

主合同有效,抵押无效时担保人要承担什么责任

□王玉琴

2011年12月24日,王某与韩某签订借款协议,约定韩某向王某借款100万元,用耿某的房产做抵押,借款期限为三个月,抵押手续办妥后,抵押物的契据证件交由王某保管,同时王某将100万元资金一次性给付韩某。耿某作为抵押担保人在借款协议上签字。合同签订当日,王某给付韩某30万元。

第二天,去办理抵押登记手续时得知,因为耿某的房产所占土地属于集体土地,且该房产在国家项目的建设拆迁冻结范围内,所以,无法办理抵押登记。但王某在明知无法办理抵押登记的情况下,又陆续向韩某发放借款59万元。后因韩某到期无法偿还借款,王某遂将韩某、耿某告上法院,要求两被告承担连带清偿责任。

法院一审判决,两被告对王某的89万元借款承担连带清偿责任。耿某不服,委托律师提起上诉。律师认为,首先,抵押无效。耿某房产的土地性质属于农村集体土地,根据《物权法》第一百八十二条、第一百八十三条、第一百八十四条的规定,以

房产抵押的,房产所占用的土地必须一同抵押,但集体土地使用权不得抵押,因此,耿某的抵押无效;其次,王某有过错。王某没有对抵押物进行合理审查,对抵押无效存在过错,其又在明知无法抵押登记的情况下,仍然出借给韩某59万元,视为其放弃了该部分的抵押担保,对该部分损失,耿某不应承担责任。

二审法院认为,王某的损失分两部分:第一部分,即签订借款协议当天,王某出借的30万元。对该部分损失,法院认为,虽然借款协议中约定王某在取得他项权证后一次性借款给韩某,但并未约定王某在取得他项权证前借款给韩某,担保人免责。由于在签订借款协议时王某尚不知抵押物不能办理抵押登记,在出借30万元后又随即一起去办理抵押登记,说明王某在出借30万元时,并没有放弃抵押担保的意思表示。即使王某未按借款协议约定在取得他项权证后出借借款,其行为存在瑕疵,但这种瑕疵并不能成为耿某要求免除自己对抵押合同无效依法所应承担法律责任的法定或约定事由。因此,对该部分损失,耿某要承担赔偿责任。但因王某存在过错,依据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释》第七条规定,耿某应承担韩某不能清偿部分的二分之一连带赔偿责任。

第二部分,王某在明知无法办理抵押登记情况下出借的59万元。对该部分损失,因其明知自己不享有任何担保,却仍然出借借款,其以自己的行为明确表明对该部分借款放弃了抵押担保,因此,该部分损失,耿某不应承担任何责任。

据此,二审法院终审判决,耿某只对30万元在韩某不能清偿部分的二分之一的范围内承担赔偿责任。

从本案可以看出,主合同有效,抵押无效时,抵押担保人也是要承担责任的,但其承担的不是清偿责任,而是赔偿责任。



□刘觉肖泉军

□钟伟

男朋友借钱,女大学生签字担保,借款人未能还本付息,女大学生被要求负担保责任

法官:学生无自主收入,无清偿债务的能力,担保不成立

在校女大学生一时糊涂为男朋友借款签字担保,后被告至法院要求承担保证责任。近日,法院依法驳回了原告何某要求保证人承担连带清偿责任的诉请。

2011年5月2日,被告胡某向原告何某借款6万元,并向原告出具借条一份,约定每月利息1500元,同时应原告要求,胡某找到尚在读大学一年级的女朋友被告小邹(无自主经济来源,生活依靠父母供给),告知其在借条

上签名作个见证,小邹就在借条上担保人后面签名。后胡某未能还本付息,原告何某遂诉至法院要求胡某还款付息并要求小邹承担连带清偿责任。

法院经审理后认为,原告何某主张被告胡某借款6万元,有借条为证,且胡某对借款事实没有异议,借款行为合法有效,对原告要求胡某偿还借款的请求,予以支持。

根据《中华人民共和国担保法》第七条规

定:“具有代为清偿债务能力的法人、其他组织或者公民,可以作保证人”。而该案中被告小邹虽在借条的担保人后面签名,但其作为在校大学生无自主收入,并无清偿债务的能力,不符合作为保证人的条件,其在借条上签名应当不是作为担保人的真实意思表示,担保不成立,且被告小邹也非实际借款人,故在该案中不承担责任。据此,法院驳回了何某要求小邹承担连带责任的诉讼请求。

你借我钱,我把房子抵给你,还不了钱,房子归你。这样的合同在法律上叫作绝押合同

法律规定这种约定无效

在民间借贷中,由借款人提供抵押物或保证人等形式进行担保的做法非常普遍。但不少人由于法律知识的缺乏,并不清楚在签订还款协议时涉及的有些财产抵押是违背物权法相关规定的。这种看似有理,实则违法的借贷行为,往往给出借人造成不必要的损失。

2009年4月,绍兴市民李先生的朋友鲍某因为做生意需要周转资金,向李先生借款100万元,并签订还款协议约定在3年内还清,如果未按期还款,鲍某就将其位于市区城东的一套商品房过户给李先生。当时双方均签字表示认可。但至今离约定还款日期已经超过了一年,李先生多次向鲍某催讨未果。

今年5月,李先生向绍兴仲裁委员会递交仲裁申请书,请求依法作出裁决,要求鲍某立

即偿还借款或按照约定将房屋过户至其名下。接到仲裁书后,鲍某则辩称,自己目前无力偿还大额借款,而房屋是自己和家庭成员共同居住的,亦不同意过户给李先生。

绍兴仲裁委审理后认为,双方对100万元的借贷事实均无异议,故李先生有权要求鲍某立即返还借款。但是,当时双方当事人约定鲍某未能按期还款时,将其房屋过户给李先生,是违反法律强制性规定的无效条款,故予以驳回。虽然绍兴仲裁委最后还是裁决鲍某偿还李先生100万元借款,但由于鲍某的经济实力,在房产抵押无效的情况下,执行难度非常大。

对此,律师解释,如果当事人双方在设立抵押权时约定,当事人不履行债务时,由债权人取得抵押标的物所有权,这样的合同在法

律上叫作绝押合同。依照我国《担保法》的规定,禁止绝押合同。也就是说,在抵押合同中,这种约定内容是无效的,但这个内容的效力不影响抵押合同其他部分的效力。所以说,鲍某还是要依法向李先生偿还100万元的借款,只是李先生不能获得房屋的所有权。

律师提醒,在出借钱款时,借款人以自己的房屋、交通工具等财产作为抵押,并不意味着对方不能按时偿还时,出借人就能直接取得该抵押财产的所有权,双方当事人也不能在借款协议中作出类似约定。出借人只能与借款人协议将抵押物折价、拍卖,或将变卖后所得价款由出借人优先受偿。此外,在使用房屋等不动产做抵押时,当事人还应依法办理抵押登记,抵押权方能依法设立。

热烈祝贺《科技金融时报》正式创刊

浙江东南橡胶机带有限公司

浙江东南橡胶机带有限公司位于三门县珠岙,是一家从事各种系列胶带研发的现代化企业,系国家高新企业、浙江省专利示范企业,“东南牌”商标被评为中国驰名商标。该公司生产的普通V带、切边V带、摩托车变速带、汽车V带等产品远销10多个国家和地区。

董事长 麻飞鹏 总经理 麻远平
地址:浙江三门县珠岙镇珠东路9号
电话:0576-83120088

杭州秀山美地农业科技有限公司

董事长:余向东

热烈祝贺《科技金融时报》创刊!

地址:杭州市余杭博园路7号正北信息大楼
传真:0571-89015720 网址:http://www.hzxsmd.com/

浙江霸王衡器有限公司

董事长:应天通

热烈祝贺《科技金融时报》创刊!

地址:永康市芝英二期工业功能分区万金大道158号
传真:0579-89291184 网址:http://www.chinabawang.com/

浙江省缙云带锯床和特色机械装备技术创新服务平台

主任:李新富

热烈祝贺《科技金融时报》创刊!

地址:缙云县壶镇李庄村开发路2号
传真:0578-3559762 网址:http://zjdjcfwpt.gotoip55.com/