

銀行はどのようにして抵当権を実現するのでしょうか？

住宅ローンを利用して家を買うのは珍しいことではなく、中古住宅でも中古住宅でも、銀行にローンを申し込んで分割返済することができます。例えば本土では、個人が銀行に住宅ローンを申し込む場合、借り手は銀行と書面によるローン契約書と書面による住宅ローン契約書に署名し、抵当権登記手続き（不動産抵当権登記用のすべての書類）を経る。抵当権が正常に設定されると、銀行は住宅に抵当権を与えられ、優先的に返済されます。借り手がローン契約に違反し、銀行ローンを期限までに返済できない場合、銀行は住宅ローンを実現するために融資されたお金を回収するためにどのような回収方法を使用しますか？

質問 1: 借り手がローン契約の条件に違反し、期限までに住宅ローンを返済できなかった場合、銀行はローンを回収するためにどのような方法をとりますか？

回答 1: 銀行の回収方法の順序は、おおよそ次のとおりです。SMS による督促 → 戸別訪問回収 → 銀行法務部または法律事務所への転送 → 訴訟提起 → 執行申請 → 司法競売・売却 → 所有権の移転。

通常の場合では、借り手が2~3日延滞してローンを返済しない場合、銀行はまずテキストメッセージのリマインダーを通じて借り手に催促しますが、借り手が一時的に返済を忘れた場合は、これで十分です。資本連鎖の破綻によりローンを期日までに返済できない場合、借り手は銀行と正直に話し合い、返済遅延計画について交渉することができ、銀行が同意すれば、両当事者は返済遅延の合意書に署名することになります。借り手の信用記録にも影響はありません。

しかし、借り手が返済を数日延滞している場合、銀行はテキストメッセージや電話を無視し、返済を遅らせるという合意に銀行と達していません。銀行はお金を回収するためにスタッフをあなたの玄関まで派遣します。回収が失敗した場合、銀行は自らの法務部門に引き渡すか法律事務所に委託し、不良資産を扱う法律事務所の法務チームが問題を引き継ぐことになるが、法務チームは回収後すぐに訴訟を起こすことはない。委託を受けましたが、まずは借主に連絡します。返済意思と返済能力を把握します。借主が本当に破産した場合、弁護団は司法手続きを経て裁判所に民事訴訟を提起します。その過程で、次のようなことも申し立てます。裁判所は財産（担保）を封印して差し押さえます。裁判所の有効な判決が出た後。それでも返済できない場合でも、借り手には返済する選択肢が残されています。現時点では、弁護団は裁判所に強制執行を申し立て、有効な判決を下し、担保を実現するための競売を実施する予定で、競売手続きは「最高人民法院規則」の関連規定に従って行われる。人民法院による民事執行における財産の競売および売却（通称「法定競売」。住宅競売）。司法競売で得た収益は、まず残元利息、弁護士費用、訴訟費用などの一連の費用の返済に充てられ、残金があれば全額借主に返還されます。

質問 2: 抵当権者として、銀行は抵当権を実現し、裁判所に抵当権の執行を申請する必要があります。裁判所における司法競売手続きはどのようなものですか？

回答 2: 「人民法院の執行業務に関する諸問題に関する最高人民法院規則（裁判）」、「民事執行における財産の競売及び売却に関する最高人民法院規則」に

よる。「人民法院」および「執行業務のさらなる実施に関する最高人民法院規則」「誠実かつ文明的執行の概念の強化に関する意見」およびその他の関連規定に基づき、裁判所は以下のように司法競売プロセスを開始した。

裁判所は専門資格を取得した競売業者に競売の実施と監督を委託している。裁判所は、専門資格を有する価格評価機関に価格評価（オンライン照会による）を委託しています。

オークション最低価格を決定し、査定価格が初回オークションの最低価格となります。

不動産の競売は競売の15日前に公告されます。オークション公告の範囲と媒体は、双方の交渉により決定されるものとし、交渉が不成立の場合は人民法院が決定するものとする。地域の購入制限政策に従い、入札者には住宅を購入する資格があり、相応の法的責任が課せられることがオークション公告に記載されています。

入札資格を有する者は、競売前にあらかじめ裁判所に予納金を納付しなければなりません。執行者が入札参加を申し込んだ場合には、予納金を納付する必要はありません。事前に保証金をお支払いいただきますが、お支払いがない場合は入札に参加できません。オークション終了後、落札者が前払いした保証金を代金とし、他の入札者が前払いした保証金は3日以内に返金します。保証金の額は裁判所によって決定され、評価額または市場価格の5%を下回ってはなりません。

裁判所は、競売の5日前までに書面または受領を確認できるその他の適切な手段により競売参加者に競売当日に立ち会うよう通知するものとします。被執行者が競売日前に債務を返済するのに十分な金額を人民法院に提出し、競売の中止を請求した場合、人民法院はこれを許可するが、必要な費用は被執行者が負担しなければならない。オークションによって発生したものの。

オークション中に最高額の入札があった場合、先取権の所有者は最高価格で購入することを示すことができ、それより高い入札額がない場合、オークションは先取権の所有者に移ります。入札額が高い場合、先取権の所有者は、指示がない場合、オークションは最高額入札者に移ります。裁判所は競売を監視するために職員を現場に派遣し、競売物件を記録に記録した。

競売終了後、買主は、競売公示で定められた期限内、または人民法院が指定した期限内に、価格を人民法院に引き渡すか、人民法院が指定した口座に送金しなければなりません。買主はオークション手数料の相応の割合をオークション代理店に支払う必要があります。

裁判所は法律に基づいてオークション結果を審査し、オークション機関と入札者との間、または入札者同士の間で悪意のある共謀があり、他者に損害を与えたことが判明した場合、裁判所はオークションを無効とする判決を下します。上記の状況が見つからない場合、裁判所は確認し、オークション結果を発表します。不動産競売が完了すると、競売取引が買主に引き渡された瞬間から不動産が引き渡されます。裁判所から判決が出て、家がある不動産取引センターに行き、所有権移転手続きをします。

また同法は、執行対象者がオンライン照会または査定価格が低すぎると考え、債務を返済するためにオンライン照会または査定価格を下回らない価格で差し押さえ物件の売却を申請した場合、人民法院が判決を下すことも規定している。借り手が競売なしの直接売却を申請した場合、執行債権者が同意するか、売却代金がすべての執行債務を返済するのに十分である場合、人民法院は競売なしで直接売却することができます。裁判所は許可する場合があるが、指定された期間内に合理的な価格での執行を監督し、売却価格を効果的に管理するものとする。

以上の規定によれば、執行裁判所は、執行過程において、オンライン優先の原則を堅持し、事件の実情に応じて競売、直接売却、強制売却等の適切な措置を講じ

るべきであることがわかる。司法競売を実施し、価格変更された不動産の実態を総合的に勘案し、競売、直接売却、強制売却等の複合的な措置を講じ、不動産価格の変動率を高める。

参照法的根拠

「人民法院の執行業務に関する諸問題に関する最高人民法院の規則（裁判）」
第四十六条 人民法院は、封印又は拘留された死刑執行対象者の財産の価値を変更するときは、競売代理業者に競売を委託しなければならない。不動産を競売に付託できない場合、競売に適さない場合、または競売にかける必要がないことに当事者双方が同意した場合、人民法院はその不動産を関連部門に引き渡して売却するか、または独自に売却を組織することができます。

第 48 条 執行を受ける者が自らの意思で人民法院に差し押さえられた財産の売却を申請した場合、人民法院はこれを許可することができるが、一定の期間内に適正な価格で執行を監督し、価格を管理しなければならない販売の。

「人民法院による民事執行中の財産の競売及び売却に関する最高人民法院の規定」

第三条 人民法院は、執行対象者の財産を競売する場合、法律又は司法解釈に別段の定めがある場合を除き、相応の資格を有する競売機関に競売を委託し、競売機関の競売を監督しなければならない。

第四条 人民法院は、競売物件について、相応の資格を有する鑑定機関に価格鑑定を委託することができる。不動産の価値が低い場合や通常の方法で価格が容易に決定できる場合には、鑑定評価は不要です。

第五条 最低価格はオークション中に決定するものとします。競売物件の評価が済んでいる場合には、その評価価格が最初の競売の最低価格となり、競売物件が未評価の場合には、最低価格は市場価格と裁判所の意見を参考にして人民法院が決定するものとする。関係者を検索するものとする。

第七条 執行職員は、競売物件の所有状況、占有及び使用等について必要な調査を行い、競売物件の現況に関する調査記録の作成その他の情報の収集をしなければならない。

「執行活動における善意と文明的執行の概念のさらなる強化に関する最高人民法院の意見」

第 9 条 不動産売却手続きの適用状況を適切に拡大する。インターネット司法競売の優先原則を堅持した上で、価格変更された物件の実態、執行債権者、第三者、公衆に損害を与えるか否か等を総合的に考慮する必要がある。利益の確保に努め、直接販売や強制販売等の適切な措置を講じます。

民法

第 394 条 債務者又は第三者は、債務の履行を保証するために、その財産の占有を移転せず、債権者に抵当権を設定しなければならない。抵当権が発生すると、債権者はその不動産を占有する権利を有し、優先的に支払いが行われます。