

投资者在采用抵押贷款进行再投资时,一旦同银行或者其他金融机构签订了借款合同后,就一定要按照合同约定履行还款义务。否则在利用银行抵押贷款投资商铺的过程中操作失误,最终会造成“赔了夫人又折兵”的情况,得不偿失。从新修改的民事诉讼法的角度,投资者一定要慎重对待担保物权。

近年,因国家限制住宅投资,于是商业地产投资热一直居高不下,无数投资者的热情追逐也让成都一度出现“一铺难求”的局面。但不少投资者忽视了“投资有风险,入市须谨慎”的投资警示名言,在投资过程中没有妥善处理自身资金及银行贷款等关系,在利用银行抵押贷款投资商铺的过程中操作失误,最终造成“赔了夫人又折兵”的情况,得不偿失。

贷款投资需谨慎 小心“钱铺”两空

典型案例 抵押贷款投资商铺 资金断裂“钱铺”两空

2008年,一直从事酒水批发且生意比较红火的王先生手中有200万元左右闲余资金,于是他采用按揭的方式投资了两个商铺,还款期限10年。2010年,看到自己投资的商铺市场价已经升值一倍多的王先生,再次心动了,虽然现金不算多,但他还是将已经购买、还在按揭贷款的商铺进行银行抵押,将贷出的款项再加上自己的现金,再次购买了两套底商。随后向同一银行办理了抵押贷款登记,签订了借款合同,合同约定还款期限依旧是10年。

但随着国家严禁酒驾以及禁止“奢靡之风”

之后,酒水市场生意不景气,王先生的酒水生意也开始逐渐惨淡,并出现连续亏损。于是,从2012年3月开始,王先生就一直未能按时偿还银行借款。银行在多次催收无果后,最终按照合同约定,于2013年2月向法院提出实现担保物权的申请。

法院经审理认为,申请人某银行与被申请人王先生签订的借款合同及抵押合同是当事人真实意思表示,被申请人王先生以其所有的房产为借款合同提供抵押担保的意思表示具体明确,且办理了抵押登记,合法有效。上述两份合同成

立并生效后,双方当事人均应按约全面履行义务。因被申请人王先生连续多月未能如期归还相应款项,申请人某银行现按照抵押合同的约定,要求实现担保物权,就抵押标的物予以拍卖、变卖后就上述债权优先受偿,根据《物权法》和《民事诉讼法》相关规定,应予以准许,遂作出上述裁定。

在法院判决出来之后不久,王先生两次投资的商铺均被法院直接进行拍卖,而且拍卖的价款也明显低于目前的市场价。对此,王先生欲哭无泪。

相关法律 借款人不能偿还贷款 银行可申请拍卖抵押物

对于实现抵押物权的相关情况,我国《民事诉讼法》中有明确规定。根据法律规定,如果贷款人没有根据借款合同按时偿还借款人款项,借款人可申请实现担保物权,由担保物权人以及其他有权请求实现担保物权的人依照物权法等法律,

向担保财产所在地或者担保物权登记地基层人民法院提出。同时,该法第一百九十七条还规定,人民法院受理申请后,经审查,符合法律规定的,裁定拍卖、变卖担保财产,当事人依据该裁定可以向人民法院申请执行;不符合法律规定的,裁定驳回

申请,当事人可以向人民法院提起诉讼。另外,《物权法》第195条规定,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。

律师提醒 抵押贷款再投资 千万注意控制还款压力

对于王先生的遭遇,四川致高守民律师事务所律师林方平律师认为,王先生因没有考虑到自己的支付能力及从事酒水生意的商业风险,生意亏损后,最终导致无法履行合同无力偿还银行贷款,抵押物被银行强制执行,造成了损失。因此,广大投资者在采用抵押贷款进行投资时,一旦同银行或者其他金融机构签订了借款合同,就一定要按照合同约定履行还款义务。林方平还认为,从新修改的民事

诉讼法的角度,广大投资者一定要慎重对待担保物权。

另外,四川致高守民律师事务所冯荣律师也认为,在运用担保物权特别程序维权的同时,更要慎重对待为自己或者为他人设立担保物权。对于债权人而言,要充分运用担保物权特别程序维权,该特别程序比以往的普通程序更简便,诉讼周期更短,立案后30天内一审终审。并且在司法实践中,该特别程序免收诉讼费,不像以往还需

要债权人垫付诉讼费,此举更有利于债权人主张自己的合法权利。因此,对于债务人而言,一定要慎重对待设立担保物权,因为一旦自己无力偿还借款或者被担保人无力偿还借款,那么债权人可以向法院申请执行担保物,法院会在立案后30日内一审终审。投资者如果不考虑这些风险,或许就会如前文所述的王先生一样,担保物被迅速执行拍卖,最终造成“钱铺”两空。

(据《华西都市报》)

