阶段性保证条款系对保证责任终止所附解除条件约定——某银行股份有限公司北京石景山支行诉北京某置业有限公司等金融借款合同案

**【基本案情】**

某公司系某广场的开发商，2013年12月15日，某公司与田某签署《北京市商品房预售合同(商业、办公等非住宅类)》，约定某公司向田某出售商业办公楼XX层X-XXXX的房屋一套。同日，田某填写某银行个人商用房贷款申请表，申请贷款1290000元，贷款期限120个月，还款方式为按月等额本息，担保方式为抵押和保证，以前述房屋作为抵押，由某公司提供保证，但申请表中并没有某公司相关授权人员的签字或盖章。该申请表同时载明王某与田某系夫妻关系，同时王某签字认可该借款为夫妻共同债务。

2014年3月28日，某银行股份有限公司北京石景山支行(甲方)与某公司(乙方)签署《按揭业务合作协议书》，协议对双方就某广场项目开展按揭贷款合作事宜进行约定，在连带责任保证部分，载明以下内容:“在借款人办妥正式抵押登记手续(不含抵押预告登记)，并将《房屋他项权证》交甲方收押之前，乙方同意为借款人提供阶段性连带责任保证担保，担保范围包括:《个人购房借款/担保合同》项下的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、实现债权的费用和其他应付费用。保证期间以《个人购房借款/担保合同》的相关约定为准”。

2015年1月4日，某银行股份有限公司北京石景山支行(贷款人)和田某(借款人)及某公司(保证人)签署《个人购房借款/担保合同》，约定借款金额为1290000元，用于购买商业办公楼XX层X-XXXX的房屋，借款期限为120个月，还款方式为按月等额本息(按月计息)贷款利率以贷款发放时适用的中国人民银行公布的同期同档次贷款利率为基准利率上浮10%确定，借款人未按合同约定日期(包含被宣布提前到期)偿还的贷款，贷款人有权按罚息利率按日计收利息;对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利，罚息利率在贷款利率的基础上加收50%确定。借款人连续三个月或累计六次未按时足额偿还贷款本息的，贷款人可宣布未归还的借款和其他融资款项立即到期，要求借款人立即清偿未偿还款项及诉产生的利息、罚息及其他费用。某公司承担阶段性连带责任保证:保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用承担连带保证责任，但满足包括不限于以下条件的，保证人对该项条件满足之日后到期的借款人的债务免除保证责任:本合同第20.2条约定的正式抵押登记手续已办理完毕，且贷款人收到记载有上述正式抵押登记信息的房屋他项权证书。第20.2条约定，抵押物为尚未取得产权的房屋的，应在本合同签订之日起30日或贷款人另行要求的合理时间内办妥预售登记备案或抵押权预告登记手续。抵押人获得房屋所有权证书后，应在30天或贷款人要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。抵押人同意贷款人代为申请抵押权预告登记和正式抵押登记，相关登记事项如需抵押人协助，抵押人应履行必要的协助义务。在贷款人取得房屋他项权利证书之前，抵押人的房屋所有权证书原件应交由贷款人保管，如抵押人未在上述时间内办妥正式抵押登记手续，并由此给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。抵押物为商业办公楼XX层X-XXXX的房屋。同日，某银行股份有限公司北京石景山支行发放贷款1290000元，田某的还款日为每月5日。

田某分别于2015年9月5日、2015年12月5日、2017年6月5日、2017年7月5日、2017年12月5日出现逾期还款情况，但均在逾期的次日即将款项归还。这5次逾期，某银行股份有限公司北京石景山支行认为借款人在三天之内归还了欠款，不构成合同上违约行为。2018年2月5日，田某再次出现逾期还款情况;2018年3月5日，田某正常还款;自2018年4月5日，田某未再归还借款。截止2019年7月4日，田某尚有958964.25元本金未偿还，积欠利息、罚息及复利为69679.91元。

根据京(2016)通州区不动产权第X号房屋所有权证书记载，该证书制作日期为2016年8月6日，权利人为田某，单独所有，坐落为通州区。2016年9月29日，某公司将涉案房屋的所有权证据交给某银行股份有限公司北京石景山支行，2017年4月20日，天津市东丽区人民法院对涉案房屋进行了司法查封。

关于办理抵押登记的过程，某银行股份有限公司北京石景山支行陈述，其在收到房屋产权证之后，2016年10月17日将相应的材料交给北京某房地产经纪有限公司，由该公司代为办理涉案房屋的抵押登记，后因北京房地产市场情况及黄牛扰乱业务办理秩序的影响，导致业务办理进度缓慢，提交2016年12月30日的新闻报道截屏为证，该新闻截屏报道2016年下半年北京房地产市场异常火爆，昌平、朝阳不动产大厅出现黄牛扰乱业务办理秩序，不动产登记部门办理过户以及抵押登记周期很长等内容。某公司不认可该证据的关联性，认为材料交付给某银行之后，相应的义务由某银行承担，相应的风险也应当由某银行承担。

2017年8月，某银行股份有限公司北京石景山支行将田某办理抵押登记事宜交给新的代办机构办理，后因涉案房屋被司法查封，抵押登记已经无法办理。某公司陈述称，2019年8月某银行股份有限公司北京石景山支行告知其田某逾期还款的事实，并要求某公司承担担保责任。

庭审过程中，某银行股份有限公司北京石景山支行在庭审中提交了和本案被告田某同一批次办理抵押登记的不动产登记证明若干，该不动产登记证明颁发时间大致在2017年4月6日至2017年12月27日不等。

本案审理过程中，经原告申请，石景山区人民法院依法裁定查封田某、王某名下价值102.864416万元的财产，原告支付保全费5000元。

**【案件焦点】**

阶段性保证的保证责任人如已履行义务，是否仍需要在正式抵押登记手续办理完毕承担保证责任。

**【法院裁判要旨】**

一审法院经审理认为：关于本案中某公司是否需要承担保证责任一节，首先，依照《个人购房借款/担保合同》第20.2条约定抵押人获得房屋所有权证书后，应在30日或贷款人要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。田某之抵押登记系由某银行股份有限公司北京石景山支行代为申请，从某银行股份有限公司北京石景山支行于收到某公司交付的房产证直至涉案房屋被法院查封，已逾半年时间，在田某已经连续出现了多次逾期付款的情况下，仍未完成抵押登记，其已超出了合理的办理时间，某银行系怠于履行合同义务。其次，依照《个人购房借款/担保合同》第20.2条的约定，办理抵押登记的主体为某银行和抵押人田某，某公司将涉案房屋所有权证交付给某银行股份有限公司北京石景山支行后，其对于办理抵押登记事宜不具有任何义务，其无法控制办理抵押登记的时间进度，且从某银行股份有限公司北京石景山支行提交的已经办理完成的不动产登记证明来看，其完全可能在2017年4月20日之前完成涉案房屋的抵押登记，及时解除某公司的担保义务。再次，关于某银行股份有限公司北京石景山支行主张受2016年房地产市场因素及不动产登记部门的预约办理制度等影响，导致其未能及时办理抵押登记，考虑到抵押登记代办机构系某石景山自行支行选定，合同中并未就此种情形约定为某公司承担责任的事由，且关于房地产市场火热及朝阳、昌平等不动产部门出现黄牛等新闻报导并不能成为某银行石景山支行就涉案房屋不能办理抵押登记的合理理由。依据双方的合同，某公司承担的是阶段性连带保证责任，正式抵押登记手续办理完毕，贷款人收到他项权利证书后，免除保证责任，而某银行股份有限公司北京石景山支行怠于办理抵押登记的行为，应视为某公司阶段性担保的保证责任免除条件成就，故某公司无需对涉案借款承担保证责任。依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条、第一百零七条、《中华人民共和国担保法》第十八条、第二十五条第二款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下:

一、田某、王某于本判决生效后十日内共同偿还某银行股份有限公司北京石景山支行贷款本金958 964.25元并支付利息、复利、罚息[截止2019年7月4日的利息、罚息及复利69 679.91元，自2019年7月5日起按照《个人购房《借款/担保合同》（公积金组合贷及一手房适用版）》（编号A：商字北京分行石景山支行X年X号）约定的标准，计算至欠款实际清偿之日止]；

二、驳回某银行股份有限公司北京石景山支行的其他诉讼请求。

**【法官后语】**

阶段性担保系贷款银行为保障放款之日至按揭房屋产权证及抵押权证办理完毕并收执日之间贷款风险敞口期之间的贷款资金风险，要求由房屋开发商、房产中介或担保公司提供连带保证，条款一般表述为：某房产公司为本合同贷款向贷款人提供阶段性担保。保证期间为本合同生效之日(或贷款实际发放之日)起至借款人所购房产的房地产权证及他项权证办理完毕并交贷款人执掌之日止。

《中华人民共和国民法典》第六百九十二条规定：保证期间是确定保证人承担保证责任的期间，不发生中止、中断和延长。债权人与保证人可以约定保证期间，但是约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定；没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或者约定不明确的，保证期间自债权人请求债务人履行债务的宽限期届满之日起计算。

购房抵押贷款合同中阶段性保证条款约定的“保证期间”一般为本合同生效之日(或贷款实际发放之日)起至借款人所购房产的房地产权证及他项权证办理完毕并交贷款人执掌之日止，其往往早于主债务履行期限届满之时。其保障的法益也限于贷款人在放款之日至按揭房屋产权证及抵押权证办理完毕并收执日之间贷款风险敞口期之间的贷款资金风险，而非银行作为债权人于债务人（购房人）不能按期偿还按揭贷款的法益。可见购房抵押贷款合同中阶段性保证条款系对保证责任终止所附解除条件约定，并非保证期间约定。

保证人有证据证明贷款人拒绝履行协助办证义务或拒绝收执的，视为解除条件已成就，保证人的保证责任终止。

本案中，房屋所有权证书于2016年8月6日制作，某公司于2016年9月29日将涉案房屋的所有权证据交给某银行股份有限公司北京石景山支行，某银行股份有限公司北京石景山支行在收到房屋产权证之后于2016年10月17日将相应的材料交给北京某房地产经纪有限公司，由该公司代为办理涉案房屋的抵押登记，天津市东丽区人民法院于2017年4月20日对涉案房屋进行了司法查封，2017年8月，某银行股份有限公司北京石景山支行将田某办理抵押登记事宜交给新的代办机构办理，后得知因涉案房屋被司法查封，抵押登记已经无法办理。某公司作为阶段性担保的保证人，已履行合同义务，对抵押登记事宜未成功办理不存在过错。依据约定某公司承担阶段性连带保证责任，正式抵押登记手续办理完毕，贷款人收到他项权利证书后，免除保证责任。如前所述，某银行股份有限公司北京石景山支行怠于履行合同义务，且迟延办理抵押登记非因某公司所致，故某公司无需承担连带保证责任。

编写人：北京市石景山区人民法院 倪莞

联系方式：18810708626