

吴庆宝 主编

最高人民法院专家法官 阐释民商裁判疑难问题 (2013—2014年卷)

上编 疑难问题解答

合同案件疑难问题解答

民间借贷与非法集资界限疑难问题解答

抵押担保疑难问题解答

公司法适用最新疑难问题解答

下编 疑难问题阐释

房屋登记案件若干问题解释最新规定及案例分析

买卖合同司法解释主要内容与适用要点阐释

民间借贷案件疑难问题阐释

票据法与银行业务有关的法律问题

公司法律风险防范与合同管理

新民事诉讼法重点理解与适用

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最高人民法院专家法官 阐释民商裁判疑难问题

2013—2014年卷

主 编 吴庆宝

副主编 姜启波 张勇健 金剑锋 孟祥刚

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题. 2013 ~ 2014 年
卷 / 吴庆宝主编. — 北京: 中国法制出版社, 2013. 2

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4388 - 3

I. ①最… II. ①吴… III. ①民事诉讼 - 审判 - 研究 - 中国
IV. ①D925. 118. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 028234 号

策划编辑 张 岩

责任编辑 潘孝莉

封面设计 蒋 怡

最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题 (2013 ~ 2014 年卷)

ZUIGAO RENMIN FAYUAN ZHUANJIA FAGUAN CHANSHI MINSHANG CAIPAN YINAN WENTI
(2013 ~ 2014 NIAN JUAN)

主编/吴庆宝

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 × 1092 毫米 16

版次/2013 年 4 月第 1 版

印张/37 字数/704 千

2013 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4388 - 3

定价: 98.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 010 - 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010 - 66022958

市场营销部电话: 010 - 66017726

邮购部电话: 010 - 66033288

《最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题》

编辑委员会

(增订版)

主任委员：吴庆宝

副主任委员：姜启波、张勇健、程新文、周 帆、金剑锋、邹碧华、孟祥刚、
许先丛、范 忠、俞宏雷、王 松、单国军

编委（排名不分先后）：

最高法院立案一庭庭长、法学博士姜启波

最高法院立案二庭副庭长、法学博士杨永清

最高法院民一庭庭长张勇健

最高法院民一庭副庭长程新文

最高法院民四庭副庭长周帆

最高法院执行局副局长、法学博士金剑锋

最高法院民一庭审判长张进先

最高法院民一庭审判长、法学博士韩延斌

最高法院民一庭高级法官吴晓芳

最高法院民一庭法官、法学博士王林清

最高法院民二庭审判长、法学博士付金联

最高法院民二庭审判长贾纬

最高法院民二庭审判长王东敏

最高法院民二庭审判长宫邦友

最高法院民二庭审判长王宪森

最高法院民二庭审判长雷继平

最高法院民二庭审判长、法学博士刘敏

最高法院民二庭法官、法学博士张雪樵

最高法院民二庭高级法官殷媛

最高法院民二庭高级法官沙玲

最高法院民二庭高级法官王涛

最高法院民二庭法官周伦军

最高法院民二庭法官杨征宇
最高法院民二庭法官、法学博士赵柯
最高法院民二庭法官、法学博士李晓云
最高法院民二庭法官、法学博士李相波
最高法院民二庭高级法官杨征宇
最高法院民三庭副庭长、法学博士王闯
最高法院执行局审判长黄金龙
最高法院执行局法官、法学博士赵晋山
最高法院执行局法官李海军
最高法院立案一庭高级法官、法学博士何波
最高法院立案二庭法官李玉林
最高法院审判监督庭审判长、法学博士何抒
最高法院审判监督庭法官、法学博士丁俊峰
最高法院审判监督庭法官王云飞
最高法院审判监督庭法官杨心忠
大连市中级人民法院民一庭庭长宋军
上海市长宁区法院院长、法学博士邹碧华
山东省高级人民法院立案二庭庭长孟祥刚
山东省高级人民法院民二庭审判长王庆林
山东省济南市中级人民法院民二庭庭长钟淑健
山东省济南市中级人民法院民二庭法官刘寿德
山东省烟台市中级人民法院民二庭庭长孙永泉
江苏省高级人民法院民二庭副庭长刘建功
江苏省徐州市中级人民法院民一庭副庭长王松
江苏省苏州市中级人民法院民二庭法官游冰峰
安徽省高级人民法院民三庭副庭长沈厚富
安徽省高级人民法院民二庭审判长汪晖
浙江省高级人民法院民二庭副庭长何忠良
浙江省杭州市中级人民法院民二庭庭长朱寿祺
北京市高级人民法院民一庭副庭长、法学博士单国军
四川省高级人民法院民二庭审判长李葆中
福建省福州市中级人民法院院长许先丛
福建省高级人民法院执行局局长孙亦闽
福建省高级人民法院民二庭庭长苏建平
福建省高级人民法院立案一庭副庭长谢志洪

福建省高级人民法院民二庭审判长陈恩强
福建省高级人民法院民二庭审判长刘柄荣
福建省厦门市中级人民法院民二庭副庭长李桦
广东省高级人民法院副院级专职审委会委员古锡麟
广东省高级人民法院民二庭副庭长王建平
广东省高级人民法院民三庭副庭长王静
广东省佛山市中级人民法院审判长刘子平
海南省高级人民法院民一庭庭长范忠
河南省高级人民法院民三庭庭长刘冠华
河北省高级人民法院民二庭庭长麻胜利
河北省高级人民法院民二庭副庭长宋悦来

主要撰稿人（包括素材提供）：

冯小光、程新文、吴晓芳、徐瑞柏、何 抒、吴庆宝、付金联、贾 纬、张雪樛、孔 玲、沙 玲、宫邦友、王 涛、刘 敏、王宪森、赵 柯、李相波、李晓云、杨征宇、殷 媛、杜 军、林海权、陈明焰、苑多然、刘崇礼、张树明、赵穗军、张勇健、叶小青、王东敏、潘勇锋、李京平、雷继平、高晓力、姜启波、杨永清、邹碧华、王 松、黄金龙、王飞鸿 赵晋山、王庆林、马向伟、陈恩强、范 忠、汪 晖、沈厚富、曾红波、牛晓林、江月明、朱卫星、鲍晓燕、陈 焱、孙 军、程 敏、孙永泉、孟祥刚、李葆中、俞宏雷、单国军、张朝阳、苏建平、陈恩强、刘柄荣、谢志洪、王 闯、宋 军、周伦军、沈旭军、宋向今、丁文联、夏琳琳、刘泽华、李记华、孙玉荣、谢 威、钱叶平、朱建伟、秦立生、王增根、郑以平、寇 峰、陈林林、孙国华、杨思斌、朱宝铭、李 涛、王 旭、郭红标、付 蕾、赵凤强、孙成省、吴玉良、袁春湘、游冰峰、蔡崎峰、郑小敏、王发强、姚宏平、孙宏涛、张晓会、沙银华、顾瑞玲、王 卉、许正平、宗卫明、曹 智、黄建国、周 强、陈子荣、蒋承崧、翟 勇、杨利雅、马 秋、鲁济峰、臧 雷、梁 统、傅 煊、白光锋、厚德顺、陈 捷、李烈斌、万宗杰、刘建功、林月蓉、倪学伟、杨优升、王伯文、王 爨、余延宏、李海韬、刘广鹏、张希舟、关晓海、赵晓林、杜宗凡、张媛媛、王 奕

序

以《民事诉讼法》、《刑法》、《刑事诉讼法》重新修订完成为标志，我国法律体系已告形成。以《物权法》、《公司法》、《合同法》、《证券法》、《担保法》、《保险法》、《建筑法》、《劳动合同法》、《企业破产法》、《企业国有资产法》等法律颁布实施为标志，我国进入了资本市场和竞争市场繁荣发展的新阶段。多种经济成分共存、相互依托，不断扩大自由市场经济体系的环境下，产生了许多法律问题，亟需通过司法审判的方式加以规范。特别是近年来，各种新型法律关系使得经济生活更加复杂。新情况、新问题的产生，为立法和司法提出了更高的要求，也使得司法的现代化、专业化的步伐更加紧迫。司法审判的职业化水平被提升到更高的平台上。近几年，最高法院颁布了《公司法司法解释（一）、（二）、（三）》，《合同法司法解释（一）、（二）》，《买卖合同司法解释》，《物权法司法解释（一）、（二）》，《诉讼时效司法解释》，《新民事诉讼法司法解释》，《保险法司法解释（一）》，《劳动争议司法解释（一）、（二）、（三）》等，对于全国法院统一裁判标准，正在产生着重要的司法导向作用。

及时总结市场经济领域发生的纠纷案件的各类情况，从个别现象出发，规范那些法律领域规定模糊甚至缺乏明确规定的疑难问题，提出我国司法界的倾向性意见和看法，必将对市场经济秩序的规制、良性发展，奠定良好的法律基础和社会理论基础。通过研究那些带有共性的经济法律现象，从中发掘出能够上升为法律规范和裁判标准的规律性，正是 21 世纪对司法建设和司法改革提出的更高标准的要求。根据我们的研究表明，随着《物权法》、《合同法》、《公司法》等民商事法律实施，法律人性化程度的不断提升，保障良好的社会经济环境、稳定的竞争秩序，较好地体现市场交易规则，都将成为未来我国经济和法治建设的重要任务和追求的最大目标。

伴随国际法律体系的不断融合与相互促进，全国各级各地的法官队伍必将成为未来调整社会经济关系的主要力量，也必将对推动经济体系的不断完善和发展产生积极的影响。将来法官在中国经济建设中的地位会越来越高，其重要性自不

必多言。关键在于通过不断的学习和总结，提高整体裁判能力与整体执法水平，时刻走在经济社会发展的最前沿。这样的神圣使命，为我们所有法律人提出了新的要求。时代要求法律人必须站在社会发展的制高点、最前沿，以超前眼光看待新情况、分析和研究新问题，才能引领法律建设发展的潮流。

为将民商事法官的职业化、专业化向纵深推进，以此正确引导司法裁判方向，与法律职业共同体交流执业的经验和技巧，特由北京市司法局副局长（原最高人民法院民二庭审判长、资深高级法官）、法学教授吴庆宝组织全国有影响的专家型法官撰写《最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题》（系列丛书）。以最高法院从事民商事审判的法官为主要成员，团结各地法院的资深、专家型优秀法官，站在裁判活动的最前沿，从裁判过程、方法的视角，运用被各国立法、司法所普遍接受的方法论，深度探讨、研究法官裁判的理念、裁判方法，并结合最新的立法动态，司法实践中发生的新类型和疑难案件，作出有针对性的总结和方法论的概括。

《最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题》系列丛书已出版三卷，为2007年卷、2008年（续）卷、2009—2010年卷。2011年，在上述三卷的基础上进行全面修订，对近年来司法实践中产生的大量新情况和新问题，提出最高法院的意见并对最高法院法官的倾向性观点予以增补，分九卷出版了增订版，对至今民事商事裁判专业化发展过程中所发生的新情况新问题及时归纳和总结，打通未来专业化、职业化法官从事裁判活动所依循的必经之路，提供给法官、立法者、律师、法律实务工作者交流的最佳途径。根据全国各地读者的呼声，结合2011年以来掌握的最新资料和法官们的研究成果，我们组织撰写了《最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题》2013—2014年卷。本卷包括涉及担保物权、公司法、证券法、票据法、保险法、民间借贷等疑难问题解答、疑难问题专题阐释两部分。其中疑难问题的阐释和处理方法，主要来源于中国法学会、中国银行业协会、中国政法大学、国家法官学院等举办的各类大型论坛和讲座，各地法官、律师、企业界人士、金融专家等提出的各种疑难问题，希望通过本卷的撰写与出版，极大推动全国法官裁判水准的大幅度提高，加强法官与律师的业务交流，为实现司法的职业化作出应有的贡献。同时，努力使本卷成为全国法官、律师、公司法务工作者、大专院校师生不可不读的指导用书。

专家们在繁忙的工作中抽出宝贵时间撰写相关内容，付出了艰辛的劳动。由于时间紧迫，疑难问题筛选难度大，尽管我们力求答案精确、明晰、具有极强的指导性，但书中阐释疑难问题解答内容难免会有差错，观点也不能保证绝对准确，欢迎大家及时批评指正。对于被引用了内容而又未能逐一列出的作者，亦请

及时与我们联系，以确保再版时予以补正。

本丛书吸收了中国人民大学副校长王利明教授、最高人民法院民二庭宋晓明庭长、最高人民法院民三庭孔祥俊庭长、最高人民法院民四庭刘贵祥庭长、深圳证券交易所副总经理邱永宏先生的研究成果，特向他们表示诚挚的谢意。对于中国法学会培训部、国家法官学院、中国银行业协会、司法部律师培训中心、中国政法大学、中外民商裁判网（www.zwmSCP.com）同仁给予的大力支持，在此谨向他们表示衷心的感谢。

本丛书主编 吴庆宝

总 目 录

上编 疑难问题解答	(1)
第一章 合同案件疑难问题解答	(3)
第二章 民间借贷疑难问题解答	(10)
第三章 民间借贷与非法集资界限疑难问题解答	(14)
第四章 抵押担保疑难问题解答	(20)
第五章 公司法适用疑难问题解答	(38)
第六章 公司法适用最新疑难问题解答	(52)
第七章 保险合同新问题解答	(66)
第八章 票据案件与证券案件疑难问题解答	(92)
第九章 诉讼程序疑难问题解答	(104)
下编 疑难问题阐释	(113)
第一章 民商事裁判理念与方法新发展	(115)
第二章 房屋登记案件若干问题解释最新规定及案例分析	(150)
第三章 买卖合同司法解释主要内容与适用要点阐释	(174)
第四章 民间借贷案件疑难问题阐释	(199)
第五章 票据案件裁判原理规范	(233)
第六章 票据质押案件审理标准规范	(280)
第七章 票据法与银行业务有关的法律问题	(307)
第八章 公司法律风险防范与合同管理	(337)
第九章 公司治理重要问题	(354)
第十章 公司改制并购典型问题	(374)
第十一章 上市公司并购重组重要问题的法律解决方法	(402)
第十二章 证券交易规则与法律责任标准	(449)
第十三章 新民事诉讼法重点理解与适用	(506)

目 录

上编 疑难问题解答

第一章 合同案件疑难问题解答

1. 施工合同中钢材按报价时市场价包干，但实施时钢材价涨幅超过 5% 达 10% 左右，甲方不认可。请问：（1）由此造成的乙方损失如何保障？（2）重点工程，政府不允许建材差价调整怎么办？……………（3）
2. 甲与乙签订一个工程承包合同（甲是发包方、乙是承包方）。乙又与丙签订一个为实施该工程承包的材料购销合同。由于甲方不能取得相关许可及怠于向乙方支付工程款，甲与乙进入诉讼程序。现丙方要求乙方按照购销合同支付合同款及违约金。请问：（1）丙方可否要求乙方支付价款？（2）乙方可否在乙方向甲方追偿后才支付丙方价款？……………（3）
3. 我公司在与承包人签订合同时，承包人将原本高价物品报价极低。在实际施工过程中将原本高价物品变更成价格较低的物品。施工方主张价格应该增长，我公司则认为此类变更从市场价来看应该减少，由于合同中未对这种情况进行约定，目前该案已经起诉至法院。该案应如何处理？……………（4）
4. 一租赁合同期限为 5 年，出租方约定每年提前一个月交当年房租，逾期则合同自动解除。承租方承租后，进行了装修。第二年，承租方逾期三天交房租，出租方不予认可，要求解除合同。承租方将租金提存公证，要求继续履行合同（注：因市场变化，该地段升值较大，出租方想进行房地产开发）。应如何处理？有何法律依据？……………（4）
5. 最高法院出台了《城镇房屋租赁合同司法解释》，该解释明确规定主张承租人优先购买权的不予支持。

有这样一个案件：一个出租人将房产卖给了第三人（在出租合同期内）。承租人主张优先权，在诉讼期间这个房产因拆迁由原来购买时的 6 万涨到现在的补偿价 16 万，赤峰中院审理该案时，采用了上述司法解

释，驳回承租方的优先购买权请求，同时指出承租方的损失应向出租方求偿。请问：如果承租人重新起诉：（1）这个案子可以中院的判决作依据的话，主张优先权的损害赔偿，案由应是什么？那么如果是新起诉的案件呢？案由是什么？（2）这个案子损失额是多少？出卖价格 6 万，拆迁价 16 万，但这 10 万元作为出租方并没有得到，主张 10 万元赔偿对出租人显然不公平，但如果优先权得到保护，承租人是可以得到这项收益的。……………（5）

6. 租赁合同中约定违约金偏高，怎么办？可否适用违约金不超过合同标的的 3%—5% 的标准？……………（6）

7. 利率约定若超过人民银行规定的同期贷款利率的 4 倍，其有效部分如何认定？……………（6）

8. 典当行发放信用借款会产生怎样的后果？……………（6）

9. 当双方合同条款中只规定乙方违约的罚款标准，如延长工期每日罚款 1 万元，但未规定甲方违约时的罚责，甲方违约时，乙方可否按照其违约标准向甲方索赔？……………（7）

10. 借款合同中约定，在合同期限内，借款人存款必须在 1000 万元以上，否则须交纳违约金。该类诉讼请求得不到法官判决的支持。请问其原因是什？……………（7）

11. 甲、乙、丙三方签订《合作投资协议》，约定：三方共同出资购买非上市公司股权，甲、乙、丙三方出资比例为 1:1:2，甲、乙委托丙代持资金，丙作为委托人与信托公司签订《××× 股权信托受益权合同》。信托公司根据丙方的指令买卖 ×× 股权，丙方享有 ×× 股权的信托受益权。在股权卖出盈利时，丙方按持有期限不同享有不同比例的固定收益，其余收益为甲、乙方所有；股权卖出亏损时，先由乙方承担亏损，乙方本金不足时，再由甲方本金承担亏损，乙、甲方本金都不足时，再由丙方本金承担亏损（即先亏乙的，再亏甲的，最后亏丙的）。

《合作投资协议》还约定：丙方对股权有全权受理收益决定权，信托费按投资比例分担。后丙方作为委托方与信托公司签订了《××× 股权信托受益权合同》，股票在卖出时，发生亏损。请问：甲、乙、丙三方法律关系如何认定？法律责任如何界定？……………（7）

12. 自然人与自然人约定理财，约定：如造成亏损，由受托人承担；如有收益，由双方均分。请问：此条款是否为保底条款？此种情况下的债务是否为共同债务？是否应由受托人连带清偿？……………（8）

13. 委托人解除委托合同以后如何承担损失？……………（9）

第二章 民间借贷疑难问题解答

1. 甲诉乙偿还债务但没有借据，仅有一张甲向乙付款的银行转账凭证，乙却答辩称该凭证是甲向乙还款的凭证。应如何看待这一案件？ (10)
2. 从法律上讲，民间借贷理财咨询服务公司在从事民间借贷业务的过程中，应不应该承担风险？或者出资人和公司分别应该承担哪些责任或风险？ (10)
3. 非金融贷款机构（普通企业）借款给自然人，合同有效吗？本金和4倍以内利息受保护吗？ (10)
4. 4倍利率的计算标准是什么？商业银行同期贷款利率上浮部分是否考虑进去？ (11)
5. 已约定4倍利率的民间借贷，若再约定逾期时的违约金，支持否？如参考银行逾期时1.3-1.5倍利息，即4倍再乘1.3-1.5，可否？有法官认为合计违约金就超4倍，不应支持，但这会造成守不守约成本一样，合理吗？ (11)
6. 民间担保商会章程是：会费2900元/年，每笔贷款收取2%的服务费作为商会活动经费，每笔贷款交20%的保证金由银行统一管理，会员还清贷款后由银行统一退给会员。若按50万元计算，年息算起来是14%左右。请问合法吗？ (11)
7. 股票或期货委托理财：（1）风险和收益由委托人和被委托人分别按比例承担，法律上如何规避？（2）被委托人为非证券和期货公司第三人的，能否要求证券公司或期货公司承担连带责任？ (12)
8. 几个自然人合伙投资一个项目，其中一个自然人（几个人约定该合伙持干股）进项目机器设备时，向另外一个自然人打了借条（该钱是设备款）拿了钱并购进了机器设备，后经几个人的努力该项目未能成立。出借钱的自然人现以民间借贷为由起诉另外一个自然人。请问该民间法律关系能成立吗？其他几个合伙人是否需要承担民事责任？ (12)

第三章 民间借贷与非法集资界限疑难问题解答

1. A、B、C、D四人借给甲1000万元整，月息1%，甲又将该款借给乙，月息2%。请问：（1）甲构成非法集资罪吗？（2）如果更多人借给甲钱呢？（3）如甲借给乙500万元，借给丙500万元呢？ (14)
2. 房开公司在开盘前与购房者就差价房价（如均价4000元/平方米）达成购房合意，由购房者预先支付部分房款（5万-8万元），而房开公司仅

- 开具自称为购房“认凑金”的收据（无合同）。之后房开公司一再推迟开盘时间，同时将开盘后的房款均价预定为 6000 元/平方米，购房者多次与房开公司协商无果，并且称如不接受目前的定价就退购房者的认凑金，从开盘前交纳认凑金到现在的时间长达 6 个月左右，并且交纳购房认凑金的购房者人数较多。请问：（1）房开公司的行为如何定性？（2）属于非法吸收公众存款罪么？（15）
3. 假设我销售产品给客户，承诺 1 年内客户不满意可以退货，返还全部钱款，并按央行 1 年期利率法定 1—4 倍范围给予补偿，是否涉嫌非法集资等一系列罪名？（15）
4. 小额贷款公司增资扩股时，以发行股金证的形式面对特定人群（超出 200 人）发展股东，吸收股金，算不算非法集资？（15）
5. 担保公司签订三方理财协议时，5 人以上共同出资委托其中一人签订三方协议，算不算非法集资？（16）
6. 民间融资中介机构分别采集了民间放款人和借款人信息，并由多个放款人推选 1 名放款人代表与 1 个借款人签订《借款合同》和《抵押合同》。中介机构作为居间人，分别收取借款人和放款人的服务费，请问这种情形与非法集资有关吗？（16）
7. 一家出租汽车公司因经营资金紧张，公司会议决议，向公司每名出租汽车驾驶员集资 10 万元，年息按 10% 计算，1 年到期后连本带息一次性付清，但款项 1 年到期后，公司无力偿还驾驶员本息，请问这种行为属于非法集资吗？（16）
8. 担保公司或投资公司在进行资本运作或对外拆借过程中，资金经常从社会上同行或不特定人处筹措。通常应采取哪种具体方式才能避免成为非法吸收公众存款？（17）
9. 担保公司签订的三方理财协议中，出资人—担保公司—借款人（为单位或个人）融资算不算非法集资？（17）
10. 利用社团业务风险保证金进行投资，并承诺一定回报，在司法实践中，构不构成非法集资？若构成，认定一家还是多家？（18）
11. 在协会会员内部集资后进行投资理财，构不构成非法集资？（18）
12. 担保公司签订的“出借人—担保公司—借款人”三方合同，为企业或个人融资算不算非法集资？（18）
13. 非法集资如何认定？法律规定需同时具备 4 个条件，其中之一为通过媒体等手段公开宣传。如何认定公开宣传？如果未在媒体上发布广告，仅通过投资人口口相传，能否认定为公开宣传？（18）

第四章 抵押担保疑难问题解答

1. 房屋已办理一次抵押后, 未经抵押权人同意, 将房屋剩余值办理二次抵押, 其价值分配的优先权如何分配? (20)
2. 如果 A、B 两人分别向 C 银行借款, 又分别向 D 担保公司申请担保, A、B 两人的反担保是一件不可分割的财产, 比如别墅, 别墅能否进行抵押登记? (20)
3. 房产证只在房产局进行抵押登记转让备案, 但是没有过户的他项权证, 此登记是否有效? (20)
4. 小产权证能否办理抵押登记, 是否有效? (21)
5. 宅基地上的房产 (已出房产证), 可以办理抵押登记吗? (21)
6. 房产通过法院拍卖, 能否未经抵押权人同意进行产权过户? (21)
7. 以登报的办法代替房产登记, 这种效力能对抗第三人吗? (22)
8. 房屋/土地抵押登记办理完毕, 是否必须办理房屋的保险, 将保险第一受益人变更为抵押权人? (22)
9. 担保公司以股东的个人名义与企业客户发生房屋买卖、转让关系, 由担保公司替该行为提供担保, 实则是对企业客户房产的转让行为作为反担保措施的同时, 进行融资/放贷。该笔房屋转让合同办理了授权委托书, 法律认可这种行为吗? (22)
10. 在房屋被司法机构查封之前办理了房屋的抵押登记, 作为担保机构的反担保措施。担保公司还具有对这套房产的追索权吗? 人民法院对房屋采取强制措施的, 抵押权人是否只能放弃权利, 承担风险? 还有没有其他追偿的权利? (23)
11. 若办理了长期最高额抵押登记手续, 但在该期限内变更了债权银行, 且当年抵押期限有效, 抵押权人为担保公司, 请问如何界定相关法律关系? (23)
12. A 公司将股权质押给了 B 公司后, A 又将公司唯一的不动产抵押给银行, 如果 A 破产了, B 是第一受偿人还是银行为第一受偿人? (23)
13. 在登记机关进行了抵押登记的房屋, 因不可抗力 (如天灾) 使房屋灭失, 抵押权人有权就被抵押房屋保险请求赔偿吗? 或者, 是否依然有权对配套的土地证所包含土地的新建地上建筑物主张权利? (24)
14. 城市拆迁安置房长期未办理产权证的, 拆迁安置房协议是否可以做抵押登记? (24)

15. 担保公司在担保合同中约定：债务人不履行债务的，担保公司在代偿后，有权将抵押物折价以物抵债，这样的约定有效吗？……………（24）
16. 对抵押合同或者抵押登记中的权利价值如何理解？比如担保公司总债权 500 万元，权利价值定为 100 万元，实际处置为 150 万元，那担保公司按什么金额维权比较合适？……………（25）
17. 土地、房产一并抵押登记的，此时办理登记的部门为 2 个（国土与房管局），那么，能否只办理房产抵押？……………（26）
18. 房屋买卖双方办理预告登记后，未经预告登记权利人的同意，不能处分该房产，但如果不是处分转让房屋，而是设置抵押权，可以吗？即预告登记后，可否再办理抵押登记？……………（26）
19. 在担保公司为维护自身担保债权而提起的法律诉讼中，主合同是《借款合同》、《保证合同》，还是担保公司与债务人签订的《委托担保合同》？如债务违约，法院判定担保公司就债务承担多少份额比较合适？即违约责任占本金的最高份额为多少比较合适？……………（26）
20. A 是一家工业企业，因资金困难，先后分别将厂房抵押给甲，将土地抵押给乙（该房屋坐落在该土地上），获得借款 1000 万元整。借款到期后，A 无力偿还甲、乙借款，申请破产，该厂房和土地经拍卖后仅 500 万元。甲、乙该如何受偿？受偿顺序和份额？……………（27）
21. 甲向小额贷款公司乙借款 1000 万元整，以自有房产做抵押，双方签订了抵押合同和借款合同，并且办理了登记。乙从风险控制角度出发，要求甲做了委托买卖房屋公证。请问：（1）甲可以恶意撤销委托买卖公证吗？（2）乙可以和甲签订房屋买卖合同并通过做公证来回避风险吗？买卖合同价格明显低于市场价格时，合同有效吗？（3）借款人到期不还，有无其他方法可让出借人到期尽快收回借款？……………（27）
22. 开发商在房屋未竣工时就在房管局办理房产证，并将房产证抵押给担保公司（担保公司重新办理了产权证）。买房人在不知情的情况下购买了房产但无法办理产权，且因房产在担保公司名下，买房人拿不到房。请问：（1）买房人应如何主张自己的权利？（2）买房人是否可以主张因不能得到房屋造成的损失？（3）如果房管局办理这个业务的负责人已因这件事被抓了，开发商也找不到了，是否可以向房管局主张权利，要求赔偿？（4）买房人是否可以占有房屋？有没有法律风险？（5）政府现要将这个房产收回重新拍卖，买房人如何维护自己的权利？……………（28）
23. 开发商将土地使用权抵押后，土地上的建筑物在抵押解除前是否随之

- 抵押？对此，《物权法》和《担保法》规定不一样，该怎么办？
..... (29)
24. 政府部门不给办理抵押、质押登记手续的，可媒体公告。但在担保业务实际操作中，抵押资产可能涉及个人隐私，或者担保人不同意公告，因此一般做不到。对此，担保双方一般只签订一份协议或者合同（包括反担保）。请问：（1）协议或合同的有效性有多大？（2）如何最大限度地使协议或合同有效？出现风险后，应如何保护财产？（3）是否有规避风险的方法？ (30)
25. 民间借贷中，借款人以用益物权设置抵押，但登记部门以“非金融机构不能作抵押权人”为由不予登记，我们就采取签订《抵押合同》约定抵押、监管权证、司法公证并送达物权登记机关的方式。此方式可否维护权益？ (30)
26. 抵押物设置抵押权并经物权登记部门登记，借贷双方实施了强制执行权公证，个别地方法院认为此公证无效，理由是按最高法院和司法部意见，“强制权公证”系公证部门超越了权限范围抢了法院的业务，对此怎么看待？ (31)
27. 银行开出的保函一般有最高额及保函有效期（注：并未明确为保证期间）的约定，约定为独立保函，但由于用于国内交易，独立性不被承认。请问：（1）保函有效期能否被认定为保证期间？（2）司法解释为“未约定保证期间的，则保证期间为主债务履行期届满之日起6个月”，该保函的有效期是否适用该规定？ (31)
28. 江苏南京某大型建筑公司A公司承接徐州环城高速工程后，将该项目地基施工分包给河南建筑公司B公司。因建筑需要购买石材，B公司盐城的项目部向镇江的C公司购买石材，并由A公司派驻盐城的施工项目部担保。现因B公司完工后未支付货款，C公司起诉B公司还款，要求A公司承担连带保证责任。A公司未领取营业执照的临时施工的项目部担保的效力如何？A公司在本案中应承担何种法律责任？
..... (32)
29. 1999年国务院颁布的《金融违法处罚办法》第18条中有述：“……金融机构不得为……衍生金融工具交易提供信贷资金和担保”。若A公司与甲银行做衍生交易，并且A要求乙银行以甲银行为受益人出具银行保函。根据上述规定，这种担保模式是否可行？ (32)
30. 应收账款质押中，应收账款义务人以其对出质人的债权抵销应收账款，或者应收账款义务人不配合向债权人给付应收账款。上述这些情况均