

不良房地产资产收购相关法律问题（一）

随着房地产调控以及经济发展速度趋缓，不少房地产企业无法按时偿还银行等金融机构贷款，形成不良资产。对于金融机构而言，不良资产是包袱和累赘，但对于投资者而言，不良资产的利润空间非常大。金融机构贷款的抵押物多为房屋、土地、在建工程等不动产，抵押率不高，并且不良资产的产生与处置都比较规范，整体质量较好。不过，虽然不良资产处置有巨大的利润空间，但不良资产处置是一个门槛相对较高的行业，相关的风险也不容忽视。本文就收购不良房地产中面临的相关法律问题做简要介绍，供投资者参考。

一、非金融机构能否受让银行债权？

非金融机构可以受让银行债权。

根据《中国银行业监督管理委员会关于商业银行向社会投资者转让贷款债权法律效力有关问题的批复》，对商业银行向社会投资者转让贷款债权没有禁止性规定，转让合同具有合同法上的效力。社会投资者是指金融机构以外的自然人、法人或者其他组织。转让具体的贷款债权，属于债权人将合同的权利转让给第三人，并非向社会不特定对象发放贷款的经营性活动，不涉及从事贷款业务的资格问题，受让主体无须具备从事贷款业务的资格。最高人民法院的相关案例¹也显示，非金融机构受让银行债权签订的债权转

让合同有效。

二、受让人能否收取债权转让日之后的罚息或利息？

最高人民法院《关于审理涉及金融不良债权转让案件工作座谈会纪要》²（简称“《海南会议纪要》”）规定，受让人向国有企业债务人主张不良债权受让日之后发生的利息的，人民法院不予支持。实践中，就债务人身份这一因素而言，存在部分案例中法院将适用范围扩大至债务人为非国有企业债务人的金融不良债权转让³。

三、债权转让后未办理抵押权变更登记，受让人是否享有抵押权？

债权转让后，受让人未被登记为抵押权人的，受让人依然享有抵押权。

《民法典》第五百四十七条规定，债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。《全国法院民商事审判工作会议纪要》第62条规定，抵押权是从属于主合同的从权利，根据“从随主”规则，债权转让的，除法律另有规定或者当事人另有约定外，担保该债权的抵押权一并转让。受让人向抵押人主张行使抵押权，抵押人以受让人不是抵

构转让不良债权也有参考意义。

¹ 见最高人民法院(2015)民申字第2040号民事裁定书和(2018)最高法民再467号再审民事判决书。

² 根据《海南会议纪要》，其适用范围限于在《海南会议纪要》发布之后尚在一审或者二审阶段的涉及最初转让方为国有银行、金融资产管理公司通过债权转让方式处置不良资产形成的相关案件。虽然该规定主要针对国有银行、金融资产管理公司转让不良债权，但对其他金融机

³ 例如最高人民法院(2019)民二他字第21号答复、最高人民法院(2018)最高法民终550号民事判决书、最高人民法院(2015)执申字第108号执行裁定书、海南省高级人民法院(2018)琼民终348号民事判决书。

押合同的当事人、未办理变更登记等为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

四、 已进入执行阶段的债权，受让债权后，受让人能否申请将其变更为申请执行人？

受让人受让债权后，可以向执行法院申请变更其为申请执行人。

《最高人民法院关于民事执行中变更、追加当事人若干问题的规定》第九条规定，申请执行人将生效法律文书确定的债权依法转让给第三人，且书面认可第三人取得该债权，该第三人申请变更、追加其为申请执行人的，人民法院应予支持。

五、 申请执行人能否参与司法拍卖？

受让人作为申请执行人，可以依法参加司法拍卖。

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，申请执行人可以参加竞买。

六、 申请执行人参加司法拍卖是否需要交纳保证金？

受让人作为申请执行人，参加司法拍卖原则上不需预交保证金。

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》和《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，申请执行人参加竞买的，可以不交保证金，但债权数额小于保证金数额的按差额部分交纳。

七、 房地产拍卖和过户的税费如何承担？

因司法拍卖本身形成的税费原则上应由买卖双方依法各自承担，但不排除法院在拍卖公告中要求买受人全部承担的可能性。除因网络司法拍卖本身形成的税费外，房地产涉及的其他欠费（如水电费、物业费），可能需由买受人承担。

根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担；没有规定或者规定不明的，人民法院可以根据法律原则和案件实际情况确定税费承担的相关主体、数额。

《国家税务总局对十三届全国人大三次会议第8471号建议的答复》中称，最高人民法院要求各级法院严格落实司法解释关于税费依法由相应主体承担的规定，严格禁止在拍卖公告中要求买受人概括承担全部税费，以提升拍卖实效，更好地维护各方当事人合法权益。

八、 司法拍卖后，房地产上的抵押权是否仍存在？

司法拍卖后房地产上设置的抵押权利消灭。

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第二十八条规定，拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭。

李海浮	合伙人	电话：86 10 8553 7983	邮箱地址：lihf@junhe.com
王利华	合伙人	电话：86 10 8519 1238	邮箱地址：wanglh@junhe.com
高 阳	律 师	电话：86 10 8519 1773	邮箱地址：gaoyang_yang@junhe.com
何安琪	律 师	电话：86 10 8519 1737	邮箱地址：heaq@junhe.com
钟耀英	律 师	电话：86 10 8540 8734	邮箱地址：zhongyy@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

