房产证被生效判决撤销后抵押登记行为效力的认定

————中国银行股份有限公司广州东山支行诉李某忠、梁某金融借款合同纠纷案

赵璐璐

**要点提示：**在借款合同纠纷中，债务人用于办理抵押的房屋的房产证被法院判决依法撤销，不导致抵押行为的当然无效。如果债权人在发放贷款、办理抵押的过程中，没有重大过失，支付了对价，并在房管部门办理了抵押登记手续，债权人基于物权登记公示公信原则对此产生信赖是合理的，债权人对抵押房屋仍然享有优先受偿权。抵押权作为物权的一种形式，可以参照适用《中华人民共和国物权法》第一百零六条关于善意取得的规定。

**案例索引：**

一审：广州市越秀区人民法院（2014）穗越法金民初字第906号。

再审：广州市中级人民法院（2017）粤01民再116号。

**一、案情**

再审申请人（一审原告）：中国银行股份有限公司广州东山支行（以下简称中行东山支行）。

被申请人（一审被告）：李某忠。

被申请人（一审被告）：梁某。

一审第三人：李某光。

2012年5月7日，中行东山支行与李某忠、梁某签订《个人抵（质）押循环贷款额度协议》，约定中行东山支行向李某忠、梁某提供950000元的贷款额度，额度有效期为10年。同日，中行东山支行与李某忠、梁某签订《个人循环贷款最高额抵押合同》，约定担保债权最高本金余额为950000元；担保范围包括该本金、利息、实现债权的费用等；如借款人违约，中行东山支行有权依法行使抵押权，在最高额内就抵押物优先受偿。李某忠提供广州市越秀区一德路196号2315房作为上述贷款的抵押担保。2012年5月10日，上述抵押房产在房地产管理部门办理了抵押登记，房地产他项权证显示：权属人为李某忠，他项权利人为中行东山支行，房地产权证号为0150116540。

2012年5月24日，中行东山支行与李某忠、梁某签订《个人抵（质）押循环贷款合同》，约定中行东山支行向李某忠、梁某发放贷款950000元用于个人购货，贷款期限117个月；借款人未按期归还贷款本息构成违约，中行东山支行有权解除合同、收回贷款、行使担保物权。

2012年5月25日，中行东山支行向李某忠、梁某发放了950000元。李某忠、梁某自2014年6月16日起未按时偿还借款本息，中行东山支行遂诉至法院，请求：1.解除中行东山支行与李某忠、梁某签订的《个人抵（质）押循环贷款额度协议》及《个人抵（质）押循环贷款合同》；2.李某忠、梁某连带清偿借款本金、利息及罚息共830986.95元；3.李某忠、梁某支付中行东山支行因实现债权而产生的律师费41549元；4.中行东山支行对抵押物涉案房屋享有优先受偿权。

另查明，一审法院就李某光不服广州市国土资源和房屋管理局（以下简称市房管局）核发的粤房地证穗字第0150116540号房地产权证一案，于2014年12月18日依法作出（2014）穗越法行初字第651号行政判决书，该判决书查明：李和（于1994年5月26日死亡）为涉案房屋的权属人，广州市公证处出具的（2011）粤穗广证内经字第140187号《公证书》，内容为李远光以李和委托代理人的身份与李某忠于2011年12月29日签订《广州市存量房买卖合同》，市房管局于2011年12月31日向李某忠核发粤房地证穗字第0150116540号房地产权证；2012年5月9日，李某忠、中行东山支行申请持房产证抵押。2014年10月20日，广州市公证处以穗广证复字［2014］1号文决定撤销（2011）粤穗广证内经字第140187号委托公证书。该判决认为（2011）粤穗广证内经字第140187号公证书被撤销，合法性基础已不存在，判决撤销市房管局于2011年12月31日向李某忠核发的粤房地证穗字第0150116540号房地产权证。上述行政判决作出后，双方均无上诉，已于2015年3月4日发生法律效力。

**二、裁判**

广州市越秀区人民法院一审认为，中行东山支行与李某忠、梁某签订的《个人抵（质）押循环贷款额度协议》《个人抵（质）押循环贷款合同》《个人循环贷款最高额抵押合同》，是双方当事人的真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。中行东山支行依约向李某忠、梁某发放了贷款，履行了贷款义务，依法享有按时收回贷款本息的权利，李某忠、梁某未依约偿还借款本息，构成违约，应承担违约责任。中行东山支行依据循环贷款额度协议以及循环贷款合同约定，请求解除《个人抵（质）押循环贷款额度协议》及《个人抵（质）押循环贷款合同》，要求李某忠、梁某偿还借款本金和利息（含罚息），符合合同约定和法律规定，予以支持。李某忠将涉案房屋抵押给中行东山支行，鉴于粤房地证穗字第0150116540号房地产权证被依法撤销，故李某忠对上述房产不享有物权，其将房产抵押给中行东山支行作为偿还贷款的担保属于无权处分，因此中行东山支行要求对涉案房屋享有优先受偿权的诉请，不予支持。故，一审判决：一、中行东山支行与李某忠、梁某签订的《个人抵（质）押循环贷款额度协议》《个人抵（质）押循环贷款合同》予以解除；二、李某忠、梁某向中行东山支行偿还借款本金830986.95元及利息；三、驳回中行东山支行的其他诉讼请求。

宣判后，双方当事人均未提出上诉。上述判决发生法律效力后，中行东山支行向广州市中级人民法院申请再审。

广州市中级人民法院再审认为，《中华人民共和国物权法》第一百零六条规定：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定”。本案中，中行东山支行在与李某忠、梁某签订《个人循环贷款最高额抵押合同》时，没有证据显示中行东山支行存在恶意，故应推定是善意的；《个人循环贷款最高额抵押合同》《个人抵（质）押循环贷款合同》签订后，中行东山支行已向李某忠、梁某发放了950000元贷款，支付了对价；李某忠持有合法有效的《房地产权证》，并在房管部门办理了抵押登记手续，中行东山支行基于物权登记公示公信原则对此产生信赖是合理的。抵押权作为物权的一种形式，可以参照上述法律规定的相关条款进行处理。据上，中行东山支行对涉案房屋依法享有抵押权。虽然李某忠持有的《房地产权证》已被行政判决撤销，但并不必然导致抵押行为无效。对于李某忠无权处分产生的后果责任，李某光可另循途径解决。故再审判决：一、维持一审判决第一、二项；二、撤销一审判决第三项；三、中行东山支行对广州市越秀区一德路196号2315房屋享有优先受偿权。

**三、评析**

本案涉及两个法律关系，一是银行与李某忠、梁某的借款合同法律关系，二是银行与李某忠、梁某的抵押担保合同法律关系。根据《中华人民共和国物权法》第一百七十二条的规定，担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效，担保合同无效。借款合同为主合同，抵押担保合同为从合同。根据《中华人民共和国合同法》第九条的规定，合同的生效需同时满足四个条件：第一，行为人具有相应的民事行为能力；第二，意思表示真实；第三，不违反法律和社会公共利益；第四，合同必须具备法律所要求的形式。本案中，银行与李某忠、梁某签订的《个人抵（质）押循环贷款合同》，没有违反国家法律、行政法规的强制性规定，意思表示真实，符合上述合同有效的条件，故主合同是依法成立并有效的。

作为从合同的《个人循环贷款最高额抵押合同》，亦符合上述合同生效的条件。根据《中华人民共和国物权法》第一百八十七条的规定：“以建筑物和其他土地附着物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立”，在房产上设定抵押的，应进行抵押登记，抵押权设立的时间就是抵押登记的时间。不经登记，不发生抵押效力，抵押合同中的抵押权人不享有抵押权。在本案中，中行东山支行与李某忠于2012年5月10日对抵押房产在房地产管理部门办理了抵押登记，房地产他项权证显示：权属人为李某忠，他项权利人为中行东山支行，房地产权证号为0150116540。因此，中行东山支行的抵押权自2012年5月10日起产生效力。广州市越秀区人民法院于2014年12月18日判决撤销广州市市房管局于2011年12月31日向李某忠核发的粤房地证穗字第0150116540号房地产权证。该撤销行为，使李某忠丧失了对该抵押房产的合法所有权，其属于无权处分人。《中华人民共和国物权法》第一百零六条规定：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权（:一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定”。依据法理，房产登记上列明的所有权人李某忠，仅系名义所有权人而非实际所有权人，但该房产设定抵押时，中行东山支行并不知道李某忠不是该财产的所有权人，除房产登记上列明的权利人外，中行东山支行也无法去辨明房屋的真正权利人是谁。中行东山支行基于房产登记的公信力原则，善意信赖房产证上的登记事项，与李某忠签订了抵押合同，并办理了抵押登记手续；且中行东山支行已向李某忠、梁某发放了贷款，支付了合理对价，中行东山支行应属于善意的。抵押权作为物权的一种形式，可以参照上述法律规定的相关条款进行处理。因此，虽然载明李某忠为所有权人的《房地产权证》已被生效的法院判决所撤销，但中行东山支行的抵押权仍然成立，其对案涉房屋依法享有抵押权。

物权的变动必须经过公示才能发生法律效力。也即物权公示原则，不动产物权的变动应以登记方法公示；动产物权的变动应以交付占有的方法公示。房屋产权登记是物权公示最直接的方式，是房产管理部门根据房屋产权人的申请，依照法定程序对其房屋产权进行审查、核实、注册登记，颁发房产登记证书的行为，包括房屋所有权和房屋他项权利登记。房屋产权证书是房屋产权唯一凭证，亦是产权得到法律确认的依据，具有法律赋予的公示、公信效力。我国法律对土地、房产权利转移以登记作为生效要件，不动产物权登记机关在登记簿上所作出的各种登记，是一种物权的公示方式，其具有使社会公众信其正确的效力，即只要没有公示就没有物权变动，以此判定物权归属，进而维护交易安全，而与之相对应的公信原则，则保护信赖公示的第三人取得经过公示但非实际权利人处分的权利，牺牲真正权利人的经过瑕疵公示的权利。本案涉及的是登记的公信力原则，它是指物权登记机关在房产登记上所作出的各种登记，具有使社会相信登记正确而与登记权利人进行交易的第三人，其所得利益应受到法律保护。记载在房屋产权登记上的权利人，虽然在实际上可能不是真实的权利人，但是由于物权登记是国家机关设立的，第三人在善意的情况下，没有理由不相信登记的权利人。为了保证市场交易的正常有序进行，减少市场交易风险，即使登记错误或有遗漏，因相信行政登记公信力而与登记权利人进行交易的善意第三人，其所得利益应该受到法律保护。至于因该错误的房屋产权登记而给真正权利人造成的损失，真正的权利人可以向与其有直接法律关系的人请求赔偿。

**（作者单位：广州市越秀区人民法院）**