逼施工方重启工程建设,形成“保交楼-促回款-稳施工”的良性资金循环;其二,商品房实际交付将激活购房人剩余价款支付义务,该部分资金可直接注入建设费用清偿体系^[11]。

在效力顺位协调层面,商品房消费者优先权与抵押权、建设工程价款优先权的冲突需通过“场景化”规则化解:与抵押权存在冲突时,消费者优先权效力源于生存权优位,但需以“抵押权人同意预售”为前提¹⁰。若金融机构未尽资金监管义务(如放任房企挪用预收款),则消费者优先权应绝对优先;反之,若抵押人已尽审查义务,可依公平原则按支付比例分配清偿份额。与建设工程价款存在冲突时,消费者生存权优先于承包人经营债权,但需以“工程款支付保障”为底线。未竣工项目中,消费者仅可就已付房款优先受偿,剩余资金优先用于支付农民工工资;已竣工项目中,消费者完整优先权与承包人工程款债权按“生存性债权>劳动债权”顺位排序。

动态分层机制还需排除非生存性需求的滥用。对于以房抵债受让人而言,原则上不享有优先权,因其权利基础为债权清偿而非居住型保障。但若抵债房产系家庭唯一住房且实际入住,可参照“履行不能”规则例外保护。对于商铺与车位,原则上排除优先权,但若商铺兼具居住功能(如底层商铺用于家庭生计)或车位系居住必要配套时¹¹,可基于个案衡平予以保护^[3]。审判实践中已有司法判例确认商住两用型不动产可适用《执行异议和复议规定》第29条之消费者保护规则¹²,但对于兼具居住属性的经营性用房、车位等商品房附属设施能否纳入该条款的规范,仍存在不少争议。在非典型商品房交易场景下,判断特殊保护规则适用性时须采取穿透式审查方法,重点核查标的物的核心功能属性,若异议人能够举证证明不动产实际承担基本居住保障功能,则应当突破形式登记用途,在实质正义层面确认其居住权益保护资格^[26]。

权利范围的动态分层机制需以“生存权保障”为内核,通过支付比例、房屋状态、债权性质的多维联动,实现优先权效力的弹性化配置。未来可引入“动态顺位调整条款”,授权法院在破产程序中根据工程续建可能性、消费者支付比例等变量灵活调整清偿顺位,避免刚性规则导致“保交楼”与“保民生”的价值冲突。

4.3. 权利滥用的防范规则

商品房消费者超级优先权的制度优势可能因权利滥用而异化为系统性风险,需通过严格的防范规则来平衡生存权保障与债权人利益保护,现行规范虽未明示滥用防范机制,但可通过法律解释与政策协同构建规则体系。

¹⁰实践中,开发商常以在建工程设定抵押获取融资,其后续商品房销售行为需经金融机构等抵押权人书面许可。这意味着购房交易不仅需完成买卖双方合意,还必须取得抵押权人的权利让渡。在交易过程中,消费者支付的购房款在汇入开发商账户后随即纳入专项监管体系,接受抵押权人对资金流向的持续性监督。抵押权人批准商品房销售的本质,在于通过交易回款优先保障自身债权实现;而消费者履行付款义务的行为,则实质上构成对开发商抵押债务的替代性清偿。

¹¹车位本就是“商品房所提供居住功能的必要延伸和拓展”。最高人民法院(2022)最高法民终86号民事判决书。

¹²最高人民法院(2020)最高法民终972号民事判决书。

就恶意串通行为而言，当消费者与开发商合谋虚构交易损害其他债权人时，应限制或排除优先权适用。此类行为典型表现为虚构购房合同和债务转移型购房。其中，虚构购房合同是指通过倒签合同、伪造付款凭证等方式虚增消费者债权。例如，开发商将已抵押房产虚假出售给关联方，利用优先权架空抵押权人权益；债务转移型购房是指开发商以房抵债时，债权人通过形式化购房合同将债权“包装”为优先债权。司法实践中，可以通过以下路径来识别恶意串通：一是资金流审查¹³，购房款是否实际支付至监管账户，是否存在“资金空转”（如短期循环转账）；二是合同条款合理性，房价是否显著低于市场价，付款期限、违约金等条款是否显失公平；三是主体关联性，消费者是否与开发商存在亲属、员工等利益关联。恶意串通行为一旦查实，消费者优先权应被完全排除，且开发商需承担欺诈责任，管理人有权请求人民法院予以撤销（《企业破产法》第31条）。

针对预售资金挪用问题，房企违规挪用预售资金导致工程烂尾时，消费者优先权应劣后于建设工程价款债权。此规则的法理基础在于：房企作为预售资金管理义务人，挪用行为将直接导致工程款支付危机，从而构成可归责的优先权滥用[11]。并且消费者虽为善意购房人，但其权利实现以工程完成为前提，当房企过错导致工程停滞时，工程款债权对项目续建具有基础性作用，且涉及农民工工资等社会公共利益。司法实践中，可要求法院在房企存在资金挪用情形时，将消费者优先权范围限缩于已支付房款本金，剩余工程款债权优先用于支付农民工工资及续建费用。此外，若金融机构未尽预售资金监管义务，可依据《民法典》第1168条追究其连带责任，并通过过错相抵规则调整消费者优先权顺位，实现风险分配的实质公平。

就程序性保障机制而言，为防止权利滥用，可构建“事前审查-事中监控-事后追责”的全链条程序规则。事前，法院受理消费者优先权主张时，应依职权审查购房合同真实性、资金流向及房屋状态，并在必要时引入审计机构出具专项报告；事中，住建部门通过预售资金监管系统实时监控资金使用，可对异常划转启动预警冻结（《预售资金监管规则》）；事后，建立消费者优先权“黑白名单”，对参与恶意串通者限制其后续购房资格，对房企法定代表人及实际控制人追究连带责任（《中华人民共和国企业破产法》第128条，以下简称《企业破产法》）。

权利滥用的防范规则需以“生存权保障”为底线，通过实体与程序规则的双向约束，实现消费者优先权与债权人利益的再平衡。应当通过司法解释明确“恶意串通”“资金挪用”的认定标准，并建立跨部门协同监管机制，以防止超级优先权异化为房企逃废债的工具。

5. 结语

商品房消费者超级优先权的制度设计，本质上是法律对预售制风险分配失衡与民生保障需求的回应，但其“超级优先”地位引发的权利冲突，折射出生存权优位与私法秩序的价值张力。破解这一困境，需回归风险分配正义与法益动态衡平的双重逻辑：一方面，通过限缩权利主体、构建支付比例与房屋状态联动的分层规则，将保护对象严格限定于生存性需求；另一方面，依托破产程序中的弹性顺位调整机制，在“保交楼”与“保民生”之间寻找动态平衡。未来立法应聚焦于规范协同与程序再造，将超级优先权嵌入破产法框架，明确“生存权 > 劳动债权 > 担保债权”的差序格局，同时强化预售资金监管与司法审查联动，以法治化路径实现权利冲突的标本兼治，为房地产纠纷治理提供兼具正当性与可操作性的制度方案。

基金项目

2024年江苏省研究生科研与实践创新计划项目“商品房消费者权利与建设工程款优先权冲突法律适用研究”成果。

¹³最高人民法院认为，应在支付事实的认定方面从严把握，目的在于规避被执行人和案外人恶意串通逃避执行的道德风险。

参考文献

- [1] 坚会新. 案外人异议所涉权利冲突的实务化解[J]. 人民司法, 2019(31): 98-102.
- [2] 江苏省高级人民法院民六庭课题组, 陈飞翔, 石肖然, 等. 房地产纠纷风险防范化解与审判疑难问题研究[J]. 法律适用, 2024(11): 3-16.
- [3] 王文科, 牛哲. 浅析破产程序中商品房消费者优先债权的认定[J]. 公民与法(审判版), 2024(3): 37-40.
- [4] 韩玥. 破产程序中的回迁安置债权属性及其清偿顺位研究[J]. 法律适用, 2024(4): 120-131.
- [5] 高圣平. 民法典担保制度及其配套司法解释理解与运用[M]. 北京: 中国法制出版社, 2021: 1058.
- [6] 李博菟. 商品房消费者权利优先保护的规范体系与适用要求[J]. 人民检察, 2023(22): 55-58.
- [7] 孙宪忠. 我国物权立法贯彻科学性原则的问题研究——兼顾一段立法历史的回忆[J]. 政法论坛, 2024, 42(1): 3-34.
- [8] 董祥龙, 戚枝淬. 商品房消费者物权期待权探析[J]. 安徽工业大学学报(社会科学版), 2024, 41(1): 11-15.
- [9] 陈永强. 论中间型物权变动之多元要素解释方法[J]. 法商研究, 2016, 33(2): 86-94.
- [10] 辜明安, 李安宁. 商品房消费者“超级优先权”研究——基于《商品房消费者权利保护批复》的分析[J]. 经贸法律评论, 2024(6): 64-82.
- [11] 陆家豪. 商品房消费者权利优先保护的理论基础与规范适用[J]. 法学家, 2024(6): 156-172.
- [12] 陆晓燕. 保障生存利益与维护交易安全的平衡——房地产开发企业破产中购房人权利之顺位研究[J]. 法律适用, 2016(3): 16-24.
- [13] 阙梓冰. 购房人优先权的价值理念与解释路径[J]. 法律适用, 2020(11): 99-109.
- [14] 万挺. 执行异议之诉类型化处理研究——以推动“名实相符”为目标[J]. 法律适用, 2025(2): 117-133.
- [15] 司伟. 执行异议纠纷裁判思路与裁判规则[M]. 北京: 法律出版社, 2020: 215.
- [16] 董祥龙, 戚枝淬. 商品房消费者物权期待权的法教义学阐释[J]. 西安石油大学学报(社会科学版), 2024, 33(3): 105-110+123.
- [17] 赵伟方. 建设工程价款优先受偿权理论与实践研究[J]. 大陆桥视野, 2024(5): 58-60.
- [18] 浙江省杭州市余杭区人民法院课题组, 罗鑫. 涉房破产企业在建工程续建的困境与解决方法的探索[J]. 法律适用, 2016(3): 25-29.
- [19] 袁继尚. 建设工程施工合同纠纷疑难问题研究[M]. 北京: 法律出版社, 2021: 205.
- [20] 邵西柯. 浅析建设工程合同优先受偿权[J]. 华章, 2024(2): 114-116.
- [21] 董祥龙, 戚枝淬. 期房案外人执行异议之诉中权利裁判实证研究——基于91份裁判文书分析[J]. 巢湖学院学报, 2024, 26(1): 30-37.
- [22] 王毓莹, 史智军. 涉商品房消费者之执行异议之诉的若干要件分析[J]. 法治研究, 2021, 135(3): 119-127.
- [23] 高圣平, 陈南成. 商品房消费者执行异议的规则适用——基于最高人民法院裁判分歧的分析与展开[J]. 河南财经政法大学学报, 2024, 39(3): 24-35.
- [24] 贺小荣. 最高人民法院民事审判第二庭法官会议纪要: 追寻裁判背后的法理[M]. 北京: 人民法院出版社, 2018: 5.
- [25] 贺小荣. 最高人民法院第二巡回法庭法官会议纪要: 第3辑[M]. 北京: 人民法院出版社, 2021: 18.
- [26] 江必新, 刘贵祥. 最高人民法院执行最新司法解释统一理解与适用[M]. 北京: 中国法制出版社, 2016: 216.