

担保典型案例分享会业务综述

深圳市律师协会担保法律专业委员会（下称“担保委”）于 2024 年 3 月 8 日上午在市律协多功能会议室举办 2022 年度担保典型案例分享会，担保委全体委员参加，两位获奖人进行了主题分享，市律协副会长章成、市律协业务创新委副主任金振朝、市律协监事会监事卓圣国到会指导与监督。针对本次担保典型案例分享会部分内容综述如下，期待对律师同行承办类似案件有所裨益。

典型案例：《普通债权人对优先债权的生效判决提起第三人撤销之诉》

案情简介：A 公司在追究股东清算责任诉讼中，申请首位查封了被告杨某名下价值约 1000 万元的某处房产，查封时不动产登记信息显示该房产存在抵押权，被担保主债权金额为 10 万元。A 公司胜诉后申请强制执行，在执行过程中，抵押权人对该房产实现抵押权的生效判决也申请了强制执行，而该判决确定的被担保主债权金额为 100 万元及其附属债权，与不动产抵押登记记载的被担保主债权金额 10 万元不一致。A 公司认为该判决存在错误且损害了其在先查封人的权益，遂提起第三人撤销之诉，请求撤销该判决确定的抵押权人对涉案房产折价或者拍卖、变卖的价款在主债权 100 万元及其附属债权范围内享有优先受偿，改判为抵押权人对涉案房产折价或者拍卖、变卖的价款在主债权金额 10 万元及其附属债权范围内享有优先受偿。

争议焦点：1、普通债权人能否对优先债权的生效判决提起第三人撤销之诉？2、登记簿记载内容与担保合同约定不一致时，应以何为准？3、登记簿记载错误，在不动产已有查封登记的情况下，更正

登记能否对抗查封申请人？

主导意见：1、关于本案诉讼主体资格以及A公司行使撤销权是否超过除斥期间的问题。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第五十九条第三款规定，第三人因不能归责于本人的事由未参加诉讼，但有证据证明发生法律效力的判决部分或者全部内容错误，损害其民事权益的，可以自知道或者应当知道其民事权益受到损害之日起六个月内，向作出该判决的人民法院提起诉讼。此即“第三人撤销之诉”。关于债权人能否提起第三人撤销之诉，《全国法院民商事审判工作会议纪要》第120条提到，设立第三人撤销之诉的目的在于，救济第三人享有的因不能归责于本人的事由未参加诉讼但因生效裁判文书内容错误受到损害的民事权益。本案中，A公司作为抵押人的普通债权人，申请查封了抵押物，生效判决扩大登记的抵押担保范围必然损害A公司基于查封登记而取得的受偿顺序利益（也可理解为一种优先权），故A公司有权提起第三人撤销之诉。又因A公司非抵押权诉讼的当事人，无法及时知晓判决内容及其权利受损的事实，待在执行过程中经由法院通知后，再向原审法院提起诉讼的间隔时间合理，故而未超过六个月的法定除斥期间。

2、关于案涉房产抵押登记记载内容与抵押合同约定内容不一致的问题。

我国不动产抵押采取登记生效主义，不动产抵押登记具有公示公信效力，无论《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第六十一条，还是《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第四十七条，均规定不动产

登记簿就抵押房产、被担保的债权范围等所作的记载与抵押合同约定不一致的，人民法院应当根据登记簿的记载确定抵押财产、被担保的债权范围等事项，原审判决依据当事人之间的抵押合同约定而非房产抵押登记记载的内容，确定涉案房产的债权担保范围为主债权 100 万元及其附属债权，确有错误。依登记记载，抵押权人只能对杨某名下的某处房产折价或者拍卖、变卖的价款在主债权数额 10 万元及利息范围内优先受偿。

3、关于查封后办理更正登记能否对抗查封申请人的问题。

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十条的规定，不动产登记簿记载确有错误的，不动产权利人或者利害关系人可以申请更正登记，但若在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的，则不得更正登记。本案中，由于疏忽，登记机关将房产抵押担保范围记载错误，但发现时房产已进行了查封登记，查封登记阻却针对同一登记标的的更正登记，在解除查封登记之前，登记机关便不得再进行更正登记；倘若登记机关予以更正登记，不仅违背前述登记法规的规定，也损害了查封申请人的合法权益，依法不影响查封申请人于查封登记时对已公示错误登记的信赖利益，进而不应影响查封申请人基于查封登记所取得的顺序利益。

案件启发：普通债权人在起诉或申请执行后，通过申请查封实现了对债务人特定财产的争夺，与特定财产上存在的他物权人产生利益冲突，但又往往囿于特定财产上存在的优先权，受偿顺序劣后，可能导致普通债权查封目的落空。作为普通债权人的代理律师，为最大程度实现当事人的受偿额，需认真审查优先权的效力以及优先受偿范围，敢于对优先债权提出异议，防止优先债权人不当扩大优先受偿的范围。

本案中，获奖人在发现优先债权生效判决内容与房产抵押登记的担保范围不一致时，突破性地通过提起第三人撤销之诉，将抵押权人优先权受偿范围回归到登记簿的记载，实质上限缩了生效判决确定的优先债权金额，变相增大了己方当事人的受偿额，最大程序维护了当事人的权益，充分体现了律师在本案代理中的价值。

另一方面，本案对优先债权的代理律师也有所启发。律师在代理银行、资产管理公司等优先债权人提起诉讼之前，务必对案件材料进行全面审查，对担保的效力以及诉讼风险进行透彻分析，一旦发现瑕疵，应及时采取补救措施。本案中，抵押权人若在起诉之初，及时发现抵押登记的错误并进行更正登记，即可避免大部分债权脱保的风险。当然，不动产登记错误的情形比较少会出现，但优先债权人脱保败诉的案例却很多，当引起优先债权人的代理律师足够重视。