

物权担保

纠纷

裁判观点 与 实务指引

主 编 / 江丁库

副主编 / 郑小雄 金永熙

5大实务专题

66个常见问题

76个经典案例

WUQUAN DANBAO
JIUFEN

CAIPAN GUANDIAN

YU

SHIWU ZHIYIN



法律出版社 | LAW PRESS

物权担保 纠纷

裁判观点 与 实务指引

主 编 / 江丁库

副主编 / 郑小雄 金永熙

WUQUAN DANBAO
JIUFEN

CAIPAN GUANDIAN

YU

SHIWU ZHIYIN



法律出版社 | LAW PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权担保纠纷裁判观点与实务指引 / 江丁库主编

— 北京 : 法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2642 - 3

I. ①物… II. ①江… III. ①物权—经济纠纷—审判—研究—中国②担保—经济纠纷—审判—研究—中国

IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 203242 号

物权担保纠纷裁判观点与实务指引
WUQUAN DANBAO JIUFEN CAIPAN GUANDIAN
YU SHIWU ZHIYIN

主 编 江丁库
副主编 郑小雄 金永熙

策划编辑 周 洁
责任编辑 周 洁
装帧设计 汪奇峰

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 固安华明印业有限公司
责任校对 王晓萍
责任印制 胡晓雅

编辑统筹 法律应用·大众读物出版第一分社
开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 20.75
字数 397 千
版本 2018 年 8 月第 1 版
印次 2018 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071010/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 2642 - 3

定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一章 物权担保主体裁判案例及解析

1

一、自然人提供财产担保裁判案例及解析

1

(一) 监护人提供未成年人财产担保及其效力认定

1

裁判案例 监护人提供被监护人房产抵押侵害其利益的无效

2

裁判案例 监护人提供被监护人房产抵押符合其利益的有效

5

(二) 精神病人提供财产担保及其效力认定

8

裁判案例 间隙性精神病人在异常情况下抵押借款被判无效

9

裁判案例 精神病人提供房产抵押符合其利益的有效

13

(三) 个体工商户提供财产担保及其业主责任

16

裁判案例 业主配偶对抗个体工商户名下财产抵押无效

17

(四) 农村承包经营户提供土地经营权抵押及其效力

20

裁判案例 农村承包经营户提供耕地经营权抵押无效

21

(五) 夫妻共有财产抵押及其效力

26

裁判案例 实为夫妻共有不能对抗权属登记上的一方所有

27

二、法人提供财产担保裁判案例及解析

29

(一) 营利法人提供财产担保

30

裁判案例 公司未经股东会同意对外担保不得对抗善意担保权人

30

(二) 营利法人分支机构提供财产担保

34

裁判案例 分公司提供登记其名下的房产订立抵押合同有效

35

(三) 非营利法人提供财产担保

37

裁判案例 民办学校提供其必需教育设施抵押无效

38

裁判案例 民办学校财产抵押效力要看是否属于必需教育设施而定

41

(四) 机关法人提供财产担保

43

裁判案例 国家机关提供抵押被确认无效后承担赔偿责任

43

三、营利性非法人组织提供财产担保裁判案例及解析

48

(一) 合伙企业提供财产担保

49

裁判案例 拍卖合伙人份额并不消灭合伙企业财产抵押	49
(二)个人独资企业提供财产担保	52
裁判案例 个人独资企业抵押债务只以抵押物价值清偿	53
(三)乡镇企业提供财产担保	58
裁判案例 乡镇企业分别提供房产、地产抵押的效力认定	58

第二章 物权担保合同裁判案例及解析 63

一、物权担保格式条款裁判案例及解析	63
(一)对格式条款争议的通常理解	64
裁判案例 “加倍收取担保费”按照通常理解只能加一倍	64
(二)免除或限制责任的提示及其效力	66
裁判案例 利用抵押合同中的保证格式条款约定保证担保并不加重抵押人的担保责任	67
(三)格式担保条款有两种以上解释的处理	71
裁判案例 格式担保条款有两种解释的应对提供者作不利的解释	72
(四)非格式担保条款及其效力	75
裁判案例 担保合同中的非格式条款排除格式条款	75
二、物权担保合同的附条件、附期限裁判案例及解析	77
(一)物权担保合同的附效力条件	78
裁判案例 抵押合同附登记生效条件不办理登记也能生效案	79
(二)物权担保合同的附解除条件	81
裁判案例 担保合同附解除条件因条件成就而失效	82
(三)物权担保合同的附期限	84
裁判案例 附担保期限不确定属于附条件担保	85
(四)不正当地阻止条件成就	88
裁判案例 不正当地阻止条件成就承担赔偿责任	88
(五)不正当地促成条件成就	91
裁判案例 不正当地促成条件成就以合同有附条件约定为前提	91

第三章 抵押担保裁判案例及解析 96

一、不动产抵押权设立裁判案例及解析	96
(一)不动产抵押合同及其效力	96
裁判案例 物权法施行前订立的抵押合同未办理抵押登记不生效	97
(二)不动产抵押登记与“他项权证”	102

裁判案例 债权人未取得他项权证,抵押人不承担抵押责任	103
(三)抵押权登记与抵押合同的效力	107
裁判案例 抵押物未登记不影响抵押合同的效力	108
(四)禁止抵押的财产与抵押登记的效力	111
裁判案例 约定抵押的财产被查封不得继续登记抵押	111
(五)抵押登记的公信力优于合同约定的私力	114
裁判案例 约定债权与登记债权不一致的,按照登记债权下判	114
(六)国有农用地承包经营权抵押	117
裁判案例 提供国有农用地经营权抵押未登记也能设立抵押权	117
二、特殊抵押方式裁判案例及解析	119
(一)余额抵押	119
裁判案例 余额抵押债权只能在前手抵押的后顺位受偿	120
(二)商品房按揭	124
裁判案例 抵押权预告登记不享有现实的抵押权	125
(三)浮动抵押	129
裁判案例 善意买受人有权对抗浮动抵押权	129
(四)最高额抵押	132
裁判案例 债权余额超过最高额抵押范围的部分不具优先受偿权	133
(五)流押	139
裁判案例 流押内容即使经法院调解确认亦应无效	140
(六)共同抵押	144
裁判案例 约定担保债权份额不明,各抵押人承担连带抵押责任	145
(七)一并抵押	151
裁判案例 土地抵押已登记,房屋抵押未登记,法院推定一并抵押	152
裁判案例 “一并抵押”不能排除土地与房屋分别单独抵押	156
三、行使抵押权裁判案例及解析	159
(一)行使抵押权所涉的约定抵押期间	159
裁判案例 违反物权法定原则约定抵押期限无效	160
(二)行使抵押权所涉的诉讼时效	165
裁判案例 行使抵押权超过诉讼时效不受法律保护	166
(三)抵押权人怠于行使抵押权	170
裁判案例 债权人怠于行使抵押权,法院判决抵押权消灭	170
四、债权债务转让所涉的抵押担保裁判案例及解析	173
(一)债权转让所涉的抵押担保	173
裁判案例 最高额债权确定后,抵押权随债权转让有效	174

裁判案例 债权受让人未办理抵押权变更登记也应取得抵押权	177
(二)债务转移所涉的抵押担保	181
裁判案例 债务转移未取得抵押人同意,抵押人不再承担担保责任	182
(三)买受人善意买受抵押物	185
裁判案例 买受人善意取得物权可以对抗抵押权	186
五、抵押权消灭裁判案例及解析	190
(一)抵押权人放弃抵押权	191
裁判案例 债权人不起诉抵押人被判放弃抵押权	191
(二)提前清偿债务涤除抵押权	198
裁判案例 房屋买卖合同无效,法院判出卖人涤除抵押权	198
(三)受让人行使涤除抵押权	202
裁判案例 受让人将转让款交付受让人不能涤除抵押权	202
(四)提存转让款	207
裁判案例 受让人提存转让款依法消灭抵押权	208
(五)抵押物灭失	210
裁判案例 抵押物灭失无代位物,法院判决抵押权消灭	211
六、抵押权实现裁判案例及解析	213
(一)实现抵押债权的基本情形	213
(二)抵押权实现的方式	214
裁判案例 法院依抵押权人申请直接裁定拍卖、变卖抵押财产	215
裁判案例 法院基于追及权直接执行被转让的抵押物	217
裁判案例 抵押物抵债合同生效即可消灭抵押债务	221
裁判案例 以物抵债裁定违背公平原则被撤销	225
裁判案例 抵押财产保全范围不一定以评估价值为标准	229
裁判案例 抵押人转移抵押物,抵押权人行使追及权	232
裁判案例 抵押债权未经诉讼程序也可直接参与分配	236

第四章 质押担保裁判案例及解析

241

一、动产质押裁判案例及解析

241

(一)“交付”与“占有”的适用

242

 裁判案例 出质人仍控制质物不能设立质押权

242

 裁判案例 债务人未交付质物不能设立质权

246

(二)质押合同与质权设立的关系

251

 裁判案例 未订立书面质押合同也能设立动产质权

251

(三)动产质押权设立与动产抵押权设立的区别	254
裁判案例 借款人许可出借人使用担保车辆是质押而不是抵押	255
(四)质物保管及其损失责任	258
裁判案例 监管人灭失监管质物承担赔偿责任	259
(五)动产质权的实现	263
裁判案例 双方协议以质物抵债即可消灭相应的质押债权	263
二、权利质押裁判案例及解析	267
(一)票据质押	268
裁判案例 票据质权人行使付款请求权,主债务人和付款人共同 承担支付责任	269
(二)存单质押	273
裁判案例 信贷员侵占借款人偿还款项,存单质权也告消灭	274
(三)仓单质押	276
裁判案例 仓单项下货物的来源及权属不可对抗仓单质押效力	276
(四)股权质押	281
裁判案例 未经股东会同意出质股权亦为有效	282
(五)应收账款质押	285
裁判案例 在同一应收款上并存债权转让与权利质押应如何处置	286
(六)注册商标专用权质押	293
裁判案例 约定注册商标专用权质押但未登记的不能设立质权	293
(七)保证金质押	295
裁判案例 保证金质押未特定化不能设立质权	295

第五章 留置担保裁判案例及解析 300

一、债权人行使留置权的条件	300
裁判案例 债权人基于承揽合同成功行使留置权	301
二、债权人对债务人动产的合法占有	302
裁判案例 债权人对未合法占有的动产行使留置权无效	303
三、留置标的物的权属	305
裁判案例 债权人善意占有债务人无权处分的动产可行使留置权	305
四、债权人留置财产的范围	307
裁判案例 债权人超越债权范围行使留置权应返还相关财产	307
五、实现留置权的宽限期	311
裁判案例 债权人未满足宽限期处分留置财产承担赔偿责任	312

六、留置权消灭	315
裁判案例 债务人提供保证金担保消灭债权人的留置权	316
七、债权人留置债权的实现	318
裁判案例 债权人自行变卖留置物不得侵害债务人利益	318

第一章 物权担保主体裁判案例及解析

物权担保首先是人的行为,所以有一个担保主体问题。物权担保主体,从狭义上即具体担保方式来看,包括抵押人与抵押权人、出质人与质权人、留置权人与被留置人;从广义上看,包括自然人、法人和非法人组织。但广义上的自然人、法人和非法人组织并非都是适格的物权担保当事人。当事人作为物权担保主体必须符合法律规定,否则,其实施的物权担保行为无效,不能达到物权担保的预期目的。

一、自然人提供财产担保裁判案例及解析

(一) 监护人提供未成年人财产担保及其效力认定

按照我国法律规定,自然人可以在借贷、买卖等民事活动中为债务提供担保,但自然人提供物权担保必须具备《民法总则》(自2017年10月1日起施行)规定的民事主体资格,这涉及自然人的民事行为能力问题。《民法总则》将自然人的民事行为能力分为三种情况,即完全民事行为能力、限制民事行为能力和无民事行为能力。

自然人作为物权担保主体,首先应当具有完全民事行为能力。根据《民法总则》第十七条和第十八条第二款规定,精神正常的十八岁以上成年人为完全民事行为能力人;十六岁以上不满十八周岁以自己的劳动收入为主要生活来源的自然人,视为完全民事行为能力。自然人只有具有完全民事行为能力,才可以与他人实施物权担保活动。

根据《民法总则》第十九条、第二十二条和第二十三条规定,八周岁以上的未成年人(原《民法通则》规定十周岁)以上不满十八周岁的未成年人为限制民事行为能力人,除可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其智力、精神健康状况相适应的民事法律行为外,其他民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认。无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人。《民法总则》第三十五条第一款(原《民法通则》第十八条)规定,“监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产”。《民法总则》第三十四条第三款还规定,“监护人不履行监护职责或者侵害被监护人合法权益的,应当承担法律责任”。根据上述规定,监护人符合被监护人的利益,提供被监护人财产担保的,应当作有效认定;但以侵害被

监护人利益为目的,为被监护人设定担保责任的无效。那么,在实践中如何认定“符合被监护人的利益”,又如何认定“侵害被监护人利益”?下面提供两个典型案例可以说明这两个问题。

裁判案例 监护人提供被监护人房产抵押侵害其利益的无效

【案情简介】

2012年3月28日,车某某、刘某某与某某农信社签订《借款合同》,王母、夏父、夏女与农信社签订《抵押合同》。该两份合同约定:(1)车某某、刘某某因工程周转金需要向农信社借款350万元,借款月利率为10.65‰,逾期月利率为15.975‰;(2)王母、夏父、夏女提供某某路92号的房屋抵押担保。上述合同签订后,双方办理了抵押物登记,农信社取得他项权证后发放了贷款。

借款到期,车某某、刘某某未偿还借款本息。农信社诉至法院,请求判令:(1)车某某、刘某某偿还农信社借款本金350万元及利息;(2)农信社对王母、夏父、夏女所有的某某路92号的抵押房屋享有优先受偿权。

【一审判决】

一审法院经审理认为:车某某、刘某某向农信社借款后,应按合同的约定返还借款本金及支付利息,并按国家有关规定支付逾期利息。

关于农信社与王母、夏父、夏女签订的《抵押合同》的效力问题,王母、夏父、夏女辩称,其与农信社签订《抵押合同》是在未经共同共有人夏女同意的情况下签订的无效合同。对此,一审法院认为,夏女系未成年人,王母、夏父系夏女的法定监护人,农信社在与王母、夏父签订抵押合同时有理由相信王母、夏父具有对房屋的处分权。因农信社尽到了审查注意义务,主观上没有过错,属于善意接受抵押,故该《抵押合同》成立并有效;王母、夏父、夏女用某某路92号的房屋为借款设立抵押;因农信社办理了抵押物登记并取得《房屋他项权证》,抵押权设立,故农信社主张对王母、夏父、夏女抵押房屋实现抵押权的请求,应予支持。

一审法院判决:(1)车某某、刘某某于判决生效之日起五日内偿还农信社借款本金350万元及利息和逾期利息;(2)若车某某、刘某某未在上述期间内偿还借款本息,农信社有权处置王母、夏父、夏女某某路92号的抵押房屋优先受偿。

【二审判决】

王母、夏父、夏女不服一审判决提起上诉称:王母、夏父设定抵押是侵害未成年人利益的行为,抵押合同违反法律禁止性规定而无效,王母、夏父、夏女不应承担抵押责任,请求二审法院予以改判。

二审法院补充确认如下事实:涉案抵押房屋某某路92号房产登记的所有权人为王母,共有权人为夏父、夏女。王母与夏父系夫妻关系,夏女系二人子女,于2002

年5月31日出生系未成年人,《抵押合同》上“夏女”姓名系王母代签。

二审法院认为:某某路92号抵押房屋为王母、夏父、夏女三人共同共有。根据《民法通则》第十八条“监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产及其他合法权益,除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。监护人依法履行监护的权利,受法律保护。监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的,应当承担责任;给被监护人造成财产损失的,应当赔偿损失。人民法院可以根据有关人员或者有关单位的申请,撤销监护人的资格”之规定,王母、夏父作为夏女的法定监护人,对上述房屋中夏女所有的财产份额负有管理和保护的责任。本案中王母、夏父为车某某、刘某某的债务提供抵押担保,而车某某、刘某某的借款用途系“工程周转金”,与未成年人夏女的利益毫不相干,王母、夏父提供抵押担保的行为系为夏女设置了义务,而非权利。该抵押担保行为因违反上述“除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产”禁止性规定,属于无效处分行为,《抵押合同》无效。因导致抵押权设立的原因行为无效,故抵押登记的行为无效,王母、夏父可向登记机关申请撤销抵押登记。

王母、夏父没有正确履行监护人职责,在导致《抵押合同》无效的法律后果上存在过错,应当承担过错赔偿责任。夏女系限制民事行为能力人,且在本案中没有任何过错,不承担责任。农信社作为贷款人,明知抵押房屋中有未成年人作为共有人,借款用途与未成年人的利益毫无干系,却仍然接受该房屋抵押并发放借款,农信社亦存在过错,应当承担相应的责任。一审法院认为,农信社基于善意取得上述房屋的抵押权属于适用法律错误,本院予以纠正。依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(以下简称《担保法解释》)第七条“主合同有效而担保合同无效,债权人无过错的,担保人与债务人对主合同债权人的经济损失,承担连带赔偿责任;债权人、担保人有过错的,担保人承担民事责任的部分,不应超过债务人不能清偿部分的二分之一”之规定,王母、夏父应对被上诉人车某某、刘某某的债务不能清偿部分的二分之一承担赔偿责任。

二审判决如下:(1)维持一审关于“车某某、刘某某于判决生效之日起五日内偿还农信社借款本金350万元及利息和逾期利息”的判决;(2)撤销一审关于“若车某某、刘某某未在上述期间内偿还借款本息,农信社有权处置王母、夏父、夏女抵押的某某路92号的房屋优先受偿”的判决;(3)王母、夏父对车某某、刘某某上述债务不能清偿部分的二分之一承担赔偿责任;(4)驳回农信社的其他诉讼请求。

[案例来源:云南省昆明市中级人民法院(2014)昆民四终字第3号民事判决]

【实务解析】

本案的争议焦点是监护人提供被监护未成年人的房产抵押是否有效的问题。

关于涉案抵押合同的效力问题。本案中,一审法院认为,农信社与王母、夏父订立的抵押合同系双方真实意思表示,且已办理房产抵押登记,抵押权已经设立,王

母、夏父又系夏女的法定监护人,农信社据此有理由相信王母、夏父对被监护人夏女的房产有处分权,且对未成年人夏女的房产抵押尽到了审查注意义务,主观上没有过错,属于善意接受抵押,故《抵押合同》和抵押权设立均为有效,于是判决农信社对王母、夏父、夏女抵押的某某路92号的房屋享有优先受偿权。然而,一审法院疏忽了王母、夏父履行监护人职责有无侵害被监护人夏女合法权益的问题。

《民法总则》第三十五条第一款(原《民法通则》第十八条)规定:“监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产。”据此规定,监护人提供被监护人财产担保的效力,以“为维护被监护人利益”为必要条件,符合这个条件提供被监护人财产担保的为有效担保,如果侵害被监护人合法权益的,说明监护人违反《民法总则》“监护人除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产”的禁止性规定,其担保行为无效。本案中,车某某、刘某某因工程周转需要资金而向农信社借款与未成年人夏女的利益毫不相干,而王母、夏父提供被监护人夏女共有份额的房产为车某某、刘某某抵押担保,为未成年人夏女设定抵押责任,显然侵害了被监护人夏女的合法权益。因此,二审法院认定:“该抵押担保行为因违反法律‘除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产’禁止性规定,属于无效处分行为,《抵押合同》无效;因导致抵押权设立的原因行为无效,故抵押登记的行为无效,王母、夏父可向登记机关申请撤销抵押登记。”

关于涉案抵押权是否善意取得的问题。根据《物权法》第一百零六条规定,“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或动产的所有权:(一)受让人受让不动产或动产时是善意的;(二)以合理的价格转让;(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或动产的所有权的,原所有权人有权向无权处分人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的,参照前两款规定”。这里的善意,主要表现于取得标的物的第三人不知道或者不应当知道占有人为非法转让。本案中,涉案抵押房产已经办理房产抵押登记,抵押权已经设立,一审法院据此认为,农信社尽到了审查注意义务,主观上没有过错,属于善意接受抵押。但本案的事实是,农信社明知王母代替“夏女”在《抵押合同》上签名,且明知会侵害未成年人夏女的合法权益而接受抵押,在主观上明显存在过错,所以不构成善意取得。因农信社非善意签订涉案《抵押合同》损害第三人夏女的利益,根据《合同法》第五十二条规定,《抵押合同》无效,基于《抵押合同》无效,抵押登记也随之无效,所以二审判决农信社对涉案抵押房产不享有优先受偿权。

关于抵押合同无效的赔偿责任问题。《民法总则》第三十四条第三款(原《民法通则》第十八条)规定:“监护人不履行监护职责或者侵害被监护人合法权益的,应

当承担法律责任。”《物权法》第一百七十二条第二款规定:“担保合同被确认无效后,债务人、担保人、债权人都有过错的,应当根据其过错各自承担相应的民事责任。”

《担保法解释》第七条规定:“主合同有效而担保合同无效,债权人无过错的,担保人与债务人对主合同债权人的经济损失,承担连带赔偿责任;债权人、担保人有过错的,担保人承担民事责任的部分,不应超过债务人不能清偿部分的二分之一。”本案中,二审法院在确认《抵押合同》无效后,根据上述规定和当事人有无过错情况确定了赔偿责任:(1)王母、夏父明知其夏女是未成年人却提供与夏女共有的房产抵押,侵害被监护人合法权益,在导致《抵押合同》无效的法律后果上存在过错,故应承担过错赔偿责任;(2)农信社明知未成年人夏女是抵押房产的共有人却接受抵押担保并发放与夏女不相关的贷款,同样存在过错,故也应承担相应的责任;(3)夏女系限制民事行为能力人,且在本案中没有任何过错,不承担责任。

综上,二审法院判决王母、夏父对车某某、刘某某上述债务不能清偿部分的二分之一承担赔偿责任是正确的,至于剩余二分之一的担保损失只能由农信社自行承担。

裁判案例 监护人提供被监护人房产抵押符合其利益的有效

【案情简介】

B公司与A公司多次发生钢材买卖关系,2010年12月10日经对账确认,截至2010年11月28日,B公司欠A公司钢材货款100,885,536.05元,B公司承诺于2012年8月31日前分期付清上述欠款,如逾期应自逾期之日起向A公司支付违约金。

2011年7月5日,朱甲、朱乙夫妇及其子朱丙与A公司签订房地产抵押合同约定:为保证B公司支付货款,朱甲、朱乙、朱丙以其所有的位于某市的三套房产提供抵押担保,担保范围为48,008,820元。该抵押合同订立后办理了抵押登记。

2014年4月30日,A公司与B公司签订对账函,确认截至该日,B公司欠A公司货款67,108,661.89元,资金占用成本11,076,663.75元,合计78,185,325.64元。

【双方诉辩】

A公司向法院提起诉讼称:现B公司及担保人均未按约定支付货款及资金占用成本,请求判令:(1)B公司支付A公司货款67,108,661.89元、资金占用成本11,076,663.75元,并给付相应逾期付款违约金;(2)A公司对朱甲、朱乙、朱丙所有的三套抵押房产享有优先受偿权。

朱丙辩称:朱丙系未成年人,根据《民法通则》规定,其父母朱甲、朱乙作为监护

人,并非因朱丙的利益而代为签订案涉抵押合同,应属无效行为,A公司对案涉房产不享有抵押权。

【一审判决】

一审法院经审理认为:A公司、B公司签订的钢材买卖合同、补充协议、货款支付协议等系双方真实意思表示,且不违反法律、行政法规强制性规定,合法有效,双方均应按约履行各自义务。现经双方对账确认,B公司尚欠A公司货款67,108,661.89元、占用资金成本11,076,663.75元,故A公司主张B公司支付上述款项,符合合同约定。

关于朱甲、朱乙与朱丙共同共有的三套房产抵押担保问题,朱甲、朱乙在为涉案债务提供抵押担保时,朱丙尚未满16周岁,系限制民事行为能力人。根据《民法通则》第十八条第一款“监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产及其他合法权益,除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产”之规定,朱甲、朱乙作为朱丙的法定监护人,除为朱丙的利益外,不得处分朱丙的财产。本案中,朱甲、朱乙为他人(B公司)之债务,以朱丙共有的房产提供抵押担保,并非为朱丙利益而处分朱丙财产,违反了上述法律规定,应属无效。A公司主张其对朱甲、朱乙、朱丙共同共有的三套案涉房产享有优先受偿权,缺乏依据,不予支持。对抵押担保无效后的损害赔偿,因A公司在本案中未提出要求,故不做处理。

一审判决:(1)B公司于判决生效后10日内偿还A公司货款67,108,661.89元,并支付占用资金成本11,076,663.75元;(2)驳回A公司的其他诉讼请求(其中包括驳回对朱甲、朱乙、朱丙三套抵押房产享有优先受偿权的请求)。

【上诉理由】

A公司不服一审判决提起上诉,请求改判A公司对案涉三套房产享有优先受偿权。主要理由如下:

第一,尽管朱丙是限制民事行为能力人,但其在本案中的抵押行为是通过其法定监护人朱甲、朱乙同意并代理实施的,根据《民法通则》第十二条关于限制民事行为能力人除与他的年龄、智力相适应的民事活动以外的其他民事活动由他的法定代理人代理或者征得他的法定代理人同意的规定,涉案抵押行为应属有效。房地产抵押登记属于房地产行政管理部门的具体行政行为,在被依法撤销前,抵押合同和抵押登记确定为有效。如朱丙认为其监护人朱甲、朱乙所实施的代理抵押登记行为侵害了其权益,应当另案对监护人索赔。

第二,朱丙作为未成年人,其财产来源于父母。案涉三套房产价值数千万元,其父母为了公司经营需要,而将房地产抵押给债权人,其目的是商业利益的最大化,从本质上说也是为了未成年人的利益。即使案涉抵押行为不是直接为了被监护人的利益而认定朱甲、朱乙对朱丙的财产无权处分,但A公司也应当善意取得上述抵押物权。

第三,案涉三套房产属于朱甲、朱乙、朱丙共同共有,原审判决仅出于保护被监护人的理由而否定抵押担保的整体效力没有法律依据。

【二审判决】

二审另查明,朱甲是某某集团的股东、董事长兼总经理,B公司是某某集团的全资子公司。

二审法院认为:朱丙认为案涉抵押合同因签订时其系限制民事行为能力人,朱甲、朱乙作为监护人并非为被监护人朱丙利益而签订抵押合同,故抵押合同无效,该观点不能成立。理由如下:

首先,关于“为被监护人利益”的问题,应当根据案件具体情况予以认定。本案中,朱丙认为案涉抵押合同的签订并非为其利益,但就此未提供充分证据,本院根据查明事实,尚无法得出案涉抵押合同并非为朱丙利益而签订的结论。第一,朱甲、朱乙作为朱丙的父母,系朱丙的监护人,也是其抚养义务人,朱丙作为未成年人,一般而言,其主要生活来源于父母,朱甲的股权投资等各类收入,是朱丙生活来源的资金保障。第二,主债务人B公司结欠A公司货款未能清偿,B公司系某某集团的全资子公司,朱甲作为某某集团的股东及法定代表人,其与朱乙共同以与朱丙共有的房产为前述欠款提供抵押担保,为B公司得以持续经营提供了条件,有利于作为某某集团股东朱甲的利益,朱甲利益属于家庭共同利益。第三,案涉房屋系朱甲、朱乙签订合同购买,并将朱丙登记为共同共有人。

其次,在缺乏证据证明朱甲、朱乙并非为监护人利益而以与朱丙共有的房产提供抵押担保的情况下,亦难以认定A公司知道或者应当知道案涉抵押合同损害朱丙的利益,故案涉抵押合同亦不存在其他无效情形,在不动产登记机构依法登记后,A公司已取得相应抵押权,原审判决关于案涉抵押合同无效、A公司不享有相应优先受偿权的认定错误,A公司就此提出的上诉理由成立。

综上,原审判决认定A公司对案涉三套房产不享有优先受偿权错误,本院予以纠正。二审判决如下:(1)维持一审“B公司于判决生效后10日内偿还A公司货款67,108,661.89元,并支付占用资金成本11,076,663.75元”的判决;(2)撤销一审“驳回对朱甲、朱乙、朱丙三套抵押房产享有优先受偿权的请求”的判决;(3)A公司有权就朱甲、朱乙、朱丙三套抵押房产以拍卖、变卖所得价款在48,008,820元范围内优先受偿。

[案例来源:江苏省高级人民法院(2015)苏商终字第00157号民事判决]

【实务解析】

未成年人及其监护人提供未成年人的房产抵押不一定必然无效,其效力应当根据抵押行为是否符合未成年人的利益再来决定。

关于“被监护人的利益”问题,《民法总则》第三十五条规定“监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责”,但对具体问题当前尚无明确的司法解释。

我们认为“被监护人的利益”包括直接利益和间接利益。如监护人处置被监护人的财产用于被监护人的生活、教育、疾病等支出,这是被监护人的直接利益。如监护人处置被监护人的财产用于投资增加家庭收入,其中包括抚养被监护人,这是被监护人间接利益。监护人提供被监护人财产为自己债务设定担保或者为他人债务设定担保,只要符合被监护人利益的,该抵押行为有效;如果侵害被监护人利益的,该抵押行为无效。

本案的争议焦点也是监护人提供被监护未成年人的房产抵押是否有效问题,但与上例“监护人提供被监护人房产抵押侵害其利益的无效”不同。在上例中,车某某、刘某某因工程周转需要资金向农信社借款与未成年人夏女的利益毫不相干,因此,王母、夏父作为监护人提供被监护人夏女共有份额的房产抵押担保,为夏女设定抵押责任,显然侵害了被监护人合法权益,因而抵押无效;而本案的抵押担保与未成年人朱丙有着利益关系。

朱丙作为未成年人需要朱甲、朱乙抚养,其生活来源于朱甲、朱乙的经济收入,朱甲的经济收入属于家庭共有财产,也是朱丙的主要生活来源,故与朱丙的利益息息相关。朱丙的父亲朱甲是某某集团的股东及法定代表人,B公司是某某集团的全资子公司,B公司结欠A公司货款未能清偿,朱甲与朱乙共同以与朱丙共有的房产为B公司欠款提供抵押担保,使B公司得以持续经营,有利于朱甲的股权投资收入用于家庭生活包括支付朱丙生活费用,所以,涉案抵押担保符合未成年人朱丙的利益,而非侵害监护人的合法权益。

(二)精神病人提供财产担保及其效力认定

精神病人是指各种有害因素所致的大脑功能紊乱,临床表现为精神活动异常的人。从法律上讲,根据精神病症的不同程度,精神病人分为不能辨认自己行为的人与不能完全辨认自己行为的人两种。不能辨认自己行为的人是长期处于不能辨认自己行为的精神病人,是无民事行为能力人;不能完全辨认自己行为的人,通常是指间歇性精神病人,属于限制民事行为能力人。

由于不能辨认自己行为的成年人与不满八周岁的未成年人同属于无民事行为能力人,所以两者实施民事法律行为依法都应由其法定代理人代理。由于不能完全辨认自己行为的精神病人与八周岁以上的未成年人同属于限制民事行为能力人,所以两者实施民事法律行为都应由其法定代理人代理,或者经其法定代理人同意、追认,但都可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力相适应的民事法律行为。但未成年人是年龄问题,而精神病人是精神病态问题,因而两者的认定标准完全不同。

根据《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》(以下简称《民法通则意见》)的有关规定,“公民的民事权利能力自出生