

# 商品房预售信贷关系中消费者抗辩权延伸制度研究

——以后疫情时代强制停贷事件为切入点

陈佳玥

浙江理工大学法政学院、史量才新闻与传播学院，浙江 杭州

收稿日期：2023年2月27日；录用日期：2023年3月13日；发布日期：2023年5月26日

## 摘要

实践中预售房的不确定性导致商品房买卖纠纷不断增加，许多新的矛盾与问题也在司法实践中显露，其中一个重要问题是购房人可否在贷款合同中延伸适用抗辩权。原生抗辩权来源于买卖合同，且贷款合同与买卖合同必然构成经济上的整体，即关联合同；排除适用的情形包括消费者未请求出卖人履行合同义务及信贷合同成立后买卖合同条款实质性变更。这一制度在域外部分国家已立法实践，如德国的“抗辩直索”制度，取得了良好的司法效果。抗辩权延伸制度突出了抗辩权的可转移性特征，虽然对合同相对性原则有所突破，但降低了消费者可能承担的因买卖合同与贷款合同分离所造成的更高风险，为我国较为单一的信贷消费者权益保护模式提供新的指引。

## 关键词

抗辩权延伸制度，商品房预售信贷，关联合同，合同相对性原则

# Research on the Extension System of Consumer's Right of Defense in the Pre-Sale Credit Relationship of Commercial Housing —The Mandatory Loan Suspension Event in the Post-Epidemic Era Is the Entry Point

Jiayue Chen

School of Law and Politics, Shi Liangcai School of Journalism and Communication, Zhejiang Sci-Tech University, Hangzhou Zhejiang

Received: Feb. 27<sup>th</sup>, 2023; accepted: Mar. 13<sup>th</sup>, 2023; published: May 26<sup>th</sup>, 2023

## Abstract

In practice, the uncertainty of pre-sale housing leads to the increasing disputes of commercial housing sales, and many new contradictions and problems are also revealed in judicial practice. One of the important issues is whether the buyer can extend the application of the right of defense in the loan contract. The original defense right comes from the sales contract, and the loan contract and the sales contract must constitute an economic whole, that is, the related contract; exclusions include consumers' failure to request sellers to fulfill their contractual obligations and substantial changes in the terms of the sales contract after the establishment of the credit contract. This system has been legislative practice in some countries outside the region, such as Germany's "direct defense" system, and has achieved good judicial results. The extension system of the right of defense highlights the transferability of the right of defense. Although it has a breakthrough in the principle of contract relativity, it reduces the higher risk that consumers may bear due to the separation of sales contract and loan contract, and provides new guidance for China's relatively single credit consumer protection model.

## Keywords

Breakthrough of the Relativity of the Right to Plea, Commercial Housing Pre-Sale Credit, Linked Contracts, The Doctrine of Privity of Contract

Copyright © 2023 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. 引言

2020年初新型冠状病毒肺炎疫情爆发,世界暂时陷入停滞状态,居家隔离生活让人民群众深刻体会到住房的重要性。虽然疫情防控常态化后生产逐渐恢复,但有部分行业元气大伤。2022年6月,江西景德镇市恒大珑庭业主集体停贷,要求开发商限定期限内复工,并拒绝承担断供造成的损失。停贷断供事件在互联网上不断发酵,截至2022年8月末已有上百个烂尾楼盘业主集体断供[1]。从权利义务角度分析,购房业主与开发商之间是商品房买卖的法律关系,业主支付房款,开发商交付房屋;与银行之间是担保贷款的法律关系,业主从银行获得贷款并定期还款付息,银行为业主提供购置房屋资金。楼盘烂尾本是业主与开发商之间的合同纠纷,业主拒绝履行担保贷款合同中还款义务的法律依据何在?业主基于商品房买卖合同产生的抗辩权对抗第三方的贷款法律关系是否具有正当性?我国尚没有法律制度回应,但或许可以从最高人民法院的一则判例中找到些许支持。

以最高法院审判委员会讨论决定的(2019)最高法民再245号为例,2015年原告王忠诚与越州公司签订《商品房预售合同》,约定原告王忠诚购买商业用房一套。原告王忠诚、王琪博、王琪宝三人与建行青海分行、越州公司签订《借款合同》,约定三原告向建行青海分行借款7397万元,用于购买越州公司的商业用房,并明确借款时间、利息、抵押合同等权利义务,办理了相关手续。2015年8月21日,建行青海分行按照合同约定向越州公司支付7397万元。随后,因该商业用房无法及时交付,三方之间存在的《商品房预售合同》、《借款合同》、《抵押合同》均解除,截至2017年3月21日,王忠诚累计偿还贷款本息共计1526万余元,尚欠建行青海分行贷款本金6479万余元。建行青海分行认为,应当由三

原告与越州公司共同承担贷款的还款责任，案件由此涉诉。最高院认为，在原告对合同解除无过错的情况下，仍要求其承担剩余贷款还款责任，明显不合理地加重了其负担，各方权利义务失衡，有违公平原则，最终改判原告无需承担还款义务，同时指出类案的审理“必须充分考虑商品房按揭贷款商业模式下各合同之间的密切联系和各方权利义务关系的平衡问题，避免因强调单个合同的相对性而造成三方权利义务的失衡”。<sup>1</sup>通过该案判决可以明确：因开发商过错无法交付房屋致使《商品房预售合同》《借款合同》《抵押合同》解除的，买受人不负有还款义务。本案中，法院支持原告在案涉合同均被解除的情况下免除还贷义务，那么，若在案涉合同尚未解除之时，或是仅有商品房买卖合同被解除之时，购房人是否有权向银行提出抗辩并拒绝偿还贷款？商品房预售贷款模式下各合同之间的联系和各方权利义务关系又如何实现平衡？这些问题难以从现有法律制度的规定中找到解决依据。

## 2. 抗辩权延伸制度界定

### 2.1. 抗辩权延伸制度定义与法理基础

抗辩权延伸制度(Einwendungsdurchgriff)，又名“抗辩直索”、“抗辩穿越”，是民法理论中一种的特殊制度，该制度起源于市场经济发展的实际要求。在抗辩权延伸制度中，消费者被赋予了在第三方法律关系中抗辩的特殊权利：消费者基于买卖合同而获得的抗辩权，亦可用于对抗与该合同具有法律关联的信贷合同相对人。故抗辩权延伸制度之构成有几项必要条件。

#### 2.1.1. 合同关联性为延伸之前提

抗辩权延伸制度是以具有关联性的买卖合同和信贷合同有效成立为前提，也要求两个合同为关联合同。合同联立是指数个合同“不失其个性，而相结合”，即依当事人意思，多份合同间具有一定依存关系的结合，一个合同的效力依存于另一个合同的效力[2]。《德意志联邦共和国民法典》第358条将关联合同(verbundener Vertrag)定义为“如果贷款全部或部分用于为另一份合同提供资金，并且贷款合同与被融资合同构成经济上的整体，那么该买卖合同或提供其他给付的合同与信贷合同构成关联合同”。<sup>2</sup>通过上述分析，可以得出关联合同所包含的两个要件：一是存在两份以上的有效合同，二是数个合同间存在依存关系。

认定是否属于数个存在依存关系的关联合同，不应拘泥于形式上合同文本的数目判断，而是以是否存在独立的设立、变更或终止民事权利义务关系的功能作为合同存在与否的判断标准。如在有中介参与的商品交易中，出卖人、买受人与中介人在同一份合同中可能同时约定买卖条款和居间服务的条款，虽在同一张纸上出现，但买卖合同的效力变化必然会对中介合同产生影响，二者为联立合同的属性不因此发生改变。而“依存关系”，强调的是实质上的紧密联系，在实践中往往表现为“经济整体性”，以“关联合同”作为关键词在中国裁判文书网上检索，各级法院认定的“关联合同”大致包括：商品房买卖合同和信贷担保合同形成的关联合同；借款合同和抵押、质押担保合同形成的关联合同；承揽合同与建设工程合同形成的关联合同；二手房买卖、租赁合同与中介合同形成的关联合同等。不难发现，上述构成关联合同的案件，即使合同当事人、签署时间地点、法律性质皆不相同，却往往有较为一致的目的，构成经济上难以分割的一体，也正是抗辩权得以延伸之关键前提。

#### 2.1.2. 抗辩权可转移性为延伸之基础

抗辩权制度起源于古罗马法，古罗马法中的抗辩权兼具诉讼法和实体法双重意义的抗辩。时至今日，

<sup>1</sup>最高人民法院：(2019)最高法民再245号民事判决书，中国裁判文书网2021年1月7日发布。

<sup>2</sup>Bürgerliches Gesetzbuch §358 Mit dem widerrufenen Vertrag verbundener Vertrag (3): Ein Vertrag über die Lieferung einer Ware oder über die Erbringung einer anderen Leistung und ein Darlehensvertrag nach den Absätzen 1 oder 2 sind verbunden, wenn das Darlehen ganz oder teilweise der Finanzierung des anderen Vertrags dient und beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden.

我国法律中所称之抗辩权是指在一定条件下一方当事人对抗另一方的履行请求权，性质上属于相对权，仅于该债之关系的债权人、债务人之间发生法律效力。即使是在抗辩权延伸制度中，其抗辩权的本质属性并未因迁移至第三方法律关系中而发生改变。抗辩权基于买卖合同而产生之时，属于原生抗辩权，赋予权利受到损害的当事人对抗另一方的救济性权利。与之相对，延伸后的抗辩权为衍生抗辩权<sup>[3]</sup>，是在买卖合同的基础上因为信贷法律关系的覆盖而实现。因此，延伸后的抗辩权客体仍为请求权，且须相对人提出给付请求后方可主张，属事后救济之权。得益于请求权可在法定或约定情况下得以转移的特性，抗辩权也被赋予了可转移性。由此可知，当请求权与抗辩权的形式达成一致时，则实质的抗辩内容仅与特定的请求内容相一致。故可转移性既是抗辩权得以延伸的基础，也对抗辩权延伸制度的延伸条件、方式等具体内容提出了限制，抗辩权延伸制度之构建须慎之又慎，否则将破坏请求与抗辩的平衡。

## 2.2. 域外抗辩权延伸制的立法与实践

抗辩权延伸制度最早起源于美国，随着资本主义的飞速发展，其他国家也相继设立了该制度。美国联邦贸易委员会于1975年颁布一项“保护消费者索赔与抗辩”的调控规则，规定消费者可以向出卖人的受让人或消费贷款的贷款人提出本来可以向出卖人提出的任何抗辩或索赔。<sup>3</sup>《德意志联邦共和国民法典》在第359条规定了关联合同异议(即抗辩直索)：“若基于关联合同产生的抗辩，使消费者有权拒绝向与其订立关联合同的经营者履行义务的，消费者可以拒绝偿还贷款。在信贷协议生效后，经营者与消费者就买卖合同变更达成一致的，不得以该变更作为抗辩事由。买卖合同标的额小于二百欧元的不适用上述条款。”<sup>4</sup>通过对该项条款的解读，我们可以将德国抗辩直索的条件归结为以下三点：第一，抗辩权延伸制度的权利主体是消费者，并向贷款人作出抗辩；第二，抗辩权来源于被融资合同；第三，被融资合同目的无法通过其他途径实现，即客观上存在给付瑕疵或给付不能造成的根本违约。除了上述两国以外，英国、欧盟等信贷市场发达的国家及国际区域组织也以立法或协议的方式确立了抗辩权延伸制度作为救济途径，进一步增强了市场主体的交易信心。

## 3. 抗辩权延伸制度在商品房预售信贷关系中的构建基础

### 3.1. 抗辩权延伸制的定位

商品房预售信贷是目前我国商品房预售市场中较为普遍的运作模式，房地产开发企业依法取得商品房预售资格后，可以将尚在建设中的房屋预先出售给承购方，承购方将该预售房屋抵押所得的贷款作为购房款交付，同时双方约定在未来某一确定日期完成交付及不动产登记。商品房预售信贷一般涉及商品房预售合同、担保贷款合同、委托付款合同等多重法律关系，权利义务交错一体，难以割裂。由于商品房“预售”性质本身所具有的较大的不确定性，开发商无法及时按照合同约定交付房屋或是办理登记手续的现象较为普遍，更为严重的是建设中断，购房人收房无望却因征信问题无法轻易停止偿还贷款，陷入两难境地。因新型冠状病毒肺炎疫情对房地产行业的严重影响，全国各地均出现了烂尾楼盘业主停贷断供现象。仅就商品房预售合同而言，购房人固然有权要求与违约的开发商解除合同，但当其诉求越出该买卖合同而径直向贷款人提出时，形式上权利义务的平衡已然被打破。在此背景之下，抗辩权延伸制度正是为购房人提供了一条合法正当的解决路径，即购房人基于商品房预售合同取得对开发商的抗辩权，该权利可对抗担保贷款合同中的贷款人。

<sup>3</sup>15U.S.C. §1666i See Commercial and Debtor—Creditor Law 1997 Ed. Foundation Press.

<sup>4</sup>Bürgerliches Gesetzbuch §359 Einwendungen bei verbundenen Verträgen: (1) Der Verbraucher kann die Rückzahlung des Darlehens verweigern, soweit Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag ihn gegenüber dem Unternehmer, mit dem er den verbundenen Vertrag geschlossen hat, zur Verweigerung seiner Leistung berechtigen würden. Dies gilt nicht bei Einwendungen, die auf einer Vertragsänderung beruhen, welche zwischen diesem Unternehmer und dem Verbraucher nach Abschluss des Darlehensvertrags vereinbart wurde. Kann der Verbraucher Nacherfüllung verlangen, so kann er die Rückzahlung des Darlehens erst verweigern, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist.



## 3.2. 抗辩权延伸制构建的必要性与正当性

### 3.2.1. 市场经济发展对合同相对性原则突破的必然要求

依前文所述，抗辩权延伸制度中购房人对抗贷款人的抗辩权实际上来自于商品房预售合同，这突破了合同相对性原则。合同相对性原则作为合同法上的基本原则，贯穿于《民法典》合同编始终，强调特定当事人和权利义务关系的对应，与意思自治、契约自由等原则共同维护私法自由。合同相对性原则的重要意义决定了其不应轻易改变。但是，市场经济的发展与世界经济一体化联系的加强，要求作为上层建筑的法律制度不可固步自封，合同相对性原则实际在某些制度上已经有所突破，如债权人的撤销权、有关第三人侵害债权的规定、英国《1999年合同(第三人权利)法案》等。

最高人民法院印发的《全国法院民商事审判工作会议纪要》(以下简称《九民纪要》)中提倡“穿透式审判思维”，这与“适当突破合同相对性原则”的逻辑一致，纪要指出“特别注意外观主义系民商法上的学理概括，并非现行法律规定的原则，现行法律只是规定了体现外观主义的具体规则”，并列举善意取得、表见代理、越权代表为例<sup>[4]</sup>。实际上，合同相对性原则即为商事外观主义的应用，所谓抗辩权延伸制度的“突破”，实则是对合同相对性原则的补充，是在合同相对性原则大方向不变的前提下，就某些事实作出特别认定，以弥补规定的不足。这种突破与现代合同法中的鼓励交易原则价值一致，也与《九民纪要》倡导的“查明当事人的真实意思，探求真实法律关系”殊途同归，更适应当下灵活多变的市场经济。

### 3.2.2. 抗辩权延伸制度的救济性不可预先免除

购房人与贷款银行签订的担保借款合同大多为银行预先拟定的合同，属于典型的格式合同。为实现自身利益最大化，银行可能会在合同中约定“贷款发放后，贷款人与开发商之间就房屋买卖产生的纠纷，盖与本行无关，贷款人仍需依照本合同约定履行还款义务”等诸如此类的免责条款。如(2019)最高法民再 245 号案例中，最高院认为，案涉合同约定的“贷款人与借款人的借贷关系解除的，借款人应当立即返还其所欠贷款的本金、利息、罚息及实现债权的费用，或委托售房人直接将上述款项归还贷款人”条款，明显不合理地加重了原告的责任，故该条款对三名原告不具有约束力。由此可见，所谓的免责条款不尽然有效，《民法典》第 496 条至第 498 条<sup>5</sup>对格式条款的提供者作出了约束性规定，涉及格式条款缔约方式、具体内容、解释方法及格式条款的采用均体现出我国立法对非格式条款提供方的倾向性保护。

然而，独立个体的借贷人在银行这类金融机构面前无疑处于弱势地位，即便上述银行的“免责条款”显然不合理地加重了借贷人的义务，为了获得资金也不得不接受不公平条款。《民法典》对格式条款的规定侧重于对合同缔约公平性的事前保障，与之相对应，抗辩权延伸制度则以救济性为特征，事后补救不可偏废。依据现有法律规定对格式条款作出有利于贷款人的解释，且承认来自于商品房买卖合同的抗辩权的合法性，两者共同作用之下才能最大程度实现公平正义与消费者保护。

### 3.2.3. 贷款人应当接受抗辩的原因

在消费信贷商业模式出现之前，普遍适用的是分期付款方式：买受人向出卖人先行支付部分价款，

<sup>5</sup>《民法典》第 496 条：格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合同的内容。第 497 条：有下列情形之一的，该格式条款无效：(一)具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形；(二)提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；(三)提供格式条款一方排除对方主要权利。第 498 条：对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

剩余价款及利息等均分期支付。若出现商品瑕疵或合同目的不达的情况，买受人即可通过停止支付的方式终止合同，及时止损。而在商品房预售关系中引入了第三方主体，那么抗辩权延伸制度要求第三方与购房人共同承担开发商违约的风险的原因何在？本文做如下分析。

商品房信贷买卖关系中，通常购房人的贷款机构是开发商所推荐的银行，且很多情况下不允许购房人选择推荐以外的其他银行，无疑限制了购房人的选择权。这类综合性金融机构一般资金量庞大、运作体系成熟，甚至有官方背景，与开发商之间往往有密切的商业联系，对开发商的资金状况、工程情况等信息的掌握度远高于普通的购房人，对风险预知更为敏感。依据中国银监会《关于印发商业银行委托贷款管理办法的通知》第 16 条的规定，<sup>6</sup> 银行对开发商依法使用资金、按约交付房产负有监督义务。如果银行没有按照有关规定向开发商支付购房款，在开发商出现违约情形时可能承担更多的责任。例如，广东省高级人民法院审理的(2018)粤民申 7516 号一案，法院认为当事人招行惠州分行作为贷款人，有义务将按揭贷款发放至贷款商品房对应的预售资金监管账户，并接受房管部门的监管。银行未按照约定向开发商支付贷款即可认定其主观上具有过错，属于明知存在违规发放贷款可能引发不良后果但仍实施，因而承担不利后果，购房人无需偿还贷款本息。<sup>7</sup> 因此，无论是合同缔约能力方面，还是合同履行监督方面，银行等贷款人都更为强势，赋予购房人抗辩权延伸的权利能够平衡购房人与贷款人的实质上的不对等关系。

从效果上看，即使购房人行使延伸的抗辩权利，购房人与贷款人之间的法律关系并不就此消灭，只是阻断了贷款人请求购房人继续偿还贷款本息或承担违约责任的效力。实践中，购房人一般以买卖合同中的商品房为担保贷款的抵押物，贷款人对商品房买卖合同的风险必然有所预见且愿意承担，即便其对贷款人的请求权被延伸后的抗辩权阻却，造成的损失也在可预见的范围内，相对有限。此外，由于延伸后的抗辩权并非终止性权利，三方之间的根本矛盾尚存，故购房人行使该权利能够促使贷款人积极参与纠纷解决，共商共建，早日更改或解除三方合同，避免各方损失的扩大。

#### 3.2.4. 制定抗辩权延伸制的现有相关法律法规

我国现有的法律法规中尚未明文规定抗辩权延伸制度，与之最为接近的规定是最高人民法院颁布的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《商品房买卖司法解释》)，其中第 20 条<sup>8</sup> 规定了商品房买卖合同的无法实现时，当事人有权解除贷款合同；第 21 条第 2 款<sup>9</sup> 规定了两个合同均解除后的购房款返还问题；若是因为贷款合同不能成立导致的商品房买卖合同无法继续履行，则受该司法解释第 19 条<sup>10</sup> 的规制。但是，《商品房买卖司法解释》第 19 条、第 20 条将解除合同的权利表述为“可以请求”，从权利性质上而言是解除权，解除权作为形成权，并不具备可转移性，且该解除权获得与否以当事人有无过错为前提，这与抗辩权延伸制度中对弱势消费者的倾向性保护相左。就条款本身而言尚不构成抗辩权的延伸，但从中可以得知司法对于商品房买卖合同和担保贷款合同属于关联合同的认可，能够成为抗辩权延伸制度构架之基础。

<sup>6</sup> 《银监会关于印发商业银行委托贷款管理办法的通知》第 16 条：商业银行应同委托人、借款人在委托贷款借款合同中明确协助监督使用的主要内容和具体措施，并按合同约定履行相应职责。

<sup>7</sup> 广东省高级人民法院：(2018)粤民申 7516 号民事裁定书，中国裁判文书网 2018 年 12 月 18 日发布。

<sup>8</sup> 《商品房买卖司法解释》第 20 条：因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

<sup>9</sup> 《商品房买卖司法解释》第 21 条第 2 款：商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的、出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

<sup>10</sup> 《商品房买卖司法解释》第 19 条：商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

## 4. 抗辩权延伸制度构建的困境

### 4.1. 抗辩权延伸制度基础薄弱

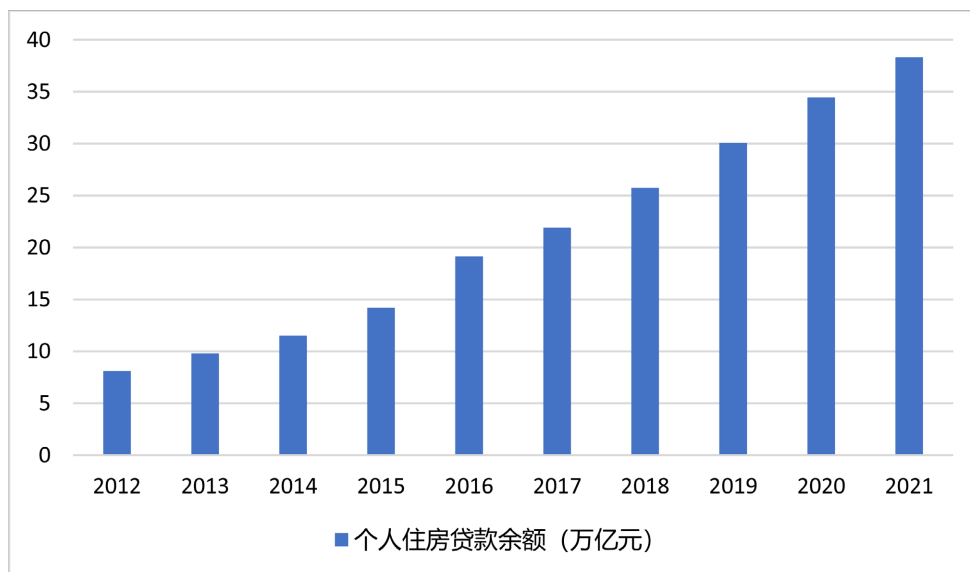


Figure 1. Balance of personal housing loans in China from 2012 to 2021

图 1. 2012~2021 年中国个人住房贷款余额

截止 2021 年 12 月,我国个人住房贷款余额已达 38.32 万亿元,同比增长 11.3%(见图 1: 2012~2021 年中国个人住房贷款余额) [5]。金融信贷正是处于蓬勃发展的黄金时期,与人们的生活息息相关,立法机关必须高度关注,以法律形式规制这一领域。实际上,用于调整信贷合同关系的相关法律法规实为匮乏,主要包括《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《个人贷款管理暂行办法》、《个人住房贷款管理办法》等,这些司法解释或部门规章的法律层级较低,且并无专门针对消费信贷领域的消费者权益保护的特别法,以至于目前对信贷消费者权益的保护都是从现有的法律法规中寻找原则性规定或类似条款援引使用。长期缺乏立法规范与引领造成消费信贷领域法律基础薄弱、构架模糊的现状,更不谈立法者能够及时捕捉改革过程中的新问题,进行适度超前立法[6]。如抗辩权延伸制度这类金融信贷与消费者保护交叉融合领域的条款制定,也因缺乏法律支持有心无力。

### 4.2. “重预防、轻救济”模式致使权利救济研究有限

房地产行业与民生幸福息息相关,在 2022 年停贷风波愈演愈烈之时,有关部门共同发力,致力于实现“保交楼、保民生、保稳定”,但大多数雷霆手段仅侧重预防开发商违约,对权利已经受损的购房人救济不足。相关学者对于房地产行业的研究也侧重于资金运作、知情权保障、结构性改革等方面,权利救济的法理理论则略逊一筹,这类条款的制定在潜移默化的观念中被置于后位。预防侵权发生、保障合同履行固然重要,但被损害权利的补救同样是重要的环节,二者应当齐头并进,构成完整的法律体系。

### 4.3. 合同相对性原则固有观念桎梏抗辩权延伸制度

与抗辩权延伸制度相关的《商品房司法解释》第 19 条至第 21 条虽然回答了联立合同的解除权问题,但没有解决物权期待落空的问题,即解除商品房买卖合同后的停贷风险。对合同相对性原则的固守桎梏了抗辩权的延伸导致消费者陷入合同分离、权益难以保护的尴尬局面。购房人贷款的本意就是购买商品

房，即使最后担保贷款合同得以解除，撤销、解除或确认商品房买卖合同无效及请求解除商品房担保贷款合同的过程仍需要较长的时间、金钱的投入。购房人被违约后已然处于劣势，又因抗辩权的缺失，不得不继续履行作为借贷人的义务，存在损失扩大的风险。由此可见，一味坚持合同相对性原则对消费者权益的保护并不全然利好。

## 5. 抗辩权延伸制度构建建议

### 5.1. 抗辩权延伸制度的立法原则

立法原则是法律制度据以构架的重要准绳，抗辩权延伸制度介于金融信贷和消费者权益保护的衔接地带，除了民主、法治、科学原则以外，应当遵循利益平衡原则和诚实信用原则。前者强调立法者应当给予弱势地位者更多的权利，以平衡交易双方的地位差别，后者强调在合同履行过程中各方当事人应当依照合同约定履行义务，并尽力协助和督促对方当事人履行义务，互相配合，共同实现合同目的。抗辩权延伸制度既是利益平衡原则的要求，也是诚实信用原则中对交易道德的集中体现，能够有效降低交易风险，提升信贷贸易积极性。

### 5.2. 抗辩权延伸制度的具体运行规则

#### 5.2.1. 制度适用的条件

抗辩权延伸制度的适用条件，是指消费者在消费信贷关系中若具备以下条件，则可以基于其对买卖合同的抗辩权对抗贷款人：第一，法律关系条件，要求贷款所得用于买卖合同的支付，贷款合同与买卖合同形成经济整体性；第二，权利条件，要求消费者即贷款人的抗辩权因买卖合同而产生。

依照我国《消费者权益保护法》之规定，消费者是为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务的自然人。<sup>11</sup>对于消费者的定义同样适用抗辩权延伸制度，从主体上体现抗辩权延伸制度保护弱势群体的性质。法律关系条件的要求体现贷款合同与买卖合同在事实上的不可分离性，是突破合同相对性原则的必然要求，缺乏法律关系要件的抗辩权延伸会造成市场关系的混乱。权利条件是抗辩权延伸制度从属性的体现，从属性在民法中一般体现为两个权利因为目的相近，其中一个权利依附于另一个权利而存在。综上，对贷款合同的抗辩是非设权抗辩，仅是从买卖合同到贷款合同的延伸，如此一来就赋予分期付款的各期款项与信贷买卖价款的各期款项以同等的法律地位<sup>[7]</sup>。

#### 5.2.2. 排除适用规则

排除适用规则，是指在以下两种情况中消费者不得行使抗辩权延伸制度：

第一，消费者未请求出卖人履行合同义务。抗辩权延伸制度属于消费者侵权救济的补充途径，因此，消费者应当首先穷尽其他实现合同目的之可能，其中当然包括请求出卖人继续履行合同义务，在合同义务履行绝无可能之时方可采取抗辩权延伸的方式。例如在商品房预售法律关系中，若开发商迟延交付房屋或是交付的房屋存在质量问题，尚不属于“合同目的不达”的根本违约，购房人仍有请求开发商进行修理、更换的可能，合同得以履行则无救济补充可言；只有当商品房买卖合同继续履行失败时，消费者才有权向贷款人抗辩，拒绝偿还贷款。

第二，信贷合同成立后，买卖合同条款变更，且抗辩权产生于该变更后的条款。从可预见性角度分析，贷款人需要承担抗辩权延伸制度带来不利后果的原因之一，是其明知买卖合同中存在的风险并愿意承担。贷款合同成立后，买卖合同条款的变更带来的风险已是贷款人无法预知的，自然不应当由贷款人额外负担。需要另外注意的是，这里所称的变更是真正意义上的条款变更，对合同有实质性影响，若仅

<sup>11</sup>《中华人民共和国消费者权益保护法》第2条：消费者为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务，其权益受本法保护；本法未作规定的，受其他有关法律、法规保护。



是交付日期更改、损失赔偿的协议等变动，不阻碍合同目的的实现，自不成为抗辩权得以延伸之理由。

## 6. 结束语

商品房预售信贷交易模式有效满足了城市居民快速增长的住房刚性需求，在我国城市住宅商品化阶段发挥了不可替代的作用，为购房人提供诸多便利。但是，此类交易模式也使各方权利义务复杂化，无形之间提高了购房人的风险负担。仅就购房人和贷款人而言，两者之间的地位高下立见，购房人的弱势不仅体现在经济实力的差距，还体现在对金融信贷了解的局限，对开发商信息掌握的匮乏。出于该层面的考虑，对购房人权益的倾向性保护与救济是法律公平的应有之意。虽然我国现行《商品房买卖司法解释》相关条款尚不构成抗辩权延伸制度，但已对商品房买卖合同与担保贷款合同的关联性予以认可。在此基础上，允许购房人基于商品房买卖合同中的抗辩权对抗担保借款合同中的贷款人，这是商品房预售信贷关系中的消费者抗辩权延伸制度的雏形。购房人向贷款人抗辩延伸后，并不等同于二者之间法律关系的消灭，仍需各方秉持诚实信用、积极主动的态度梳理合同关系，解决纠纷。从立法视角看，自当密切关注市场发展与群众切实所需，借鉴域外成熟制度和先进理念，深入消费信贷领域的理论研究，逐步建立完善抗辩权延伸制度，弥补成文法之不足。

## 参考文献

- [1] 游璃. 停贷断供, 击中了谁的软肋[EB/OL]. 腾讯网. <https://new.qq.com/rain/a/20220720A08OVB00>, 2022-07-21.
- [2] 舒金曦. “合同联立”的司法认定标准[EB/OL]. 人民法院报. <https://www.chinacourt.org/article/detail/2021/07/id/6169121.shtml>, 2021-07-22.
- [3] 尹腊梅. 民事抗辩权研究[M]. 北京: 知识产权出版社, 2008: 101-105.
- [4] 最高人民法院. 全国法院民商事审判工作会议纪要[EB/OL]. <https://www.court.gov.cn/zixun-xiangqing-199691.html>, 2019-11-14.
- [5] 中国人民银行. 2021年金融机构贷款投向统计报告[EB/OL]. <http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/4464086/index.html>, 2022-01-30.
- [6] 俞悦. 消费信贷合同中的抗辩权延伸问题研究[D]: [硕士学位论文]. 长春: 吉林大学, 2015.
- [7] 迟颖. 关联合同中产生于买卖合同的抗辩权对贷款合同的适用性问题——从一则案例看德国消费信贷法抗辩权延伸制度[J]. 法学论坛, 2007(5): 36-41.