

公平保护合法债权—《关于人民法院执行抵押的房屋的规定》解读

——秦悦民和刘壁君

2005年12月14日,最高人民法院发布了《关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(以下简称《规定》),该规定自2005年12月21日起实施。

《规定》一出台,顿时引来银行界的叫好声,相关银行界人士表示这对银行而言无疑是利好消息,改变了银行目前处理抵押房屋受制的现状。

银行处理抵押房屋受制的现状源于最高人民法院于2004年11月4日发布的另一司法解释,即《人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(以下简称《执行规定》)。

《执行规定》第六条规定,对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋,人民法院可以查封,但不得拍卖、变卖或抵债。但其中并没有对抵押房屋同时也是生活必需品这种情况的详细解释,即该条款中的“居住房屋”是一个较宽泛的概念,也包含了被抵押给银行的居住房屋。换句话说,对于只有一套住房的客户,银行虽然可以查封被抵押的房屋,但不得将该房产拍卖、变卖或者抵债。

这一看似对欠款人颇有人情味的规定引起各界一片哗然。法律界人士认为,根据我国担保法的有关规定,只要是合法有效的抵押权,抵押权人在债务履行期届满后未受清偿的,即可以与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物所得的价款受偿,而《执行规定》不允许执行依法设定的担保显然有悖于我国担保法的条款。银行界人士则认为这为银行执行其合法享有的抵押权设置了额外的障碍,实际上保护了某些恶意欠贷者的利益,而将银行置于十分尴尬和不利的境地。

这种局面确实在某种程度上加大了银行的风险。由于缺乏明确的实施细则,《执行规定》让银行无力保护自己的合法债权,只要客户用于抵押的是其唯一一套房屋,一旦其无力还款,银行便无法执行其抵押权,造成贷款风险,甚至可能导致某些人利用这一规定而恶意借款、故意逃避还款义务。

因此,京沪深三地的银行业同业公会随后即上书提出修改意见,表示《执行规定》的内容不利于银行维护其债权,希望最高法院能尽快出台相应的实施细则。与此同时,各地的银行也纷纷变招以期降低其房贷风险。多家银行暂停了个人住房抵押贷款业务;仍然开办此项业务的银行也提高了贷款的门槛,要求申请人必须有两套以上的房屋或必须向银行提交一份由其亲属签署的“容留证明”。即使批准贷款,贷款成数也往往最多只在抵押的房屋的七成以内。某些银行亦向诸多二手房经纪公司发出通知,对于申请二手房贷款的客户,必须要提交“第二住所证明”,且限定为必须是直系亲属的住所证明。

银行纷纷变招的直接后果便是损害了中小住房信贷消费者的利益。对于炒房者和资金较为充沛的买家而言,银行提高贷款门槛对其影响不大;而向银行申请第一套住房贷款的往往是那些自有资金不足的中小购房者,因此贷款门槛的提高对这些购房者而言无疑是加大了申请贷款的难度。从这个意义上而言,《执行规定》间接影响了广大中小购房者的利益,而这样的结果无疑是与《执行规定》的本意相违背的。

在这样的背景下,最高法院发布了《规定》。《规定》第一条就开宗明义:“对于被执行人所有的已经依法设定抵押的房屋,人民法院可以查封,并可以根据抵押权人的申请,依法拍卖、变卖或者抵债。”有了这一条规定的支持,银行在执行抵押房屋时不再被处处掣肘,不再受到无法执行“生活所必需的居住房屋”

的限制。最高法院执行办俞主任在解释这一条的时候称，之所以规定抵押的房屋可以执行，是考虑到应给予有抵押担保的债权更周到的保护，公平保护申请执行人的利益。

与此同时，《执行规定》的第六条仍将继续适用。《规定》第一条是针对已经设定抵押的房屋应当如何执行所作的规定，属于特殊情形，并不是对《执行规定》第六条的修改，二者之间是一般规定和特殊规定的关系。对于其他情形仍应继续使用《执行规定》。

《规定》虽然在很大程度上给予了银行执行抵押房屋的便利，但仍处处体现了以人为本的立法精神。例如，《规定》对执行被执行人及其扶养家属生活必需的已经设定抵押的房屋设置了严格的条件和程序，同时亦对以低保对象为被执行人的情况做了特殊规定。

本文刊登于 2006 年 5 月 1 日《国际商报》。