

经济管理视角下多重权利冲突的顺位差异及成因分析 ——基于两典型案例比较

黄本建¹ 黄宗齐² 李喆喆³

1 广州城建职业学院, 广东 广州 510925

2 韩国信韩大学, 京畿道议政府 541004

3 广州番禺区住建局, 广东 广州 511400

摘要: 本文以两个涉及多重权利冲突的典型案例为研究对象, 从权利性质、法律规则适用及价值权衡三个维度, 剖析案例中权利顺位差异的成因。研究发现, 案例一体现纯粹物权与债权的对抗, 遵循物权公示、追及效力等基本原则; 案例二涉及生存权、法定优先权与意定抵押权的交织, 适用消费者生存权优先、法定优先权优先等特殊规则。权利顺位差异本质上是法律对不同权利类型的价值排序与特殊保护规则的体现, 反映了法律在维护交易安全与倾斜保护民生等场景下的政策导向和利益权衡。

关键词: 权利冲突; 权利顺位; 物权; 债权; 法定优先权

DOI: 10.63887/jfem.2025.1.3.17

1 引言

民事法律实践中, 多重权利冲突普遍存在。权利顺位的确定不仅关乎个案公平, 更影响社会经济秩序稳定, 既是司法裁判难点, 也是法学研究重点。本文选取两个典型案例, 通过比较分析探究权利顺位差异的深层原因, 为类似冲突的解决提供理论参考与实践指引。

2 案例介绍与权利顺位概述

2.1 案例一: 房屋买卖中的权利冲突

甲将房屋卖给乙, 签订合同未过户, 乙享有请求过户的合同债权; 后甲将房屋抵押给银行丙并登记, 丙取得抵押权(物权); 甲又将房屋卖给丁并过户, 丁取得所有权(物权)。此时, 乙的债权、丙的抵押权与丁的所有权形成冲突。最终权利顺位为: 丁的所有权(受制于在先抵押权) > 丙的抵押权(对拍卖款优先受偿) > 乙的债权(普通债权)。

2.2 案例二: 在建商品房交易中的权利冲突

开发商甲将在建商品房抵押给银行乙并登记(2023 年 1 月); 后与施工单位丙签订合同, 丙完

工后甲未付款, 丙于 2024 年 6 月取得建设工程价款优先受偿权; 2024 年 10 月, 甲预售房屋给消费者丁, 丁支付全款并办理预告登记; 2025 年 3 月甲破产, 乙、丙、丁均主张权利。最终权利顺位为: 丁的物权期待权 > 丙的建设工程价款优先受偿权 > 乙的抵押权 > 普通债权^[1]。

3 权利顺位差异的多维度分析

3.1 权利性质的根本差异

3.1.1 案例一: 纯粹物权与债权的对抗

丁的所有权(物权)与乙的债权: 丁通过登记取得所有权, 属典型物权, 具有对世性、排他性和优先性。依据“物权优先于债权”原则, 物权可直接排除债权请求权。乙的债权基于买卖合同产生, 仅具相对性, 仅能向甲主张, 无法对抗丁的物权。即便乙的合同签订在先, 未登记的债权因缺乏公示效力, 无法突破物权属性——物权是对物的直接支配权, 效力及于一切人; 债权是请求特定人为行为的权利, 仅在当事人间生效。

丙的抵押权(担保物权)与丁的所有权: 丙的抵押权设定在先且已登记, 属担保物权。根据《民法典》

第 406 条，抵押权具有追及效力，不因抵押物转让而消灭，故丁的所有权仍受丙的抵押权限制。担保物权旨在保障债权实现，对物的交换价值具有持续支配力，即便所有权转移，抵押权人仍可就交换价值优先受偿，此举保障了抵押权人的交易安全，避免抵押物流转削弱担保功能^[2]。

3.1.2 案例二：生存权、法定优先权与意定抵押权的交织

丁的物权期待权（生存权）：丁作为消费者购房人，支付全款并办理预告登记，其权利非单纯债权，而是“物权期待权”。因房屋用于居住，涉及基本居住利益，上升到生存权保护范畴。生存权是人类最基本权利，法律为保障其实现，突破“物权优先于债权”原则，赋予消费者物权期待权优先于建设工程价款优先受偿权和抵押权的效力，体现对弱势群体生存需求的关注。

丙的建设工程价款优先受偿权（法定担保物权）：该权利虽晚于乙的抵押权设立，但依据《民法典》第 807 条及相关批复，其作为法定担保物权，优先于意定抵押权。此权利旨在保护建筑工人工资等民生利益：建筑工程涉及众多劳动者，关系社会稳定与公平。将法定担保物权置于意定抵押权之前，体现立法对实质公平的追求及对劳动价值的认可。

乙的抵押权（意定担保物权）：乙的抵押权虽经登记，具有公示效力，但在生存权和法定优先权面前退居第三位。这反映法律对担保物权的价值排序：法定优先权 > 意定抵押权 > 普通债权。意定抵押权基于当事人约定设立，而法定优先权是法律为特定社会公共利益直接规定的，其效力优先体现了法律对公共政策和社会利益的考量^[3]。

3.2 法律规则的特殊适用

3.2.1 案例一：严格遵循物权公示与追及效力

物权公示原则：不动产交易中，物权公示通过登记实现。丁通过登记取得所有权，符合不动产登记生效主义，权利外观具有公信力，足以对抗乙的债权。物权公示是维护交易秩序的基础，使第三人能通过登记信息了解物权状态，做出合理决策。即便乙的合同

在先，未登记的债权因缺乏公示性，无法对抗已登记物权，这是保障交易安全与稳定的必然要求。

抵押权追及效力：丙的抵押权不因房屋转让给丁而消灭，丁的所有权仍受其限制。此规则确保抵押权人在抵押物转让后仍可行使权利，保障担保利益不受流转影响，利于促进抵押融资。

3.2.2 案例二：突破物权优先原则的特殊规则

消费者生存权优先规则：《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第二条规定，消费者交付全部或大部分房款后，承包人的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。该规则基于“生存权高于财产权”的价值判断，是对消费者居住权益的特殊保护。房地产交易中，消费者处于弱势地位，购房多为满足自身及家庭居住需求。若因开发商债务问题导致消费者无法取得房屋，将严重影响其生存权。故法律赋予消费者物权期待权优先效力，防止开发商与银行的交易损害购房者权益。

法定优先权顺位规则：《民法典》第 807 条明确，承包人对工程折价或拍卖价款享有法定优先受偿权，优先于抵押权和其他债权。该规则打破“登记优先”常规，强调对劳动价值和民生利益的保护：工程价款不仅关系承包人发展，还涉及建筑工人工资。将其置于抵押权之前，体现对劳动者权益的尊重及对弱势群体的倾斜保护，利于维护社会公平正义。

预告登记的特殊效力：《民法典》第 221 条规定，预告登记后，未经权利人同意处分不动产的，不发生物权效力。预告登记旨在保障债权人未来取得物权，通过限制开发商处分权，确保消费者在条件成就时取得房屋所有权。在破产程序中，预告登记可强化消费者权利的对抗效力，防止其他债权人主张权利，降低购房风险^[4]。

3.3 价值权衡的深层逻辑

3.3.1 案例一：维护交易安全与物权秩序

保护交易安全：物权公示原则和抵押权追及效力的适用，旨在维护不动产交易的稳定性。丁通过登记取得所有权，权利应受保护，确保交易顺利进行；丙的抵押权经登记公示，效力不应因房屋转让削弱。这

些规则为交易提供明确依据，降低风险，促进市场健康发展。

债权风险自负：乙在未办理过户时仅享有债权，应预见到未登记的风险。法律通过违约责任（如赔偿损失）救济乙，而非强制丁让渡所有权，体现对契约自由和风险分配的尊重。市场经济中，当事人应对自身交易行为负责，合理评估风险，此举引导当事人谨慎交易，提高效率与安全性^[5]。

3.3.2 案例二：倾斜保护民生与实质公平

生存权优先：消费者购房用于居住，权利涉及基本生存需求。法律赋予物权期待权优先效力，防止抵押权和工程款优先权威胁其生存。如山东省高级人民

法院在类似案件中明确消费者权利优先于抵押权，体现对民生的关注，利于社会稳定，彰显法律人文关怀。

法定优先权的政策导向：建设工程价款优先受偿权的设计，旨在保障建筑工人工资和承包人权益，促进建筑行业发展。建筑行业是国民经济支柱，涉及大量劳动者和企业，将该权利优先于抵押权，体现法律对劳动价值的尊重及对弱势群体的倾斜保护。

预告登记的风险防控：预告登记通过限制开发商处分权，降低消费者购房风险。破产程序中，其可阻断抵押权追及效力，确保消费者最终取得物权，增强消费者对房地产市场的信心，促进市场规范发展。

4 关键差异点总结

维度	案例一	案例二
核心权利性质	物权（所有权、抵押权）与债权的对抗	生存权（物权期待权）、法定优先权与意定抵押权的交织
法律规则适用	严格遵循物权公示、追及效力和债权风险自负原则	适用消费者生存权优先、法定优先权优先和预告登记特殊效力规则
价值导向	维护交易安全和物权秩序	倾斜保护民生和实质公平
权利顺位结果	所有权（丁）>抵押权（丙）>债权（乙）	物权期待权（丁）>建设工程优先权（丙）>抵押权（乙）>普通债权

4.1 理解核心权利性质

物权是对物的直接支配权（如所有权、抵押权），具有对世性、排他性；债权是请求他人为行为的权利，具有相对性。房屋买卖中，购房者签约后拥有债权，过户后取得所有权。物权与债权对抗时，一般物权优先，但消费者生存权等特殊权益可能改变顺位。

4.2 掌握法律规则适用要点

4.2.1 物权公示、追及效力和债权风险自负原则

物权公示：不动产以登记、动产以占有为公示方式。房产交易中，登记可让公众知晓权利归属，避免纠纷（如房屋抵押需登记，否则不能对抗善意第三人）。

追及效力：抵押财产转让后，原抵押权仍追及存在（当事人约定禁止让与并登记的除外）。

债权风险自负：债权人应评估交易风险（如出借人需考虑借款人还款能力）。

4.2.2 消费者生存权优先、法定优先权优先和预告登记特殊效力规则

消费者生存权优先：《关于商品房消费者权利保护问题的批复》规定，消费者以居住为目的购房并支付全款的，房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权及其他债权，体现对生存权的保障。

法定优先权优先：建设工程价款优先受偿权优先于抵押权和普通债权，旨在保障建筑工人权益，促进建筑行业发展。

4.3 明确价值导向

维护交易安全和物权秩序：严格遵循物权公示等规则，让交易相对方知晓标的物权利状态，降低风险（如避免一物多卖，保障物权有序流转）。

倾斜保护民生和实质公平：赋予商品房消费者“超级优先权”，优先保护其生存权。因消费者处于弱势地位，此举利于实现实质公平，保障民生。

4.4 应用法律规则的建议

合同签订环节：涉及不动产买卖、抵押时，需明确权利义务，预判冲突。购房者应查询房屋权利负担，抵押权人需确保抵押物合法及公示准确。

纠纷解决环节：出现冲突时，需判断法律关系和适用规则（如执行异议之诉中，依据规定判断当事人是否享有物权期待权、优先权及顺位）。

5 实务启示

5.1 交易风险防控

购房者应尽早办理预告登记或过户，明确权利以降低开发商一房二卖或抵押风险，使权利具备公示效力以对抗第三人。

抵押权人设定抵押时，需核查抵押物是否已预售、存在其他权利负担，通过尽职调查了解真实状况，避免因优先权利存在导致抵押权无法实现。

5.2 法律规则的精细化适用

建设工程承包人应及时主张优先权，在约定期限内行使权利，区分土地与建筑物价值，保留证据以确保权利获支持。

消费者购房时应保留付款凭证，确保符合“支付全款”等要件，以便主张生存权优先，在纠纷中维护权益。

6 结论

两案例的权利顺位差异，本质是法律对不同权利类型的价值排序和特殊保护规则的体现。案例一遵循物权优先于债权、抵押权追及效力等原则，维护交易安全与物权秩序；案例二通过消费者生存权优先、法定优先权优先等规则，实现民生保护与实质公平。这一差异反映了法律的政策导向和利益权衡——既需保障交易安全以维护市场经济秩序，又需倾斜保护民生以实现社会公平。

参考文献

- [1]《中华人民共和国民法典》第 221 条、第 406 条、第 807 条。
- [2]最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16 号）。
- [3]最高人民法院《关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1 号）。
- [4]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》。
- [5]王利明：《解决数据权益冲突应明确这些规则》，《北京日报》2023 年 11 月 2 日。