

放贷资格不合法 借贷合同无效

以案释法提示金融借贷那些“坑”

金融借贷案件主要集中在金融借款纠纷、民间借贷纠纷、信用卡纠纷、融资租赁纠纷等。在对金融类诉讼风险综合研判的基础上，各级法院通过典型案例就如何防范法律风险提出针对性建议，为相关部门、行业的经营决策提供参考，对融资主体的风险防控发出预警，对不合法、不诚信、不规范的行为进行警示。

本期“专家坐堂”通过以案释法，以此提升金融借贷风险防控能力，进一步优化金融法治环境，促进企业持续健康发展，同时引导民商事主体诚实守信，依法维护自身权益，履行法定义务。

案例一

房屋未办理正式手续
开发商担连带保证责任

2015年11月17日，某银行与张某签订《个人住房借款合同》。合同约定：张某向该银行借款29.6万元用于购买某公司开发的一处房屋，借款期限为2015年11月5日至2032年11月5日。

2013年9月6日,该银行与该公司签订《个人住房借款最高额保证合同》,合同约定:本最高额保证所担保的债权是指自2013年9月6日至2016年9月6日期间因该银行向债务人发放个人住房贷款而形成的全部债权;该公司在本合同项下提供的保证为连带责任保证,自该银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下的抵押已生效,抵押人已办妥抵押财产的房地产权证等相关权属证书并将抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交贷款人核对无误;合同另约定该公司承诺在商品房竣工验收合格后办理房地产权证的情况下,在未办妥抵押登记手续,并将抵押房产他项权利证书、抵押登记证明文件正本交该银行收执之前,不得将“房屋交接书”“登记申请书”“购房发票”等材料交给张某;该公司承诺在商品房贷款发放后10日内,将购置房产发票等上述材料书面交于该银行,如该公司违反上述约定给该银行造成损失,该银行有权随时要求该公司在保证范围内立即承担无条件的连带保证责任。

2015年11月5日,该银行与张某就该房屋办理了预购商品房抵押预告登记手续。2015年11月18日,该银行按合同约定向张某发放了贷款29.6万元。2015年11月30日,张某持该公司向其交付的材料办理了该房屋的房地产权证,但未办理正式抵押登记。自2016年10月18日起,张某未按约还款。该银行要求该公司承担连带保证责任。该公司则主张该房屋已具备办理抵押登记的条件,其已完成阶段性保证责任,不应再承担连带保证责任。

法院经审理认为，该借款合同及最高额保证合同系当事人真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，当事人均应按约履行合同义务。该银行依约向张某发放了贷款，履行了合同义务，但其他各方均未按合同约定履行义务。该公司没有按照约定将“房屋交接书”等材料交付该银行，而是直接交付购房人张某，其行为构成违约。张某办理了该房屋的房地产权证后，没有办理抵押登记，该银行未取得抵押权，其权利处于风险之中。该银行据此主张该公司对主债权承担连带保证责任，符合双方约定，法院予以支持。

【法官点评】

本案的焦点问题为房地产开发商如何承担阶段性保证责任。阶段性保证制度创立的初衷,是为了解决贷款风险敞口期的问题,督促开发商尽快完成工程竣工验收并办理登记手续。阶段性保证合同可以理解为解除附条件的合同,一旦银行与购房者将房屋抵押登记办妥、银行取得房地产他项权证,开发商的保证责任即可免除。本案中,银行与开发商明确约定开发商应将办理商品房所有权登记的相关资料交给银行,如开发商违约,则其应无条件承担连带保证责任。在双方约定明确的情况下,因开发商违约,导致该房屋未办理正式抵押登记,故法院判令开发商



资料图片

承担连带保证责任。

因办理正式抵押登记需要抵押人的配合,故开发商向债权银行交付办理商品房所有权登记相关资料的约定,有利于购房人在办理商品房所有权登记时一并办理正式抵押登记,从而预告抵押登记变为正式抵押登记,实现抵押预告登记的目的。开发商未按照其与银行的约定将办理商品房所有权登记的相关资料交付银行,致使无法办理正式抵押登记,开发商应当承担保证责任。

案例二

出借信用卡被透支起纠纷 法院判双方互负返还义务

王某将其两张信用卡出借给赵某使用，并将密码通过微信告知了赵某。赵某透支使用该两张信用卡，并向王某支付利息。后赵某无力偿还信用卡欠款，将信用卡归还王某，但透支的款项赵某一直未偿还，王某诉至法院要求赵某偿还信用卡欠款。

法院经审理认为，王某将信用卡交付于赵某使用，赵某向王某支付利息的行为，既增加了融资成本，又扰乱了信贷秩序，损害了社会公共利益。王某与赵某之间的民间借贷行为应认定为无效，双方互负返还义务，赵某应偿还信用卡欠款，王某应返还获得的利息收益。

【法官点评】

目前,社会上存在利用信用卡套取现金出借,或者将信用卡出借他人使用并以此获益的情况,但通过此种方式获取的收益不受法律保护。首先,民间借贷出借人出借的资金必须是其合法收入的自有资金,出借信用卡给他人使用赚取利息或者好处费属于套取金融机构资金违规谋利的行为,扰乱了社会主义市场经济秩序,损害了社会公共利益,属于无效的借贷行为。其次,出借信用卡的人员,往往会因借卡人不能及时足额偿还透支款项,而对银行负有债务。出借人不仅不能由此获利,反而会成为债务人,出借人有义务先行偿还所欠银行款项,否则会面临被诉风险,甚至成为失信人员。最后,在实际生活中,需要借取他人信用卡套现使用的人员,大多为背负债务、信用较低而无法自行办理信用卡或向银行贷款。将自己的信用卡借给此类人员使用,存在极高的违约风险,应提高警惕拒绝出借。

案例三

夫妻一方以个人名义借款 配偶书面承诺属共同债务

2016年10月27日，钱某与某银行签订《个人住房借款合同》，约定借款40万元用以购买房屋，并以所购房产提供抵押担保，且办理了抵押登记。孙某与钱某系夫妻关系。2016年10月17日，孙某在《个人住房贷款申请表及面谈记录》第三页的共同还款声明、共同抵押声明等声明落款处签字捺印。该申请第二页记载了贷款金额、贷款期限、贷款利息等。借款合同签订后银行依据约定发放贷款，钱某未依约还款。某银行诉至法院，请求孙某和钱某共同承担还款责任，并对抵押财产主张优先受偿权。

本案争议焦点为本案债务是否为夫妻共同债务，孙某是否应当承担共同还款责任。法院认为，虽在《个人住房借款合同》中，共同借款人处为空白，孙某并未签字确认，但案涉借款发生孙某、钱某夫妻系存续期间，孙某在《个人住房贷款申请表及面谈记录》第三页共同还款声明上签字，且贷款申请表第二页载明的贷款金额、贷款期限、贷款利息等足以证明共同还款声明系为《个人住房借款合同》出具的还款声明，在应认定孙某为共同举债的意思表示。因此，本案债务为夫妻共同债务，孙某应对该笔贷款承担共同还款责任，某银行有权对抵押房产处分的价款享有优先受偿权。

【法官点评】

关于夫妻共同债务的认定标准，2018年1月最高人民法院发布的《最高人民法院关于审理涉及夫妻债务纠纷案件适用法律有关问题的解释》对夫妻共同债务的认定标准进行修订，认定了夫妻共同债务以实施双方共同意思表示为原则。2021年正式实施的《中华人民共和国民法典》第1064条吸收了司法解释的上述规定，认定为夫妻共同债务的一般包括三种情形：一是夫妻“共债共签”，或者是一方事后追认；二是夫妻一方婚内以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务；三是夫妻一方婚内以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务，但债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示。

为了避免因夫妻共同债务认定问题产生争议：第一，对债权人而言，如果借款人向其借

款,债权人应让借款人配偶在借款合同上共同签字确认,即“共债共签”是保障债权实现最稳妥的措施。实践中,商业银行在办理信贷业务时,对已婚者一般都要求夫妻双方共同到场签字。以夫妻共同财产设定抵押的,抵押合同亦要求夫妻双方共同签字确认。第二,对于举债方的配偶来说,对于借款行为应当谨慎对待,一旦与配偶共同签署借款协议或追认配偶的债务,将面临承担共同还款的法律责任,除非有证据证明被欺诈、胁迫、显失公平等法定情形,否则无法避免承担共同还款的责任。

案例四

未依法取得放贷资格
签订的借贷合同无效

2017年12月11日，陈某与张某、王某签订借款合同，约定陈某向张某、王某出借50万元，借款利息为月息3分，彭某是保证人。其后，陈某履行了付款义务。借款人张某于2019年7月25日出具承诺书，确认向陈某借款50万元，利息以现金形式支付到2019年5月11日，到2019年7月25日本金一直未还。陈某诉至法院，要求张某、王某偿还借款50万元及按月利率2%计算的利息，彭某承担保证责任。

2013年至2020年期间，陈某作为原告提起的民间借贷纠纷案件16起，其中近三年就有11起，涉案标的额高达近2000万元。当事人双方均认可借款人按照借款合同履行了自出借之日至2019年6月11日期间的利息支付义务。

法院经审理认为，本案争议的焦点问题是：一是本案的借款合同是否有效，二是担保人应当如何承担责任。关于焦点一，陈某并未取得依法放贷资格，其长期对外放贷，持续时间长、累计金额巨大、放贷对象不特定，扰乱了金融管理秩序，违反了金融管理法律法规的强制性规定，依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项的规定，本案的借款合同无效，借款人应当返还陈某借款本金及按同期银行贷款利率计算的资金占用期间的损失。关于担保人责任问题。依据《最高人民法院关于适用若干问题的解释》第八条和第九条规定，因本案中主合同无效，故担保合同也无效。又因担保人具有过错，故其应当对主债务不能清偿部分债务的三分之一承担赔偿责任，担保人承担赔偿责任后，有权向主债务人追偿。

【法官点评】

民间借贷一般是生产生活中为解决资金急需而发生的资金融通行为，为缓解中小企业“融资难”发挥了一定的积极作用。但是，需要明确的是，以营利为目的、向不特定的主体放贷属于严格监管的金融业务，必须经有权机关批准才有资质从事。同时，以“民间借贷”为名、行“高利放贷”之实的行为不仅不能切实缓解中小企业“融资难”问题，反而加剧企业融资负担，严重影响企业的生存发展。因此，对放贷行为应当加强监管和规范。根据《中华人民共和国商业银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规规定，未经有权机关依法批准，任何单位和个人不得设立从事或主要从事发放贷款业务的机构或以发放贷款为日常业务活动。据此，未依法取得放贷资格的出借人，以营利为目的向社会不特定对象提供借款属于扰乱金融市场秩序的违法行为，相应的借款合同应属无效合同，相应的担保合同亦无效。

(据青岛法院网)