

民法典及最高法院判例背景下：

抵押担保 170 个法律和操作风险及对策

课程背景：民法典、解释、判例，对银行防范贷款风险、清收保全不良贷款有重大深远影响，讲解 179 个问题及对策，匹配 104 个经典案例，授课时间 1 天时间

授课对象：支行个贷客户经理、对公客户经理，营销人员、保全人员、授信审查审批人员，支行行长、分行部门负责人。

第一章 合同效力 12 个问题及对策

一、民法典三大类导致：借款、抵押、担保合同无效

二、借款合同无效六种情形

三、**案例 1**：银行不尽职：判决借款合同和抵押合同无效

四、借款合同无效后果

五、违反金融监管规章：两种情形 认定合同无效 纪要第 1 条

六、金融规章直接作为法院认定：权利义务责任 纪要第 2 条

七、银行的格式合同条款：被认定无效，风险及对策

案例 2：开发商不交房 格式条款无效 借款人不用偿还银行贷款

八、借名贷款，由谁偿还 纪要第 6 条、第 7 条

案例 3：银行对借名贷款不知情，名义借款人还款

九、银行收贷顺序：新规定及对策

案例 4：银行可以按合同约定：先收罚息和复利

案例 5：金融机构贷款综合年利率：司法保护上限 24%

十、**案例 6**：银行收费未提供服务：扣减贷款本金或利息

案例 7：律师费不在 LPR 四倍范畴，仍由被告承担

案例 8：借款合同约定 10%违约金有效

十一、七个方面确保借款合同、保证合同：合法有效

十二、合同签字、盖章：法律效力

第二章 诉讼时效 6 个问题及对策

一、**案例 9**：录音或短息催收：中断诉讼时效

二、**案例 10**：下落不明：催收公告产生中断时效

三、**案例 11**：未下落不明刊登催收公告：不中断时效

四、确保公告催收有效的方法

五、**案例 12**：一般快递催收未确认送达时：不中断时效

六、起诉后又撤诉：中断时效

第三章 担保 32 个问题及对策

一、担保须具有三性

二、集团公司担保：作用非常有限

三、确保担保合法有效：四种情形

案例 13：加盖公章名章，章程不连续，担保无效

四、上市公司担保：七种情形须股东大会决议

五、什么情形上市公司担保有效，四个重点

六、哪些担保没有机关授权决议：担保也有效

七、担保合同无效，各方承担的责任

- 八、**案例 14**：为间接控股股东担保无授权：担保无效
- 九、**案例 15**：章程未明确担保机关：仅签字盖章担保无效
- 十、**案例 16**：保理款偿还原贷款：保证人不知情免责
- 十一、**案例 17**：银行知道贷款被挪用：保证人免责
- 十二、**案例 18**：保证合同补填内容晚签订时间：不承担保证责任
- 十三、以公益为目的的非营利法人：担保无效
- 案例 19**：事业单位法人出具承诺函担保无效
- 十四、担保范围：不能大于借款人应承担还款责任
- 十五、借新还旧的保证人：在什么情况承担担保责任
- 十六、银行明知续贷资金偿还过桥资金：新增保证人免责
- 十七、未约定顺序：保证人对抵押以外承担保证责任
- 十八、欺诈保证人：保证人可诉讼撤销该保证行为
- 十九、转让债权未通知保证人：对保证人不发生效力
- 二十、超时效盖章没达成新的保证：仍不承担担保责任
- 案例 20**：超时效盖章没达成新的保证：不承担担保责任
- 二十一、**案例 21**：邮件视合同补充约定，连带变按份额
- 二十二、保证人主张：担保无效或不承担保证责任七种情形
- 二十三、**案例 22**：担保公司担保：审核是否超过净资产 15%
- 二十四、**案例 23**：担保决议须面签，特殊情况主张有效
- 二十五、**案例 24**：合同文本填写齐全再签字盖章 空白耽误时间
- 二十六、**案例 25**：保证合同约定条款：背景操作瑕疵 担保有

效

二十七、**案例 26**：合规受托监管：二手流关联 主张免责不支持

二十八、**案例 27**：合同约用途宽泛，即使变更用途，担保有效
解读：保证人以贷款资金被挪用，抗辩担保免责：**五种情形**

解读：最高法院判例，保证人以挪用贷款主张免：**银行六大理由**

二十九、保证人以公章虚假主张担保无效，银行四个突破口

案例 28：保证人以保证合同加盖非备案公章 主张免责不支持

案例 29：银行未办妥预抵押登记致物保丧失，阶段性担保免责

三十、债务加入承担连带责任：须同时具备五个条件

三十一、**案例 30**：债务加入没有相应授权无效

三十二、补充完善保证合同：五个重点内容

第四章 房屋抵押 51 个问题及对策

七种权利优先于银行抵押权

一、第一个优先银行抵押权：拆迁补偿安置权

案例 31：拆迁补偿安置权，优先抵押权

二、第二个优先银行抵押权：消费者购买的唯一住房权利

案例 32：最高法院判例唯一住房掌握标准

最高法院商品房消费者权利保护问题批复法释〔2023〕1号

三、第三个优先银行抵押权：抵押前拖欠土地和房屋税款

四、第四个优先银行抵押权：建设工程价款

4.1、在建工程抵押合规性风险：对策

4.2、防范建设工程价款优先银行抵押权：五个对策

4.3、在建工程抵押：有效范围

4.4、在建工程：完工风险及对策

4.5、建设工程价款优先银行抵押权受偿：三个条件

4.6、工程款仅本金优先受偿

4.7、主张房屋工程价款优先受偿：银行重点审核四项内容

案例 33：建设工程价款利息和违约金：不优先银行抵押权受偿

案例 34：工程款不具备优先权：银行可行使撤销权

案例 35：抵押物被抵偿工程款：银行抵押物丢失

案例 36：损害建筑工人利益：放弃工程款优先受偿无效

案例 37：工程款不能就房屋对应土地拍卖款优先受偿

案例 38：承包人出具虚假工程款收款证明，工程价款没优先

五、第五个优先银行抵押权：抵押房屋设立居住权

六、第六个优先银行抵押权：抵押登记前已出租

6.1、防范抵押物：已经租赁五个措施

6.2、假租两种方法：解决虚假出租对抗银行抵押权四种办法

案例 39：转款未写明租金，不能优先银行抵押权

案例 40：承租人不能以未接到拍卖抵押物通知：主张撤销拍卖

案例 41：承租人主张带租拍卖抵押物：不支持

案例 42：租赁在先可带租拍卖，清收不良贷款

案例 43：租赁权对抗抵押权，以设立占有为标准

- 七、**案例 44**：抵押房屋已出售，即使办理他项抵押无效
- 八、**案例 45**：银行同意出售抵押房屋，必须控制价款
- 九、变更抵押权顺位：影响实现抵押权
- 十、**案例 46**：银行对未登记有过错，减轻抵押人赔偿责任
- 十一、**案例 47**：抵押清单填写有问题，减少抵押担保金额
- 十二、**案例 48**：银行知间接改变用途，第三抵押人免责
- 十三、土地抵押后新增建筑物：不属于抵押财产
- 十四、**案例 49**：伪造资料骗贷，已售房抵押：银行诉求不支持
- 十五、抵押财产毁灭征收：就保险金补偿金优先受偿
- 案例 50**：抵押权人对拆迁补偿款优先受偿
- 十六、抵押预告登记：法律效力，防控风险六项措施
- 案例 51**：按揭贷款房屋预抵押有效，银行有优先受偿权
- 十七、**案例 52**：假按揭套取贷款：预抵押房屋仍有效
- 十八、**案例 53**：确定未抵押土地优先受偿：面积的标准
- 十九、未成年人名下房屋抵押：有效的情形
- 案例 54**：未成年房屋抵押有效
- 二十、**案例 55**：购买开发商的商用房：不优先银行抵押权
- 二十一、**案例 56**：抵押物是赃款购置：符五个条件仍优先受偿
- 二十二、借新还旧抵押有效：三个办法
- 二十三、个人用房屋抵押：核实共有人四个方法
- 案例 57**：隐瞒婚姻，声明单身，抵押共同财产有效
- 二十四、抵押财产担保范围：以抵押登记记载为准

- 案例 58**：抵押担保范围约定不一致，以登记为准的判例
- 二十五、《九民会议纪要》第 58 条：抵押财产担保范围
- 案例 59**：抵押范围约定不一致，以合同约定为准
- 二十六、自然资源部文件明确登记记载抵押财产担保范围
- 二十七、以前抵押登记仅写本金：四个补救措施
- 二十八、民法典：对最高额抵押规定
- 二十九、最高额抵押：续作前被查封，没有优先权风险及对策
- 三十、**案例 60**：已贷款纳入最高额抵押：未变更登记仍有效
- 三十一、**案例 61**：以抵押登记确定最高额抵押：优先受偿范围
- 三十二、防控最高额抵押：法律风险和操作风险六个措施
- 三十三、抵押财产可转让：风险及对策
- 三十四、解读民法典担保司法解释第 43 条
- 三十五、抵押登记约定：禁止转让抵押的不动产
- 三十六、银行可自行委托拍卖抵押物：实现抵押权，依据和办法
- 三十七、不是办理抵押登记他项权利证就万无一失
- 三十八、**案例 62**：抵押物流拍不抵债：可拍卖债务人其他财产
- 三十九、**案例 63**：借款人财产不便执行：可执一般保证人财产
- 四十、**案例 64**：银行不同意抵押物抵债：不丧失优先受偿权
- 四十一、**案例 65**：首封不抵债解封：轮候可直接按保留价裁定抵
- 四十二、抵押物原则上不抵债：非抵押物把握好抵债机会
- 四十三、非抵押物抵债：具备的八个条件

附：拍卖财产：常规拍卖 5 次抵债时机，网络拍卖 4 次抵债时机

四十四、**案例 66**：协议以房抵债解他项未更名：其他法院执行

四十五、**案例 67**：抵债房产未过户虽占有：也不排除执行

四十六、**案例 68**：法院调解房抵债未更名：其他法院仍可执行

四十七、**案例 69**：裁定房抵债未更名被查封：不影响抵债效力

四十八、执行被执行人的唯一住房，法律依据和方法

四十九、**案例 70**：贷时评估价高：影响处置，影响法院评估价

五十、六个措施促使抵押物或查封物：尽可能拍卖变现

五十一、增加贷后管理：搜集低价无偿转移财产证据，撤销权

案例 71：查找低价转让财产证据，行使撤销权收不良 443 万

附：2022 年全国拍卖房屋成交率 19% 表格

附：司法拍卖房屋：各方承担的税费

第五章 土地抵押 12 个问题及对策

一、无地上建筑物土地使用权抵押：风险及对策

案例 72：诉讼查封抵押土地，防止土地被无偿收回

案例 73：闲置土地被查封后不能无偿收回

二、最高院第一巡回法庭行政审判若干疑难问题意见第 27 条

三、最高院无偿收回土地使用权法律性质复函〔2023〕33 号

四、划拨土地使用权抵押风险及对策

五、划拨土地抵押：用不用有关部门批准

六、乡镇、村企业的建设用地使用权：是否可以抵押贷款

- 七、抵押的土地设置地役权：风险及对策
- 八、防范抵押土地：出租、地役权五个对策
- 九、开发区管委会：出让土地使用权抵押无效
- 十、改变土地约定用途：可解除土地转让合同
- 十一、建设用地使用权抵押后新增建筑物：银行没优先权
- 十二、划拨土地使用权是否列入破产财产

第六章 动产抵押和质押 16 个问题及对策

四种权利：优先于银行动产抵押权

- 一、抵押给银行的动产：已设立留置权
- 二、抵押银行动产：设超级优先权
- 三、动产浮动抵押：新购入动产设置了优先权
- 四、抵押动产被合法出售：银行失去抵押权
- 五、防范抵押动产被转让措施

案例 74：银行未尽义务，船舶抵押虽登记抵押无效

- 六、动产抵押：能有效控制风险措施
- 七、动产质押：无效或不能缓释风险五种情形
- 八、动产质押：质权有效设立条件
- 九、案例 75：银行不能控制质押动产：不能行使质权
- 十、案例 76：银行未控制质押物：法院判决质押无效
- 十一、案例 77：借款人私售质押物：监管承担 30% 赔偿责任
- 十二、案例 78：欠监管费监管公司退出：质押煤没优先受偿权
- 十三、案例 79：银行未指令私自放货：监管承担赔偿责任

十四、银行防控动产抵质押风险：八项措施

十五、同一财产抵押权、质权并存时：清偿顺序

案例 80：动产抵押、质押清偿顺序

十六、银行不得擅自处分质押财产，妥善保管质押财产

第七章 应收账款质押保理 25 个问题及对策

一、应收账款保理或质押：12 个风险点

二、应收账款保理或质押：受偿顺序 民法典第 768 条

三、虚假应收账款保理怎么办？ 民法典第 763 条

四、应收账款保理，变更交易合同怎么办？民法典第 765 条

五、确认质押的应收账款：又以不存在怎么办

六、质押的应收账款没有确认：有效情形

七、确认质押应收账款：回款路径

八、应收账款保理、质押同时存在：谁优先受偿

案例 81：未确认应收账款，以登记主张优先不支持

九、**案例 82**：未按规定操作：保理合同认定借款合同

十、**案例 83**：虚假应收款质押盖章，次债务人 50% 赔偿责任

十一、**案例 84**：虚构应收侵权：次债务人承担 80% 连赔责任

十二、**案例 85**：面签应收款转让盖章虚假：保理变成信用

十三、**案例 86**：次债务人配合虚增应收款质押：视债务加入

十四、**案例 87**：确认质押应收款真实又以不存在：法院不支持

十五、**案例 88**：验货确认应收款又以质量不合格：拒付不支持

十六、**案例 89**：应收转让盖非备案公章、且无人签字：不承担

- 十七、纪要第 9 条：保理款受偿顺序新规定
- 十八、保理应收账款虚假：三种情形，保理人的权利和责任
- 十九、**案例 90**：虚构应收款质押：骗取银行贷款 3 亿
- 二十、**案例 91**：银行可直接向：质押应收款债务人主张权利
- 二十一、约定次债务人：在应收保理范围内对贷款承担连带责任
- 二十二、防控应收账款保理或质押风险：八个措施
- 二十三、12 个方面核实确认大体有这么多应收账款
- 二十四、认真履职，避免被法院认定未尽职，而承担相应责任
- 二十五、履行通知义务，锁定还款来源：避免债务人自行清偿

第八章 权利质押 7 个问题及对策

- 一、可质押：权利种类
- 二、上市公司：股权质押五个条件
- 三、非上市公司：股权质押四个条件
- 四、**案例 92**：银行股权质押登记被伪造注销：形成不良
- 五、**案例 93**：特许经营权不宜拍卖：其应收账款优先
- 六、**案例 94**：银行对信用证提单货物：享有质权优先受偿
- 七、**案例 95**：发行股票所募集资金：间接质押无效

第九章 保证金 10 个问题及对策

- 一、银承、信用证保证金有效设立：六个条件
- 二、不影响保证金账户纯洁性：五种情形
- 三、授信客户保证金账户被冻结：银行采取三个措施

- 四、**案例 96**：符合条件即使保证金浮动，不影响保证金效力
- 五、**案例 97**：开发商保证金账户资金浮动：符合条件保证金有效
- 六、**案例 98**：银承保证金特定化和占用：银行优先受偿
- 七、保证金账户未特定化，扣划他行保证金 1860 万元收回不良
- 八、依法清收：争取从被执行人保证金账户扣划资金
- 九、法院能否冻结银行贷款账户？
- 十、法院冻结户名与账号不符，银行不能自行解冻

第十章 银行担保 8 个问题及对策

- 一、法人分支机构：担保是否有效
- 二、**案例 99**：承诺续贷还过桥：判决银行承担连带责任
- 三、**案例 100**：银行部门承诺续贷：构成债务加入
- 四、**案例 101**：加盖支行业务专用章：银行承担还款责任
- 五、**案例 102**：分行主管负责人承诺：银行承担赔偿责任
- 六、**案例 103**：支行副行长口头承诺续贷还过桥：银行连带
- 七、**案例 104**：客户经理虚假陈述过桥还贷：银行承侵权赔偿
- 八、银行参与或承诺过桥还贷：五大风险

小结：确保清收不良有财产保全 5 项措施，避免保证人抗辩免责 7 项措施，快速推荐清收速度 6 项措施，确保抵押物或者查封物拍卖变现 6 项措施。