

全国“七五”普法案例读本系列

借贷担保纠纷

.....

案例读本

七五普法图书中心◎著

- ★ **专业性** 法学专家、实务人士、专业法律编辑精心编写
- ★ **实用性** 上百个实用案例，讲解最常见的借贷担保问题
- ★ **权威性** 及时、有效解决借贷担保纠纷的权威实用指南

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国“七五”普法案例读本系列

借贷担保纠纷 案例读本

七五普法图书中心◎著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

借贷担保纠纷案例读本 / 七五普法图书中心著.

—北京: 中国法制出版社, 2016. 1

(全国“七五”普法案例读本系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6762 - 9

I. ① 借… II. ① 七… III. ① 借贷 - 经济纠纷 - 案例 - 中国 ② 担保 - 经济纠纷 - 案例 - 中国 IV. ① D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 238000 号

策划编辑: 刘 峰 (52jm.cn@163.com)

责任编辑: 靳晓婷 (tinajxt@126.com)

封面设计: 蒋 怡

借贷担保纠纷案例读本

JIEDAI DANBAO JIUFEN ANLI DUBEN

著者/七五普法图书中心

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 毫米 × 1230 毫米 32

版次/2016 年 1 月第 1 版

印张/7.75 字数/178 千

2016 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6762 - 9

定价: 29.80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66054911

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

顾问委员会

荣丽双	王 宇	王 磊	冯 宁	江润涛	付广庆	蔺东升
徐传发	冯佳林	吴书振	刘 芹	倪 婷	杨立群	冯美华
李玉兰	陶 然	杨 宇	孙明然	王福振	李宝尧	王 欣
王雁冰	任 珊	唐 菁	周 龙	高淑荣	李贵香	王燕秋
孙大为	田媛媛	王 芳	陶玉海	田 勇	陈风彩	曹洪华
陈雪云	董 莲	何雪峰	康幼玫	李敦刚	刘晨鹏	刘 慧
庞晓娟	邵 雯	宋 琛	宋可力	韩 博	马玉波	李 晨
聂海荣	裴 昕	王荣丽	杨秀红	贾福强	任月英	苏 度

前言

随着社会经济的快速发展，人们之间的经济交往越来越频繁化和复杂化，借款、贷款以及担保已经是人们经常接触并参与的经济活动。然而，不可否认的是，在借贷担保领域，不守法、不守约、用非法手段损害其他人利益的行为不在少数。特别是有些人，专门利用对方不懂法的弱点，故意规避一些行为，而达到损人利己的目的。因此，对于一些经常参与借贷担保事项的人来说，懂得一些相关的法律知识尤为重要，这样才能降低风险，减少纠纷，并有效维护自身合法权益。

为了让大家快速、全面地了解借贷担保的相关法律知识，我们特意编写了此书。从日常经济活动最常涉及的借贷担保类型和有关知识出发，讲解了银行贷款、民间借贷、保证、一般抵押担保、城市房地产抵押担保、质押担保、留置权等七个方面的问题。

本书在内容组织上主要分为以下四个版块：

第一，案例实录。我们从最经常出现的问题入手，精选了生活中的典型案例，用简练、通俗、生动的语言加以整理汇编，向读者展示了一个个似乎可以亲眼所见的故事，并引发读者维权思考。

第二，律师分析。针对案例，由专业律师和法律专家进行详细而全面的分析和解答，给读者的维权之路指明方向。

第三，法条链接。列明与案例相关的法律法规，方便读者了解

法律依据，帮助读者宏观学习和了解法律专业知识。

第四，温馨提示。总结性地向读者提示需要注意的问题，以及遇到问题如何维权，如何把握、运用相关的法律知识。

本书具有通俗性、实用性、广泛性的特点。通俗性主要体现在用通俗的语言把法律问题交代得彻彻底底、明明白白；实用性体现在每一个案例都是从日常生活中最常遇到的问题出发而选取的，每一个例子都有可能发生在读者身边；广泛性体现在内容涵盖了生活中常见的各种借贷担保知识。

传播法律知识，维护合法权益，是我们的口号，也是宗旨。我们衷心地希望，本书能给您带来帮助！

目 录

第一章 银行贷款

借款利息能否预先在本金中扣除?	01
金融机构的贷款利率是如何确定的?	02
什么是借款展期? 借款人满足什么条件可以申请展期?	04
借款人能否不按约定的用途使用借款?	05
借款人未按照约定的用途使用借款, 银行是否可以中止 发放贷款?	07
贷款人转让权利时, 是否可以通过公告方式通知?	08
贷款人是否有权利对借款人的情况进行审查?	10
借款人未按约定日期到银行提取借款, 会承担什么后果?	11
因贷款人未按约定提供借款造成的损失由谁承担?	13

第二章 民间借贷

借款合同何时生效?	15
借款合同的形式及内容是什么?	17
借条的复印件能作为认定案件事实的依据吗?	18

凭借无效合同得到的财产怎么处理？	20
超越代理权签订的借款合同，由谁承担还款责任？	22
没约定还款日期的，何时还款？	24
朋友间借钱没有约定是否支付利息，该怎么办？	25
未约定支付利息的期限，该什么时候支付利息？	27
借款人逾期不还款，需要支付利息吗？	28
借款人提前还款的怎么计算利息？	31
民间借贷可以随便约定利率吗？	32
债权人能否将债权转让给第三人？	34
自然人之间借款可以约定复利吗？	36
债务人依法将标的物提存，债权人还能要求债务人还款吗？	37
还款期限未到，借款人死亡，该由谁还款？	39

第三章 保证

保证人需要具备什么条件？	41
企业分支机构有资格成为保证人吗？	43
农村信用社具备成为保证人的资格吗？	45
学校可以当保证人吗？	46
被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，实现债权的顺序是怎样的？	47
采取胁迫手段使保证人提供保证的，保证人需要承担保证责任吗？	49
债权人与债务人协议以贷还贷，保证人是否承担保证责任？	51
债权人免除债务人的债务后还有权要求保证人偿还债务吗？	53
什么是连带责任保证？	55

什么是反担保?	57
保证人与债权人之间的口头保证有效吗?	59
两个以上的保证人对同一债务提供担保的, 如何承担保证责任?	60
主合同当事人双方串通骗保证人提供保证的, 保证人是否承担保证责任?	62
只在主合同上签字, 未签订保证合同, 保证人需承担责任吗?	64

第四章 一般抵押担保

财产存在继承纠纷, 这样的财产能抵押吗?	66
半成品可以用来抵押吗?	67
乡镇企业的厂房如进行抵押有什么特殊规定吗?	69
承包的土地可以抵押吗?	71
集体土地所有权可以用来抵押吗?	73
建设用地的使用权能够用来抵押吗?	75
幼儿园的游乐设施可以用来抵押吗?	77
尚未完工的工程可以进行抵押吗?	79
生产设备作为抵押财产时, 该企业可以将其转让吗?	81
经营者以自己的生产设备作为抵押的, 需要办理相关登记吗?	82
宅基地可以抵押吗?	84
提供抵押担保的债权可以优先受偿吗?	85
依法被扣押的货物还可以抵押吗?	87
建设用地上设立抵押后, 该地块上新增加的建筑物属于抵押财产吗?	88

抵押可以口头约定吗？抵押合同一般都规定些什么？	90
抵押财产的时候用登记吗？	92
当事人在不知情的情况下，为赌债进行了担保，有效吗？	94
担保物被毁损的，债权人可以就担保物产生的保险金优 先受偿吗？	96
债务人未经担保人同意转让债务，担保人还要负担担保 责任吗？	97
抵押的房屋被翻盖，之后又卖给别人，在房屋上设立的 抵押权还存在吗？	99
抵押权会随债权转让而转让吗？	101
抵押权顺位可以变更吗？	102
可以约定债务人到期不还款，直接以抵押物抵债吗？	104
出租后的房屋办理了抵押，抵押权人能要求承租者搬走吗？ ..	105
抵押期间抵押物产生的租金归谁所有？	107
抵押的出租房被法院扣押后，租金应该归谁？	109
以乡镇企业的菜地作为抵押，抵押权实现后，抵押权 人可以在地块上建房屋吗？	110
抵押的汽车因车祸受损价值降低，抵押权人应该怎么办？	112
抵押权在债务人还清借款后还存在吗？	113
债权人的抵押权在抵押物实现抵押后，还存在吗？	115
债权人放弃债务人提供的抵押，其他抵押人可以免除担保 责任吗？	116
抵押权到期不行使会怎样？	118
抵押的房屋被继承后，抵押权人该怎样行使权利呢？	120
抵押担保的范围包括债务人到期不偿还欠款的违约金吗？	121

抵押财产变卖后依旧不足以清偿全部债务的，怎么办？	123
债务人将抵押物卖了怎么办？债权人应该怎样行使抵押权？ ..	124
债权人压低抵押财产的价格，债务人该怎么办？	126

第五章 城市房地产抵押担保

用职工保障住房贷款的，依什么标准确定房屋抵押额？	128
谁有权决定将有限责任公司的房产进行抵押贷款？	130
抵押权人对设定抵押的划拨土地有没有优先受偿权？	131
什么情况下可以申请抵押权人中止处分抵押房产？	133
贷款买房是以购置的新房作为抵押吗？	135
以已建工程进行抵押的，已建工程范围内的土地使用权 是否需要同时进行抵押？	137
抵押房产拍卖后所得价款怎样分配？	138
房屋抵押贷款时能超过房屋的产权年限吗？	140
企业以自有房产作抵押的，抵押期限应在经营期限范围内吗？	141
法律是否允许一处房产设定两次抵押？	143
同一房地产设定两个以上抵押权时，如何分配拍卖的房款？	145
以房产作抵押的，房产的价值如何确定？	146
对抵押房产投保财产保险的，谁是投保人、受益人？保单 下发后，应由谁保管？	148
公司分立后，原公司在分立前签订的房产抵押合同 是否继续有效？	149
抵押人死亡，抵押借款合同还有效吗？	151
抵押人死亡，抵押权人有权要求处分抵押房产吗？	153
房产抵押合同发生变更，是否应到原登记机关办理变更登记？ ..	154

抵押权人处分抵押房地产时，承租人有优先购买的权利吗？	156
抵押权实现后，办理产权变更手续是否有时间限制？	157
即将拆迁的房屋能进行抵押吗？	159
同时用两处房产进行抵押的，债权到期后，可以同时处置 两处房产吗？	160
抵押人擅自以赠与方式处分抵押房产的行为是否有效？	162
抵押人与抵押权人就抵押房产的处分方式有争议时，如何 处理？	163
已经抵押的房地产，抵押人有权使用与管理吗？	165
处分抵押房地产时，新增房屋是否属于担保财产？ 抵押 权人对新增房屋的价款所得是否有优先受偿权？	167
抵押房产所得价款不足以清偿债务时，抵押权人是否还 有权向债务人追索？	168

第六章 质押担保

质押担保是否必须签订书面合同？	171
用盗版图书设定的质押有效吗？	173
商标专用权能否作为质押物呢？	174
存款单能否出质担保？	176
提单的兑现日期先于银行主债权到期的，该如何处理呢？ ...	178
公路收费站的收费权可以进行质押贷款吗？	180
用自购基金进行质押，是否具有法律效力？	182
如何确定质权设立的时间？	184
债权人拒绝向清偿借款的质押人归还质押物，是否合法？	186
仓单作为质押物的担保，法律效力是怎样的？	187

非因质权人管理不善, 质押物面临损毁风险的, 应如何处理?	189
质权人任意使用质押物的行为合法吗?	191
先设定的抵押权是否优先于后设定的质权?	192
应收账款是否能够作为质押物?	194
如何办理有效的应收账款质押担保?	195
用知识产权作质押, 该质押自何时起生效?	197
质押双方约定直接用质押物抵债符合法律的规定吗?	198
因质权人不用心看管可能致质押物受损, 如何处理?	200
其他担保人会因为质权人放弃质权而减免责任吗?	201
擅自转质致财产受损的, 出质人该如何维权?	203
没有及时拍卖质押物导致贬值, 产生的损失应当由谁承担? ..	204
支票能否在担保行为中充当担保物?	206
如何判定股权质押设立?	207
注册商标专用权充当质押物后, 还可以转让商标吗?	209
事先未约定, 质押物产生的孳息该归谁所有?	211

第七章 留置权

留置权在留置物丢失后还存在吗?	213
债务没到履行期时债权人可以留置债务人的物品吗?	214
如果动产与债权债务无关, 可以留置吗?	216
承揽合同已经约定了不能留置, 遇到不付加工费的情形 还能留置吗?	217
留置物的价值可以大于债权吗?	218
因未将留置货物妥善保管而使货物受损, 留置权人应该 赔偿吗?	219

可以直接对不易保存的、易腐、鲜活的留置物行使留置权吗?	221
留置权人在将留置财产变卖后, 所得的价款能自己全部 留下吗?	222
债权人行使留置权后, 如果没有与债务人约定具体付款 期限, 应该怎么办?	224
债务人另外提供担保的, 债权人还可以继续留置财产吗?	225
基于留置财产产生的孳息应该归谁所有?	227
质权与留置权哪一个应该优先行使呢?	228
运输方将货物运到目的地后托运人拒付运费怎么办?	229
没有交保管费, 保管公司就可以扣留货物吗?	231
桌椅、板凳已经做好了, 但定作人不交加工费怎么办?	233
债务人可以要求债权人行使留置权吗? 在债权人不行使 权利的情况下应该怎么办呢?	234

第一章 银行贷款

借款利息能否预先在本金中扣除？

案例实录

冯某自某科技大学毕业后，便与几名同学出资成立了一家科技公司。成立该公司后，冯某等人研究的科技项目却遭遇资金不足的尴尬。为了将该项目继续下去，冯某从某商业银行贷款 50 万元。借款合同中约定，贷款金额为 50 万元，贷款期限为三年。合同签订后，银行依合同约定给该科技公司发放贷款，然而在放款时，银行却说为了保证该科技公司支付利息，要预先扣除三年利息，只将扣除利息后的余额发放给科技公司。冯某等人对银行的做法很不解，他们想知道，银行可以预先扣除贷款利息吗？有什么法律依据？

律师分析

该银行无权预先扣除科技公司借款的利息。我国《合同法》第二百条明确规定，借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。由此可知，银行应按合同约定的金额向该科技公司发放贷款，而不能预先扣除借款总额所产生的利息。否则，科技公司的借款本金实际上在无形中被减少了，其预期的经济收益也会受到影响。

 法条链接

《中华人民共和国合同法》

第二百条 借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。

 温馨提示

借款人有权利依据借款合同的约定取得和使用全部贷款，这一权利不仅仅存在于借款人与银行的借款合同中，也存在于普通民间借贷中。即使合同明确约定借款人放弃此项权利，仍有可能因违反法律禁止性规定而被认定为无效，尤其是银行与客户之间的合同。对于银行而言，不仅不能预先扣除利息，也不得以扣除相关费用的形式减少借款人按照合同约定应取得的贷款本金。

金融机构的贷款利率是如何确定的？

 案例实录

2014年6月，朱某看到冷饮市场异常火爆，于是打算投资成立一家冷饮厂，但手中资金不足。为了筹集资金，朱某准备从银行贷款。朱某的朋友夏某是某商业银行的高管，朱某便找夏某帮忙，希望可以尽快拿到贷款以便投入生产，当然朱某更希望可以将贷款利率尽可能地降低。后在朱某的大红包面前，夏某妥协了，给朱某开了后门，他私自将贷款利率降低到了央行规定的贷款利率的下限之下。那么，夏某擅自降低银行利率的行为合法吗？

律师分析

本案中，朱某想投资冷饮厂，但是资金有限，于是打算向银行贷款。为了获得更低的贷款利率，朱某选择了贿赂夏某，这一行为显然是违法的。夏某在利益面前妥协了，给朱某开了后门，将贷款利率降到了低于央行规定的下限。根据我国《合同法》第二百零四条的规定，办理贷款业务的金融机构贷款的利率，应当按照中国人民银行规定的贷款利率的上下限确定。可见，对于银行贷款利息率的确定，法律是有明确规定的，任何单位和个人不得以任何理由擅自超出中国人民银行确定的限度。所以，夏某无权擅自更改贷款率，他的行为是违法的。

法条链接

《中华人民共和国合同法》

第二百零四条 办理贷款业务的金融机构贷款的利率，应当按照中国人民银行规定的贷款利率的上下限确定。

温馨提示

金融贷款合同约定的利率如果超出了中国人民银行规定的上限利率，超出部分应当确认无效。如果约定的利率低于中国人民银行规定的利率下限，应当调整至利率下限。如果合同未约定利息，当事人事后未达成补充协议，贷款人为金融机构的，则应当按照中国人民银行所规定的同档期贷款利率确定。