

# 松原某建房地产开发有限公司诉某银行股份有限公司宁江支行 合同纠纷案

——抵押预告登记能否免除房地产公司的阶段性保证责任

**关键词** 民事 合同 抵押登记 抵押预告登记 阶段性担保 保证金

## 基本案情

2014年4月4日，某银行股份有限公司宁江支行（甲方，以下简称某银行宁江支行）与松原某建房地产开发有限公司（乙方，以下简称某地产公司）签订《个人房屋贷款合作协议》，约定甲方为乙方的房产项目提供最高不超过人民币9700万元（币种下同）的个人房屋贷款额度。合同还约定：乙方同意为购房借款人提供全额不可撤销连带责任保证；保证期间自《借款合同》生效之日起，至甲方取得购房借款人以《国有土地使用证》《房屋所有权证》或《房地产权证》所办抵押的《抵押登记证明》或《他项权利证》止。乙方保证在甲方与购房者签订《借款合同》《抵押合同》后，负责及时办理拟抵押房产的抵押登记工作；在房屋竣工验收后，及时办妥房地产权证、土地使用证和抵押他项权证，并将购房借款人的上述三证交与甲方管理。乙方同意在甲方开立贷款保证金账户，按住房贷款总额的5%交纳保证金，并接受甲方的监督和管理；在乙方为购房借款人办妥房产/预售契约抵押登记手续之前，该账户的资金只能作为偿还甲方向购房借款人发放的贷款的还本付息保证；协议项下任一房屋因乙方原因发生逾期或违约，甲方有权从乙方保证金账户中扣划每笔违约贷款应还部分，乙方应在5个工作日及时补足保证金；乙方保证期间结束后，甲方应及时解冻保证金专户。

合同签订后，某房地产公司向某银行交纳保证金4643100元。2023年

6月20日，某地产公司以全部贷款房屋均已完成抵押预告登记为由，向法院提起诉讼，请求判令：某银行宁江支行返还保证金本金2829000元及利息。

经审理查明：2018年2月8日，某地产公司开发的某花园小镇一期办理了房屋不动产的首次登记，登记在该公司名下。某银行宁江支行根据办理房屋不动产权登记及正式抵押权证情况，陆续向某地产公司返还保证金，截至某地产公司提起诉讼，保证金账户余额为2061124.81元。诉讼中，某地产公司并未举证证明所开发的房产已完成抵押登记。

吉林省松原市宁江区人民法院于2023年3月31日作出（2022）吉0702民初4155号判决：驳回某地产公司的诉讼请求。宣判后，某银行宁江支行不服，提起上诉。吉林省松原市中级人民法院于2023年10月24日作出（2023）吉07民终960号判决：一、撤销松原市宁江区人民法院

（2022）吉0702民初4155号民事判决；二、某银行宁江支行于判决生效后立即返还某地产公司保证金1861124.81元；三、驳回某地产公司的其他诉讼请求。判决生效后，某银行宁江支行不服，向吉林省高级人民法院申请再审，该院于2024年9月5日作出（2024）吉民再217号民事判决：一、撤销吉林省松原市中级人民法院（2023）吉07民终960号民事判决；二、维持吉林省松原市宁江区人民法院（2022）吉0702民初4155号民事判决。

### 裁判理由

本案的争议焦点为：办理抵押预告登记是否等同于抵押权已经依法设立。

《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》第五十二条第一款规定：“当事人办理抵押预告登记后，预告登记权利人请求就抵押财产优先受偿，经审查存在尚未办理建筑物所有权首

次登记、预告登记的财产与办理建筑物所有权首次登记时的财产不一致、抵押预告登记已经失效等情形，导致不具备办理抵押登记条件的，人民法院不予支持；经审查已经办理建筑物所有权首次登记，且不存在预告登记失效等情形的，人民法院应予支持，并应当认定抵押权自预告登记之日起设立。”据此，抵押预告登记虽然在一定条件下具有排他性的物权效力，但并非一定会产生“抵押权自预告登记之日起设立”的法律效果，因此，办理抵押预告登记与办理抵押权登记的法律效力并不直接等同，抵押权不因办理抵押预告登记而当然设立。

本案中，某银行宁江支行与某地产公司在《个人房屋贷款合作协议》中明确约定，保证期间自借款合同生效之日起，至某银行宁江支行取得购房借款人以《国有土地使用证》《房屋所有权证》所办抵押的《抵押登记证明》或《他项权利证》止；保证期间结束后，某银行宁江支行及时解冻保证金专户。据此，某地产公司阶段性保证责任的免除时点为某银行宁江支行取得相应的抵押权。现地产公司主张办理抵押预告登记时即免除自己的阶段性保证责任，实际是将抵押预告登记与抵押权设立直接等同，于法无据。其在此阶段即诉请返还保证金，也与双方就阶段性保证责任与抵押权设立之间形成有序衔接、担保银行贷款顺利回收的合同目的相违背。故法院依法驳回了某地产公司的诉讼请求。

## 裁判要旨

抵押预告登记虽然在一定条件下具有排他性的物权效力，但并非一定会产生“抵押权自预告登记之日起设立”的法律效果，因此，办理抵押预告登记与办理抵押权登记的法律效力并不直接等同，抵押权不因办理抵押预告登记而当然设立。

## 关联索引

《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52条

一审：吉林省松原市宁江区人民法院（2022）吉0702民初4155号判决（2023年3月31日）

二审：吉林省松原市中级人民法院（2023）吉07民终960号判决（2023年10月24日）

再审：吉林省高级人民法院（2024）吉民再217号民事判决（2024年9月5日）

本案例文本已于2026年1月7日作出调整