

防范贷款拆分抵押登记法律风险

◎ 王裕彬 魏祥金

当前银行发放的担保贷款中,以房屋和土地设定(下称“不动产”)抵押的最多。办理一笔不动产抵押贷款业务,特别是大额贷款,由多宗不动产共同抵押较为常见。依《物权法》规定,不动产抵押需进行抵押登记,银行方能取得抵押权。在办理抵押登记时,不动产登记机关(下称“登记机关”)往往要求对贷款进行拆分。拆分是指《不动产登记证明》(下称“证明”)载明的债权金额分别对应不同抵押物,即每一宗不动产对应贷款的一部分进行抵押,一个《证明》记载的债权金额只是贷款的一部分。对此种情况,银行似习以为常。

但实际上,贷款拆分登记隐藏着较大的法律风险,有可能对银行抵押权造成直接损害。因此,对该问题需引起业内重视并加以分析,才能认清并防范风险,维护自身债权和抵押权的实现。

贷款拆分登记的原因

(一)贷款拆分登记不是银行主动的行为。在有多宗不动产抵押的情况下,银行在贷前调查阶段会分别对每宗不动产价值进行评估,对应抵押率的规定分别对每宗不动产的担保金额进行测算,然后汇总得出全部不动产担保的最高贷款金额。如四川农信《信贷业务担保管理办法》75条规定“对于一笔信贷业务由多种担保方式或多个抵押物提供组合担保的,应分别计算各种担保方式,各个抵押物的最高可用担保额度,然后加总确定组合担保最高可用担保额度。”也就是说,银行在内部流程上,会对每宗不动产担保的金额有一个拆分,但签订的抵押合同中,不会对贷款进行拆分。对银行来说,理想的状况是每宗不动产登记担保的债权金额均与贷款金额相同,以便于将来抵押权受偿处于有利地位。

(二)贷款拆分登记的原因一般来说也不在于抵押人。银行和抵押人的本意均是全部不动产不区分份额为贷款设定抵押,除非抵押人强烈要求对自己的不动产只担保其中的一部分债权,且在抵押合同中予以约定。

(三)贷款拆分的真正原因在于登记机关的强行要求。而登记机关要求拆分的依据是《担保法》35条、《担保法》35条规定“抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。”部分登记机关以此为理由,严守抵押物价值的红线,要求债权人在办理抵押登记时,登记的债权金额不得超过抵押物的价值。试举一例:甲向银行申请借款,由A和B两人的不动产抵押。A和B不动产评估价值均为500万元,由于银行内部规定抵押率不超过70%,故审慎确定两宗不动产可分别担保300万元,两者相加最终可发放贷款600万元。办理

登记时,登记机关认为A和B都是对同一笔贷款提供抵押,两不动产的评估价值之和大于贷款600万元。如A和B担保债权金额分别登记为600万元,担保债权金额大于抵押物价值,违反了《担保法》35条的规定,因此必须对贷款进行拆分。由于登记机关的要求,银行为办理登记,只能顺从登记机关的意思。在如何拆分的问题上,银行又不能随意确定金额(比如A不动产登记为500万元,B不动产登记为100万元),故一般说来,都是以内部测算担保的金额为准进行拆分。故A和B不动产担保债权金额分别登记为300万元,两者相加等于600万元的贷款金额。这就是贷款拆分登记的由来。

贷款拆分登记法律风险分析

对贷款拆分登记后银行如何受偿的问题,目前有两种观点,第一种是以不动产对应登记的债权金额分别受偿,第二种是不区分登记金额,以贷款金额整体受偿。

(一)以上述案例进行分析。如甲到期未还款,银行实现抵押权时,A不动产由于所在位置好,变现能力强,处置价格为500万元,与评估价值无差异。B不动产变现能力差,价值缩水,最终处置价格仅有150万元。两者相加处置价格650万元,高于贷款金额。在不考虑利息及实现抵押权费用的前提下,如按登记对应的金额,银行只能受偿450万元,即A不动产登记金额300万元加B不动产处置金额150万元,A不动产剩余的200万元归A自行所有。如以贷款金额整体受偿,则银行应在A不动产处置金额500万元加B不动产处置金额150万元之和以内优先受偿。按第一种观点,银行损失150万元;按第二种观点,则贷款全额收回不受损失。

(二)抵押权是物权的一种。《物权法》第6条和16条规定的公示原则和公信原则是物权的基本原则之一。抵押登记的目的之一在于向外部公示抵押权是否存在,如何存在,外部第三人则以登记内容为判断标准构建信赖交易的基础。故《担保法司法解释》第61条规定“抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的,以登记记载的内容为准。”仍以上述案例进行分析。A不动产评估价为500万元,银行登记债权金额为300万元,则外部第三人按正常的判断标准,有理由认为还有200万元的剩余价值,因此设定第二顺位抵押200万元。假设采取第二种观点,A不动产处置500万元应由银行全部优先受偿,第二顺位抵押权人受偿为零,而不构成不公,有违公示公信原则。正如最高人民法院(2017)最高法民申

2274号民事裁定书阐述的法律理由:“对不动产登记簿记载的内容理解有歧义时,应当以社会上通常的第三人如何理解为标准,而不能以抵押权人理解为标准。这是因为,由于抵押权是就抵押财产优先受偿的物权,任何当事人设立抵押权时,都会涉及第三人的利益,因此该标准只能以社会上通常的第三人如何理解为标准。”由此可见,虽抵押合同约定为不区分份额共同担保600万元,但由于抵押登记对外公示的是300万元,故银行不能就A不动产的处置金额500万元全部受偿,在不考虑利息及实现抵押权费用的前提下,应由银行受偿300万元,第二顺位受偿200万元。

(三)对贷款拆分受偿的问题,各地司法实践有不一致性,持两种观点皆有之。四川省高级人民法院《关于审理实现担保物权案件若干问题的意见》19条第2款规定“担保物权登记的主债权金额与担保合同约定的主债权金额不一致的,原则上以登记的主债权金额为准。”该意见明确的支持以登记金额为准。通过查阅,本地法院也有支持第一种观点的案例。如四川省高级人民法院(2017)川民终70号民事判决,其判决理由中认为:“未经登记公示的事项,因形式要件的欠缺,不产生对抗性的物权效力。本案中,相关房屋抵押登记仅记载被担保的债权数额各为264万元,该数额与合同约定的债权本金数额也不一致。虽然形成该登记内容的原因并不明确,但就本案的抵押权人国信担保公司而言,其仅得在抵押登记记载的债权数额内享有优先受偿权。”

综上所述,银行应以登记的拆分金额受偿而非合同约定金额受偿,在法律上有依据,四川本地法院也予以支持。这就是贷款拆分登记导致的风险:一笔贷款由多宗不动产抵押,只要有一宗不动产的处置价格不能超过对应的登记金额,即使共同设定抵押的其它不动产处置金额之和远超贷款金额,银行贷款仍会形成损失。

防范风险的建议

(一)加强与登记机关的沟通协调,使登记内容体现真实意思。现行法律并未对主债权金额拆分做出强制性规定,登记机关要求拆分实际上是对《担保法》35条的自行解读结果。《担保法》自1995年实施以来,经济、金融和法律各方面已发生明显变化。2007年颁布的《物权法》并未对超额抵押进行约束,且该法178条明确规定“《担保法》与本法规定不一致的,适用本法”。可以说,《物权法》已对超额抵押进行了否定。而在现实生活中,不动产“随着时间的推移升值和贬值都很正常。借款归还贷款本来就有较长的时间,升值和贬值

的可能性非常大。若再强行要求不能超出价值提供担保并无实际意义。同时,由于拆分登记使银行面临巨大的法律风险,如登记机关固执已见造成银行损失,还有可能被银行提起行政诉讼。基于此,登记机关对以前存在的理解误区应重新审视,并依当事人的真实意思予以抵押登记。

在向登记机关阐明法理和后果后,如登记机关仍坚持对贷款拆分才能登记,银行为了发展业务,在不得不接受现实的情况下,可退一步提出,在《证明》附记中明确多宗不动产根据借款合同和抵押合同内容共同为全部贷款提供担保。尽最大可能维护抵押权的完整。

(二)审慎同意设置后顺位抵押或其他权利负担。以不动产剩余价值设置后顺位抵押,是较为常见的融资担保形式。若不动产上存在第二、第三顺位等后顺位抵押,银行主张以贷款金额而非拆分金额行使抵押权,更不容易得到法院的支持。法院在此情况下倾向于保护善意第三人,即后顺位抵押权人权利。因此,在贷款存续期间,如抵押人要求以不动产办理后续顺位抵押或设置其他权利负担,银行应充分考虑自身权利是否能够得到充分保障,并对可能承担的风险予以评估后再决定是否同意。

(三)在抵押合同进行特殊约定,通过债法弥补损失。可在《抵押合同》中约定:如抵押登记机关要求对贷款进行拆分登记,为确保抵押得以登记,为抵押登记提提供的申请书及其它格式文件内容与本合同约定不一致之处,以本合同约定为准。《证明》登记的各抵押物对应的担保债权金额不是双方真实意思表示,双方同意各抵押物仍然共同为全部债权提供担保。该约定虽体现了双方真实意思,但会受《担保法司法解释》第61条“抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的,以登记记载的内容为准”的约束。基于此,可再约定一条:如抵押权人未能就抵押物在全部债权金额范围内享有优先受偿权的,抵押人应就抵押权人因此受到的损失承担赔偿责任。该条约定的目的在于,在无法对超过登记金额部分取得优先受偿权的情况下,通过违约责任的方式,使银行从债法的角度获得补偿。

(四)积极与法院沟通,争取有利于银行的判决。进入诉讼程序后,银行应积极搜集有利于自身的相关案例,学理分析等,主动与法院沟通,指出登记机关强制要求贷款拆分登记的现状,探讨《物权法》与《担保法》的适用效力,指出银行与抵押人的真实意思表示,争取获得法院的认可,最大限度地获得有利于银行的判决结果。

(作者单位:四川隆昌农商银行,王裕彬系该行董事长)

农商银行如何发展新型农业主体业务

◎ 孙 虹

随着农业产业化、集约化程度的不断提升,引导、帮助、支持当地农民二次创业成为迫切而现实的问题。作为服务地方经济发展的主力银行,农商银行应积极响应国家推进农业现代化政策号召,紧跟客户需求,从产品创新、服务优化、风险管控等方面入手,着力解决新型农业经营主体融资问题。

新型农业主体的主要特征

(一)融资需求量大额化。与普通农户相比,新型农业经营主体由于经营规模较大,需要承担较多的土地流转费,购买先进的机械设备、农业设施,资金需求由过去的“散而小”逐渐向规模化金融需求转变。随着新型农业经营主体生产规模化、机械化、专业化程度不断提高,大型农机采购、仓储物流、节水灌溉、信息化设备等农业基础设施、生产设备的投入要求不断增加,产生了大量的固定资产融资需求,农业生产的融资期限也逐渐由短期转向中长期。

(二)服务要求多样化。新型农业经营主体不仅包括种养业大户、家庭农场、龙头企业、农民专业合作社,还包括很多从事社会化、专业化服务的农业企业。从资本结构、运作模式、经营主体等方面来看,这些新型农业经营主体呈现出不同的发展状况,金融需求更加个性化、多样化和综合化,股权融资、债券发行、管理咨询、现金管理等非信贷类需求不断增多,对银行的服务能力提出了更高要求。

(三)运营管理专业化。总体来看,新型农业经营主体一般长期从事相关行业生产经营,具有丰富的行业经验和较高的专业技术水平,采用的设施和装备也较为先进,规模经济和范围经济明显,生产的效率和效益较传统农户高。研究显示,种粮大户的经营规模达到百亩以上时,土地利用率会提高10%以上,经济效益会提高25%以上。因为投资回报较高,新型农业经营主体普遍希望能获得贷款以扩大生产规模,同时也有较强的还款能力,对现代金融服务的需求更为迫切。

(四)运作模式链条化。现代农业生产的组织化、市场化、链条化特征明显,新型农业经营主体逐步从种养环节向储藏、初加工、流通及生产服务环节拓展,其与上游的土地出租者、农资和农机供应商、农业工人,以及下游的产业化龙头企业、农产品采购商和经纪人、专业化仓储物流企业等主体之间的联系更为紧密,形成稳定的利益共同体,这为银行开展产业链金融服务创造了有利条件。

支持新型农业主体发展面临的挑战

农商银行作为广大农村金融机构中成长最快、最具潜力和支持地方农村经济发展投入力度最大的商业银行,要在新一轮的农村经济改革中取得更好的成长,实现稳健快速发展。还需在新型农业经营主体业务发展中,面对来自三个方面的挑战。

(一)承贷能力低。目前,新型农业主体融资“瓶颈”和农商银行“贷款难”的矛盾,仍然十分突出,实现对接难度很大,主要体现在两个方面。一方面,抵押权证不完备,抵押物不足值。虽然我国农村产权制度改革取得一定成效,但目前尚未形成完善的农村土地产权市场,农村土地承包经营权、宅基地和集体经营性建设用地使用权等确权工作还在进行中。另一个方面,部分新型农业主体存在财务制度不健全、经营管理不规范、还款渠道不充分等客观因素,导致银行的贷后管理难,不符合贷款申请条件。

(二)潜在风险大。首先,不管是传统农业还是新型农业,靠天吃饭依然是当前农业产出的主要依靠,自然灾害是新型农业经营主体发展不得不面临的现实问题。在缺乏针对性农业商业保险和风险缓释机制不健全的情况下,农商银行作为新型农业融资就不得不面临较大的风险。其次,发展新型农业必须要有高素质的人才来支撑,而在我国,农民是新型农业主体的主力军,他们自身素质普遍不高,直接影响着现代农业的发展进程。最后,由于经营者综合素质较低,在面对几十公顷、几百公顷乃至上千公顷的生产作业时,缺少统筹举措,还是按照传统农业和小农经济的老办法、老思路去管理,导致产前、产中、产后不能形成有效衔接,品牌建设也就无从谈起。事实上,当前绝大多数家庭农场

存在负盈利状态,还是因为经营管理不善所导致的。

(三)缺乏业务运作经验。农商银行长期以来倾向于将有限的精力投放于小额信贷产品研发和营销领域,农村小额信贷业务的政策和流程也相对成熟。而新型农业在我国的发展时间较短,业务作业成本(包括业务评估、风险管理等)又较高。因此,相较而言,农商银行在新型农业主体的运作经验较为缺乏,拓展成本较高。

助力新型农业主体发展的对策

农商银行作为农村金融机构的主体力量,发展新型农业金融业务已是时势所需。在培育与提升新型农业主体的发展能力上,农商银行应从贯彻国家倡导发展现代农业的高度,以创新的思维,秉承稳健的原则,统筹规划新型农业金融业务拓展路径。

(一)转变发展思路,最大化服务新型农业主体。农商银行应从信贷供给的规模、利率、产品和服务方式等方面发力,按照因地制宜、因材施教、因势利导的原则,锁定特色支柱产业,支持新型农业主体集约化、规模化、专业化发展;积极支持农业龙头企业,通过产业链、价值链金融服务,促进农业龙头企业带动农产品生产基地发展,进而促进农民增收致富;重点支持农业产业园、农产品生产基地,加大信贷投放力度,促进农产品加工业、农产品物流网等企业发展;积极探索对家庭农场、农民专业合作社、农村种养殖大户等新型农业主体的支持方式,提高授信规模,促进产业升级、产品提质。

(二)创新金融产品,增强新型农业主体的服务功能。结合新型农业经营主体发展过程中呈现出的新特点和需求,要不断加大创新力度和丰富贷款品种,以满足新型农业经营主体多样化的金融需求。一是创新担保方式。由于农业产业的弱质性,新型农业主体自身很难获得有力的担保方为其担保,因此,农商银行可在其中发挥桥梁纽带作用。一方面,通过合作经营的方式,引入农业贷款担保公司合理分担资金风险,同时按照风险分担比例,共享利息收益,实现担保环节向储藏、初加工、流通及生产服务环节拓展,其与上游的土地出租者、农资和农机供应商、农业工人,以及下游的产业化龙头企业、农产品采购商和经纪人、专业化仓储物流企业等主体之间的联系更为紧密,形成稳定的利益共同体,这为银行开展产业链金融服务创造了有利条件。

支持新型农业主体发展面临的挑战

农商银行作为广大农村金融机构中成长最快、最具潜力和支持地方农村经济发展投入力度最大的商业银行,要在新一轮的农村经济改革中取得更好的成长,实现稳健快速发展。还需在新型农业经营主体业务发展中,面对来自三个方面的挑战。

(一)承贷能力低。目前,新型农业主体融资“瓶颈”和农商银行“贷款难”的矛盾,仍然十分突出,实现对接难度很大,主要体现在两个方面。一方面,抵押权证不完备,抵押物不足值。虽然我国农村产权制度改革取得一定成效,但目前尚未形成完善的农村土地产权市场,农村土地承包经营权、宅基地和集体经营性建设用地使用权等确权工作还在进行中。另一个方面,部分新型农业主体存在财务制度不健全、经营管理不规范、还款渠道不充分等客观因素,导致银行的贷后管理难,不符合贷款申请条件。

(三)有效管控风险,加强新型农业金融的风险控制。从当前来看,新型农业主体是一个全新的业务拓展领域。农商银行应秉承严谨稳健的原则,正确认识和把握新型农业主体的特征和需求,在业务创新的同时,完善针对性的风险防范与控制工作;加强产业分析、行业调研和专业数据积累分析,完善新型农业的信贷政策体系,规范涉农金融业务操作规程,加强贷后资金流的跟踪监测,联合地方政府和监管机构做好农村住房财产权、土地经营承包权、大型机械使用权等产权抵押处置工作,建立健全突发事件应急预案和应急处置机制等,全面提升对新型农业的风险识别、监测、防范和处置能力,建立起健全新型农业主体业务创新的全面风险管理体系。

(作者单位:江西宜春农商银行)

对做好农商银行服务工作的思考

◎ 田礼高

服务工作是现代商业银行的灵魂,是银行亲和力的决定因素,已成为商业银行发展不可缺少的组成部分,可以说服务创造价值的思想已渗透到了银行的日常经营行为之中,并影响着银行的重要决策。因而,研讨农商银行服务工作的方向,就是明确服务工作未来发展的方向,确立服务工作定位,为农商银行发展推波助澜。

推进网点服务效率 提高网点服务水平

一是强化管理责任。深入推进“行长坐堂”制度,设立坐堂行长,就是要求各基层支行长要直面一线,直面客户,带头执行制度、带头规范服务、带头维护客户、及时发现问题、妥善解决,拉近与员工、与客户、与客户的距离;尤其要明确网点负责人是网点服务工作的第一责任人,强化现场服务管理职能,提高精细化管理水平;网点负责人要对本网点的客户结构、业务结构、客户交易习惯、员工技能特长等有一个清晰的了解和准确的把握,要因时因地制宜做好服务工作,盯住每一个细节改进,求突破,探索本网点服务能力与效率提升的新途径。新方法;网点负责人要切实做好“四个必到”,即凡是遇到客户投诉、突发事件、业务高峰、高端客户来访等四种情形,必须亲临现场,快速响应,调度管理,妥善处置。

二是切实改进服务态度。服务态度是弥补服务过程的“修复剂”,目前个别网点、个别员工态度冷漠、无礼甚至粗暴待客的现象仍有发生,往往成为引发服务投诉的导火索。态度好,不意味着服务好,而态度不好,就谈不上优质服务、客户满意;农商银行应加强服务礼仪、服务纪律等基础服务规范的再培训和再教育,组织开展微笑之星、服务明星、客户最满

意员工等评选活动,加大优质服务典型选树和表彰力度,充分调动员工真诚服务、热情服务的积极性;应完善服务事件通报制度,对个别网点和员工态度差、行为恶、影响坏的行为及时查处,以儆效尤。

三是加强培训督导。一方面要聘请第三方培训机构,对全行服务管理人员和员工实施系统化、专业化培训。另一方面发挥内部培训师作用,重点加强服务礼仪、纪律等基础规范的再培训、再教育。

解决投诉焦点问题 加快提高客户满意度

一是畅通投诉受理渠道。农商银行要建立“总行——支行——网点”三级电话投诉受理快捷通道,实行单位电话与个人手机捆绑联动,提高投诉处理效率;辖内各网点要在大堂显要位置、自助服务区等多方位公布投诉服务电话。

二是健全投诉管理体系。进一步健全有效投诉的甄别、认定和责任体系,做到不枉不纵、责有攸归;同时农商银行应进一步完善客户投诉统计分析制度,确保统计数据的权威性和统一性。

三是加强网点现场投诉管理。农商银行各网点要通过模拟演练、案例分析、技能培训等方式,提高网点现场投诉应对的敏感性、灵活性和技巧性,做到快速响应、积极应对、妥善处置;要落实重大投诉、重复投诉的支行行长负责制,对于重大、疑难及社会影响较大的客户投诉,农商银行应通过调取录像、直接约谈等方式,强化督办指导力度;各网点要严格落实投诉管理“首问负责”“限时办结”等机制,确保投诉处理高效、反馈及时、满意率提高。

强化重点 对服务工作精细化治理

一是抓好大堂服务。农商银行要根植“赢在大堂”理念,通过明确角色定位,赋予管理权限,加强素质培训、强化薪酬激励、畅通晋升渠道等手段,充分激发和挖掘大堂经理的工作潜能和岗位价值;应结合实际对要求进一步细化并逐一落实,在大堂经理管理上要有新思路、新举措;重点优化大堂经理服务流程,从站位设置、加强联动和主动服务等方面加快改进;全面推行“六个主动”服务标准,即主动迎候、主动示意、主动询问、主动分流、主动引导和主动跟进;同时认真解决大堂经理配备不足、不强不问,尽快按照网点标准化建设和要求选好配齐。

二是抓好服务创新。持续提升创新意识和创新能力,紧盯同业动态,在博采众长的基础上谋求更高层次的创新突破;应组织相关人员学习本行内示范网点、他行经验作法、其他地区同业成功案例等,从思想理念、措施做法等方面深入探究,有效借鉴和提炼升华。

三是抓好服务典型。继续坚持“典型引领”路线,结合银行业协会的评选活动,探索建立样板网点考核管理体系;同时建立样板网点“动态管理、持续跟踪”机制,确保样板网点的先进性、示范性和可持续性;坚持“优中选优、宁缺勿滥”原则,发掘和选树一批服务意识强、服务技能高、服务水平优的服务明星和标兵,充分调动全员优质服务积极性和主动性;深入开展样板网点先进经验推广和借鉴活动,分批次组织主管行长、网点负责人进行跨地区参观学习和相互交流,形成以点带面,整体提升效应。