



Trial Guide on Civil and Commercial Cases of
the Supreme People's Court

最高人民法院 民商事案件审判指导

—— 第⑥卷 ——

人民法院出版社 编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民商事案件审判指导·第6卷/人民法院出版社编. —北京:人民法院出版社,2019.8

ISBN 978-7-5109-2583-2

I. ①最… II. ①人… III. ①民事诉讼-审判-中国-参考资料 IV. ①D925.118.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第164411号

最高人民法院民商事案件审判指导·第6卷

人民法院出版社 编

责任编辑 丁丽娜

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷27号(100745)

电 话 (010)67550608(责任编辑) 67550558(发行部查询)
65223677(读者服务部)

客服QQ 2092078039

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787×1092毫米 1/16

字 数 662千字

印 张 38

版 次 2019年8月第1版 2019年8月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5109-2583-2

定 价 98.00元

版权所有 侵权必究

编写说明

在我国，由国家最高审判机关的独特地位决定，最高人民法院公布的裁判文书，对各级人民法院的审判工作具有重要的指导意义，同时，还可以为法律的制定和修改积累经验，为专家和学者开展法律教学和研究提供宝贵素材，具有很高的综合价值。

最高人民法院法官对其承办案件所进行的案例解析，是在裁判文书之外另一种具有指导价值的珍贵资料。这些案例解析，是对裁判文书中的事实认定、法律适用、判决结论等问题的详细评论、分析和解说。承办法官的案例解析是第一手资料，对于准确理解裁判文书、防止裁判要旨被误读和曲解，具有十分重要的作用。

实践证明，通过精选最高人民法院立案、一审、二审、再审等审判程序中典型民商事案件，由承办法官对其加以解析，总结、归纳出具体的裁判经验、裁判思路和裁判标准以及认定事实、适用法律的方法，将其中最为核心的最高人民法院处理民商事案件的司法观点呈现出来，供各级人民法院法官在审理类似案件时进行参考，是规范自由裁量权、统一法律适用、提高审判质量、维护司法公正的重要途径。为此，我们编纂了《最高人民法院民商事案件审判指导》一书，旨在通过权威

解析最高人民法院相关业务庭典型民商事案件的方式，加强对各级人民法院审判工作的指导。需要指出的是，虽然这些案例具有指导意义，但根据《最高人民法院关于案例指导工作的规定》之规定，这些案例不是“指导性案例”，不具有“应当参照”的效力。

此次编辑过程中，我们将最高人民法院相关业务庭法官撰写的有关民商事案件的解析文章进行了系统梳理，并按照案件类型分为物权、债权与合同、房地产、借款与担保、公司与企业、诉讼程序六大部分。在对案件进行分析时，主要通过基本案情、法院审理情况、本案解析的逻辑结构进行阐述。同时，为突出指导作用和便于理解，绝大多数解析文章前面都附有类似于要点提示的内容，或称裁判要旨，或称内容摘要，或称法理提示，为尊重作者写作趣旨，全书未作统一。

为保障指导作用和研究价值的持续性，《最高人民法院民商事案件审判指导》将每年出版一卷。衷心希望本书能够为广大法官审理民商事案件提供有益的指导和参考，同时也能够为法学理论研究教学和律师实务提供较为全面、系统、有价值的素材和研究思路。

编者

二〇一九年五月

总目 录

一、物权	(1)
二、债权与合同	(39)
三、房地产	(135)
(一) 土地使用权出让转让	(137)
(二) 房地产开发	(193)
(三) 建设工程施工	(227)
(四) 房屋买卖租赁	(360)
四、借款与担保	(373)
五、公司与企业	(443)
六、诉讼程序	(495)
(一) 审判	(497)
(二) 执行	(550)

目 录

Contents

一、物权

1. 债权人与抵押权人相分离时债权人能否享有抵押权
——王某某、安徽国瑞投资集团有限公司与安徽省阳光半岛文化发展有限公司、芜湖首创房地产开发有限公司民间借贷纠纷二审案 (3)
2. 典当关系中同时存在第三人连带责任保证的，在当物“绝当”之后，对第三人保证责任的范围的认定
——再审申请人安徽创元典当有限责任公司与被申请人安徽泰科铁塔有限公司、安徽新荣久农业科技有限公司、陆淳、朱一平、杭州天野通信设备有限公司、浙江泰科铁塔有限公司典当纠纷一案 (22)

二、债权与合同

1. 不安抗辩权的行使方式
——长沙康域投资有限公司与容某幸、林某勇股权转让纠纷案 (41)
2. 以新债务人与原债务人共同承担同一债务为目的的合同，应认定为债的加入合同
——四川弘鑫农业有限公司、肖荣福与陆其明、兰彬债务移转合同纠纷案 (56)
3. 债务清偿期届满后的以物抵债协议的性质与履行
——内蒙古兴华房地产有限责任公司与通州建总集团有限公司建设工程施工合同纠纷案 (66)

4. 利息损失能否与违约金一并适用

- 西藏唐蕃投资有限公司、曲珍与西藏林芝嘉龙建筑房地产开发有限公司股权转让合同纠纷案 (88)

5. 因对方违约解除合同后, 已履行主要合同义务的一方有权请求可得利益赔偿

- 中国联合网络通信有限公司红河哈尼族彝族自治州分公司与红河东佑房地产开发有限公司、云南晟邦融资担保有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 (104)

6. 合同债权原则上不属于侵权责任法保护范围

- 中国工商银行股份有限公司平昌支行、中国长城资产管理公司成都办事处与徐丰、邓金勇、朱向东、四川平昌县百坚水泥有限公司侵权赔偿纠纷案 (120)

三、房地产

(一) 土地使用权出让转让

1. 合同违约方主动提起调整违约金数额的处理

- 泸州天地井然房地产开发有限公司与泸州市国土资源局国有建设用地使用权出让合同纠纷申请再审案 (137)

2. 未按约交纳土地出让金时违约责任的认定

- 贵阳市国土资源局与贵州太升房地产开发有限公司建设用地使用权出让合同二审纠纷案 (148)

3. 受托人转让购地合同权利义务的法律后果

- 损失减免抑或损害赔偿 (157)

4. 未领取权属证书的土地使用权转让合同的效力

- 秦龙公司与嘉德利公司、中经信公司、空后广州办土地使用权转让合同纠纷案 (170)

(二) 房地产开发

1. 认定变更工业用地使用权作为合作开发房地产合同出资的约定的效力问题

- 宁夏金力泰钢结构有限公司银川开发区与宏建房地产开发有限公司合作、合资开发房地产合同纠纷案 (193)

2. 合同条款的文义与已查明事实及其相应法律规定的要求存在冲突时, 如何确认其是否可作为裁判依据
 - 上诉人甘肃宝迪置业发展有限责任公司与被上诉人兰州安宁新城万和影视文化有限责任公司、第三人兰州市安宁区就业服务局等合资、合作开发房地产合同纠纷二审案 (205)

(三) 建筑工程施工

1. 合同履行过程中的正常变更与黑白合同的认定
 - 唐山凤辉房地产开发有限公司与赤峰建设建筑(集团)有限责任公司建设工程施工合同纠纷案 (227)
2. 约定了平方米均价的未完工程如何进行结算
 - 唐山凤辉房地产开发有限公司与赤峰建设建筑(集团)有限责任公司建设工程施工合同纠纷案 (243)
3. 建设工程施工中多份无效合同工程价款的结算
 - 江苏省第一建筑安装集团股份有限公司与唐山市昌隆房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷二审案 (259)
4. 发包人不得仅以与分包人另行签订分包合同并实际支付工程款为由, 抗辩总承包人给付分包部分工程款的请求
 - 陕西省咸阳市建筑安装工程总公司与宁夏银峰房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 (272)
5. 发包人与实际施工人直接签订合同的, 实际施工人可以直接向发包人主张权利
 - 中铁二局股份有限公司与李春久建设工程施工合同纠纷上诉案 (286)
6. 建设工程价款优先受偿权行使期间的起算点为应当支付工程款时
 - 湖南协和建设有限公司与株洲市汉华房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷申请再审案 (296)
7. 建设工程施工合同解除后, 质量保证金条款能否适用
 - 中国新兴建设开发总公司与国泰纸业(唐山曹妃甸)有限公司建设工程施工合同纠纷案 (317)
8. 施工合同无效, 能否直接参照合同约定工期计算相关损失
 - 河北工程建设有限责任公司与河北盈驰房地产开发有限公司、石家庄柏林集团有限公司建设工程施工合同纠纷案 (334)

(四) 房屋买卖租赁

1. 房屋预租合同的效力如何认定

- 浙江银泰投资有限公司与包头市中冶置业有限责任公司房屋租赁合同纠纷案 (360)

四、借款与担保

1. 以农村集体土地上房屋偿还非集体经济组织成员借款的协议效力及法律后果

- 嵩县城关镇北店街社区居民委员会、嵩县城关镇人民政府与闫景梅、吴晓乐、吴东洋借款合同纠纷案 (375)

2. “名为典当、实为借贷”的合同性质辨析及借款利息认定

- 上诉人甘肃华屹置业有限公司与被上诉人兰州云翔典当有限责任公司, 原审被告武威全圣明胶有限责任公司、张全年、福建海峡两岸农产品物流城发展有限公司、洪甘福、洪晓婷、洪洁婷、洪本灿、曲连举民间借贷纠纷二审案 (383)

3. 当事人提前还款约定不明时, 应当优先冲抵到期利息, 剩余部分冲抵本金

- 常州金迪化工有限公司、唐忠达与杨建强、常州化工研究所有限公司、连云港金田房地产开发有限公司、李汉民、钱世龙民间借贷纠纷案 (398)

4. 民间借贷案件中举证证明责任的分配

- 上诉人郑能欢与被上诉人许锡忠、一审被告华瀚科技有限公司、一审第三人深圳市欧宇美宏电子有限公司、深圳市诺华德扬实业有限公司、海南宜都贸易有限公司、普宁市华源贸易有限公司、广州市泽槟贸易有限公司、深圳市宏德辉贸易有限公司、普宁市达源贸易有限公司民间借贷纠纷案 (410)

5. 保证人在保证期间内支付利息, 视为债权人向保证人主张保证责任

- 三明市瑞城房地产开发有限公司与高山、董文新等民间借贷纠纷案 (428)

6. 担保人明知主合同名为买卖实为借贷的应承担担保责任

- 上诉人爱华控股集团有限公司等与被上诉人湖南有色国贸有限公司、原审被告常州浦源化工进出口有限公司借款合同纠纷案 (436)

五、公司与企业

1. 股权转让中的无权代理、无权处分与善意取得
 - 再审申请人钱广许与被申请人钱集龙、张江涛、宋彦军，一审第三人威海鑫通科龙电子有限公司股权转让合同纠纷案 (445)
2. 未签订代持股权书面合同的，应当综合全部案件事实认定双方之间的真实法律关系性质
 - 薛惠珩与陆阿生、江苏苏浙皖边界市场发展有限公司、江苏明恒房地产开发有限公司委托代理合同纠纷二审案 (461)
3. 划拨土地使用权出资纠纷的处理
 - 海南三亚国家级珊瑚礁自然保护区管理处与周春梅、三亚中海生态旅游发展有限公司股东出资纠纷再审案 (477)

六、诉讼程序

(一) 审判

1. 破产费用可诉性认识问题之统一
 - 再审申请人刘某不服不予受理破产企业留守人员报酬请求权一案 (497)
2. 第三人撤销之诉的适用条件与审查标准
 - 伊犁州国有资产投资经营有限责任公司与新疆油田资产管理有限责任公司、新疆石油管理局新源钢铁公司第三人撤销之诉纠纷案 (503)
3. 第三人撤销之诉中无独立请求权第三人的认定标准
 - 张宝升与恒增公司、环宇公司第三人撤销之诉案 (516)
4. 实现担保物权的非讼程序与诉讼程序关系研究
 - 宁安合作联社东京城信用社与天福利亨公司民间借贷纠纷上诉案 (526)
5. 当事人在判决、裁定发生法律效力六个月后以新证据为由申请再审的若干问题分析
 - 孙明杰与中国银行股份有限公司湘潭分行票据损害责任纠纷申请再审案 (539)

(二) 执行

1. 房屋买受人期待权阻却执行的要件分析
——黄雪贞与蔡福英执行异议之诉二审案 (550)
2. 建设工程价款优先受偿权能否排除强制执行及执行异议之诉审理范围相关问题探讨
——华宇广泰建工集团松原建筑有限公司与东北农业生产资料有限公司及松原市博翔房地产开发有限公司案外人执行异议之诉申请再审案 (564)
3. 执行异议之诉中举证证明责任的分配
——上诉人信达陕西分公司与被上诉人崇立公司、佳佳公司案外人执行异议之诉案 (576)
4. 认为作为执行依据的仲裁调解书有错误, 不能通过执行异议之诉解决
——林庆某与陈某、澄迈天浙房地产开发有限公司案外人执行异议之诉再审纠纷案 (588)

一、物权

1. 债权人与抵押权人相分离时债权人 能否享有抵押权

——王某某、安徽国瑞投资集团有限公司与安徽省阳光半岛
文化发展有限公司、芜湖首创房地产开发
有限公司民间借贷纠纷二审案

【法理提示】

由于政府部门登记管理问题而出现的债权人与抵押权人相分离，此种情况下债权人能否依据各方的交易安排享有抵押权，存在不同观点，一种观点认为根据物权法定原则，债权人应为抵押权人，如果出现本案中债权人与抵押权人相分离的情况，则债权人不能享有抵押权，一审法院即采用此种观点；另一种观点认为，本案中，根据各方的交易安排，国瑞公司只是名义上的抵押权人，是为了履行案涉的借贷合同，不享有抵押权，债权人王某某为实质的抵押权人，各方在借贷合同、抵押合同中均有明确约定，因此，虽然债权人、抵押权人形式上分离，但债权人仍为实质的抵押权人，不违反物权法关于抵押权的一般规定。本案二审采用后一种观点，支持了王某某对案涉土地使用权享有优先受偿权的上诉请求。

上诉人（一审原告）：王某某。

委托诉讼代理人：孙钢宏，北京德恒律师事务所律师。

委托诉讼代理人：李晓新，北京德恒（合肥）律师事务所律师。

上诉人（一审原告）：安徽国瑞投资集团有限公司，住所地安徽省合肥市瑶海区站前路白马服装城二期。

法定代表人：王某某，该公司董事长。

委托诉讼代理人：胡正安，北京德恒（合肥）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘美邦，北京德恒律师事务所律师。

被上诉人（一审被告）：安徽省阳光半岛文化发展有限公司，住所地安徽省寿县新桥国际产业园。

诉讼代表人：王某，该公司管理人组长。

委托诉讼代理人：江兆存，安徽大别山律师事务所律师。

委托诉讼代理人：李登宏，安徽大别山律师事务所律师。

一审被告：芜湖首创房地产开发有限公司，住所地安徽省芜湖市机械工业园。

法定代表人：翟某某，该公司执行董事。

一、安徽省高级人民法院一审认定的事实

2013年1月20日，王某某（出借人）与安徽省阳光半岛文化发展有限公司（以下简称阳光半岛公司）（借款人）签订《借款合同》，约定：借款金额为16950万元，借款期限为7个月，自2013年1月21日至2013年8月20日，以借款实际到款日起算，至本合同约定的最后一个还款日为止。借款年利率为24%，本合同签订之日支付前3个月的利息，即 $15000\text{万元} \times 2\% \times 3 = 900\text{万元}$ ；在合同签订后第4个月的第1个工作日支付后4个月利息，即 $15000\text{万元} \times 2\% \times 4 + 1950\text{万元} \times 2\% \times 7 = 1473\text{万元}$ ；如借款人未按还款计划归还借款本金，且又未就展期事宜与出借人达成协议，则构成借款逾期，出借人有权就逾期借款部分每日按5‰的标准计收违约金；如借款人未按时足额付息，出借人有权就应付未付利息金额每日按5‰的标准向借款人计收违约金。由借款人股东芜湖首创房地产开发有限公司（以下简称首创公司）、翟某某提供还款保证，并另行签订《保证合同》；由借款人提供其名下不低于500亩土地使用权作为还款的担保并进行抵押登记，另行签订《土地抵押合同》；翟某某持有借款人49%的股权，首创公司持有借款人51%的股权，上述股东以其持有股权的70%质押给出借人作为还款保证，另行签订《股权质押协议》。借款人未按照本合同约定偿还到期本金或支付到期利息、费用及其他任何应付款，逾期支付全部或部分本息超过5个工作日，出借人委派人员全权接管借款人售楼部、借款人的销售进款账户及代收房屋销售款，直至借款人还清借款本金及违约金；将借款人股东70%的股权变更登记到出借人名下，并将法定代表人登记变更为出借人；协议作价或拍卖抵押物，以实现出借人的抵押权。除依法另行确定或当事人另有约定外，因本合同订立、履行及争议解决发生的费用（包括但不限于律师费、公证费等）由借款人承担。双方还约定了其他事项。

同日，王某某与首创公司、翟某某又分别签订《保证合同》和《股权质押协议》。各方在《保证合同》中约定：首创公司、翟某某为债权人王某某与债务人阳光半岛公司签订的《借款合同》提供保证担保；《借款合同》项下债务人的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项构成本合同之主债权，系本合同约定的保证担保的范围，包括但不限于本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、债权人实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、执行费用等）、因保证人违约给债权人造成的损失和其他所有应付费用；本合同保证方式为连带责任保证，本合同项下有多个保证人的，各保证人共同对债权人承担连带责任；本合同所担保的债权同时存在物的担保和保证担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任，债权人已经选择某一担保来实现债权的，也可以同时主张通过其他担保来实现全部或部分债权。王某某（甲方）与首创公司（乙方）、翟某某（丙方）在《股权质押协议》中约定：乙方、丙方分别将依法持有阳光半岛公司 35.7%、34.3% 的股权质押予甲方，作为阳光半岛公司偿还甲方 16950 万元借款本金及违约金的担保；担保范围同上述《保证合同》。协议还约定了其他事项。2013 年 1 月 21 日，寿县工商行政管理局颁发编号为（六安）股质设立准字〔2013〕第 16 号《股权出质设立登记核准通知书》，载明：出质股权所在公司为阳光半岛公司；出质股权为 17850 万元；出质人为首创公司；质权人为王某某。同日，寿县工商行政管理局颁发编号为（六安）股质设立准字〔2013〕第 17 号《股权出质设立登记核准通知书》，载明：出质股权所在公司为阳光半岛公司；出质股权为 17150 万元；出质人为翟某某；质权人为王某某。

2013 年 1 月 20 日，阳光半岛公司（抵押人）与安徽国瑞投资集团有限公司（以下简称国瑞公司）（抵押权人）签订《土地抵押合同》，约定：为担保本合同第一条所述“主合同”项下债务的履行，抵押人自愿将登记在其名下的土地使用权为“主合同”出借人王某某的债权设立抵押担保。双方经平等协商订立本合同。除本合同另有约定外，本合同中的词语解释依据主合同确定。1. 本合同之主合同为：出借人王某某与抵押人于 2013 年 1 月 20 日签署的《借款合同》及其修订或补充。2. 主合同项下的债权构成本合同之主债权，包括本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、执行费用等）、因抵押人违约而给抵押权人造成的损失和其他所有应付费用。3. 抵押物为抵押人名下的不低于 500 亩的土地，土地使用权证号：寿国用（2012）第

012773号、第012784号、第012785号、第012812号。抵押人不得再将抵押物或抵押物余值部分抵押给第三方。4. 本合同签订后2日内，抵押人与抵押权人应到有关登记部门办理抵押登记手续。抵押登记事项发生变化，依法需进行变更登记的，抵押人与抵押权人应在登记事项变更之日起2日内到有关登记部门办理变更登记。双方还就其他事项进行了约定。该合同签订后，双方向寿县国土资源局申请抵押登记，该局于2013年1月21日颁发寿抵他项（2013）第009号他项权证，载明：土地他项权利人为国瑞公司；义务人为阳光半岛公司；登记范围为寿国用（2012）第012773号、第012784号、第012785号、第012812号国有土地使用证登记范围。

2013年1月30日，阳光半岛公司（抵押人）与国瑞公司（抵押权人）签订《土地抵押合同》，约定：为担保本合同出借人王某某与抵押人于2013年1月20日签署的《借款合同》及其修订或补充，抵押人自愿将登记在其名下的土地使用权设定抵押担保，土地使用权证号：寿国用（2013）第013011号、第013015号、第013016号、第013017号。合同约定其他条款与双方于2013年1月20日签订的《土地抵押合同》一致。寿县国土资源局亦于2013年1月30日颁发寿抵他项（2013）第017号他项权证，载明：土地他项权利人为国瑞公司；义务人为阳光半岛公司；登记范围为寿国用（2013）第013011号、013015号、013016号、013017号国有土地使用证登记范围。

另查明，2013年1月18日，阳光半岛公司召开股东会，作出临时股东会决议：同意向王某某借款16950万元，借款7个月，月利率2%；同意以公司名下的4#地块〔土地使用权证号：寿国用（2012）第012773号、第012784号、第012785号、第012812号〕的土地使用权抵押给出借人，作为偿还上述借款本息的保证。

借款合同签订后，王某某分别委托合肥禹融电子科技有限公司（以下简称禹融公司）、界首市嘉得莱置业发展有限公司（以下简称嘉得莱公司）、安徽合裕储运有限公司（以下简称合裕公司）向阳光半岛公司出借款项14000万元，其中：1. 禹融公司于2013年1月23日向阳光半岛公司交付金额均为500万元银行承兑汇票两张，编号分别为20172014、20171562号；2013年1月24日向阳光半岛公司交付金额均为500万元银行承兑汇票两张，编号分别为22433330、22433331号；2013年1月24日向阳光半岛公司账户汇入900万元，阳光半岛公司收到款项当日，分别向王某某出具四张金额为500万元借条和一张金额为900万元借条。2. 嘉得莱公司于2013年1月23

日向阳光半岛公司交付金额为 1050 万元银行汇票；2013 年 1 月 31 日、2013 年 2 月 4 日又分别向阳光半岛公司账户汇入 3000 万元、6000 万元。阳光半岛公司于收到上述款项当日，向王某某分别出具 1050 万元、3000 万元、6000 万元的借条三张。3. 合裕公司于 2013 年 1 月 24 日向阳光半岛公司账户汇入 500 万元、500 万元；2013 年 1 月 25 日向阳光半岛公司汇入 50 万元，阳光半岛公司在收到上述款项当日，分别向王某某出具 500 万元、500 万元、50 万元三张借条。

2013 年 5 月 23 日，阳光半岛公司通过闫某某账户汇入嘉得莱公司账户 500 万元、500 万元，计 1000 万元。嘉得莱公司、王某某庭审中确认系归还案涉借款本金。

2014 年 6 月 5 日，王某某与安徽安援律师事务所签订一份《委托代理合同》，约定：委托安徽安援律师事务所代理本案诉讼；律师代理费为 300 万元，王某某应于本合同签订后 7 日内支付第一笔代理费 20 万元，在开庭前 10 日支付第二笔律师代理费 280 万元。2014 年 6 月 9 日，国瑞公司向安徽安援律师事务所汇入 20 万元。2014 年 9 月 29 日，安徽安援律师事务所向王某某开具 20 万元的发票。

再查明，2014 年 7 月 3 日，安徽省寿县人民法院作出（2014）寿民破字第 00001-1 号民事裁定，受理上海绿地建设（集团）有限公司、寿县新桥国际产业园管委会对阳光半岛公司的破产清算申请，并指定安徽大别山律师事务所担任阳光半岛公司管理人。

二、当事人起诉、答辩情况

王某某、国瑞公司诉称：2013 年 1 月 20 日，阳光半岛公司与王某某签订了《借款合同》，约定王某某向阳光半岛公司借款 16950 万元，借款期限为 7 个月，自 2013 年 1 月 21 日至 2013 年 8 月 20 日，借款年利率为 24%，借款利息分两次支付，先支付前 3 个月的利息，后 4 个月的利息在合同签订后第 4 个月的第 1 个工作日支付；如阳光半岛公司逾期还款，应按逾期还款额的日 5‰支付违约金。如拖欠利息，则从应付未付利息之日起，按拖欠利息额的日 5‰支付违约金；阳光半岛公司将其名下不低于 500 亩的国有建设用地使用权抵押给王某某，另由其股东首创公司、翟某某提供连带责任保证，并将两股东合计 70% 的股权质押给王某某，作为借款的担保；如阳光半岛公司逾期还款或逾期支付到期利息，王某某有权接管阳光半岛公司的售楼部、销售进款账户，有权代收房屋销售款，直至阳光半岛公司还清借款本金

及违约金；如阳光半岛公司违约，王某某为实现债权而提起诉讼，所产生的诉讼费、律师费等实现债权的费用均由阳光半岛公司承担。《借款合同》签订后，在办理土地抵押时，因土地登记机关之原因，土地不能直接抵押登记在自然人王某某的名下。2013年1月30日，王某某遂指定其投资并担任法定代表人的国瑞公司，代表其与阳光半岛公司同时签订了两份《土地抵押合同》，并特别明确《土地抵押合同》的主合同为王某某和阳光半岛公司签订的《借款合同》，所担保的主债权为该主合同项下的全部债权。依据两份《土地抵押合同》的约定，阳光半岛公司将其名下位于安徽省寿县新桥国际产业园区新桥大道以北、阳光大道以南的寿国用（2012）第012773号、第012784号、第012785号、第012812号、第013011号、寿国用（2013）第013015号、第013016号、第013017号国有建设用地使用权登记范围内的合计322654.9平方米的国有建设用地使用权抵押在国瑞公司名下，作为《借款合同》项下王某某债权的担保。之后，经寿县国土资源局审查，确认符合规定条件后给予办理了土地抵押登记手续，并颁发了证号分别为寿抵他项（2013）第017号、寿抵他项（2013）第009号的土地他项权利证。

2013年1月20日，首创公司、翟某某和王某某签订了《保证合同》，约定首创公司、翟某某自愿为阳光半岛公司向王某某履行借款合同项下的债务承担连带保证责任。同日，王某某和首创公司、翟某某还另行签订了股权质押协议，约定首创公司、翟某某将各自所持有的阳光半岛公司35.7%、34.3%合计70%的股权质押给王某某，作为阳光半岛公司履行借款合同项下债务的担保。该股权质押合同签订后，各方到寿县工商行政管理局办理了股权质押登记手续，王某某分别取得了首创公司、翟某某在阳光半岛公司的17850万元、17150万元股权的质押权。

借款合同签订后，王某某合计支付给阳光半岛公司借款15950万元，阳光半岛公司均出具收条予以确认。但在合同约定的借款期限内，阳光半岛公司未能按照约定期限支付借款利息，故王某某、国瑞公司诉至一审法院，请求判令：1. 阳光半岛公司偿还王某某借款本金15950万元、支付拖欠的借款利息2233万元（月利率为2%，借款利息暂计算至借款期满日2013年8月20日共7个月，此后按此标准顺延计算至借款全部还清之日止）；2. 阳光半岛公司支付王某某逾期还款违约金4848.8万元（按逾期借款额15950万元的日1‰计算，暂从借款逾期之日2013年8月21日起计算至2014年6月10日计304天，此后按此标准顺延计算至借款还清之日止）；3. 阳光半岛公司支付王某某拖欠利息的违约金10137820元（应付未付利息的日1‰，其中，

957 万元的利息暂从 2013 年 1 月 21 日起计算至 2014 年 6 月 10 日计 506 天，违约金为 4842420 元；1276 万元的利息暂从 2013 年 4 月 21 日起计算至 2014 年 6 月 10 日计 415 天，违约金为 529.54 万元，此后顺延计算至拖欠的利息付清之日止）；4. 阳光半岛公司承担王某某为实现债权而产生的律师代理费 300 万元；5. 阳光半岛公司以其抵押在国瑞公司名下，位于安徽省寿县新桥国际产业园区新桥大道以北、阳光大道以南，寿国用（2012）第 012773 号、第 012784 号、第 012785 号、第 012812 号、寿国用（2013）第 013011 号、第 013015 号、第 013016 号、第 013017 号国有建设用地使用权证登记范围内合计 322654.9 平方米的国有建设用地使用权，为王某某的上述债权提供抵押担保 [他项权证号分别为：寿抵他项（2013）第 017 号、抵他项（2013）第 009 号]，王某某就拍卖、变卖前述抵押物及地上建筑物所得价款优先受偿；6. 首创公司、翟某某对阳光半岛公司的前述债务共同向王某某承担连带清偿责任；7. 王某某对首创公司在阳光半岛公司的 17850 万元的股权、翟某某在阳光半岛公司的 17150 万元的股权享有质押权，在质押担保的债权范围内，就拍卖、变卖前述质押股权所得价款优先受偿；8. 阳光半岛公司将其所开发的寿县新桥·阳光半岛项目的售楼部、销售进款账户交由王某某接管，王某某有权直接收取售房款以冲抵债务，直到阳光半岛公司还清借款本金及违约金；9. 三被告共同承担本案的案件受理费、保全费。本案诉讼过程中，王某某申请撤回了对翟某某的起诉，一审法院裁定予以准许。庭审时，王某某、国瑞公司提交《减少及撤回部分诉讼请求申请书》，请求：1. 将原第一项诉讼请求变更为：判令阳光半岛公司偿还王某某借款本金 14000 万元、支付拖欠的借款利息 1960 万元（月利率为 2%，暂计算至借款期满日 2013 年 8 月 20 日计 7 个月，此后顺延计算至 2014 年 7 月 3 日）；2. 将原第二项诉讼请求变更为：判令阳光半岛公司支付王某某逾期还款违约金 4452 万元（按照逾期借款额 14000 万元的日 1‰ 计算，从 2013 年 8 月 21 日起，计算至 2014 年 7 月 3 日，共 318 天）；3. 将原第三项诉讼请求变更为：判令阳光半岛公司支付王某某拖欠利息的违约金 934.92 万元（应付未付利息的日 1‰，其中，前 3 个月的 840 万元利息应在 2013 年 1 月 21 日支付，距 2014 年 7 月 3 日共逾期 529 天，违约金 444.36 万元，后 4 个月的 1120 万元利息应在 2013 年 4 月 21 日支付，截至 2014 年 7 月 3 日共逾期 438 天，违约金 490.56 万元）；4. 撤回原第八项关于“判令阳光半岛公司将其所开发的寿县新桥·阳光半岛项目的售楼部、销售进款账户交由王某某接管，王某某有权直接收取售房款以冲抵债务，直到阳光半岛公司还清借款本金及违约金”的诉讼请

求。审理期间，王某某、国瑞公司提交《变更诉讼请求申请书》，称鉴于安徽省寿县人民法院已于2014年7月3日裁定受理阳光半岛公司破产清算一案，将其诉讼请求由偿还责任变更为确认债权。

阳光半岛公司答辩称：1. 国瑞公司不具备适格原告主体资格，因为其不是债权人，不应参加诉讼。2. 王某某借款本金数额是12000万元，分别为：王某某委托嘉得莱公司转入的10050万元，禹融公司转入900万元，合裕公司转入1050万元。实际借款金额与王某某诉请的本金相差3950万元，其中1950万元是按照15000万元借款本金计算的3个月利息和7个月财务费用，阳光半岛公司在收到汇票当天即背书给王某某。另外，阳光半岛公司收到四张金额均为500万元银行承兑汇票，由阳光半岛公司财务人员贴现后，直接转入翟某某个人账户。3. 王某某要求支付违约金的请求不应得到支持。双方约定月利率已经达到银行同期贷款利率四倍，违约金、利息违约金的诉请不符合法律规定。4. 阳光半岛公司已经于2013年5月23日归还王某某利息1000万元，是通过该公司会计闫某某汇给嘉得莱公司，按规定应当扣除。5. 王某某对阳光半岛公司的土地使用权不享有抵押权。本案借款人是王某某，抵押权人是国瑞公司，二者是相互独立的法律主体，王某某诉称的债权不具有优先受偿的性质。6. 鉴于庭前没有看到王某某提供支付代理费的税务票据，且该项费用没有实际发生，其要求支付300万元律师代理费的主张不能成立。7. 王某某第八项诉讼请求应予以驳回。2014年7月3日，阳光半岛公司进入破产清算程序，按照法律规定，债权人无权继续债务人的营业，无权监管债务人账户，更无权单独提前清偿债务。

三、安徽省高级人民法院一审审理情况

一审法院认为，本案当事人争议的焦点问题是：一、王某某诉请阳光半岛公司支付借款本金14000万元及相应利息、逾期付款违约金、逾期利息违约金是否有事实和法律依据；二、王某某诉请阳光半岛公司承担律师代理费300万元应否支持；三、王某某对案涉土地使用权是否享有优先受偿权。

关于争议焦点一。一审法院认为，合法的借贷关系受法律保护。王某某与阳光半岛公司签订的《借款合同》，系双方真实意思表示，内容除利率、逾期利率、违约金约定累计高于法律规定外，其余内容未违反法律强制性规定，依法应予认定。《借款合同》约定，借款金额为16950万元，王某某诉称实际出借为14000万元，阳光半岛公司辩称实际收到款项为12000万元，一审法院认定如下：1. 王某某实际出借款项金额。对于王某某实际出借且阳

光半岛公司实际入账的12000万元款项无争议，一审法院予以确认。关于王某某交付的编号为20172014、20171562、22433330、22433331的票面金额均为500万元的四张银行承兑汇票，阳光半岛公司在收到上述汇票后向王某某分别出具借条，且在一审庭审中阳光半岛公司表示其实际收到上述汇票，只是将上述汇票贴现后款项转入该公司法定代表人翟某某账户，故可以认定王某某向阳光半岛公司实际支付了该2000万元。关于王某某交付的票面金额为1050万元、900万元的两张汇票，阳光半岛公司称其虽出具借条，但收到该汇票当日就背书给王某某，王某某亦予以认可，并将该部分从诉讼请求扣除，对此一审法院予以确认。据此，一审法院对于王某某主张其实际出借借款金额为14000万元，予以支持。

2. 阳光半岛公司应偿还的借款本金及利息。关于借款合同期内利息。案涉《借款合同》约定借款期限为七个月，以借款实际到款日起算利息，合同内月利率为2%，按照王某某实际出借款项的时间，计算至2013年5月23日阳光半岛公司支付1000万元款项之日，阳光半岛公司应支付的利息为10633334元，其中：2013年1月23日出借款2050万元（500万元+500万元+1050万元）利息为1653667元（ $2050 \text{ 万元} \times 2\% \div 30 \times 121 \text{ 天}$ ）；2013年1月24日出借款2900万元（500万元+500万元+900万元+1000万元）利息为232万元（ $2900 \text{ 万元} \times 2\% \div 30 \times 120 \text{ 天}$ ）；2013年1月25日出借款50万元利息为39667元（ $50 \text{ 万元} \times 2\% \div 30 \times 119 \text{ 天}$ ）；2013年1月31日出借款3000万元利息为226万元（ $3000 \text{ 万元} \times 2\% \div 30 \times 113 \text{ 天}$ ）；2013年2月4日出借款6000万元利息为436万元（ $6000 \text{ 万元} \times 2\% \div 30 \times 109 \text{ 天}$ ）。截至2013年5月23日扣除阳光半岛公司支付的1000万元利息后，尚欠利息6333334元。自2013年5月24日至2013年8月20日，阳光半岛公司还应支付利息为8306666元（ $14000 \text{ 万元} \times 2\% \div 30 \times 89 \text{ 天}$ ）。据此，截至2013年8月20日，阳光半岛公司尚欠王某某借款本金为14000万元，利息为894万元（6333334元+8306666元）。关于逾期利息及违约金。依据合同法第二百零七条规定，借款人阳光半岛公司未按照约定的期限返还借款的，应当按照《借款合同》约定支付逾期利息。但案涉《借款合同》既约定逾期借款本金的违约金，又约定逾期利息的违约金，且上述违约金均按照日5‰计算，虽然王某某起诉将该违约金计算标准调整为日1‰，阳光半岛公司亦认为该计算标准过高，故依据《最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见》关于民间借贷利率（包含复利）最高不得超过银行同类贷款利率的四倍的规定，一审法院确定案涉借款逾期借款利息按照中国人民银行公布的同期同类贷款基准利率的四倍计算，对于王某某关于另行支

付逾期利息违约金的诉请，不予支持。依据企业破产法第四十六条有关附利息的债权自破产申请受理时起停止计息的规定，上述借款利息计算至安徽省寿县人民法院受理阳光半岛公司破产之日，即2014年7月3日。

关于争议焦点二。一审法院认为，案涉《借款合同》约定因该合同订立、履行及争议发生的律师代理费应由借款人阳光半岛公司承担，故王某某诉请阳光半岛公司支付该项费用应予以支持。虽然王某某提交了其与安徽安援律师事务所签订《委托代理合同》约定的代理费为300万元，但实际支付费用为20万元，安徽安援律师事务所也仅开具20万元的发票，即本案实际发生的律师代理费为20万元，一审法院对于该20万元的律师代理费予以支持。

关于争议焦点三。一审法院认为，物权法第一百七十九条规定：“为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，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，债权人有权就该财产优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。”依据上述规定，当事人应当依照法律规定设定担保物权，当事人设定抵押权时，抵押权人应为债权人，即二者应为一。本案中，虽然阳光半岛公司与国瑞公司签订的两份《土地抵押合同》均约定，该份《土地抵押合同》的主合同为王某某与阳光半岛公司签订的《借款合同》，但亦载明抵押权人为国瑞公司，抵押人为阳光半岛公司，抵押物为阳光半岛公司所有的土地使用权；与上述《土地抵押合同》相对应的编号为寿抵他项（2013）第017号、寿抵他项（2013）第009号他项权证载明的抵押权人也均为国瑞公司，即债权人为王某某，抵押权人为国瑞公司，抵押人为阳光半岛公司，债权人与抵押权人不一致。依据物权法第一百七十二条关于“设定担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同是主债权债务合同的从合同”的规定，抵押合同作为债权债务合同的从合同，依据抵押合同设定抵押权的目的在于担保债权的实现，有债权才有抵押权，因此从属性是抵押权的重要特性，体现在抵押权的成立以债权的成立为前提。物权法第一百九十二条关于抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保的规定，亦明确了抵押权处分上的从属性。如上所述，本案中，王某某虽为债权人，但不是抵押合同约定和他项权证载明的抵押权人；国瑞公司虽系抵押合同约定和他项权证载明的抵押权人，对阳光半岛公司却不享有债权，故阳光半岛公司、国瑞公司签订《土地抵押合同》中关于该合同担保的主合同为王某某与阳光半岛公司之间的《借

款合同》的约定，以及据此设定抵押权不符合法律规定。故王某某依据案涉《土地抵押合同》及他项权证主张其案涉土地使用权享有优先受偿权法律依据不足，一审法院不予支持。至于王某某辩称，上述土地使用权未能抵押登记在其名下，系因登记机关不准许将土地使用权抵押登记在自然人名下，此不属于本案审理范围，亦不能作为案涉土地使用权抵押登记在国瑞公司名下，其享有抵押权的理由。

王某某与首创公司、翟某某签订的《保证合同》及《股权质押协议》为各方当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，应认定为合法有效。且上述《股权质押协议》签订后，首创公司亦办理了相应的股权质押登记。因上述《保证合同》及《股权质押协议》均约定首创公司的担保范围包括借款本金、利息、违约金及律师代理费，故首创公司应对阳光半岛公司案涉债务向王某某承担连带清偿责任，王某某依法享有就首创公司持有的阳光半岛公司 35.7% 股权优先受偿权。至于阳光半岛公司辩称国瑞公司不应作为本案当事人参加诉讼的问题，因其为案涉《抵押合同》的一方当事人，本案审理的范围亦涉及该份合同，故将其列为本案当事人并无不当。

综上，一审法院作出（2014）皖民二初字第 00017 号民事判决，判决：一、确认王某某对阳光半岛公司享有本金 14000 万元、利息（截至 2013 年 8 月 20 日利息为 894 万元；自 2013 年 8 月 21 日至 2014 年 7 月 3 日，以 14000 万元本金为基数，按照中国人民银行规定的同期银行贷款基准利率四倍计算）及律师代理费 20 万元债权；二、首创公司对于上述债权承担连带清偿责任，首创公司承担上述清偿责任后，有权向阳光半岛公司追偿；三、王某某对上述第一项债权对首创公司所持有的（六安）股质设立准字〔2013〕第 16 号《股权出资设立登记核准通知书》项下股权享有优先受偿权；四、驳回王某某、国瑞公司其他诉讼请求。一审案件受理费 1259079 元，由阳光半岛公司负担 1000000 元，王某某、国瑞公司负担 259079 元；财产保全费 5000 元，由阳光半岛公司负担。

四、当事人上诉、答辩情况

王某某、国瑞公司上诉请求：1. 依法撤销一审法院（2014）皖民二初字第 00017 号民事判决第四项，并依法改判王某某对阳光半岛公司提供抵押的位于安徽省寿县新桥国际产业园区新桥大道以北、阳光大道以南的国有建设用地使用权〔土地证编号分别为：寿国用（2012）第 012784 号、寿国用（2012）第 012785 号、寿国用（2012）第 012773 号、寿国用（2012）第

012812号、寿国用（2013）第013011号、寿国用（2013）第013015号、寿国用（2013）第013016号、寿国用（2013）第013017号]的拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；2. 一、二审诉讼费用由阳光半岛公司承担。主要理由如下：1. 一审法院根据物权法第一百七十九条，认为当事人设定抵押权时，抵押权人应为债权人，即二者应为一，是机械教条地理解法律原文规定的结果。物权法第一百七十九条规定：“为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，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，债权人有权就该财产优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。”本条强调设定抵押权的目的是为担保债务的履行，条文规定债权人为抵押权人，是指在通常状态下，债权人为抵押权人，但并未排除或禁止债权人委托他人办理抵押登记，并未排除或禁止受托人以自己的名义登记为抵押权人，一审法院认为债权人与抵押权人应为一，是对法律条文的扩大解释。本案债务人阳光半岛公司确实将土地使用权抵押给债权人王某某，在《土地抵押合同》中，毫无歧义地表明主合同为出借人王某某与抵押人阳光半岛公司签订的借款合同及其修订或补充；本案债务人确实发生到期不履行债务的情形；债权人王某某理应有权就担保财产优先受偿。2. 本案《土地抵押合同》依法成立并有效，并未违反法律行政法规的强制性规定，寿县国土局给予办理土地抵押登记并颁发土地他项权利证书，已经对借款合同和土地抵押合同进行了初步审查，对效力进行认可，也起到公示作用。一审法院错误理解主合同和从合同的关系。物权法第一百七十二第一款规定：“设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效，担保合同无效，但法律另有规定的除外。”（1）本案不存在主合同无效的情形，也不存在担保合同无效的情形，本案担保物权业已设立。（2）本案的主、从合同关系明确。本案国瑞公司与阳光半岛公司之间签订《土地抵押合同》的目的就是为了担保出借人王某某对阳光半岛公司享有的债权，确保王某某债权的实现。《土地抵押合同》中明确约定为担保主合同即出借人王某某与阳光半岛公司于2013年1月20日签订的《借款合同》及其修订或补充项下债务的履行，抵押人即阳光半岛公司自愿将登记在其名下的土地使用权为主合同出借人王某某的债权设立抵押担保。3. 一审法院错误理解物权法第一百九十二条关于抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保的规定。本案中，不存在抵押权分离转让的行为，也不存在债权转让的行为。物权法第

一百九十二条规定：“抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”本案不存在抵押权分离单独转让的行为，本案的抵押权及其对应的主合同债权，始终是明确和具体的，即王某某与阳光半岛公司的借款合同形成的债权。本案也不存在债权转让的问题。因此，上述规定与本案无直接关联。4. 法律上并没有禁止委托办理抵押登记，实践中也存在实际债权人行使名义抵押权人权利的情形。本案王某某之所以委托国瑞公司办理抵押，是因为安徽省寿县国土部门在办理土地抵押登记时不允许将个人设定为土地使用权的抵押权人。为了解决不能将土地使用权抵押登记的抵押权人设定为个人的问题，王某某委托了国瑞公司办理了抵押登记手续，王某某与国瑞公司之间的委托行为依法成立，根据合同法中关于委托合同的相关规定，国瑞公司对阳光半岛公司享有的抵押权应当由王某某依法享有，王某某是该抵押权的实际享有人。（1）王某某与国瑞公司之间依法形成了委托合同关系，王某某是抵押权的实际享有人。（2）对于国瑞公司与阳光半岛公司签订《土地抵押合同》，为王某某债权提供担保，王某某为实际抵押权人，国瑞公司和阳光半岛公司均明知和认可。（3）王某某委托国瑞公司与阳光半岛公司签订《土地抵押合同》，并办理抵押登记手续，但不影响王某某实际享有抵押权的权利，上述行为没有违反物权法关于抵押权设立的规定。本案中王某某既是债权人同时也是实际的抵押权人，因此债权人与抵押权人实际是完全统一的。（4）根据合同法第四百零二条的规定，国瑞公司与阳光半岛公司之间签订的《土地抵押合同》能直接约束王某某和阳光半岛公司，国瑞公司与阳光半岛公司之间签订的《土地抵押合同》的实际权利人是王某某。因此，王某某有权利直接以自己的名义向抵押人阳光半岛公司主张权利。

针对王某某、国瑞公司的上诉理由，阳光半岛公司答辩称，1. 一审判决认定事实清楚。王某某作为出借人，阳光半岛公司作为借款人，双方签订《借款合同》，属于民间借贷性质。而国瑞公司和阳光半岛公司签订《土地抵押合同》，国瑞公司是抵押权人，阳光半岛公司是抵押人，但双方不存在借款关系。一审判决认定国瑞公司为抵押权人完全正确。2. 一审判决适用法律正确。（1）根据物权法第一百七十一条规定，抵押权人应为实际债权人，抵押人可以为债务人也可以为第三人。故一审判决理解债权人与抵押权人应为一一致完全正确。但本案中，债权人与抵押权人明显不一致。王某某在上诉中提出的所谓实质上抵押权人和形式上抵押权人的概念没有法律依据。（2）根据物权法第一百七十二条规定，抵押合同作为从合同依附于主借款合同，

有债权才有抵押权，没有债权就没有抵押权。本案中，阳光半岛公司与国瑞公司不存在债权债务关系，双方之间的抵押合同成了无源之水、无本之木。因此，虽然本案土地使用权抵押已登记，但因双方之间并未发生主债权债务关系，抵押权不可能也不应该实现。（3）根据物权法第一百九十二条规定，抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。本案债权人为王某某，抵押权人为国瑞公司。因此阳光半岛公司与国瑞公司签订《土地抵押合同》为王某某债权提供担保，显然违反了抵押权处分从属性规定。因而，王某某对抵押的土地不能享有优先受偿权。3. 王某某上诉中所称委托代理抵押不符合法律规定，不能成立。设立物的担保必须符合物权法的规定，违反物权法规定设立的抵押权不应受到法律保护。首先，王某某、国瑞公司提出所谓委托抵押没有任何依据。在一审中，王某某、国瑞公司并未提及委托抵押关系，更未提供任何证据证明双方是委托抵押关系，只是在上诉中才提出委托抵押的观点。其次，物权法和担保法对抵押的条件规定得非常明确，抵押权人应该是债权人，而不可能是其他人。本案中，王某某作为自然人享有民间借贷的高额利息保护，对外承担无限责任。而国瑞公司承担有限责任，但一般不能直接对外借款并享有高额利息。两者的法律地位和法律责任是不同的，股东财产和公司财产不能混同。王某某、国瑞公司提出的所谓委托抵押，违反物权法关于设置抵押的规定，是不能成立的。4. 登记机关办理抵押登记是否合法，与本案不是一个法律关系。综上，本案牵涉到典型物权担保的要件问题。出借人将公司资金以个人名义出借享有高额利息，同时又让土地抵押权登记在公司名下，让债权人与抵押权人成为不同的两个主体，使得主合同与从合同、债权与抵押权分离，将公司财产与个人财产混同。这种做法违反物权法的相关规定，不应得到支持。一审判决认定事实清楚，适用法律正确。故请求驳回王某某、国瑞公司的上诉，维持一审判决。

五、最高人民法院二审审理情况

最高人民法院二审期间，各方当事人未提交新的证据。最高人民法院二审查明的事实与一审法院查明的事实相同。

最高人民法院认为：本案当事人二审争议的焦点问题是王某某对案涉土地使用权是否享有优先受偿权。

关于王某某对案涉土地使用权是否享有优先受偿权问题。最高人民法院认为，首先，根据本案查明的事实，阳光半岛公司与王某某签订《借款合同》后，因为当地抵押登记部门不准许将土地使用权抵押登记在自然人名

下，双方为了履行《借款合同》关于“由借款人提供其名下不低于500亩土地使用权作为还款的担保并进行抵押登记，另行签订《土地抵押合同》”的约定，同意由阳光半岛公司与国瑞公司签订《土地抵押合同》，将案涉土地使用权抵押登记在国瑞公司名下，并明确载明为《借款合同》的债权人王某某的债权提供抵押担保。在抵押登记制度不健全，抵押登记部门不准予将土地使用权抵押登记在自然人名下的情形下，阳光半岛公司和王某某同意由国瑞公司与阳光半岛公司签订《土地抵押合同》，以国瑞公司名义办理抵押登记，为阳光半岛公司与王某某之间的《借款合同》提供抵押担保，实质是阳光半岛公司与王某某为了履行双方之间的《借款合同》而作的一种交易安排。这样的交易安排体现了阳光半岛公司与王某某以案涉土地使用权为双方之间的借款提供抵押担保的真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定。故案涉《借款合同》《土地抵押合同》均属合法有效。其次，阳光半岛公司与国瑞公司之间的《土地抵押合同》明确载明：为担保主合同即阳光半岛公司与王某某之间《借款合同》项下债务的履行，阳光半岛公司自愿将登记在其名下的土地使用权为主合同即《借款合同》出借人王某某的债权设立抵押担保。阳光半岛公司与国瑞公司签订《土地抵押合同》的目的并非将案涉土地使用权抵押给国瑞公司，而是以案涉土地使用权为阳光半岛公司向王某某的借款提供抵押担保。即阳光半岛公司是案涉土地使用权抵押给《借款合同》的债权人王某某，以履行其与王某某之间的《借款合同》，实现向王某某借款的合同目的。由此可见，阳光半岛公司与国瑞公司之间的《土地抵押合同》并非独立存在的合同，而是附属于阳光半岛公司与王某某之间《借款合同》存在的从合同，亦即没有阳光半岛公司与王某某之间《借款合同》，就没有阳光半岛公司与国瑞公司之间的《土地抵押合同》。故本案抵押权设立没有突破抵押权的从属性，也不存在脱离债权的独立抵押。案涉土地使用权的抵押符合物权法第一百七十二条关于担保物权从属性的规定。再次，阳光半岛公司与王某某安排国瑞公司签订《土地抵押合同》，并以国瑞公司名义办理抵押登记，符合物权法第一百八十七条关于以建设用地使用权等财产进行抵押，应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立的规定。案涉土地使用权经抵押登记，表明在案涉土地使用权上面存在担保物权的权利负担，对外具有公示公信作用。而阳光半岛公司与国瑞公司之间《土地抵押合同》关于案涉土地使用权为王某某债权提供抵押担保的约定，对于阳光半岛公司、国瑞公司和王某某内部之间具有约束力。在没有信赖登记的善意第三人主张权利的情形下，应依据当事人约定来确定权利归属。根据阳光半

岛公司与国瑞公司签订的《土地抵押合同》约定，王某某对案涉土地使用权享有实际抵押权，为案涉土地使用权的实际抵押权人；国瑞公司只是《土地抵押合同》约定的名义上抵押权人，对案涉土地使用权不享有抵押权，且国瑞公司在诉讼中也未主张任何权利。因登记制度不健全、登记部门不准予将土地使用权抵押登记在自然人名下原因，导致本案债权人与登记上的抵押权人不一致，只是债权人和抵押权人形式上不一致，实质上债权人和抵押权人仍为同一，并不产生抵押权与债权实质上分离。王某某既是《借款合同》的债权人，也是《土地抵押合同》约定的案涉土地使用权的实际抵押权人，王某某对阳光半岛公司享有的债权实质上就是抵押担保的主债权。故王某某作为本案债权人享有案涉土地使用权的抵押权，符合物权法第一百七十九条关于抵押权的一般规定。

综上，最高人民法院认为，王某某上诉主张对案涉土地使用权享有优先权具有合同和法律依据，应予以支持。一审判决认定本案抵押权与债权分离，王某某对案涉土地使用权不享有优先权，属适用法律错误，应予以纠正。依照物权法第一百七十条、第一百七十三条、第一百七十九条、第一百八十条、第一百八十五条、第一百八十七条，民事诉讼法第一百七十条第一款第二项之规定，判决：一、维持一审判决第一、二、三项；二、撤销一审判决第四项；三、王某某对寿国用（2012）第012773号、第012784号、第012785号、第012812号、寿国用（2013）第013011号、第013015号、第013016号、第013017号国有建设用地使用权证登记范围内合计322654.9平方米的国有建设用地使用权拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；四、驳回王某某、国瑞公司其他诉讼请求。

六、对本案的解析

本案涉及债权人与抵押权人不一致时，债权人能否对抵押物享有优先受偿权的问题。

按照担保法第三十三条及物权法第一百七十九条规定，抵押是担保的一种形式，抵押是指债务人或者第三人不转移对抵押物的占有，将抵押物作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照担保法规定将抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿，提供抵押物的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押物。抵押权是担保物权，是物权的一种，遵循物权法关于物权设立、变更、终止的一般规则。根据物权法第九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登

记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。对于特定动产的物权登记,物权法第二十四条规定,船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。从法律条文上来解读债权人和抵押权人的相关规定,应当是比较明确的,即债权人为抵押权人。抵押制度的目的就是当债务人不能履行债务时,使得债权人能够以抵押权人的身份行使抵押权,从而获得优先受偿,因而债权人为抵押权人是抵押制度的应有之义,符合担保法、物权法的立法目的和初衷。在我国立法上,担保合同之于主债权债务合同,担保物权之于主债权,都具有从属性,没有脱离主债权债务合同的担保合同,也没有脱离主债权的抵押权。抵押权作为一种担保物权,当然遵循此规则,亦即没有脱离主债权债务合同的抵押合同,也没有脱离主债权的抵押权。从法律条文上来看,规定的也很明确。担保法第一百七十二条规定,担保合同是主债权债务合同的从合同。物权法第五十条规定,抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。担保法第一百九十二条亦规定,抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。故抵押合同是主债权债务合同的从合同,抵押权依附于主债权,应当是法律界的共识。在我国法律上,抵押权根本不可能脱离主债权,脱离了主债权,抵押权根本没有存在的现实意义。皮之不存,毛将焉附。在抵押制度中,法律既然规定债权人为抵押权人,从文义理解的角度来讲,债权人和抵押权人就是同一的,这也是该项法律制度设计时的标准模型。

虽然法律规定债权人与抵押权人应保持一致,但是实践中债权人与抵押权人相分离的情况也是存在的。一般包括下面几种情形:1. 第一种情形就是本案中的情况,由于登记制度原因,抵押权并未登记在债权人名下,而是登记在他人名下;2. 互联网贷款业务中,贷款方通过网贷平台贷款时抵押权一般登记在网贷公司名下,而非债权人名下;3. 自然人之间的借贷中,债务人向债权人提供抵押时并未将抵押权登记在债权人名下,而是登记在债权人近亲属或委托人名下;^①4. 附有抵押权的债权转让时,债权人通知债务人后,债权已经转让,但抵押权没有及时办理变更登记导致新债权人与登记的抵押权人相分离;5. 在承认所有人抵押制度的国家和地区,如德国民法中的所有入抵押制度中,原始的所有人抵押并不以成立债权或担保债权为目的,而是

^① 参见倪姗姗:《浅析抵押权人和债权人的形式分离》,载《淮北职业技术学院学报》2017年第6期。

在自己的土地上成立的由土地所有人自己享有的抵押权，这与我国的抵押制度有很大区别；6. 在美国的信托抵押制度中，债权人（即信托受益人）并不直接享有抵押权，抵押权归属于信托财产受托人。上述几种情形，以第一种情形比较多见，其他几种情形要么与第一种情形类似，要么属于特别的抵押制度，并不受我国法律明确保护。

在不动产抵押登记特别是建设用地使用权抵押登记操作中出现债权人与抵押权人分离的主要原因是，不少地方的国土资源管理部门对于抵押权人的主体资格类型有严格要求，甚至仅对银行等金融机构作为抵押权人的登记申请进行受理，对于自然人或银行之外的企业作为抵押权人的登记则不予登记。其依据是《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国地资发〔2012〕134号）第五条第一款规定：“依据相关法律、法规规定，经中国银行业监督管理委员会批准取得《金融许可证》的金融机构、经省级人民政府主管部门批准设立的小额贷款公司等可以作为放贷人申请土地抵押登记。”该规定中仅金融机构、小额贷款公司才可以办理土地抵押登记，除此之外的自然人及企业则不属于抵押登记的合法主体。国土资源部的这一规定导致实践中大量的自然人或企业作为抵押权人的土地使用权抵押登记无法办理。随着建设用地使用权二级市场改革的进行，部分地方已经放开了土地使用权抵押权人主体资格的限制，自然人及一般企业也可以作为抵押权人进行登记，今后由于登记制度原因导致债权人与抵押权人分离的问题会有所减少。实践中债权人与抵押权人相分离的另一个原因是，当事人出于交易结构安排的需要而将抵押权人登记在非债权人名下，实际上这种抵押权登记亦存在不规范之处。登记机关一方面在限制抵押权登记主体的同时，另一方面又对债权人与抵押权人是否同一未作严格审查导致出现了债权人与抵押权人的分离。

具体到本案中，由于登记机关的政策限制，王某某作为债权人无法登记为抵押权人，而并非债权人的国瑞公司则成为不动产登记簿上的抵押权人。对于出现的这种债权人和抵押权人形式分离的情况，抵押权是否有效？本案从以下几个方面进行了判断：一是从主合同与从合同的关系进行分析。由各方签订的协议内容可知，王某某向阳光半岛公司出借资金是本案的基本事实，而阳光半岛公司提供抵押则是为了担保王某某债权的实现，虽然是由国瑞公司作为抵押权人与阳光半岛公司签订了抵押合同，但其担保的对象则是王某某的债权，国瑞公司亦认可自己名下的抵押权就是为了担保王某某的债权，故本案中抵押合同与借款合同的从属性是明确的；二是从案涉抵押担保是否违反物权法、担保法的规定进行分析。本案中出现了债权人和抵押权人