

研究报告

2020 年第 25 期

2020.07.28

执笔人：王可

邮箱：
wangke_csjr@icbc.com.cn

《民法典》对商业银行押品管理的影响 ——《民法典》系列研究之四

要点：

- 1. 《民法典》中允许抵押人对抵押物进行所有权转让，动产抵押不得对抗正常经营活动中取得抵押财产的买受人，可能削弱银行押品的担保效力。
- 2. 《民法典》完善了担保权益优先顺序的规定，担保物权清偿顺序参照登记时间顺序，删除了登记顺序相同的抵押权按照债权比例进行清偿。
- 3. 《民法典》取消了对当事人约定流押、流质条款的禁止性规定，银行作为债权人可依法就担保财产优先受偿，但不能直接产生担保财产物权变动的效力。
- 4. 《民法典》明确了房屋居住权，对动产登记制度、新型的担保方式进行了修改，为未来经济社会发展过程中创新担保方式提供了法律依据。

重要声明：本报告中的原始数据来源于官方统计机构和市场研究机构已公开的资料，但不保证所载信息的准确性和完整性。本报告不代表研究人员所在机构的观点和意见，不构成对阅读者的任何投资建议。本报告（含标识和宣传语）的版权为中国工商银行现代金融研究院所有，仅供内部参阅，未经作者书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、上网、引用或向其他人分发。

十三届全国人大三次会议上审议通过的我国首部《民法典》中物权编、合同编的相关法条，是金融制度体系中的民商法基础。《民法典》在基本框架与《物权法》等保持一致的背景下，对担保物权等方面的具体细节进行了调整和完善，部分条款的变动对商业银行的涉及押品管理的业务经营带来了一定的影响。本文梳理了《民法典》中涉及银行押品管理的条款及其影响，并从商业银行押品管理的角度提出建议。

一、涉及银行押品管理的条款及其影响

（一）影响抵押品的担保效力和抵押品安全的条款

1. 允许抵押人对抵押物进行所有权转让

《民法典》406条规定：未经抵押权人同意，也可以发生物权变动的效力。即抵押人转让抵押物无需再经过抵押权人同意，抵押人转让财产仅有通知义务，抵押权人只有证明转让行为有损害债权的可能性，才能要求提前清偿。该条款对于商业银行的押品及贷后管理政策影响较大，抵押人可以在不经过银行同意的条件下转让抵押物，银行对抵押品转让损害债权负有举证责任，削弱了抵押品的担保效力。但《民法典》规定当事人仍然可以在抵押合同中约定对抵押财产转让的限制，商业银行抵押贷款可能面临需要重新安排其具体合同条款，以保障债权安全。

2. 动产交易或削弱抵押权的担保效力



《民法典》404条规定，以动产抵押的，不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。这一条款是动产抵押登记对抗效力的例外情况，动产的买受人只要支付了合理价款并取得动产的，其所有权即可阻断抵押权的追及效力。这项条款体现了鼓励正常商业经营和商品流通的立法态度，但对抵押权人而言削弱了抵押权的担保效力。银行需要加强对抵押财产的所有权和交易的监控，也可以通过附加其他增信措施来保障债权的实现。

3. 明确“抵押不破租赁”的判断标准

《物权法》没有明确“先租后抵”情形下“抵押财产已出租”的判断标准。实践中证明抵押财产已出租的依据通常为租赁合同，因此可能出现抵押人通过将租赁合同日期提前来对抗抵押权从而损害抵押人权益的现象。《民法典》405条明确规定了抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响，将“抵押财产已出租并转移占有”作为“抵押不破租赁”的标准。银行作为动产抵押债权人应及时办理抵押登记手续，在接受抵押增信前需对抵押物的实际占有情况采取尽职调查，判断抵押物之上是否存在其他在先权利。

（二）明确清偿顺序和优先受偿的条款

1. 明确担保权益清偿顺序判断标准

在担保权益清偿顺序上，《民法典》414条在《物权法》的基础

上进一步完善，规定可以登记的担保物权清偿顺序参照登记时间顺序。同一财产既设立抵押权又设立质权的，按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序，删除了登记顺序相同的抵押权按照债权比例进行清偿的相关规定；抵押权已经登记的先于未登记的受偿，抵押权未登记的，按照债权比例清偿。对担保权益清偿顺序的明确规定有利于减少抵押权人之间的经济纠纷，更好地保护抵押权人的利益。

2. 银行对于抵押物享受优先清偿债权

为保护抵押人权益，《物权法》中明确禁止约定流押、流质条款，在一定程度上限制了担保财产价值的最大化。《民法典》取消了对当事人约定流押、流质条款的禁止性规定。约定债务人不履行到期债务时，债权人可依法就抵押财产优先受偿，允许当事人基于意思自治进行交易安排。银行作为债权人能够依法就担保财产优先受偿，但不能直接产生担保财产物权变动的效力。即使抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议，债务期满后，抵押权人也可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产以弥补债务。上述条款在尊重当事人意思自治的基础上，加强了对抵押权人经济利益的保护。

（三）与银行押品管理相关的其他条款

1. 明确房屋居住权

居住权是用益物权中的重要构成部分，《民法典》366条明确居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，



以满足生活居住的需要。居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。银行可以据此办理以房养老协议，客户将房屋所有权给予银行，银行定期支付养老金，客户享有终生居住权。居住权一方面可能打开个人融资渠道的新契机，另一方面也可能使抵押权的行使受到冲击，今后对于抵押物的权属评估可能不再仅以公示登记的所有权为唯一标准。由于住房抵押贷款在银行资产端占比较高，银行需要高度关注住宅等押品权属的相关法律规定，通过调整合同条款、担保额度等方式保证住房抵押贷款安全。

2. 动产登记和担保方式的修改

《民法典》对动产登记制度、新型的担保方式等方面的规定进行了修改。一是在动产登记制度方面，《物权法》统一了不动产登记制度，但是动产、权利担保仍然由不同机关进行登记；《民法典》删除有关动产担保和权利担保的具体登记机构的规定，为建立统一的动产抵押和权利质押登记制度留下空间。二是在担保方式上，《民法典》在保留抵押权、质权和留置权三种典型担保的情况下，通过扩大担保合同范围的方式，首次提出了非典型担保方式，包括：融资租赁、保理、所有权保留，为未来经济社会发展过程中创新担保方式提供了法律依据。

二、对商业银行押品管理的建议

作为金融制度体系中重要的民商法基础，《民法典》的颁布对于

商业银行的业务经营和押品管理具有重要的意义，尤其是《民法典》对《物权法》《担保法》等法律法规中相关条款的补充和修订，将会直接影响银行押品业务的运行。本研究针对《民法典》中与银行押品管理相关的条款进行了梳理，在此基础上对商业银行的押品管理提出改进建议。

一是加强对抵押品的交易和所有权转让的监控，考虑在抵押合同中加入对抵押财产转让的限制。《民法典》规定抵押人转让抵押品所有权不需征得抵押权人（银行）的同意，仅负有告知银行的义务，可能出现抵押人将抵押品所有权转让影响银行的追及效力的行为。银行应加强抵押品所有权转让的监控，对于可能损害抵押权实现的，可以要求以转让价款提前清偿；在后续签订抵押合同时可考虑增加限制抵押财产转让的条款，保证抵押品的所有权清晰明确。

二是完善对抵押品权属的调查评估，规范抵押登记程序。《民法典》规定了抵押人在与银行订立抵押合同前已经将抵押品出租并转移占有的情况可以对抗银行的抵押权，且银行对于“未出租、未转移占有”负证明责任，因此应持续完善对抵押物的实际占有情况的尽职调查、实地查看等方式，留存相应证据，避免抵押人恶意倒签合同对抗银行的抵押权。《民法典》规定了以担保物权的登记时间作为清偿顺序的标准，为保证抵押品对我行所持债权的偿还能力，应规范抵押登记程序，在第一时间进行担保物权登记，建立清偿顺序上的优先权利。



三是积极探索新的抵押业务模式，强化押品风险管理的前瞻性。

房屋居住权的明确可能为银行带来新的业务契机，但居住权与所有权的冲突可能造成银行的住房抵押品权属不明确的问题。非典型担保方式在《民法典》中得到确认，抵押担保的业务模式创新有了法律依据，但也会造成银行押品管理的复杂性增强。因此，在积极探索抵押品业务新模式的同时，应深入研究可能造成的潜在风险和应对方案。