

你愿用自己的房产为朋友担保贷款吗？



资料图片

□本报记者 焦曙光

谁没个三五好友，当朋友遇到资金困难想找你帮忙时，你会怎么办？如果他找你帮忙担保贷款，你会帮这个忙吗？这个问题，不仅仅考验的是友情，更考验人品和信用。近日，家住新华区光明路中段的市民刘女士求助本报，因为帮朋友担保贷款，她自己的房产却被法院强制执行了，特别懊恼和生气！

好心为朋友担保 不料贷款无法按期归还

据刘女士介绍，2015年底时，朋友的一个注册登记在湛河区的公司因资金周转困难向银行申请贷款，找到刘女士希望用刘女士的房产抵押担保，并说好抵押担保只有1年时间，到期就会归还银行贷款。

碍于情面刘女士答应了朋友的请求，无偿用自己的房产为朋友的贷款进行了担保，同时担保合同中还有其他3个人也提供了连带责任担保。

刘女士说，没想到1年借款期满后，朋友公司的经营更加困难，竟然无法按期归还贷款。贷款逾期后，银行将刘女士等人诉至法院，最终法院判决刘女士承担担保责任。

更令她想不到的是，银行随即申请强制执行刘女士抵押的房产，因为刘女士的房产价值较高，仅该套房产就已全部满足了执行要求，因此法院并没有执行其他担保人。现在刘女士的房产已被法院强制执行完毕。刘女士为此感到非常气愤，因为朋友的违约导致自己的抵押房产被强制执行，住的地方都没有了，现在想咨询自己下一步该如何维权。

如何追偿自己的利益

刘女士感到特别委屈的是，明明是朋友不守信用还不了钱，自己却被牵连进了一套房产，“这没有道理啊！我平白无故遭受的损失，应该找谁来弥补？”带着刘女士的困惑，记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。

马律师认为，刘女士的问题是担保追偿权问题，《中华人民共和国担保法》第三十一条规定：“保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。”同时《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》第十九条规定：“两个以上保证人对同一债务同时或者分别提供保证时，各保证人与债权人没有约定保证份额的，应当认定为连带共同保证。”另外，第二十条第二款

规定：“连带共同保证的保证人承担保证责任后，向债务人不能追偿的部分，由各连带保证人按其内部约定的比例分担。没有约定的，平均分担。”

根据以上法律规定，刘女士和其他担保人承担的是连带责任担保，刘女士在承担了担保责任后，有权就自己的损失向债务人和其他担保人追偿。

根据相关规定，同一债权既有保证又有第三人提供物的担保的，债权人可以请求保证人或者物的担保人承担担保责任。当事人对保证担保的范围或者物的担保的范围没有约定或者约定不明的，承担了担保责任的担保人，可以向债务人追偿，也可以要求其他担保人清偿其应当分担的份额。

本案中，刘女士和其他3个担保人并未约定担保的范围或者物的担保范围，因此其他3个担保人均负有对全部债权提供担保的责任，而刘女士则负有以担保物的全部价值为债权人提供担保的责任。4个担保人不存顺序问题，同属共同连带责任担保。

因此，在刘女士的担保物被强制执行后，刘女士有权就损失向债务人及其他担保人追偿。不同的

是，刘女士可以向债务人就全部损失行使追偿权，而对其他3个担保人只能要求其承担应当分担的份额。因本案中刘女士提供抵押担保的公司注册登记地是在湛河区，刘女士可以在取得执行完毕的债务履行凭证后以被告住所地的管辖规定向湛河区人民法院起诉行使追偿权。

帮人担保要慎重

朋友要在银行贷款，想让你帮忙担保，你会答应吗？面对这个问题，许多市民都表示十分有顾虑。

“除非是人品、信用等方面都信得过的朋友，才会帮忙，这也要对他的偿还能力有一定的信心，不然这就是很大的麻烦。”在建东小区开店的市民陈先生说，生意场上经常遇到一些朋友贷款或拆借资金，都会比较小心，因为一旦这个人还不了贷款，自己就可能背上巨额债务。

家住市区曙光街中段的市民刘女士就碰到过同样的事。她为同学担保贷款，同学还不了贷款，银行找到她单位，每月扣除她的工资，她和丈夫差一点为此而离婚。“平时感觉大家关系好，都是好朋友，但是涉及金钱和法律的问题，还是拒绝为好。”刘女士说。

最后马律师提醒广大市民，为他人提供担保时一定要慎重，以避免陷入不必要的法律纠纷。从法律的规定上来说，担保责任意味着在债务人不能按期归还债务的时候，担保人就负有清偿债务的义务。

有关人士建议，为他人担保，尤其是拿自己的房产担保，一要多考察贷款人的信誉。一般来讲，贷款人的信誉越高，担保人的风险就越小。要想知道贷款人的信誉高低，可以根据自己与贷款人平时的接触来判断，还可以找与贷款人有经营业务的人或贷款人其他的熟人进行了解。二要摸清贷款人偿还债务的能力。对担保人来说，风险大小主要取决于贷款人偿还贷款能力的大小，贷款人偿还贷款的能力越大，担保人的风险就会越小。贷款人偿还贷款的能力又是由其能支配的财产的多少和负债数额的大小决定的。因此，在提供担保时，首先要看贷款人能支配的财产是否可以偿还贷款，再者要摸清贷款人负债有多少。

最后还要提醒各位，为他人担保贷款是要承担法律责任的，不要看不清形势，只顾着人情或者小的利益就轻易签字，一不小心可能会坑了自己。

地方版住房租赁配套细则加速落地

地方政府正在加速推进房地产市场“租购并举”制度建设。《经济参考报》记者了解到，仅2018年以来，已经有多个省(市、自治区)公布租赁市场配套细则，天津、青岛等地相继推出“租房落户”政策引进人才。

近日召开的福建省住房城乡建设工作会指出，2018年要围绕加快解决群众住有所居，加快建立多主体供给、多渠道保障、“租购并举”的住房制度，因城施策抓房地产市场分类调控。

一线城市中，上海市分别与国

家开发银行、中国建设银行签署《发挥开发性金融机构优势推进上海市住房租赁市场建设合作备忘录》和《推动上海市住房租赁市场发展战略合作备忘录》，将在重点项目授信、综合金融服务、金融创新研发等领域加强合作。到年底实现新增租赁住房源计划开工和转化总量20万套、新增代理经租房源9万套(间)的目标。广州市今年将增加全自持以租为主的住房供应，包括以租赁为主的土地供应。

中国指数研究院统计数据显

示，落户政策方面，天津市实行引进人才“租房落户”政策，对本人或直系亲属无名下合法住房的，可在其长期租赁住房所在社区落集体户口；青岛发布《关于加快推进农业转移人口市民化的意见》，以合法稳定住所(含租赁)或合法稳定就业为基本落户条件，全面放开城镇落户限制；广州市也发文指出，将进一步拓宽落户通道。

在完善租赁市场机制方面，厦门市要求不得将办公用途项目设计、建设或装修为带有居住功能的

用房；武汉市正式上线运行住房租赁交易服务平台系统，为出租人和承租人提供住房租赁信息服务；南京市将高校毕业生租房补贴年限延长至5年。

针对青岛等地出台的“租房落户”政策，易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此类政策的出发点在于推进新型城镇化的发展，对于市场交易也有积极作用，尤其是新市民的导入带来了规模较大的需求。

中原地产研究中心统计数据显

示，近3个月来，全国有近20个城市与地区发布了引进人才的相关政策。其中，南京、兰州、合肥、郑州等城市陆续发布落户宽松与人才引进政策。

“目前发布‘租房落户’政策的城市主要是二线城市，且以集体户为主。”中原地产首席分析师张大伟认为，大部分二三线城市发布的人才政策主要包括落户宽松、购房首套不限购、提供购房补贴等，“对于市场来说，地方的人才引进政策需要避免和房地产限购挂钩。”(高伟)