

农商行、城商行不良资产背景下、创新穿透：

处置不良新思路新策略新渠道 解决不良难点和痛点有效方法

背景：处置不良三大难点和痛点，**第一**，漫长的清收时间，1年半至2年，有的时间更长，11招50点解决，争取半年至1年现金收回不良；**第二**、抵押物或查封物难变现，六招解决，现金收回不良贷款；**第三**、不良贷款没有财产保全或不足值，30个渠道查找被执行人财产，30个方法追加被执行人，解决清收不良贷款痛点问题；**第四**、创新清收思路方法策略渠道，打破固有清收模式，穿透清收。**为银行创造价值、为学员创造价值**，干货满满，收获颇丰。**六个搞定：搞定方案，搞定速度，搞定财产，搞定评估，搞定拍卖，搞定变现。**

对象：银行清收保全人员、客户经理、支行负责人、风险管理人员，分行负责人，总行部门负责人；资产公司人员。

课时：2天 **也可以选课纲部分内容，银行结合实际提出要求，定制部分课件**

免费增值服务：利用休息时间，逐户解答现有不良贷款清收难点、问题、方法和策略等。

前序：处置不良资产总体思路和策略

第一种方法：超前识别、及时清收潜在不良贷款

第二种方法：常规催收不良贷款 10 个问题及对策

第三种方法：加固减退处置不良五个问题及对策

第四种方法：不良贷款重组问题及对策

第五种方法：不良贷款盘活问题及对策

第六种方法：解决依法清收不良贷款难点和痛点策略

第一节 11招50点解决漫长清收时间的难点问题

第二节 六招解决拍卖财产难变现的痛点问题

第三节 30个渠道查找被执行人可执行的财产

第四节 30种方法技巧追加被执行人清收不良

第五节 诉讼时效和保全 36个问题及对策

第六节 强制执行 145个问题及对策

第七节 清收不良贷款刑民交叉九个问题及对策

第八节 风险代理清收不良三个问题及对策

第九节 利用拒执罪清收不良贷款 12个问题及对策

第七种方法：以物抵债清收不良贷款 25个问题及对策

第八种方法：单户转让不良贷款 12个问题及对策

第九种方法：利用互联网加快处置不良资产五个问题及对策

后序：清收不良贷款注意十八个事项

处置不良 12种方法，批量转、债转股、证券化就不交流了。

前序：处置不良资产总体思路和策略

一、处置不良，三管齐下

5个定位，5类管理，5个落实，10个办法，10个一批。

二、处置不良：6大理念，三多三少，三个保障，三个重点。

三、处置不良：6项资金来源

四、不良贷款：7怕

五、处置不良资产：12种方法

第一种方法 超前识别清收潜在不良贷款

一、潜在不良贷款：五个方面认定，六个方面界定

二、超前识别潜在不良，是处置不良贷款最佳境界

三、清收潜在不良贷款：最佳窗口期是一年

四、识别潜在不良贷款：五个方法

五、识别潜在不良贷款：五项原则

六、核实资产虚假、收入和现金流虚假：方法

七、退出潜在不良：三种形式、标准

案例 1：银行未及时发现潜在不良，形成实质不良贷款

案例 2：未被上市光环蒙眼，退出潜在不良 4000 万元

案例 3：看一个主要原料年消耗量：计算核实产量、销量、收入，判断是否虚假、潜在不良

案例 4：看水电汽消耗量：计算核实产量、销量、收入，判断是否虚假、潜在不良

第二种方法 常规催收不良贷款 10 个问题及对策

实用清收个贷不良和对公不良：6个条件，方法标准，操作流程，评估主观还款意愿、客观还款能力，谈判砝码，常规催收8不要，催收谈判14个方法技巧，8种催收方法，优劣势分析

案例5：利用常规清收方法，收回不良贷款800万元

案例6：邮件视合同补充约定，连带担保变按份额保证

第三种方法 加固减退清收不良六个问题及对策

加固减退内容和标准，四个条件，操作方法，六大重点，四个有利于，采取进可攻退可守的策略，及时调整清收策略。

案例7：仅在借款合同写借新还旧，保证人免责

案例8：采取加固减退措施，收回不良1200万元

第四种方法 不良贷款重组五个问题及对策

不良贷款狭义重组：企业财务困难六个条件，银行对合同调整九个方面；不良贷款广义重组：评估重组价值，确定重组对象、方式、条件、内容、标准、重点，评估重组动机方案。

案例9：贷款重组给担保企业，清收不良2200万元

案例10：没有重组，避免新增不良贷款2000万元

第五种方法 不良贷款盘活问题及对策

尽调不良六个方面，给予借款企业六个帮助，适当增量封闭运作，精准判断六个方面，盘活资产、盘活资金、盘活经营、盘活贷款。

第六种方法 解决依法清收不良贷款难点和痛点策略

第一节 11招50点解决漫长清收不良时间难点问题

争取半年至1年清收完毕：

第一招：出现三个2立即依法清收，边打边谈，……

第二招：协调好法院快速推进各项法律程序

第三招：合同都公证的，直接申请执行

第四招：非诉，实现担保物权特别程序

第五招：催债神器，向基层法院申请支付令

第六招：30万以下贷款，简易程序，一审终审

上述四种办法：每种办法至少节省时间**半年**。

第七招：找不到人，解决四次公告送达耽误时间办法

第八招：快速推进评估，评估价尽可能低

第九招：快速进入拍卖程序，两次降价到位

第十招：考核代理律师、银行人员清收时间和清收金额

第十一招：不给借款企业和担保企业上诉、再审的机会

案例 11：经过公证的担保合同，是否可直接申请执行

案例 12：实现担保物权特别程序，收回助业不良50万

案例 13：按担保合同地址邮寄被退回，仍视为送达

案例 14：未通知被执行人选评估机构，不能重新评估

案例 15：被执行人不能以评估价过低，要求重新评估

案例 16：定向询价确定房产参考价，不得提异议

案例 17：贷时抵押物评估价高，影响法院评估价

案例 18：认定网拍公告发布途径，有效标准

案例 19：首次流拍，二次拍卖不受评估报告有效期限限制

案例 20：竞买人不符合公告资质，可撤销拍卖

案例 21：抵押权人不同意抵债，不丧失对抵押物优先权

案例 22：法院将抵押物裁给他人并终结执，银行如何救济？

案例 23：流拍不抵债，可重新启动评估拍卖程序

案例 24：最高法院：流拍可重新启动新的评估拍卖程序

案例 25：保理款偿还原贷款，保证人不知情免责

案例 26：为间接控股股东担保无授权，担保无效

案例 27：章程未明确担保机关，仅签字盖章担保无效

案例 28：以银承采购合同虚假，主张担保无效不支持

案例 29：以贷款流至关联公司，保证人主张免责不支持

案例 30：合同有约定，即使变更用途，担保有效

案例 31：直要求物保人保承担，视顺位约定不明

第二节 六招解决拍卖财产难变现的痛点问题

第一招：法院评估抵押物或者查封物价值尽可能低，**处置不良最后一公里**，需要做三个方面工作，……，第六招：如果两次拍卖都流拍，采取…。

案例 32：最高法院最新判例支持：首次拍卖降价 30%

第三节 30 个渠道查找被执行人可执行的财产

创造清收不良：资产最佳和时间最佳时机，七个方面解决没有财产保全，填写证明企业实力情况表，突破现有诉讼执行

框架，“穿透”诉讼和执行，银行主导程序、时间、方法、策略，查找可执行财产，**解决没有财产保全、保全财产远不足值痛点问题。**

- 1、第一个渠道**：12个方面找借款、担保企业账户：三个目的
- 2、第二个渠道**：10个方面找借款企业、担保企业、个人房屋
- 3、第三个渠道**：7个方面查找借款企业和担保企业的土地
- 4、第四个渠道**：8个方面查找借款企业担保企业存货和设备
- 5、第五个渠道**：4个方面查找借款企业和担保企业车辆船舶
- 6、第六个渠道**：8个方面查找借款企业和担保企业八项权利
- 7、第七个渠道**：5个方面查找借款企业、担保企业仓单提单
- 8、第八个渠道**：8个方面查找借款企业和担保企业投资股权
- 9、第九个渠道**：7个方面查找借款企业和担保企业应收账款
- 10、第十个渠道**：5个方面查贷款资金走向，清收不良贷款
- 11、第11个渠道**：4个方面查被执行人各种赔偿款补偿款
- 12、第12个渠道**：5个方面查找借款个人、担保个人财产
- 13、第13个渠道**：查找个人工资、养老金、住房公积金
- 14、第14个渠道**：查找执行借款个人和担保个人的保险单
- 15、第15个渠道**：5个方面查找个人股票、期货有价证券
- 16、第16个渠道**：5个方面查找网络虚拟交易账户中资金
- 17、第17个渠道**：通过法院查找被执行人财产，合并执行
- 18、第18个渠道**：收取抵押物或查封物产生的孳息
- 19、第19个渠道**：查找市场经营权，收回不良贷款480万

- 20、第 20 个渠道**：查找被执行人到期债权，行使代位权
- 21、第 21 个渠道**：无偿或低价转让财产，行使撤销权清收不良
- 22、第 22 个渠道**：查找执行被执行人的产能指标收回不良
- 23、第 23 个渠道**：对被执行人财产审计，清收不良贷款
- 24、第 24 个渠道**：被执行人申报财产，清收不良贷款
- 25、第 25 个渠道**：法院调查搜查被执行人财产，清收不良
- 26、第 26 个渠道**：在银行内外部实行提供财产线索奖励机制
- 27、第 27 个渠道**：向法院申请发布悬赏公告，查找执行财产
- 28、第 28 个渠道**：向法院申请给银行代理律师签发调查令
- 29、第 29 个渠道**：清收个贷不良或个人担保，申请参与分配
- 30、第 30 个渠道**：利用大数据，查找被执行人财产线索
- 案例 34**：找保证金账户，资金未对应主债权，收不良 730 万
- 案例 35**：银行未取得保证金账户控制权，执行保证金 620 万
- 案例 36**：保证金账户未特定化，扣划保证金 1860 万收不良
- 案例 37**：符合条件即使保证金浮动，不影响保证金效力
- 案例 38**：找被执行人的未成年子女住房，收回不良 707 万元
- 案例 39**：找被执行人的未成年子女商房，收回不良 780 万元
- 案例 40**：农商行查股东个人租赁土地的房屋收回不良 190 万
- 案例 41**：查找借款人个人、担保个人配偶名下房屋
- 案例 42**：找借款企业土地使用权，收回不良贷款 490 万元
- 案例 43**：查找执行借款企业存货，收回不良贷款 468 万元

- 案例 44**：他行未控制质押物，咱行让法院查封收回不良
- 案例 45**：他行质押监管公司退出：咱行让法院查封收回不良
- 银行防控动产抵质押风险：九项措施
- 案例 46**：网站查到担保企业有采矿权，查拍收不良 626 万
- 案例 47**：查封借款企业商标权，收回助业不良贷款 50 万元
- 案例 48**：下游客户策略了解仓单，拍卖收不良 628 万元
- 案例 49**：查找执行担保企业的投资股权，收回不良贷款 3 亿元
- 案例 50**：查找执行借款企业应收账款收回不良 3000 万元
- 案例 51**：虚假应收款质押盖章，次债务人 50% 赔偿责任
- 案例 52**：银行面签应收款保理盖章虚假，保理变成信用
- 执行到期债权 3 个条件 4 个规定，超 15 日提异议如何处理
- 案例 53**：根据贷款资金走向，收回不良贷款 1200 万元
- 案例 54**：抵押权人对抵押物拆迁补偿款优先受偿
- 案例 55**：主动了解拆迁，查封土地，补偿款收不良 3920 万
- 案例 56**：冻结被执行人使用的非实名手机号微信账户
- 案例 57**：法院可以冻结扣划被执行人养老金
- 案例 58**：执行借款人公积金收回不良贷款 12 万元
- 案例 59**：执行被执行人保单现金价值收回不良贷款 116 万元
- 案例 60**：被执行人的配偶为子女购买人寿保险，是否可执行
- 案例 61**：查找保证人股票，收回不良贷款 286 万元
- 案例 62**：执行被执行人在抖音平台资产 500 万元
- 案例 63**：执行被执行人的被执行人财产收回不良 1860 万元

案例 64：通过法院查财产轮候查封，收回不良贷款 356 万元

案例 65：抵押权效力及于租金，不用生效判决确认

案例 66：查找应收账款证据，行使代位权，收回不良 615 万
诉讼管辖，同时诉讼，无须取得债务人生效判决，约定仲裁

案例 67：代位权诉讼未清偿全部债务，可再诉讼主债务人

案例 68：代位权之诉不以债权人与从债务人债权确认为前提

案例 69：代位权诉讼，收回个人助业不良贷款 300 万元

案例 70：关联不合理低价转让财产损害他人权益的行为无效

案例 71：农商行撤销保证人转给其配偶房屋收回不良 180 万

案例 72：撤销赠送房屋，收回不良贷款 162 万

案例 73：撤销保证人无偿转给其儿子房屋，收不良 127 万

案例 74：查找低价转让财产证据，撤销权收回不良 443 万

案例 75：次债务人履行给付义务未通知法院，仍可执行其

案例 76：法院调解低价转让财产，仍可撤销收不良 297 万

案例 77：将全部财产事后恶意抵押给一个债权人：可撤销

案例 78：破产前一年内：展期新增抵押担保依法可撤销

案例 79：借新还旧新增加财产担保：不适用破产不能撤销

案例 80：转让应收账款未支付对价 城商行撤销清收不良

案例 81：如何判定银行行使撤销权，是否超过一年期间

案例 82：虚构债权转让应收账款，农商行诉讼撤销

案例 83：清收不良注意行使撤销法院判决 6 个月期限

案例 84：查封处置钢铁产能指标收回不良贷款 2000 万元

案例 85：对借款企业财产审计，执行欠款收回不良 560 万

案例 86：被执行人房屋变现：参与分配截止案款发放前一日

案例 87：被执行人为个人，普通债权按比例受偿，包含本息

案例 88：农商行利用电商平台查证收入，收回不良 380 万

第四节 30 种方法技巧追加被执行人清收不良

追加被执行人：五个目的、法律依据、操作方法技巧，扩大清收不良渠道，增加清收不良现金来源，**解决清收不良痛点**。

- 1、**第一个追加**：追加未缴纳或未足缴股东为被执行人
- 2、**第二个追加**：追加实物出资未更名的股东赔偿责任
- 3、**第三个追加**：追加出资增资不实名义股东被执行人
- 4、**第四个追加**：追加抽逃出资的股东为被执行人
- 5、**第五个追加**：追加出资期限未届满股东为被执行人
- 6、**第六个追加**：追加未清算注销登记公司股东为被执行人
- 7、**第七个追加**：追加怠履行义务无法清算股东为被执行人
- 8、**第八个追加**：追加解散后恶意处置财产股东为被执行人
- 9、**第九个追加**：追加虚假清算报告骗注销股东为被执行人
- 10、**第十个追加**：追加承诺注销清偿债务股东为被执行人
- 11、**第十一个追加**：一人公司财产混同，追加股东被执行人
- 12、**第十二个追加**：追加无偿接受财产的人为被执行人
- 13、**第十三个追加**：追加过度控制、滥用人格股东被执行人
- 14、**第十四个追加**：董事未催缴股东出资，追加董事被执行人

- 15.第 15 个追加**：追加未认缴出资转让股权股东为被执行人
最高法院最新纪要 24 条：未到出资期限，转让股权新规定
- 16.第 16 个追加**：追加合并后的法人为被执行人
- 17.第 17 个追加**：追加分立后的法人为被执行人
- 18.第 18 个追加**：分支机构不能偿债，追加法人为被执行人
- 19.第 19 个追加**：无偿划被执行人财产，接收单位被执行人
- 20.第 20 个追加**：追加接收转款且无合法依据的股东赔偿责任
- 21.第 21 个追加**：追加提供虚假采购合同第三人侵权赔偿责任
- 22.第 22 个追加**：追加虚假诉讼转移资产关联公司承连带责任
- 23.第 23 个追加**：追加不能证明财产独立夫妻股东承连带责任
- 24.第 24 个追加**：追加执行转移至被执行人儿女名下的财产
- 25.第 25 个追加**：追加应收账款欠款单位为被执行人
- 26.第 26 个追加**：依法追加执行被执行人的对外投资款
- 27.第 27 个追加**：关联人格混同损害债权人利益，承担连带
- 28.第 28 个追加**：追加虚假审计报告签字人被为被执行人
- 29.第 29 个追加**：股权已转让，抽逃出资股东仍承担公司债务
- 30.第 30 个追加**：执行被执行人对 BOT 项目的经营使用权
- 案例 89**：追加未缴纳出资的股东承担 150 万元还款责任
- 案例 90**：追加实物出资未更名的股东赔偿责任
- 案例 91**：追加增资不实名义股东承担 1500 万元赔偿责任
- 案例 92**：股东李某在虚增利润进行分配 175 万元偿还贷款
- 案例 93**：虚构债权债务关系将其出资转出，认定抽逃出资

- 案例 94**：注资后转回，在抽逃出资 500 万元内偿还贷款
- 案例 95**：利用关联交易转回出资，认定抽逃出资行为
- 案例 96**：无合法正当理由，将出资转出，构成抽逃出资
- 案例 97**：追加抽逃出资的股东承担 500 万元赔偿责任
- 案例 98**：追加抽逃出资股东承担 1.8 亿连带责任
- 案例 99**：追加出资期限未届满的股东为被执行人
- 案例 100**：最高法院指导案例 009 号
- 案例 101**：追加一人公司股东对公司债务承担连带责任
- 案例 102**：清收不良贷款，追加股东诉讼管辖
- 案例 103**：未催缴出资，董事债务承担 491 万美元连带赔偿
- 案例 104**：追加未认缴出资转让股权的股东为被执行人
- 案例 105**：未缴出资即以 0 元转让股权，承担补充清偿责
- 案例 106**：追加无偿接收保证人财产公司为被告，收回不良
- 案例 107**：追加接收转款且无合法依据的股东赔偿责任
- 案例 108**：城商行追加提供虚假采购合同第三人侵权赔偿责任
- 案例 109**：追加虚假诉讼转移资产关联公司承担连带责任
- 案例 110**：追加执行转移至被执行人儿女名下的财产
- 案例 111**：执行被执行人对 BOT 项目的经营使用权

第五节 诉讼时效和保全 36 个问题及对策

- 一、一般快递催收未确认送达时，不中断时效 **案例 112**
- 二、邮寄催款函被他人签收，构成诉讼时效中断 **案例 113**
- 三、确保邮寄催收有效：注意四个事项

- 四、录音或短息催收，中断诉讼时效 **案例 114**
- 五、清收不良：在报纸上登报催收公告是否中断诉讼时效
- 六、公告催收中断诉讼时效：须同时符合三个条件
- 案例 115**：债务人下落不明，催收公告中断时效
- 案例 116**：债务人未下落不明，刊登催收公告不中断时效
- 七、确保公告催收有效的：方法
- 八、起诉后又撤诉：副本是否送达，才中断时效
- 案例 117**：起诉后又撤诉，文书未送达保证人不中断时效
- 案例 118**：不能以副本送达保证人的时间：判断是否超时效
- 案例 119**：主债权主张权利能否引起抵押权行使期间的中断
- 九、银行向有权机关提出请求，构成诉讼时效中断 **案例 120**
- 十、代位权诉讼，诉讼时效中断
- 十一、超时效后借款人签收逾期催书是否中断时效 **案例 121**
- 十二、担保超时效：保证人在常规催收书盖章，是否中断
- 案例 122**：超时效债务人在催款书签盖视为对原债务重新确认
- 案例 123**：超时效盖章没达成新的保证，不承担担保责任
- 十三、法院首邮送达签收，再邮被退回视为送达 **案例 124**
- 十四、QQ 聊天对账能否产生诉讼时效中断的法律效果？
- 十五、强制执行申请被法院裁驳回，是否中断时效
- 十六、实现担保物权申请被驳回，认定法定期间内行使抵押权
- 十七、延长诉讼时效：10 种方法
- 十八、超过诉讼时效：6 个补救措施

案例 125：2023 年法院判例，电话录音补救诉讼时效

十九、起诉未交诉讼，按自动撤诉：是否中断时效

二十、律师费不在 LPR 四倍范畴：仍由被告承担 **案例 126**

二十一、最高院：原告胜诉诉讼费退还，不在执行中解决

二十二、首封资产：四大好处，轮候查封资产：三大作用

二十三、保全后不提起诉讼，该保全是否自动解除 **案例 127**

二十四、2022 年最高法院：轮候查封效力的通知

二十五、查封裁定未向被执行人送达：查封仍有效 **案例 128**

二十六、法院冻结户名与账号不符，银行不能自行解冻

二十七、法院能否冻结银行贷款账户？

二十八、认定超标的查封保全：界定标准

案例 129：是否超标的以查封时还是审查时市场价值为基准？

二十九、被告能否以轮候查封，提出超标的 **案例 130**

三十、保全财产明显低债权：可保全补充责任人财产 **案例 131**

三十一、不影响正常使用，可查封保全民办学校的房屋和土地

三十二、银行诉讼清收不良，逾期举证被处罚 **案例 132**

三十三、转账凭证写借款，能否足以认系借款关系？ **案例 133**

三十四、商品房预售资金监管账户：是否可以冻结？

三十五、首封受偿限最后保全金额，而不是判债权 **案例 134**

三十六、不良贷款转让，原约定管辖不具有效力 **案例 135**

第六节 强制执行 145 个问题及对策

1、强制执行一辈子：还是强制执行“一阵子”

- 2、强制执行：10个期限
- 3、二审撤诉，庭外和解协议不履行：可执行一审判决**案例 136**
- 4、八个方面认定：夫妻共同债务
- 5、借款人与其配偶无法合理解释转账：认夫妻共债务**案例 137**
- 6、判决个人债务：不能将其配偶列被执行人
- 7、夫妻一方为被执行，可否执行登记在其配偶名下房屋
案例 138：夫妻一方为被执行，房屋在其配偶名下是否可执行
- 8、《执行法》第173条：执行共有财产规定
- 9、未经配偶同意对房抵押，只能执行房屋变现款一半**案例 139**
- 10、执行被执行人共有财产：四个方法
- 11、能否执行被执行人：未成年子女名下财产 **案例 140**
- 12、离婚协议将房归其配偶：未更名可执行收不良**案例 141**
- 13、离婚协议将房归其配偶：已更名配偶名下如何清收
- 14、离婚约定房产赠与子女：未过户是否可执行 **案例 142**
案例 143：离婚将房赠子女**更名**，农商行行使撤销权收不良
- 15、执行被执行人唯一住房：法律依据和方法
- 16、认定唯一住房：时间节点标准 **案例 144**
- 17、最高法院认定：唯一住房掌握标准 **案例 145**
- 18、最高院商品房消费者保护批复法释〔2023〕1号

- 19、购买唯一住房别墅：是否可以执行 **案例 146**
- 20、购买的车位：是否可以执行 **案例 147**
- 相反案例**案例 148**：车位先卖后抵押，购买人权利优先抵押权
- 21、父债子还：适用范围和操作方法
- 22、民法典 1145 条被执行人 SW，变更追加继承人
- 23、购买开发商抵押给银行房屋：可执行五种情形 5 个案例
- 24、防范开发商把抵押在建住房、车位、商房出售：6 个措施
- 25、购买商用房、车间仓库同时符合四条件：优先银行抵押权
- 26、最高法五个判例对异议复议 28 条：已合法占有认定标准
案例 149：未提供水电费转账记录缴费原件，不证明合法占有
案例 150：仅有领取房屋钥匙表，不能证明已占有
- 27、执行异议复议 28 条当中的：合法占有实践认定标准
- 28、防已出售办公楼、商用房、住宅：抵押给银行 7 个措施
- 29、虚假售房回租逃债，未更名，仍可执行收不良 **案例 151**
- 30、异议复议 28 条：非买受人自身原因未办理过户五种情形
案例 152：非买受人原因未更名，排除执行
- 31、异议复议 28 条：因买受人自身原因未办理过户六种情形
- 32、借名买房：是否可以执行 **案例 153**
- 33、借名贷款，由谁偿还
- 34、借款人财产不便执行：可执行一般保证人财产 **案例 154**
- 35、抵押物流拍不抵债：可否拍卖债务人其他财 **案例 155**
- 36、财产流拍后：第三人可以按照流拍价购买

37、抵押登记前买抵押物且修建：不能排除执行 **案例 156**

38、先查封房屋效力及于：对应土地使用权 **案例 157**

案例：查封效力及于查封后地上新增建筑物

39、解决抵押物被其他法院查封：影响清收的办法

案例 158：质押物被其他法院查封，协调移送，处置收回不良

40、非抵押物：首封不处置，影响轮候查封处置怎么办

41、民法典对租赁规定，虚假租赁三大特征

42、假租两种方法：解决虚假出租对抗抵押权十种办法

43、先抵押后出租，承租人主带租拍卖抵押物不支持**案例 159**

44、先租赁后抵押，可带租拍卖抵押物 **案例 160**

45、转款未写明租金，租赁权不能优先银行抵押权 **案例 161**

46、租赁权对抗抵押权，以设立占有为标准 **案例 162**

案例 163：租赁以实际占有为重要依据

47、承租人以未接到拍承租物：主撤销拍卖不支持**案例 164**

48、防范抵押物已经租赁：六项措施

49、工程款优先银行抵押权受偿：三个条件，且仅本金

50、工程款不具备优先权，银行可行使撤销权 **案例 165**

案例 166：建设工程价款利息和违约金不优先银行抵押权受偿

51、抵押物被抵偿工程款：银行抵押物丢失 **案例 167**

52、损害建筑工人利益放弃工程款优先受偿无效 **案例 168**

53、工程款不能就房屋对应土地拍卖款优先受偿 **案例 169**

54、主张抵押房屋工程价款优先受偿：重点审核四项内容

- 55、施工方出假工程款收款证明，工程款没优先**案例 170**
- 56、防范工程价款优先银行抵押权：五个对策
- 57、集体土地：未经批准建造的房屋可以处置
- 58、租赁集体土地：建造的厂房、办公楼、仓库可执行
- 59、国有建设用地：建造的无证房屋可以执行
- 60、抵押土地被认定闲置：强制收回风险及措施
- 案例 171**：闲置土地被查封后，不能无偿收回土地
- 61、最高法院第一巡回法庭对闲置土地收回的意见
- 62、最高法院关于无偿收回土地使用权法律性质的复函
- 63、司法拍卖划拨土地，出让金应由谁负担？ **案例 172**
- 64、被执行人的宅基地是否可以作为被执行财产执行？
- 65、土地承包经营权：能否排除强制执行？ **案例 173**
- 66、土地抵押后，地上新增建筑物是否属于抵押财产？
- 67、误转至被执行人账户资金：是否可执行？**案例 174**
- 68、保证人向贷款账户还款被冻结：排除执行**案例 175**
- 69、保证人向银行代偿后，可直接执行借款人**案例 176**
- 70、担保企业以公章虚假主张不承担，银行四个突破口
- 案例 177**：保证人以保证合同盖非备案公章不承担，不支持
- 71、清收不良贷款：是否可以划扣被执行人的养老金？
- 72、清收不良贷款：是否可以执行被执行人的住房公积金？
- 案例 178**：农商行依法执行借款人公积金：收回不良贷款
- 73、法院处置房屋变现款：六个分配顺序原则

74、多个债权人申请执行同一被执行人财产分配顺序

案例 179：最高法院 2022 年执复 2 号，执行财产分配顺序

75、个人有多个债权人，不能将财产裁债给首封 **案例 180**

76、对执行标的提异议：须执行标的终结前提出 **案例 181**

77、抵押物是赃款购置：银行主张抵押有效五个条件

案例 182：抵押物是赃款购置，符合五个条件银行优先受偿

78、最高法院 2022 年规范网络司法拍卖房产的规定

案例 183：土地使用税与权属变更无关税费，由出让方承担

79、司法拍卖房屋：各方承担的税费种类及税率

80、找不到被执行人，拍卖房屋：被执行人应缴税费怎么办

81、网拍竞买人串通：并不必然撤销拍卖 **案例 184**

82、最高法院冻结、处置非上市公司股权：五个规定

83、法院处置上市公司股票：四种方法

84、在限制期转让股权：不产生交付效力 **案例 185**

85、被执行人代持股权：可以强制执行 **案例 186**

86、股权虽已转让但未更名：不能对抗强制执行**案例 187**

87、股权拍卖成交后，上年度股权分红归谁 **案例 188**

88、质押无效承一半责任：是否以股权变价一半**案例 189**

89、未约定，付款方无权以未开票为由拒绝付款**案例 190**

90、执行应收账款，不给欠款单位开发票怎么办**案例 191**

91、欠款单位未获增值税专票：无法税务抵扣增加成本问题

92、欠款单位支付欠款：资金压力的问题

- 93、付款方未履义务，不得以先票后款为由拒付**案例 192**
- 94、偿还银行贷款本金、利息、费用的顺序 **案例 193**
- 95、合同有明确约定，可以计收复利 **案例 194**
- 96、认定被执行人“有能力执行”的时间节点
- 97、执行和解协议，不是执行依据
- 98、执行程序中提供担保，应承诺接受强制执行**案例 195**
- 99、清收不良贷款：能和解的尽量和解，减少对抗
- 100、终本执行的：法律依据
- 101、终结本次执行程序后，法院是否会继续调查执行线索？
- 102、未对查封财产强制管理拍卖变卖，严禁终本**案例 196**
- 案例 197**：执行法院对无证房产未处置，不得裁定终本
- 103、终本执行的：五个条件
- 104、法院采取哪些措施后，可视为“已穷尽财产调查措施”？
- 105、发现的财产：不能处置包括的情形
- 106、终本恢复执行的条件
- 107、已终结未恢复执行：能否变更申请执行人？**案例 198**
- 108、变更申请执行人：不以转让债权送达为条件**案例 199**
- 109、终结执行：6 个条件
- 110、对终结执行有异议：60 天内提出
- 111、终结执行：恢复执行的条件
- 112、执行法院消极怠于执行：救济途径
- 113、利用法拍贷，收回不良贷款 846 万元 **案例 200**

- 114、联动发力验收办证：拍卖收回不良 850 万 **案例 201**
- 115、联系买家，拍卖资产收回不良 4900 万元 **案例 202**
- 116、采取强制管理经营度假村，收回不良贷款 **案例 203**
- 117、不腾空房屋，采取措施：收回不良 730 万 **案例 204**
- 118、执行财政补助资金：收回不良 1500 万元 **案例 205**
- 119、执行特殊财产：碳排放，收回不良 9 万元 **案例 206**
- 120、转移资金，追法定代表人，收不良 127 万 **案例 207**
- 121、贷款超时效，行抵消权收回不良 2 万元 **案例 208**
- 122、依法拍卖收费权：收回不良贷款
- 123、取消质押的公路收费，补贴作为还款来源 **案例 209**
- 124、不能清偿债务，出资加速到期，转让双方共担
- 125、控制股东、实际控制人对公司债务承担连带责任
- 126、无力偿还贷款，变卖猪羊收回不良 5 万元
- 127、受限购政策约束的竞买人：不能参与竞拍
- 128、法院有权直接裁定恶意串通司法拍卖无效**案例 210**
- 129、不良借款人精准推朋友圈、网易新闻曝光收不良 12 万
- 130、协第二封债权人抵债：收助业不良 680 万**案例 211**
- 131、拍卖拆迁补偿权益：收回不良 590 万元 **案例 212**
- 132、执行+公证，不带封过户：快速清收不良 **案例 213**
- 133、特许经营权不宜拍卖，收取污水费优先 **案例 214**
- 134、柔性执行活封生猪：收回不良贷款 50 万 **案例 215**
- 135、抵押贷款，展期是否需要办理变更抵押登记

- 136、税务局能否在执行程序中主张税款优先权**案例 216**
- 137、通过上学女儿找到租房：收回不良 9 万元**案例 217**
- 138、利用子女学籍卡找借款人：收不良 28 万 **案例 218**
- 139、美女引蛇出洞：收回不良贷款 15 万元 **案例 219**
- 140、强制执行：电子承兑汇票四个动作
- 141、竞买人迟交部分保证金后又悔拍，拍卖效力如何认定
- 142、少于法定公告期限：是否属撤销拍卖情形**案例 220**
- 143、执行应收账款：收回助业不良贷款 150 万**案例 221**
- 144、创新清收，托管盘活：收回不良贷款 **案例 222**
- 145、限高、失信：让人间蒸发借款人还贷款 **案例 223**

第七节 清收不良贷款刑民交叉九个问题及对策

- 一、三种情形，民事案件与刑事案件应当分别审理
- 二、适用“先刑后民”的四个条件
- 三、诈骗贷款不必然合同无效，保证人仍连带**案例 224**
- 四、法定代表人涉犯罪：不影响银行诉讼清收**案例 225**
- 五、借款人涉嫌刑事犯罪：可单独诉讼保证人**案例 226**
- 六、借款人骗贷银行没过错：保证人仍承担 **案例 227**
- 七、民案件不需等刑案结果：可继审收不良 **案例 228**
- 八、保证人涉嫌犯罪：不影响民事案件审理 **案例 229**
- 九、法院不能以抵押财产被公安查封驳起诉 **案例 230**

第八节 风险代理清收不良三个问题及对策

- 一、风险代理清收不良贷款六个范围

二、风险代理费率标准，哪些费用不在其中

三、风险代理清收不良贷款操作流程

案例 231：通过风险代理，收回不良贷款 980 万元

第九节 利用拒执罪清收不良贷款 12 个问题及对策

一、拒执罪法律依据及标准

二、借款人 12 种情形之一构成拒执罪

三、执行法第 62 条规定的拒执罪的八个标准

四、最高法院：认定被执行人有履行能力的时间节点

五、老赖入刑的 3 个标准

六、执行法对单位和个人罚款标准

案例 232：虚构债务抵押规避执行拒执罪，收不良 150 万

案例 233：拒执转移房屋，罚款 5 万，立即还贷 180 万

七、证据不充分，更换法定代表人不能解限高 **案例 234**

八、变更法定代表人未支付股价，不解限高 **案例 235**

九、限高条件及期限，解除限高条件

十、失信条件、期限，解除失信条件，惩戒措施

十一、转移耕地补贴：构成拒执罪，收不良 70 万 **案例**

236

十二、非法处置查封粮食：拒执罪，收不良 9 万 **案例 237**

第七种方法 以物抵债清收不良贷款 25 个问题及对策

一、协议抵债六个问题及对策

1、同时具备 6 个条件可协议抵债

- 2、可抵债财产和不可抵债的财产
- 3、协议抵债 8 个操作流程
- 4、协议抵债注意 10 个事项
- 5、签订以物抵债协议，不交付抵债物怎么办
- 6、协议抵债须立即更名

案例 238：住宅协议抵债解他项未更名：被其他法院执行

案例 239：商用房抵债未过户虽占有：也不能排除执行

二、法院裁定以物抵债 12 个问题及对策

- 1、法院裁定以物抵债：相关法律依据
- 2、网络司法拍卖财产：三次抵债机会
- 3、同时具备 4 个条件：银行可同意法院裁定以物抵债
- 4、法院裁定以物抵债：注意 6 个事项

案例 240：法院裁定以物抵债，变现清收不良 2375 万元

5、法院调解以房抵债未更名：其他法院可执行 **案例 240**

案例 241：最高法院对法院调解抵债能否对抗查封执行

5.1、民法典合同编解释 27 条：法院以物抵债调解书，不具优先权、不对抗查封

5.2、民法典合同编解释 28 条：以物抵债未更名没优先权

6、法院裁定房屋抵债未过户：企业再抵押无效 **案例 242**

7、法院裁房抵债未更名被查封：不影响抵债效力 **案例**

243

8、法院裁定以物抵债：不能直接裁定给案外人 **案例 244**

9、向法院申请抵债须在：最后流拍 67 天之内 **案例 245**

10、法院裁以物抵债价：应扣除执行费和评估费 **案例**

246

11、避免法院裁定以物抵债价过高或找差价：五个对策

案例 247：银行房抵债找差价，又新增工程价款再找差价

案例 248：抵债财产未更名，仍属债务人破产财产

12、多个债权人：申请以物抵债时顺序

三、非抵押物及时准确抵债问题及对策

1、非抵押物抵债：具备 8 个条件

2、如果不同意抵债：没有可执行清收的财产

3、首封不抵债解封：轮候可按保留价裁定抵债**案例 249**

4、以物抵债：策略

四、处置抵债资产 9 个要点

1、处置抵债资产：四个原则

2、财政部最新规定：处置抵债资产 5 个要点

3、5 个方面确定拍卖抵债资产底价

4、公开拍卖抵债资产 5 个要点

5、转让抵债资产分期付款 6 个规定

6、处置抵债资产七个渠道和方法

7、银行接收、持有、处置抵债资产涉及的税种和税率

8、依法合规减少和减免税费有效方法

解读：财政部 2022 年 31 号公告，减免抵债资产税费

9、避免裁定以物抵债价格高或找差价 5 个对策

案例 250、251：处置抵债房屋，差额计算增值税

第八种方法 单户转让不良贷款 11 个问题及对策

一、六种情形之一，可单户转让不良贷款

二、单户转让不良难点和重点：债权定价，以销定让

三、购买银行不良贷款：10 大潜在买家

四、转让不良贷款：通知借款人、担保人 4 种方式

五、债权受让人能否直接诉讼替代通知？

案例 252：单户转让，收回已核销 12 年贷款 1266 万元

案例 253：公告通知债务人，债权转让有效

案例 254：未下落不明刊登催收公告，不中断时效

案例 255：金融资产公司批量收购公告催收不受下落不明

六、认定债务人“下落不明”的标准

七、最高人民法院关于债权转让通知：最新观点

八、债权转让国有资产：优先购买权

案例 256：2022 年最高法院国有资产优先购买权判例

九、银行是否可向非金融机构转不良 **案例 257、258**

十、买不良：可否计收受让日之后的利息？ **案例 259**

十一、不良贷款转让费用：由谁负担

第九种方法 利用互联网加快处置不良资产问题及对策

互联网+不良资产经营模式，利用互联网宣传推介不良资产，利用网络拍卖不良资产，打造多边网络平台处置不良资产，

构建线上化系统化处置不良资产经营模式。

后序：清收不良贷款注意十八个事项

- 一、处置不良资产，避免增加 10 个风险
- 二、清收工作注意 6 个方面，保护好自己
- 三、正确处理批量处置和自主清收的关系
- 四、正确处理存量清收和源头治理的关系