

论抵押预告登记在不动产登记实务中的效力

宋敏

湖北省恩施州不动产登记中心, 湖北 恩施 445000

DOI:10.61369/SE.2026020014

摘 要 : 自实施不动产统一登记工作改革以来, 国家层面相继制定出台《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规, 已从法律层面、政策层面、登记实务层面等多维度对各种类型的不动产登记实操都作出了具体、明确的规定, 对地方不动产登记工作提供了权威性、指导性和可操作性的政策支撑和法律依据。但在不动产登记实际工作中, 还是会遇到一些疑难问题, 有可能不动产登记工作人员或相关部门工作者, 对法律法规中的各条款的理解和认知不一样, 导致在工作执行过程中得出不一样的判断和结论, 就比如关于预告登记的相关规定, 登记部门应如何理解“预告登记后, 债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的, 预告登记失效”这一规定。这个问题涉及到登记程序是否合法、金融机构应如何规避因抵押预告登记带来的金融风险, 笔者具体用一个实际案例进行分析和阐述。

关 键 词 : 预告登记; 抵押预告登记; 首次登记; 转移登记; 抵押登记; 金融风险

On the Validity of Advance Notice Registration of Mortgage in Real Estate Registration Practice

Song Min

Enshi Real Estate Registration Center, Enshi, Hubei 445000

Abstract : Since the implementation of the reform of unified real estate registration, the state has successively formulated and introduced relevant laws and regulations such as the "Interim Regulations on Real Estate Registration," "Detailed Rules for the Implementation of the Interim Regulations on Real Estate Registration," "Real Estate Registration Procedures," and the "Civil Code of the People's Republic of China." These have provided specific and clear stipulations on the practical operations of various types of real estate registration from legal, policy, and registration practice perspectives, offering authoritative, guiding, and operational policy support and legal basis for local real estate registration work. However, in the actual practice of real estate registration, some challenging issues may still arise. It is possible that real estate registration staff or relevant department personnel may have differing interpretations and understandings of the clauses in the laws and regulations, leading to different judgments and conclusions during the implementation process. For example, regarding the provisions related to advance notice registration, how should the registration department interpret the stipulation that "the advance notice registration shall become invalid if the creditor's right is extinguished or if no application for registration is made within three months from the date when real estate registration becomes possible"? This issue involves the legality of the registration process and how financial institutions should mitigate financial risks arising from advance notice registration of mortgages. The author will analyze and elaborate on this issue using a specific practical case.

Keywords : advance notice registration; advance notice registration of mortgage; initial registration; transfer registration; mortgage registration; financial risk

案例: 2020年5月10日, 被告王某在甲房地产开发公司按揭购买了一套预售商品房, 原告乙商业银行与被告王某、甲房地产开发公司签订了《个人贷款合同(抵押、担保)》一份, 约定王某向乙商业银行借款40万元, 用于购房。王某以坐落于某市某路25号A栋1302号房屋作为抵押物提供担保, 贷款期限自2020年5月25日至2040年5月24日, 还款方式采用等额还本付息法。甲房地产开发公司承担阶段性连带责任保证(办理正式抵押登记完毕保证解除)。合同签订后, 乙商业银行与王某、甲房地产

开发公司共同于2020年5月25日到房屋所在地某市不动产登记中心共同申请办理了预购商品房预告及抵押预告登记, 乙商业银行同日发放了贷款。后来, 王某一直在外务工, 自2022年8月起, 王某因其务工收入不稳定, 无力按月偿还乙商业银行的借款本金及利息。乙商业银行业务人员多次与王某电话沟通, 要求王某将所拖欠未还的借款本金及利息还清, 但王某一直表示暂没有资金还款, 后来拨打王某的电话还一直接不通了, 无法取得联系。同时, 乙商业银行业务人员也多次与甲房地产开发公司沟通, 要求

其履行担保责任，但甲房地产开发公司表示已电话催促过王某多次，要求王某按时还款和携带有关材料办理案涉房屋所有权转移登记，都没有结果，实在没有更好的办法，后来也一直联系不上王某，甲房地产开发公司表示只能由乙商业银行去追究王某的违约责任。2024年8月，该商业银行向某市中级人民法院提起民事诉讼，将王某作为被告告上法庭，请求法院执行王某向银行提供的抵押物某市某路25号A栋1302号房屋所有权，对抵押物进行拍卖、变卖后，所得价款由乙商业银行优先受偿。该案件审理中，甲房地产开发公司作为第三人参加诉讼。

法院认为：一是原告乙商业银行与被告王某、甲房地产开发公司签订的《个人贷款合同（抵押、担保）》系各方当事人真实意思表示，未违反法律法规，合法有效。二是乙商业银行已依约发放贷款，王某未按借款合同约定分期归还借款本金，属于严重违约，应承担违约责任，及时履行还款义务；甲房地产开发公司也应承担相应的连带担保责任。三是按照《民法典》第二百二十一条第二款“预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效”之规定，乙商业银行提供的关于对该套房屋办理的抵押预告登记《不动产登记证明》已失效，且申请执行的不动产权利主体不一致。经审查，本案中王某购买的预购商品房已于2022年11月完成竣工验收并交付，甲房地产开发公司于2022年12月20日向属地某市不动产登记中心申请办理了案涉房屋国有土地上房屋所有权首次登记，权利人为甲房地产开发公司。但王某一直在外务工，没有及时与甲房地产开发公司共同向登记中心提交转移登记申请，导致该户不动产权证书上登记的权利人仍然还是甲房地产开发公司，而不是王某。权利主体不是王某，本案的被告是王某，法院无法去执行该抵押物（登记在甲房地产开发公司的房屋）。四是在甲房地产开发公司办理该套房屋国有土地使用权上房屋所有权首次登记前，乙商业银行没有主张自身权益。乙商业银行没有书面通知王某自未履行还款义务之日起多长时间内，乙商业银行将依法向法院提起民事诉讼，在这期间乙商业银行也没有向法院提起诉讼。

乙商业银行表示，当时给王某办理抵押贷款时，该套房屋是王某购买的预售商品房，而后来该套房屋完成竣工验收并交付，且甲房地产开发公司办理了不动产首次登记，银行是不知情的。

案例分析。《民法典》第二百二十一条第一款规定，当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，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。对此项规定，笔者认为可以从三个方面来理解：第一方面，①所谓预告登记，是指为保全一项以将来发生不动产物权为目的的请求权的不动产登记。预告登记的本质特征是使被登记的请求权具有物权效力，纳入预告登记的请求权，对后来发生的与该项请求权内容相同的不动产物权的处分行为，具有排他的效力，以确保将来只发生该请求权所期待的法律后果。换言之，当事人申请预告登记，旨在确保预告登记权利人实现请求权的目的而最终取得不动产物权，申言之，经过预告登记的请求权具有准物权的效力。第二方面，是否申请预告登记，由谁申请，均由当事人在以取得不动产物权为目的的协议中约定，或另行书面约定。第三方面，预告登记自记载在登记簿之日起产生保全效力，具有限制义务人（不动产处分人）再处分已经预告登记的不动产

的效力。

按照《民法典》第二百二十一条第二款的规定，“预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效”；按照《不动产登记暂行条例实施细则》第八十五条第三款规定，预告登记后，债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起3个月内，当事人申请不动产登记的，不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。笔者认为，②预售商品房抵押预告登记是在抵押登记暂时无法办理时，当事人为确保将来取得抵押权而办理的一种特殊类型登记，其目的在于保障能够办理抵押登记时预告登记权利人可享有优先受偿权，获得较其他担保物权人或者债权人更加优先的顺位，但是并未产生物权变动的法律效力。

对于预告登记的失效，笔者认为，导致预告登记失效的原因有：一是被预告登记保全的债权消灭；二是自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记。②实践中，对于“债权消灭”情形的理解基本一致，争议较大的是对“能够进行不动产登记”情形的理解。能够进行不动产登记是指具备办理本登记的条件，对于抵押预告登记来说，有两种不同的观点。一种观点认为，办理建筑物首次登记后即可具备办理抵押登记的条件，依据是《担保制度解释》第52条中“经审查已经办理建筑物所有权首次登记，且不存在预告登记失效等情形的，人民法院应予支持”的规定。另一种观点认为，对于预购商品房抵押预告登记来说，“能够进行不动产登记”的条件除办理建筑物所有权首次登记外，还应办理转移登记，即抵押不动产转移至抵押人名下，其依据是《不动产登记暂行条例实施细则》第66条等关于抵押登记办理要件的规定。本案中人民法院即持这一观点。从登记制度有关要求来看，第二种观点符合法律规定，是正确的。

司法实践中，为避免累诉，对于当事人仅办理抵押预告登记而非抵押登记的，诉讼中经人民法院审查具备办理抵押登记条件，预告登记权利人即可主张享有优先受偿权，而无须另行通过判决认定。《担保制度解释》第52条对此明确规定：当事人办理抵押预告登记后，预告登记权利人请求就抵押财产优先受偿，经审查存在尚未办理建筑物所有权首次登记、预告登记的财产与办理建筑物所有权首次登记时的财产不一致、抵押预告登记已经失效等情形，导致不具备办理抵押登记条件的，人民法院不予支持；经审查已经办理建筑物所有权首次登记，且不存在预告登记失效等情形的，人民法院应予支持；并应当认定抵押权自预告登记之日起设立。由此可见，在特定情形下，经法院确认，抵押预告登记具有设立抵押权的效力，享有优先受偿权并非必须以已办理正式抵押登记为要件。本案中，乙商业银行和王某于2020年5月25日到房屋所在地某市不动产登记中心共同申请办理了预购商品房预告登记及抵押预告登记，房屋竣工验收并交付后，甲房地产开发公司已依法向登记中心申请办理了案涉房屋所有权首次登记，导致该套房屋办理预购商品房抵押预告登记时登记的抵押人与已办理的房屋所有权首次登记的权利人不一致，且按照《民法典》相关规定，乙商业银行持有的《抵押预告登记证明》已失效，故人民法院不予支持。

那么，从“自能够进行房屋抵押首次登记”角度的来分析，什么是能够进行房屋抵押首次登记？笔者认为，预购商品房所有权及分摊（或占用范围内）的土地使用权已经登记到预购人名

下，且申请房屋抵押权首次登记的材料已经齐全、充分，达到了双方当事人或其代理人能够申请房屋抵押权首次登记的条件。②根据不动产登记规程，在开发商办理商品房首次登记后，该转移登记至购房者（抵押人）名下是办理该商品房抵押预告登记转正式抵押登记的前提，在购房者未办理房屋所有权转移登记手续的情况下，预告登记的抵押权人就达不到申请办理正式抵押登记的条件，则抵押预告登记仍然继续有效，应不受90日期限的影响。在本案中，法院认为“申请执行的不动产权利主体不一致”这一事实确实属实，法院还认为“在本案中乙商业银行持有的《抵押预告登记证明》已失效”，这种认为当前是存在分歧的。笔者认为，作为不动产登记机构，应站在整个不动产登记制度层面考虑，在工作实践中，虽然从便民利民和优化营商环境角度规定了在精减与优化办事环节的同时，也强调依次分别登簿，仍然存在登记程序上的先后逻辑顺序，因此登记环节还是应依法依规地进行，不能随意跨越。换言之，本案中购房人王某与甲房地产开发公司未申请办理房屋所有权转移登记至王某名下，故不能为乙商业银行办理抵押预告登记转正式抵押登记。

综合以上观点，我们再回到金融机构（贷款银行）该如何规避抵押风险上来，这是一个值得探讨和深思的问题。《民法典担保制度解释》第五十二条规定，“当事人办理抵押预告登记后，预告登记权利人请求就抵押财产优先受偿，经审查存在尚未办理建筑物所有权首次登记、预告登记的财产与办理建筑物所有权首次登记的财产不一致、抵押预告登记已经失效等情形，导致不具备办理抵押登记条件的，人民法院不予支持；经审查已经办理建筑物所有权首次登记，且不存在预告登记失效等情形的，人民法院应予支持，并应当认定抵押权自预告登记之日起设立。”关于抵押权预告登记失效与否的认定问题，实务界亦存在较大争议。第一种意见：预告抵押权利人应当承担由预告抵押登记到办理正式抵押登记的注意义务，在购房者未及时办理的情况下，预抵押权利人应当在法律规定的90天内通过催告或者起诉的方式要求购房者作为，否则预告登记失效。第二种意见：因购房者过错导致未及时办理正式抵押登记的，即使起诉之日距可以办理正式抵押登记之日已超过90天，也不应认为预告登记失效。本案中法院采用了第一种意见。笔者认为，第一种意见无疑对贷款银行施加了更为严苛的注意义务，这将导致房地产开发商与贷款银行间预售商品房贷款合作业务推进难度和成本增大。贷款银行除了将要承担对大量预售房屋抵押权办理正式抵押登记的注意义务以外，还要时刻关注客户因预售商品房房价下跌而购房人直接失联、断供的情形，使得贷款银行不仅需要承担贷款无法收回的风险，而且同时还要承担沉重的注意义务。对于第二种意见，我们可以理解为，即使抵押权预告登记因正式的房屋所有权登记未能办妥而导致无法办理正式抵押登记，但是，只要法院认定未及时办理正式抵押

登记的过错不在贷款银行，则法院可以直接通过判决确认抵押权正式成立，而无须判决认定贷款银行只有在房屋办理正式抵押登记后才能主张抵押权（即对抵押物的优先受偿权）。

为有效化解办理抵押预告登记后相关不和谐因素和问题，笔者认为，一是登记部门与房地产企业要共同加强宣传引导力度。在商品房项目竣工验收并交付后，不动产登记机构依申请依法为房地产开发企业办理该宗房地产项目国有土地上房屋所有权的首次登记，完成首次登记后，登记部门与房地产开发企业应第一时间对外发布、张贴该房地产项目已完成首次登记的公告，告知业主可提交相关申请材料与该房地产企业共同申请办理房屋所有权转移登记，这一举措有助于提升业主的知晓度和维权意识，从而切实提升转移登记和转正式抵押登记的办证率。二是登记部门要持续提升服务质效。通过深入推进“互联网+不动产”登记，采取政务服务“网上预约”办、鄂汇办APP网上办、跨省跨市州“跨域通办”、“上门服务”登记办证送证进小区、政务大厅开通“绿色专窗”登记发证、工作人员专人宣传引导和进行政策宣讲等措施，积极提供登记服务，切实提升工作效能；三是金融机构（贷款银行）应加强与抵押人、房地产开发企业之间的沟通衔接。在房地产开发企业办理房屋所有权首次登记后，金融机构应第一时间与抵押人、房地产企业衔接，催促其共同到不动产登记机构申请办理该套房屋的不动产转移登记及预抵押转正式抵押登记，这样由金融机构书面通知抵押人（购房人）及担保企业（房地产开发企业）后，若抵押人存在拒不配合申请办理，即使发生类似本案中法院认为申请执行的不动产权利主体不一致的情况，对金融机构主张权利也会更加有利。四是金融机构及房地产开发企业应创新措施，有效规避抵押金融风险。按照《民法典》的规定，不动产登记是依申请登记，《不动产登记暂行条例实施细则》第二条第一款规定，不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。依照规定，不动产登记机构必须依申请依法依规办理相关登记业务。金融机构与房地产开发企业为确保本行业本单位的相关权益不受损害，应未雨绸缪，结合相关法律法规主动研究制定行业内部监管政策，从本行业内不断地优化内部监管措施，以弥补本案中发生的类似情况后导致的利益受损的风险。

以上仅仅只是笔者个人从不动产登记过程中遇到的实际案例出发，结合本人对《民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》等相关法律法规的理解和认识，进行的分析和判断，因个人认知水平及专业能力不足，观点不一定准确，请有关专家和读者朋友批评指正，共同探讨不动产登记过程中遇到的疑难问题，为有效保障各方合法权益和促进社会和谐稳定建言献策。

参考文献

- [1] 刘守君，《不动产登记实务问答》第七部分预告登记——成都：西南交通大学出版社，2021.9.
- [2] 钟京涛. 抵押预告登记权利人能否享有优先受偿权.《中国不动产》2025.02期，总第123期.