

为借款合同担保签订的房屋买卖合同

朱群峰 律师



2017-3-14

为借款合同担保所签订的房屋买卖合同，是否可以获得房屋的所有权呢？这就涉及到流押条款禁止的规定。

首先，《中华人民共和国物权法》第一百八十六条对流押规定：“抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产转移为债权人所有。”违反了上述规定，导致抵押合同的部分无效，流押条款的无效不影响其他条款的效力。也违反了物权法定原则中内容法定的要求。《中华人民共和国物权法》第五条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”“不得”的时间，在债务履行期限届满之前。也就是说，在履行期限届满之后，双方当事人可以约定抵押财产归抵押权人。

再次，我国法律为什么禁止流押条款呢？一般认为，禁止流押条款，是为了防止债权人乘人之危。其实，还有一个重要的原因，就是流押不能满足物权变动的形式要件，易使第三人蒙受不测之损害，危害交易安全。《中华人民共和国物权法》第六条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。”流押，当事人约定的物权变动是以债务人不履行到期债务为条件的。

第三，是流押约定的折价价格，到时可能会有很大变化，可能造成显失公平的后果。

最后，将抵押物抵债，需要当事人的二次约定，即当事人先签订抵押合同（第一次约定），在进入实行期后，要再行约定以担保物抵债。

因此，在借款合同约定的借款届期未能本息还清即办理房屋过户登记手续，其实质系流押约定，不符合担保法律规定，应当无效。

如果当事人签订买卖合同的目的是为给民间借贷合同做担保，对此如何处理，最高院也出台了规定。《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（以下简称民间借贷解释）第二十四条第一款规定：“当事人以签订买卖

合同作为民间借贷合同的担保，借款到期后借款人不能还款，出借人请求履行买卖合同的，人民法院应当按照民间借贷法律关系审理，并向当事人释明变更诉讼请求。当事人拒绝变更的，人民法院裁定驳回起诉。”