

《物权法司法解释(一)》重点条文解读

我国《物权法司法解释(一)》已于2016年2月23日公布,自2016年3月1日实施。《物权法司法解释(一)》针对不动产登记与物权确认的争议、预告登记效力的确定、特殊动产转让中的“善意第三人”的规范等方面做了规定。本文将对《物权法司法解释(一)》中的部分重点条文做出详细的解释说明。

《物权法司法解释(一)》第一条

因不动产物权的归属,以及作为不动产物权登记基础的买卖、赠与、抵押等产生争议,当事人提起民事诉讼的,应当依法受理。当事人已经在行政诉讼中申请一并解决上述民事争议,且人民法院一并审理的除外。

【解析】本条的立法目的在于规范不动产物权纠纷的诉讼解决途径。通过本条我们可以知道,“确认不动产物权的权属或者审查不动产物权变动的原因关系”属于民事诉讼的受案范围。按照《物权法司法解释(一)》、《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》等规范,买卖、赠与、抵押、共有、婚姻、继承等是导致不动产物权变动的常见原因。更深入地讲,如果不动产物权纠纷是针对不动产物权的归属或者原因为,涉及的不动产物权争议实际上是存在于当事人之间,当事人与登记机构之间并没有争议,就应该通过民事诉讼的途径解决。同时,由于本条司法解释的规范,涉及不动产物权纠纷的行政诉讼的受案范围被限定在“当事人与登记机构之间发生的涉及到具体行政行为合法性的纠纷”,也就是说如果不动产物权纠纷

针对的是登记行为本身,是因为登记行为违反法律规定、行政机关违法拒绝登记或行政机关关登记程序不合法导致错误登记等,在当事人与登记机构之间产生了纠纷,则可以通过行政诉讼的途径解决。

《物权法司法解释(一)》第二条

当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人,请求确认其享有物权的,应予支持。

【解析】本条的立法目的在于规范何时何种情况下对不动产登记簿记载内容不予采信。要判断不动产登记簿的证明力,首先要比较不动产登记簿与不动产权属证书的证明力。不动产登记簿是指由不动产登记机构管理和保管的不动产登记档案资料,不动产权属证书是指由不动产登记机构颁发、由不动产权利人保管的关于不动产权属的书面证明,如房产证、他项权证、不动产登记证明书等。按照《物权法》规定,“不动产登记簿是物权归属和内容的根据”,“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明”,“不动产登记簿记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。”同时尤其应当注意,“请求确认其享有物权的,不予支持”不适用于第三人已经善意取得不动产的情形。例如,甲死亡后,由于登记机关的错误或者申请人提交虚假材料,导致乙成功办理了房屋登记手续,不动产登记簿记载的权利人是乙,后来乙按照合理

价格把房屋转让给丁,而且办理了变更登记手续,不动产登记簿记载的权利人登记为丁。这时候如果原本是真实权利人的丙将不动产登记簿记载的权利人丁诉至法院,请求法院确认自己享有房屋所有权,且丙援引的法律依据为本条司法解释,则人民法院不能支持丙的主张。因为为在上面的例子中,丁是善意第三人,丁通过善意取得获得不动产物权,并非基于转让让乙享有物权,而是基于法律对善意第三人的特殊保护。由于丁已经通过善意取得成为房屋的真实权利人,不动产登记簿上关于丁为权利人的记载为该不动产物权的真实权利状态,也就不存在本条司法解释中“当事人能提供证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符”的可能。我国《物权法》及其司法解释在设计机制时,优先保护善意第三人,以维护市场交易的有效性。

《物权法司法解释(一)》第三条

异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后,当事人提起民事诉讼,请求确认物权归属的,应当依法受理。异议登记失效不影响人民法院对案件的实体审理。

【解析】本条的立法目的在于解决异议登记失效后能否就同一事由提起诉讼的问题。按照《物权法》规定,“权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人可以申请异议

登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起十五日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。”《物权法》仅规定了申请异议登记的条件、有效期等,但未明确异议登记失效后能否再诉的问题。本条明确了无论是何种原因导致异议登记失效,异议登记的申请人均有权在诉讼时效内以相同事由向人民法院提起诉讼。其理由在于,异议登记制度的目的在于阻断不动产登记的公信力,避免第三人善意取得,而物权确认之诉的目的才是解决实体争议,确认物权归属。

《物权法司法解释(一)》第四条

未经预告登记的权利人同意,转移不动产所有权,或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的,应当依照物权法第二十条第一款的规定,认定其不发生物权效力。

【解析】本条的立法目的在于解决预告登记权利人的保护问题。按照《物权法》规定,“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。”上述规定和本条司法解释共同规定了预告登记的保全效力,即预告登记后,未经预告登记权利人同意,不能发生物权变动。例如,甲与乙签订房屋买卖合同,甲是出卖人,乙是买受人,双方按照约定办理了预告登记。后出卖人甲又将该房屋卖给丙并实际交付房屋。买受人

乙起诉出卖人甲继续履行合同。在乙已经办理了预告登记的前提下,乙请求办理变更登记使物权转移至自己名下的请求权具有排他效力。因为预告登记有公示效力,所以丙不是善意第三人,这时候丙虽然已经实际占有了房屋,也不能主张房屋所有权归自己所有。因为有预告登记的情况下不存在谁先占有谁优先的问题,不论其它房屋买卖合同的签订时间在预告登记之前还是在预告登记之后,预告登记都排除因为其它房屋买卖合同发生的物权变动。其它买受人由于法律上履行不能,只能依据买卖合同主张违约责任。预告登记最重要的保全效力在一房多卖场合得到体现。

《物权法司法解释(一)》第五条

买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除,或者预告登记的权利人放弃债权的,应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。

【解析】本条的立法目的在于规范导致预告登记失效的“债权消灭”的认定问题。按照《物权法》规定,“预告登记后,债权消灭或者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。”关于本条我们应注意以下两点:第一,债权消灭或者预告登记失效的起算点是买卖不动产的协议被认定无效时、被撤销时、被解除时,而不是买卖不动产物权的合同签订时;第二,四、预告登记的“三个月”有效期的起算点是能够办理不动产登记时,而不是办理不动产预告登记时。

(合规和法律事务部 王柄华)

中小银行委外投资风险控制术

近年来,高速增长银行委外投资业务发展过快,已引起监管的关注,部分委外账户净值波动较大,甚至有踩雷发生等因素影响,在今年二季度突然“急刹车”,进入了一个规模增长趋缓、投资管理更加精细化的阶段。相对于全国性银行,中小银行的委外资金占比更高,选择投资受托人更加看重收益、对受托人投资限制更少、投后管理更薄弱。中小银行在委外业务风险不断积累的新形势下,如何做好委外投资的风险控制任重道远。

一、缓增长、强管理——银行委外投资的新形势

2014年底以来,受到国内经济增长放缓,我国进入降息周期,持续的宽松货币政策使商业银行的理财、自营资金规模得以快速增长,“钱太多”和“资产荒”的矛盾非常突出。由于中小银行一方面投资范围受到更加严格限制,另一方面底子较薄,缺乏专业的债券投资团队。因此,将资金委托给券商、基金和信托等外部机构进行投资管理就成为了中小银行重要的资金出路。据业内人士测算,目前银行自营资金和理财资金委外规模在20万亿左右。普益标准统计2015年1月-2016年2月参与委外投资的银行理财产品占发行总数比例为24.62%。无论资金总额还是参与委外投资的产品数量都非常庞大。

然而,银行委外业务的过快增长已成为债券市场收益持续走低的重要推手,对整个债券市场影响日益显著。部分委外账户杠杆过高也已引起监管的关注,今年7月份证监会便发布了旨在降低委外账户杠杠的“八条底线”,预计今

后监管还会根据委外业务的发展情况出台新的监管。另外,今年以来伴随着债券市场的震荡调整,不少委外投资账户收益出现明显的回撤,部分委外账户甚至有踩雷的情况发生,这令银行不可避免更加审慎对待委外投资。从而在今年二季度开始,银行放缓了委外业务的增长,加强了对投资受托人和委外账户管理。

二、重收益、轻风控——委外业务风险不断积累

从表面上看,中小银行将自营或者理财资金委托给投资经验更丰富,组织架构更完善,人员专业性更强的券商、基金等专业投资机构,通过约定投资范围,限定投资比例等条款,银行委外资金既能实现专业投资带来的高收益也能使委外资金整体风险可控。但实质上,委外业务并没有减少债券等投资品种本身隐含的风险,反而因委托人和受托人的利益不一致、规模的迅猛发展和投资范围拓宽等原因,使委外业务风险不断积累。

(一)道德风险需警惕。由于存在委托人和受托人信息不对称、利益目标不尽相同,受托人员变动较多,加上中小银行人员配置不足,员工专业能力无法匹配等原因,使受托人道德风险的滋生留下了可能的空间。

(二)市场风险不减反增。

由于受托人账户的收益,部分受托人将中小银行委外资金投向股票定增、国债期货等中小银行原来不涉足的权益类品种或金融衍生品,使中小银行面临着比自营投资更大的市场价格波动风险。另外,受托人为追求高收益,普遍采取高杠杆率的策略,部分委外账户的杠

杆率甚至高达400%。银行委外资产对市场价格波动更为敏感,抵御风险能力也更加脆弱。

(三)信用风险增大。

一方面随着市场信用风险不断暴露,不断扩大规模的银行委外业务,其相应的信用风险敞口也快速增加。另一方面,为增加受托人投资自由度,银行委外资金投资的债券资质门槛较低,AA级或AA-级的债券、私募债、PPN、ABS等产品均可纳入,信用等级要求均较银行自营投资要低,部分委托人甚至持仓钢铁、煤炭等“两高一剩”等信用风险高危行业的品种以增厚收益,银行委外资产面临更高信用风险。

三、事先遴选、事中监控、事后归因——委外投资风险控制术

过去中小银行往往把委托外收益率作为主要考量,投后管理较为松散。随着委外业务的快速发展以及风险的不积累,中小银行需构建一套完善的风险管理体系,从事前的遴选,事中监控和事后业绩归因等方面来加强委外投资的风险控制。详细步骤如右图:

(一)事先严格遴选投资受托人。

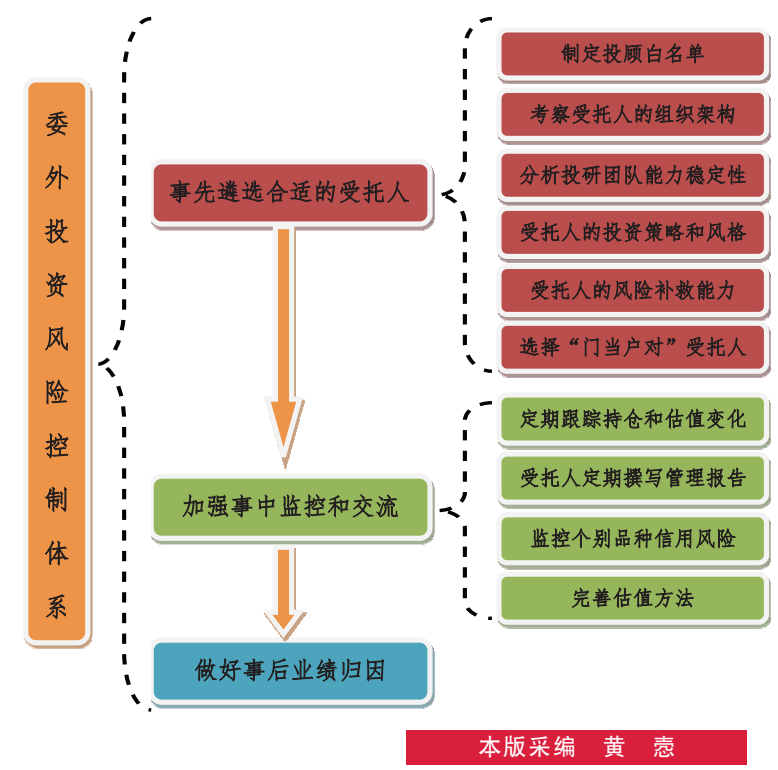
选择合适的投资受托机构是中小银行强化委外投资风险控制的首要步骤也是最重要部分。中小银行可从以下几方面加强对投资受托人的筛选,具体操作为:1、参考受托人的股东构成,监管评级,资本金数量,机构排名,业务规模排名如何和过往历史业绩如何等量化指标制定投前白名单;2、充分考察受托人的组织架构,如受托人的投资决策过程,受托人内部的投资决策授权,风控监管流程和效率,信评、投资和交易团队如何协

同等运作流程;3、重点分析投研团队的能力和稳定性,充分分析受托机构投研团队人员组成情况,受托投资经理过往业绩情况、投资风格和过往收益的稳定性。同时考虑到投资管理机构的人员流动性非常大,投资团队的稳定性也很重要;4、由于银行资金会委托给多个投资受托人,各个受托人的投资策略和风格是否符合银行整个资产配置组合也很关键;5、考虑到目前信用风险频繁发生,投资受托人对可能存在的投资损失的“补

救”能力也很重要;6、最后选择投资受托人要“门当户对”,部分业务规模较大的投资受托人管理资金过多,并不重视中小银行的委托资金,管理不够精细,服务并不到位。

(二)加强事中的监控和业务交流。

委托投资过程中,中小银行对业务的监控和业务交流非常重要,这既能对委外账户进行实时或定期监控,也能在与投资受托人交流过程中帮助中小银行培养投资人才,真正从战(下转第8版)



本版采编 黄 恂



GDRC



NRC BANK

南海农商银行

相伴多年 更贴心

主办：广东南海农村商业银行股份有限公司

◎第 52 期 | ◎2016 年 8 月 3 日 星期三 | ◎佛(南)内准字第 13048 号 | ◎http://www.nanhaibank.com

更加积极 更加进取 切实抓好下半年各项工作

我行召开 2016 年上半年业务经营分析会

本报讯(记者 黄恂)8月3日,我行2016年上半年业务经营分析会在农商银行19楼会议室举行。会议通报分析了上半年经营情况,并对下半年工作进行了部署。总行领导班子全体成员、总监、总行各职能部门和各支行一把手参加了会议。

会议指出,上半年,在盈利方面,我行经营利润相对平稳,但盈利能力指标仍有所下降;营业费用支出合理可控,成本收入比控制在合理水平;风险抵补能力保持良好。风险控制方面,整体风险状况良好,但个别风险仍需引起关注,主要是信用风险和市场风险受宏观经济环境和金融市场走势影响仍潜藏一定隐患,流动性风险受我行错配策略影响短期压力需引起一定重视。业务发展方面,全行各项业务总体有所增长,但发展欠均衡,其中,个人存款余额对比年初增长相对较快,各项贷款对比年初有所增长,金融市场业务、理财业务发展较快,电子银行业务稳步发展。截至6月末,各项存款余额1,070.66亿元,各项贷款余额722.26亿元。针对上半年存在的问题,会议强调,各单位要引起高度重视,积极采取措施改进,继续保持上半年的良好发展态势。

会议对下半年工作进行了部署,要

求全行扎实做好各项工作,力争实现各项业务平稳较快发展:一是要加大力度,落实责任,全力以赴抓好存款业务,重点要继续抓好个人存款、集中力量公关联动存款、积极挖掘对公存款增长点;二是要认清形势,调整节奏,推动信贷业务加快发展,重点是要充分发挥“总对总”营销效能、全面推行个贷中心业务、推进小微金融业务标准化建设;三是要开拓创新,争创优势,提升综合盈利能力,重点是要加快组建深圳研发中心、加强与金融租赁公司的业务合作、加快推进若干牌照申请工作;四是要突出重点,挖掘潜力,确保实现利润增长目标,重点是要加快发展电子银行业务、积极推进外汇业务发展、规范发展理财业务;五是要强化认识,完善机制,切实做好风险防控工作,重点是要加强信贷风险精细化管理、落实外部审计优化管理建议、实施职能部门内部控制评价及认真落实全面风险管理。

李宜心董事长在总结发言时指出,上半年我行总体经营表现非常稳健,具体表现为四个特点:存贷款业务继续保持平稳发展,总体发展好于去年同期;不良贷款依然“双升”,不过在可控制范围内;盈利水平保持稳定,但盈利更多是依靠金融市场部的贡献;上半年实现



平安运行。他要求全行下半年要继续做好五项工作:一是不要松懈,不能骄傲自满,保持进取心态,继续加大力度推进业务营销和创新,推动存贷款业务迈上新的台阶,希望年底实现存款迈上1100亿元的台阶,同时贷款营销投放上要有更多的创新,更多考虑实体经济需要;二是更加主动地统筹发展投资银

行业务,提高转型升级质量;三是要自启好五项工作:一是不要松懈,不能骄傲自满,保持进取心态,继续加大力度推进业务营销和创新,推动存贷款业务迈上新的台阶,希望年底实现存款迈上1100亿元的台阶,同时贷款营销投放上要有更多的创新,更多考虑实体经济需要;二是更加主动地统筹发展投资银

要按照总行部署,更加积极、更加进取工作,不松懈,尽量把工作抓实做好,争取更好成绩,同时要保持平安运营,力争实现全年目标。最后,李董事长要求,全体领导干部注意廉洁自律问题,在业务办理过程中,要保持清醒头脑,洁身自爱。

强化四种意识 争作七个表率

总行召开深入开展“两学一做”学习教育专题会议

本报讯(记者 纪晓霞)8月3日,南海农商银行深入开展“两学一做”学习教育专题会议在农商银行大厦19楼会议室召开。会议由总行党委杨代平副书记主持,总行党委李宜心书记为参会人员上专题党课。总行党委委员、总监、总行各职能部门和各支行主要负责人参加了会议。

会上,李宜心党委书记以“强化四种意识、争作七个表率”为主题,为参会人员上了一堂“两学一做”专题党课。李书记指出,扎实开展“两学一做”学习教育,必须深入学习党章党规,坚定理想信念、弘扬优良作风的表率。同时,作为党员干部,必须以党章党规党纪为镜,以习近平总书记系列讲话精神为指引,把扎实开展“两学一做”学习教育与贯彻落实“五位一体”总体布局、“四个全面”战略布局和五大发展理念结合起来,与推进全面从严治党贯穿于治军军结合起来,与履行工作职责、完成好各项目标任务结合起来,扎扎实实做好各项工作,努力推动南海农商银行更好更快发展。

(党委组织部 邓月秀)

本版采编 黄 恂