

借款人用房屋抵押,借出去的钱就不会“打水漂”? 这些案例说明,并非万无一失



为了能赚取利息,又能防止借出的资金被打水漂,许多债权人往往会要求借款人用房屋抵押。殊不知,即便如此,也非万无一失。

未办抵押登记,权利无从保障

【案例】2016年8月1日,李先生向项某借款50万元,用于解决生产周转资金时,彼此约定用李先生的房屋抵押,并明确将此内容写入了借据,但并未到房地产管理部门办理抵押登记手续。半年后,当项某因为李先生未能按期支付借款本息,而要求变卖抵押房屋受偿时,却发现房屋早已被李先生出售,用于清偿陈某的原材料货款。项某当即以其作为抵押权人,具有优先受偿权,李先生之举是对其权利的侵犯为由,要求法院确认李先生的售房行为无效,或者让陈某将房款移交给自己。不料,却被法院驳回了诉讼请

求。

【点评】法院的判决并无不当。《物权法》第一百八十条、第一百八十七条规定:“债务人或者第三人有下列财产可以抵押:(一)建筑物和其他土地附着物……”、“以本法第一百八十条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的,应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立”。即李先生以房屋向项某抵押借款,抵押权生效的前提,不在于是否将相关内容写入借据,而是必须到房地产管理部门办理抵押登记。正因为彼此没有办理,决定了只能依据该法第二十四条“未经登记,不得对抗善意第三人”规定处理,也就是项某不能要求确认售房行为无效或让陈某将房款移交给自己。

设置流押契约,并非能够兜底

【案例】杨某与林先生于2016年9月3日签订的借款合同约定:杨某借给林先生人民币60万元用于超市扩大经营;林先生用其所有的价值约90万元的一栋房屋抵押;借款期限为5个月,如果林先生到期不能归还,则该抵押房屋直接归杨某所有。因一场大火将超市化为灰烬,导致林先生在期满后无法归还本息,甚至何时能够偿还也是一个未知数。无奈之下,杨某只好准备“接管”房屋。被林先生拒绝后,杨某以借款合同中有明确约定为由,诉请法院责令林先生腾房。不料,其请求却没有得到法院支持。

【点评】的确,杨某不得获得抵押房屋的所有权。这里涉及到一个流押契约问题,指的是当事人在设立担保物权时,约定当债务人不履行债务时,由债权人取得担保物所有权的合同。《担保法》第四十条规定:“订立抵押合同时,抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时,抵押物的所有权转移为债权人所有”。即鉴于债务人借债多在急迫困窘之

时,债权人往往会乘机迫使债务人订立流押契约,以价值非常大的抵押物担保小额的债权,希望在债务人届期不能偿债时,获得该抵押物的所有权,以求非份的利益,故为避免债务人因一时急迫而蒙受重大不利,法律对流押契约是禁止的。

用于抵押房屋,有着条件限制

【案例】2016年10月1日,赖某将150万元借给何先生时,要求何先生提供价值相当的财产抵押,否则免谈。何先生基于自己没有相应价值的抵押物,遂要求担任小学校长的哥哥用一栋教学楼抵押。哥哥碍于情面,只好答应了下来。事后,因何先生在经营中遭遇诈骗,导致倾家荡产,期满后根本没有能力归还本息,赖某只好要求学校变卖所抵押的教学楼优先受偿。由于遭到学校严词拒绝,赖某无奈提起了诉讼,要求法院判令学校按担保合同履行义务。出乎赖某意料的是,明明有白纸黑字,却被法院驳回了诉讼请求。

【点评】法院的判决是正确的。《物权法》第一百八十四条规定:“下列财产不得抵押:(一)土地所有权;(二)耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权,但法律规定可以抵押的除外;(三)学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施……”《最高人民法院关于适用〈担保法〉若干问题的解释》第三条也指出:“国家机关和以公益为目的的事业单位、社会团体违反法律规定提供担保的,担保合同无效”。即姑且不论何先生哥哥的行为违法违纪,哪怕不存在违法违纪,也因学校属于以公益为目的的单位,决定了本案抵押无效。

颜梅生



公司受让需谨慎 往来账目要查清

日前,中国轻纺城司法所调解了一起因公司受让引起的纠纷案。受让人李老板由于疏于对所受让公司进行必要的了解,只得承担公司原法人所落下的欠款费用1万余元。

原来,李老板和陈先生是河南同乡好友,同在中国轻纺城创业。不久前,陈先生老家有急事处理,想把公司转让出去,闲聊间问李老板是否有意向接手公司。而李老板当时也正有办公的意向,考虑到陈先生是同乡好友,就爽快地接手了公司。

通过一系列变更手续后,李老板成功公司的新法人。原本一切运作都已步入正轨,但随后突然发生的一件事让李老板措手不及。今年2月底,因为要办理税务缴费,李老板就到原公司代理做账的税务师事务所办公室提取有关资料,没想到受到阻挠,原因竟然是原公司尚欠代理费1万余元,相关工作人员要求李老板先缴清该欠款才能给资料。

李老板认为该责任应由前法人承担,双方发生争议,来到中国轻纺城司法所请求调解。

司法所工作人员认为,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第四十四条规定:企业法人分立、合并或者其他重要事项变更,应当向登记机关办理登记并公告。企业法人分立、合并,它的权利和义务由变更后的法人享有和承担。

本案中,李老板既然已经是该公司的法人,理应承担公司的义务,享受公司的权利,虽然该笔款项是前任未结清所欠,但这笔钱是以公司的名义所欠,作为公司的现法人,李老板需承担结算该欠款的责任。最后,通过工作人员耐心的调解,李老板同意结清该款。

业内人士提醒广大经营者:公司受让前应详细了解公司经营现状,特别是往来经济账目,如有欠款应让原法人结清或协商付款方式,避免给自己造成不必要的损失。一旦遇上抽逃注册资本或者注册资本出资不实的公司转让,有可能使自己陷入更大麻烦。

钟伟 姚陶祎

“分手费”打借条 不受法律保护

张某持王某出具的借条诉至法院,请求判令王某偿还其50万元及相应利息。借条载明:今向张某借款50万元,借款人王某签字。王某辩称其没有向张某借款,双方原为情人关系,后当王某提出分手时,张某要求王某给其50万元作为补偿,因王某无力支付,便为张某出具借条一张。证人李某和杨某出庭证实张某与王某系情人关系,张某也未予否认。法院认为,张某主张与王某存在借款关系的证据仅是借条,未能提供支付借款的相关凭证,且借条系在双方不正常两性关系存续期间形成,故驳回张某的诉讼请求。

法官提醒:在审查双方是否存在借贷事实这一要件时,需要结合借贷金额、贷款人支付能力、当事人之间的关系、交易细节等进行综合判断。如果经审查不存在借贷事实,则不能认定双方的借贷关系,对于因分手而形成的借据属违背社会公序良俗,依据最高人民法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十四条第(四)款的规定,认定其无效,驳回原告诉讼请求。

高法

新型证据保全公证 防范知识产权侵权

“再也不用担心其他同类厂家的侵权行为了。”日前,永康市一家蹦床企业负责人说。此次,该负责人专门在永康市公证处办理了蹦床配件产品的证据保全公证业务,“我拿到公证书后,别人就不能再拿着跟我一样的图纸或产品去申请专利或生产了。”

据了解,证据保全公证是指公证机构根据自然人、法人或者其他组织的申请,依法对与申请人有利害关系的、以后可能灭失或者难以取得的证据,通过复制、拍照、录像、笔录等方式,加以提取、收存、固定、描述、监督,以确保其真实性和证明力的活动。

当事人将其提供的设计图纸或产品交给公证部门,公证员按法律规定的程序完成审查后,可出具证据保全公证书。如果企业或个人因进行新型技术开发或外观设计要申请专利,又担心申请专利的过程中自己的知识产权可能被他人盗用和仿冒,那么,可采用保全证据公证这一有效防范手段。

章周宇

不行使权利可以,不履行义务不行

田某是一名某职业技术学院厨艺专业2015年毕业的学生。2015年12月底,田某与某酒店订立为期一年(2016年1月1日至2016年12月31日)的《劳动合同》,合同主要内容为:田某为该酒店厨师,月工资4000元;由酒店对田某的平时工作情况(包括工作态度、工作能力、工作效果等)进行考核,根据考核的情况在完成工作任务的基础上年底再一次性补发月工资10%~30%的奖励工资,并决定是否续签劳动合同。

《劳动合同》订立后,田某即按劳动合同中的约定认真履行自己的义务,踏实努力,受到酒店同行工友的称赞。但在下半年,因为父亲有病,田某曾分两次请过10天的事假。2016年12月底,酒店通知田某劳动合同到期后不再续订劳动合同并通知其办理完工作交接手续后到财务室领取一个月的经济补偿,自2017年就不要再来上班。田某认为,酒店还应当再支付每月工资30%的奖励工资14400元;而酒店认为,他们平时既没有对田某的工作进行考核,且不再与其续订劳动合同,也就不存在奖励工资问题。因为双方对奖励工资问题不能协商一致,田某向酒店所在地劳动争议仲裁机构请求仲裁,请求被申请人酒店按劳动合同约定支付每月工资30%的奖励工资14400元。

劳动争议仲裁机构调解不成,裁决驳回了申请人田某的请求,田某又以同样的事实和理由向人民法院提起诉讼。

本案是劳动者与用人单位因劳动报酬问题引发的争议。其关键问题是对劳动合同中约定的权利义务应如何正确认定问题。

在用人单位与劳动者订立《劳动合同》的情况下,只要劳动合同是有效的,用人单位和劳动者都应当按劳动合同的约定履行自己的义务。对此,我国《劳动合同法》第三条第二款明确规定:“依法订立的劳动合同具有约束力,用人单位与劳动者应当履行劳动合同约定的义务”。因为在劳动合同中,其内容从权利义务的角度进行划分,无非或是权利或是义务。在通常的情况下,权利是否行使,由权利人自主决定,他人无权干涉;义务则是必须履行的,因该义务对应的是对方的权利,因不履行义务使得对方权利不能实现则必须按对方的要求承担相应的责任。

在本案中,《劳动合同》中约定的“田某为该酒店厨师,月工资4000元;由酒店对田某的平时工作情况(包括工作态度、工作能力、工作效果等)进行考核,根据考核的情况在完成工作任务的基础上年底再一次性补发月工资10%~30%的奖励工资,并决定是否续签劳动合同”内容,其中

的“由酒店对田某的平时工作情况(包括工作态度、工作能力、工作效果等)进行考核”这一内容,显然是属于酒店一方的权利,而接受酒店的考核则是田某作为劳动者一方的义务。酒店当然可以放弃这一权利,即不对田某进行考核,这当然是没有问题的;如果酒店放弃了考核的权利,自然田某接受酒店考核的义务也就不存在了。但是,合同中约定的“年底再一次性补发月工资10%~30%的奖励工资”的内容则属于是用人单位酒店对劳动者田某承担的义务了,因为义务是必须要履行的,不能说因为我也没有行使权利,没有要求对方承担义务,我也可以不履行义务了,你也就不要行使权利了。如此逻辑是行不通的,也是没有道理的。只有在权利人即劳动者田某放弃这一权利,即不再要求酒店履行该义务时,酒店才可以不再履行该义务。在本案中,既然劳动者田某坚持行使自己的权利,那么,用人单位酒店就必须要履行自己的义务。

综上,本案在法院的调解下,被告酒店认识到了自己应当按《劳动合同》的约定承担的义务问题,最终同意向原告劳动者田某承担义务,一次性向田某支付其月工资20%的奖励工资9600元。

周玉文 王超才

婚前买的金器以及增值部分 算不算夫妻共同财产

离婚分财产可不单是共同财产如何分配的问题,还有很多是大家平时不太会注意到

的问题。

婚前个人购买的金器以及自然增值部分算不算夫妻共同财产

结婚前,梁某曾给自己购买了两个戒指和三条金项链以及一块金条,婚后他一直交给妻子保管。前不久,梁某和妻子闹离婚,两人在财产分割问题方面因为这几样首饰而产生了纠纷。梁某多年前购买这三样首饰时价格在3万元左右,但这些年黄金珠宝价格上涨,这几样东西的价钱现在已经翻倍了。梁某的妻子认为结婚后这些东西自己也有份,离婚自然要分一半,但梁某一直强调这都是自己婚前购买的,与妻子无关。那么到底这些婚前个人购买的金货以及这些金货这几年的自然增值部分算不算夫妻共同财产呢?

解读:《婚姻法》中规定夫妻婚姻关系存续期间所得的生产、经营收益及知识产权收益归夫妻共同所有,这一点毋庸置疑。但在司法实践中,对于婚前财产本身产生的增值(如黄金、房屋涨价)或者孳息(如存款利息)等收益,处理时很容易存在争议。

《婚姻法司法解释三》第五条规定,夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,除孳息和自然增值外,应认定为夫妻共同财产。也就是说,夫妻一方婚前个人财产,无论是“投资”性质还是“自用”性质,该财产在婚姻期间的收益,除了孳息和自然增值外,均属于夫妻共同财产。因此这些首饰和金条本身还是属于夫妻共同财产。

什么是孳息?

孳息是民法中的一个法律概念,它指由原



物所产生的额外收益。根据民法,孳息分为天然孳息和法定孳息。《物权法》第一百六条规定:天然孳息,由所有权人取得;既有所有权人又有用益物权人的,由用益物权人取得。当事人另有约定的,按照约定。而法定孳息,当事人有约定的,按照约定取得;没有约定或者约定不明确的按照交易习惯取得。梁某婚前购买的首饰和金条在婚后价值增高,而增值的那部分就是孳息和自然增值,因此增值的这部分仍属于梁海涛个人财产。

房改房离婚后归谁?

很多年前,尹阿姨单位分的公房进行房改,当时尹阿姨可以按照房子的成本价折算自己的工龄将房子买下来。但手头不宽裕的尹阿姨掏不出买房子的8万元钱。正巧大儿子刘某和妻子玉梅手头有几万元钱,于是他们夫妻将8万元交给母亲,尹阿姨这才顺利从单位买下了这套房子。由于是尹阿姨的单位房改房,因此当时房产证自然就登记在了尹阿姨名下。

吕斌