

论《物权法》对农业小企业信贷业务的影响

文/王圣礼

我国物权法已于2007年10月1日正式生效，这对银行业拓展小企业信贷业务方面提供了良好的机遇，同时，也产生来诸多新的风险，我国银行业要充分利用物权法的规定开展农业小企业信贷业务，为建设社会主义新农村做出应有的贡献。

一、金融机构拓展农业小企业信贷业务面临的困难

在建设社会主义新农村的过程中，农业小企业起到了不可替代的作用。为农业小企业提高融资支持是我国金融机构的重要业务增长点。

由于农业小企业自身的一些特点，金融机构在拓展农业小企业信贷业务方面存在着以下困难：

(一) 农业小企业自身信用不足。农业小企业大多是乡镇企业和民营企业，产权治理结构不尽合理，企业管理不规范，报表账册不全、内部制度缺乏，财务信息失真现象普遍存在。

(二) 农业小企业的经营范围主要分布在农林牧副渔业的加工、流通、零售、运输、仓储行业，具有受自然条件影响大、业务稳定性差的特点，难以长期保持盈利状态。

(三) 担保难成为农业小企业获得农发行信贷支持的“瓶颈”。农业小企业由于其经营发展的不稳定致使其难以获得社会上有限担保资源的支持。

(四) 银企信息不对称，银行贷款风险加大。多数农业小企业是乡镇企业和民营企业，会计制度不健全，而且财务信息披露意识差，银行考察其真实的资信状况难度较大。银行没有合适的渠道或缺乏有效的机制了解企业真实的财务信息，贷款所面临的道德风险问题也相对更加严重。

上述困难的存在客观上为金融机构拓展农业小企业信贷业务的增加了难度，因而农业小企业贷款业务很容易陷入一个怪圈：农业小企业本身业务的特点致使银行不愿为其提供信贷支持，而缺乏信贷支持也使得农业小企业发展难以得到进一步提高。因而在缺乏有效的政策和法律支持的前提下，这个怪圈还要继续循环下去。而我国今年10月1日生效的物权法为破解这个怪圈提供了法律资源。

二、《物权法》为金融机构拓展农业小企业信贷业务提供了机遇与新的风险

2007年10月1日，《中华人民共和国物权法》正式生效，其中的诸多规定为金融机构拓展农业小企业信贷业务提供了良好的机遇，同时也产生了不可忽视的风险。

(一) 担保物权在物权法中得以明确规定为金融机构拓展农业小企业信贷业务提供了良好的机遇。

1、《物权法》拓展了担保法中规定的可用于担保的财产范围，一方面为农业小企业提供更加方便的担保提供了便利条件，同时也为金融机构拓展农业小企业信贷业务提供了方便。《物权法》一百八十条规定的可以作为抵押财产的范围基本上同《担保法》的规定相同，而物权法第一百八十一条明确拓展了可用于抵押的财产范围，质权方面，《物权法》在第二百二十二条明确增加了“可以转让的基金份额、股权”为可以质押的财产。这极大地拓宽了动产抵押物的范围，农业小企业可以更加方便的从金融机构融资，而对于金融机构来说，可用于抵押财产的增加在客观上为开拓信贷业务提供了便利；2、《物权法》在抵押合同上关于不动产登记的新规定放宽了抵押合同生效的条件，有助于防止为农业小企业提供信贷资金的金融机构降低信贷风险；3、《物权法》在第十六章第二节增加了最高额质押担保方式，有助于金融机构提高为农业小企业办理贷款业务的效率；4、《物权法》完善了不动产登记制度，有助于提高金融机构的业务效率；5、《物权法》规定了不动产预告登记制度可以有效防范不动产的“多重抵押”问题，从而可以切实保障金融机构的资金安全；6、《物权法》中关于法院裁定以物抵贷的，自裁定书生效之日起取得物权的规定为金融机构在处置对农业小企业不良资产的处置作出了有利规定；7、《物权法》中质物可以转质的规定不仅拓宽了农业小企业提供担保的财产范围，而且金融机构可充分利用质物的价值，为自己的新业务提供担保。

质权人因质权的设定而占有质物，不利于质物使用价值的发挥。《物权法》第二百一十四条规定质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产，给出质人造成损害的，应当承担赔偿责任。该条对转质的情形作了否定性禁止，因而反过来理解就是，质权人在在质权存续期间，经出质人同意，可以转质。这一规定对于质权人充分利用质物的价值有重要意义，拓宽了

质权人可用于担保的财产范围，农业小企业不仅可以用自己所有的财产提供担保，而且还经出质人同意，还可以用享有质权的质物提供担保。

(二)《物权法》对金融机构开展农业小企业信贷业务同样也存在着以前所没有的风险。

1、缩短了担保物权行使的时间

现行的担保法司法解释第十二条规定，担保物权所担保的债权的诉讼时效结束后，担保权人在诉讼时效结束后的二年内行使担保物权的，人民法院应当予以支持。但是，《物权法》对此却予以了缩短，第二百零二条规定担保物权人在主债权诉讼时效期间届满未行使担保物权的，担保物权消灭。这一规定更不利于银行实现担保物权，银行应在规定的主债权诉讼时效期间届满前及时行使担保物权。

2、怠于行使质权造成损害的，质权人应承担民事责任

关于质权实现的时间，现行的担保法规定在诉讼时效结束后的二年内行使质权的均受法律保护，此外并无其他限制。但是，《物权法》却对此作出了限制，第二百二十条规定出质人请求质权人及时实现质权，因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担民事责任。这一规定对银行在实现质权方面提出了更高的要求，也就是说，出质人请求银行及时实现质权的，银行应及时去实现，否则因怠于行使质权造成损失的，银行应承担民事责任。

3、接受异议登记期间的不动产作为抵押物将面临无效的风险

根据物权公示原则，登记的权利人推定为真实的权利人，但实际上并非绝对正确。为此，《物权法》第十九条第二款规定了异议登记制度。利害关系人对不动产登记簿记载的物权归属等事项有异议的，可以申请异议登记。有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。上述规定对银行办理抵押贷款提出了更高的要求：一是银行必须对抵押物的权属进行深入和全面的调查，确保抵押人对抵押物享有所有权，因为一旦抵押后抵押物的所有权发生纠纷，银行必须耗费时间和精力来处理，而且如果抵押物被异议登记，还将使银行在异议登记期间无法处置抵押物，从而影响银行抵押权的实现。二是不能接受异议登记期间的不动产作抵押物。异议登记的目的在于对现时登记的权利人的处分权进行限制，使其在异议登记期间不能处分不动产物权，以维护事实上真正权利人的权益。此时，如果银行接受异议登记期间的不动产作为抵押物的，一旦登记更正后的权利人不追认，则抵押不发生效力。

4、法院裁定以物抵贷的不动产未办理登记的，不得处分

《物权法》第三十一条明确规定，因人民法院的法律文书、人民政府的征收决定、继承以及合法建造、拆除住房等事实行为，导致不动产物权设立、变更、转让和消灭的，应当依照法律规定及时办理登记；未经登记，不得处分其物权。根据这一规定，非依法律行为发生的不经公示而直接生效的物权变动，物权取得人的处分权将受到限制，如银行对法院裁定以物抵贷未办理登记的，不得处分抵贷物，有利于保障交易安全。因此，今后银行对法院裁定以物抵贷的，应及时去登记机关办理登记，以便及时有效地对抵贷物进行处置。

5、企业以将来的动产抵押的，银行抵押权存在落空的风险

如前所述，《物权法》第一百八十一条拓宽了可以抵押财产的范围，但是，在接受此类抵押物时，应全面分析其风险。《物权法》第一百八十九条规定，依照本法第一百八十一条规定抵押的，即使办理登记，也不得对抗正常经营活动中已支付对价并取得抵押财产的买受人。也就是说，即使办理了登记，也不能对抗已经对抵押物支付了对价的善意买受人。此时，银行的抵押权将落空。

6、以预告登记的不动产抵押的，银行抵押权面临落空的风险

《物权法》第二十条第二款规定，预告登记后，债权人自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。如果银行接受了预告登记的不动产为抵押物，一旦抵押人不在能够进行不动产登记之日起三个月内及时办理正式登记，则银行的抵押权将因抵押人的所有权预告登记失效而面临落空的风险。

三、农业小企业信贷业务中的风险规避

对金融机构开展农业小企业信贷业务来说，《物权法》在为银行开展农业小企业信贷业务提供机遇的同时也带来了前所未有的风险。但面对建设社会主义新农村的良好大局，我们不应因噎废食，应采取如下措施做到最大限度地保障信贷资金的安全：

1、加强放款前的审查工作；

目前金融机构设置中缺乏专门的风险审查部门，每一笔贷款的发放都是由信贷部门来负责，考虑到信贷部门本身的监督问题，对信贷业务风险的审查由信贷部门以外的部门来负责比较好。此时最关键的是对担保物的审查，在签订担保合同后，对担保物一定要依据《物权法》和《担保法》的规定就行登记，只有在担保物在登记机关登记以后贷款的发放才有可能获得安全的保障。

2、放贷后对担保物的状态进行随时审查；

款项从银行转移到农业小企业手中并不是贷款业务的终止，而是风险的开始。因为在放贷前银行面临的风险只是潜在的，一旦终止对借款人审查程序，银行不会产生很大损失，而一旦款项发

放到位，银行就面临着的风险就由潜在的转化为现实的。因而放贷后对农业小企业提供的担保物状态随时进行审查对于信贷资金的安全是必不可少的。对于抵押物要随时前往抵押物所在地审查抵押物的状态，对于质押物要妥善保管，在取得质押人同意的前提下将其转质，这些工作对于信贷资金的安全是至关重要的。

3、贷款到期后借款人不能归还借款时对担保物的及时处理；

对于任何一家银行来说，清欠工作是最为艰辛的。每一笔贷款到期后，一旦农业小企业不能清偿到期贷款，如果担保物管理不善，金融机构所面临的现实的风险很有可能就会变成损失。因而一旦发生有客户不能及时归还借款的情形发生，必须立即对已经进行抵押登记的抵押物进行处置，这样做有两个好处：一是不会超过主债权的诉讼时效，二是此时抵押物有很大的可能性仍处于一个良好的状态，其价值尚未受到较大的贬损。此时对抵押物进行处置可以最大限度的挽回我们的损失。

4、以物抵贷后对不动产担保物要及时变更登记；

在法院判决以物抵贷后，要及时转移抵押物的所有权，由于不动产物权变动以登记为要件，因而我们必须在判决生效后去不动产登记机关变更所有权人；而对于动产来说则没有必要登记（作者单位：西南政法大学）

相关链接

环境保护的理念与入宪路径选择
信用证条款欺诈及其防范
违约责任论
经济法视野下的企业社会责任
商标与商号权利冲突的司法处理
商标侵权行为认定的市场调查方法
平行进口与知识产权保护冲突研究
传统法观念与市场经济的不和谐音
证券市场内幕交易法律监管体制刍议
关于完善私有财产保护制度的法律思考
我国公司法的股东直接诉讼制度及其完善
论《物权法》对农业小企业信贷业务的影响

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心