

# 担保人替债务人还款后 如何行使追偿权

近日,长春市二道区人民法院综治中心审判团队负责人范思峰审理了一起追偿权纠纷案件。

2016年,被告隋某、刘某与某银行及原告某置业有限公司签订了《个人购房借款/担保合同》,合同约定二被告向银行贷款52万元,用于被告购买房屋。同时,二被告将以上房屋作为抵押物提供担保;原告自愿为主债权合同项下的贷款本金及利息等费用承担连带保证责任。贷款期限内因二被告没有按期足额向银行还本付息,银行起诉至法院请求二被告及原告承担还款义务并对抵押物主张优先受偿权。法院作出民事判决支持了银行的诉讼请求。判决生效后,在案件执行过程中,原告向银行履行了代偿义务,偿还了二被告的贷款本息、诉讼费及公告费。原告承担了保证责任后,二被告至今未履行偿付义务。为此,原告向法院提起诉讼。

法院经审理认为,依照《最高人

民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>有关担保制度的解释》第十八条的规定:“承担了担保责任或者赔偿责任的担保人,在其承担责任的范围内向债务人追偿的,人民法院应予支持。同一债权既有债务人自己提供的物的担保,又有第三人提供的担保,承担了担保责任或者赔偿责任的第三人,主张行使债权人对债务人享有的担保物权的,人民法院应予支持。”故原告有权在其承担保证责任的范围内向二被告追偿,原告主张行使对二被告享有担保物权,应予支持。

**法官说法:**担保人追偿权,是指为债务人提供担保的第三人,在承担了担保责任后,享有的向债务人追偿的权利。担保人承担担保责任,实质上属于清偿主债务人的债务,担保人承担担保责任的行为导致主债务人的债务部分或者全部消灭,有权在承担担保责任的范围内向债务人追偿。同一债权既有债务

人自己提供的物的担保,又有第三人提供的担保,第三人承担担保责任或者赔偿责任后有权向债务人追偿,享有债权人对债务人的权利,其中包括对债务人财产的抵押权等担保物权,故第三人主张行使债权人对债务人享有的担保物权的,人民法院应予支持。

担保人享有追偿权的条件,一是担保人应向债权人承担了担保责任,担保人因给付行导致使有偿地消灭或者部分消灭债务人对债权人的责任;二是担保人承担担保责任与债务人责任的消灭之间具有因果关系,担保人承担担保责任的前提是主债权的存在,且担保人因为承担担保责任导致主债务消灭或减少,此时担保人才能向债务人追偿。同时,基于担保上的从属性,担保债务的范围不能超过主债务的范围,故担保人行使追偿权的范围应该限定在主债务数额范围内实际承担的担保责任。

城市晚报全媒体记者 吕闯

# 买的房子被抵押了怎么办

2007年5月,开发公司与黄某签订商品房销售合同,约定将案涉房屋抵顶拖欠黄某的材料款并交付。2015年1月,开发公司将购房发票及办理房屋产权登记的办证发票、备案合同交付给黄某,但一直未协助黄某办理产权登记。2013年3月,开发公司以包括案涉门市在内的资产办理了典当借款,此后开发公司一直以上述资产在典当公司重复、多次办理典当借款。其间,黄某多次以各种方式(包括起诉)催促开发公司办理产权登记手续,均因存在典当未果。

2020年5月,典当公司向法院起诉,要求开发公司偿还借款及利息等费用并要求对包括案涉房屋在内的抵押财产行使优先受偿权,延边州中级人民法院判决支持了该诉讼请求,并进入执行程序。黄某提出案外人执行异议未果后遂提起本案执行异议之诉,要求解除对案涉门市的查封、排除执行。法院经审理后认为黄某的物权期待权优于典当公司的抵押权,支持黄某的诉讼请求,停止执行案涉房屋。

**裁判理由:**法院生效裁判认为,黄某对案涉房屋享有的民事权利是否足以排除强制执行,可基于双方权利性质、取得权利时间先后、权利取得有无过错以及如何降低或者预防风险再次发生等因素,结合具体案情予以综合判断。首先,从权利的性质看,黄某享有的物权期待权和典当公司享有的抵押权均优先于一般债权。其次,从权利取得时间先后看,黄某的物权期待权在先,典当公司的抵押权在后。再次,从权利取得有无过错角度看,黄某与开发公司签订商品房预售合同,以抵顶材料款的形式支付房屋价款并实际控制房屋。开发公司利用信息不对称的优势,将案涉房屋登记到其自己名下,黄某对此并不知晓。典当公司作为专业金融机构,应当具有更完备的合同管理措施、更高的内控风险防范能力、更高的审慎注意义务,但在办理案涉抵押过程中并未按照行业规范的惯常做法对抵押物的现状进行核查,未尽到尽职调查义务,存在过失。综合上述情形,本案认定黄某享有的物权期

待权优先于典当公司对案涉房屋享有的抵押权。

**典型意义:**房地产开发商将已售房屋再行设定抵押或将抵押房屋再行出售,造成多个权利同时存在于一个标的物之上,即通常所说的“先卖后抵”或“先抵后卖”。不仅对购房人的合法权益造成了极大的伤害,也使得抵押权人的抵押权很难实现,更是无端增加了大量的诉讼、信访案件,造成司法成本的浪费。2023年7月,最高人民法院针对上述问题向住房和城乡建设部、自然资源部发出了《关于加强商品房预售监管协同推进矛盾纠纷源头治理的司法建议书》,各地法院也结合本地实际积极与辖区自然资源局、住建局等相关单位沟通,通过司法建议等方式,在建立预告登记及网签备案等制度、单独开设预售资金专款账户等方面提献策,共同形成合力,促进交易管理体系、商品房预售资金监管制度、商品房预售信息查询和全签网等工作的建立、完善,从法律上和制度上进一步规范商品房交易行为。

城市晚报全媒体记者 吕闯

## 吉林市昌邑消防救援大队对哈达街道进行消防安全培训指导

为切实做好辖区内火灾防控工作,12月2日,吉林市昌邑消防救援大队对哈达街道、社区网格员、物业开展消防安全培训服务指导工作。

首先,大队监督人员向参训工作人员详细介绍了防火、灭火常识,并就火灾初期的扑救方法、怎样报警求助、

如何逃生自救等事项,讲解了做好消防工作的重要性以及火灾的种类和发生火灾后的正确处置。随后,监督员向街道、网格员、物业工作人员强调了消防安全工作的重要性,并对下一步消防安全工作提出了几点意见。

孙菲阳

## 吉林市昌邑消防救援大队约谈辖区人员密集场所单位开展消防安全培训

为进一步提高辖区人员密集场所单位消防安全管理水平,12月3日,吉林市昌邑消防救援大队约谈辖区人员密集场开展消防安全培训。监督员向参训单位详细介绍了防火、灭火常识,并就火灾初期的扑救方法、怎样报警求助、如何使用灭火器、如何逃生自救等事项,讲解了做

好消防工作的重要性以及火灾的种类和发生火灾后的正确处置、灭火器材使用与保养。要求各单位要切实增强安全意识,一定要把防火工作放在第一位,必须严格执行各项消防安全制度和规定。随后,大队监督员就如何做好消防安全工作提出四点要求。

孙菲阳

## 吉林市昌邑消防救援大队开展辖区商场消防安全检查

为确保辖区商场市场消防安全,12月4日,吉林市昌邑消防救援大队对辖区江城剧场商场开展消防安全检查。检查过程中,监督员重点对商场内疏散通道、安全出口是否保持畅通,灭火器、消火栓等消防设施器材是否完整好用,应急照明、疏散指示标志设置是否符合标准,防火分

区设置是否符合标准,是否办理开业前消防安全检查等情况进行了全面细致的检查,针对商场人流量大、火灾危险性大的特点,监督员要求商场负责人要切实提高消防安全意识,进一步加大火灾隐患自查自纠力度,确保场所消防设施器材完好有效,全力保障场所消防安全无事故。

孙菲阳

## 吉林市昌邑消防救援大队深入辖区医院开展“双随机,一公开”消防监督检查

12月5日,吉林市昌邑消防救援大队深入辖区正大国际医院、吉林市欣逸精神康复医院开展“双随机,一公开”消防监督检查。检查过程中,监督检查人员仔细查看了医院的消防安全制度防火巡查制度的落实情况,并重点对场所的疏散通道、安全出口是否保持畅通;灭火

器、应急照明灯、安全出口指示标志是否配备齐全且完好有效;电气线路敷设是否符合要求,消防设施设置是否符合消防技术标准要求,是否定期进行维护保养并保持完好有效等情况进行了检查。检查结束后,监督检查人员到医院下一步消防工作提出要求。

孙菲阳

## 延边边境管理支队月晴边境派出所多措并举开展企事业单位安全检查

为进一步强化辖区企事业单位的内部安全防范工作,切实排除各类隐患,坚决杜绝重点单位、要害部位发生重大

生产事故,确保辖区治安秩序稳定,近日,延边边境管理支队月晴边境派出所多措并举开展企事业单位安全检查。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                          |                                                                                      |                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                   |                                                                                                               |                                                                                                              |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><h3>厂房及办公楼出租</h3><p>可整租,可分租;起租期1年,厂房位置:北湖经济开发区航空街与建丰街交会西行200米;<br/>厂房一面积4884.77m²;<br/>厂房二面积4348.77m²;<br/>办公楼面积4422.3m²;<br/>供暖方式:燃气锅炉;办公楼精装修,配套设施齐全,价格面议。联系电话:15948145415</p></div>                                                                                                | <div><h3>声明公告</h3><p>吉林省国有住房出售专用票据丢失,购房人:林志贤,房证号:福馨家园1栋西一门室223.41平方米<br/>票据金额:804.276.00元。票据日期:2014年8月11日,票号:13000004700,身份证号:350321196812036435 现声明作废</p></div>                                                           | <div><h3>声明公告</h3><p>德惠市天台镇天泉家庭农场(统一社会信用代码92220183MA7FX7BB2T)将公章丢失,声明作废</p></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <div><h3>声明公告</h3><p>吉林省吴德轻型墙体材料有限公司将营业执照正副本丢失,注册号22000000064644,声明作废</p></div>                                                                                                                        | <div><h3>声明公告</h3><p>吉林省易健元生物科技有限公司将(法人:王连成)法人章丢失,编号2201042641600,声明作废</p></div>                                         | <div><h3>声明公告</h3><p>德惠市大房山镇毕恩贺食杂店营业执照正本统一社会信用代码92220183MA18045K2K 遗失,声明作废</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>吉林省瑞利信息咨询有限公司(统一社会信用代码91220621MA149D179K)法人:张楠(身份证号220621199501192562)将公章财务章,法人章丢失,特此声明作废</p></div>                 | <div><h3>声明公告</h3><p>长春经济经济技术开发区医体融合健康促进协会51220100MJY66975XM 法人登记证书丢失声明作废</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>长春隆集团有限公司股权证(股权证号0000057)丢失,特此声明作废</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>益百龄养老服务有限公司(吉林)有限公司将公章2201033845736 财务章2201033845732 张聪法人章2201033845735 丢失声明作废</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>辽源市海辰医药有限公司将开户许可证遗失,核准号J2440002852701,账号0312021080000162,开户银行:吉林银行辽源龙山支行,声明作废</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>长春市隆祥建筑材料有限公司统一社会信用代码91220122MA17YQH26G 将财务章丢失,声明作废</p></div> |
| <div><h3>承接:公告、公示、通知、声明、遗失、拍卖、招标、出租、出售、出兑、招聘、回收、搬家等生活信息类广告。</h3><div><h2>天天信息</h2><p>0431-81916456</p><p>注:本栏目是为信息供求双方提供便利的平台。请双方认真查验相关证件和手续的真实性、时效性。所有信息均不作为您签订合同或交易的法律依据,如有问题,本报概不负责。</p></div></div> | <div><h3>寻人启事</h3><div><h4>寻亲公告</h4><p>姓名不清,男,无身份证号于2024年12月1日在医院病逝,请家属和知情者在1月15日前与0431-85086100联系。逾期,将按有关规定火化。长春市救助管理站</p></div></div> | <div><h3>拍卖公告</h3><p>吉林省众拓拍卖有限公司受委托,定于2024年12月18日10时在中拍平台(<a href="https://paimai.caa123.org.cn">https://paimai.caa123.org.cn</a>)公开举行拍卖会。<br/>拍卖标的:大安市牛心套保苇场2024年度冬季苇草,面积约150公顷,拍卖参考价30万元。<br/>竞买保证金10万元。<br/>标的物展示时间:2024年12月11日至12月16日15时<br/>标的物展示地点:标的物所在地<br/>竞买登记时间:2024年12月16日至12月17日16时止<br/>竞买登记地点:请联系拍卖公司<br/>查看标的联系人:王先生 13843652210<br/>拍卖公司咨询电话:13019223868</p></div> | <div><h3>减资公告</h3><p>长春今泰体育发展有限公司因经营需要,经公司股东会决议决定,依法减资,从(原登记注册资本1030万元整,减至50万元整),请本公司债权人,于本公告发布之日起四十五日内到本公司申报债权,办理相关手续。<br/>公司地址:长春市绿园区普阳街1688号长融大厦三栋604室<br/>联系人姓名:范果栗<br/>联系电话:18946651884</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>吉林省瑞利信息咨询有限公司(统一社会信用代码91220621MA149D179K)法人:张楠(身份证号220621199501192562)将公章财务章,法人章丢失,特此声明作废</p></div> | <div><h3>声明公告</h3><p>本人张采召因保管不善,将长春万隆集团有限公司股权证(股权证号0000057)丢失,特此声明作废</p></div>       | <div><h3>声明公告</h3><p>白天一-将长春乾源房地产开发有限公司2018年7月3日开具的南湖首府一期2栋2单元903室顶账收据编号0017515金额2103821.00元,维修基金收据编号0017516金额23683.00元,丢失声明作废</p></div> |                                                                                     |                                                                   |                                                                                                               |                                                                                                              |                                                                                    |