

抵押权谈判

谈判背景：A 公司是房地产开发公司，和 B 银行签订协议，为购买自己房屋的个人申请银行贷款提供阶段性担保责任，即购房者申请银行按揭贷款买房时，房产证还没有办下来，银行的抵押权也不能登记，此时由 A 公司承担阶段性担保责任，维护银行资金安全。根据协议，A 公司的阶段性担保责任在他项权证（抵押权登记）办理完成并交给 B 银行后终止。后张三贷款购房，A 公司办理了房产证和他项权证，但忘记交给 B 银行，张三停止偿还贷款，B 银行将张三和 A 公司作为共同被告起诉到法院，要求张三提前还款，A 公司承担连带保证责任。诉讼中，A 公司提出他项权证已经办好，自己不应当承担连带责任，但 B 银行认为 A 公司没有依约交付他项权证，阶段性担保责任没有终止。法院一审判决支持 B 银行的诉讼请求。根据该判决，B 银行既可以选择拍卖张三的房子，也可以选择直接执行 A 公司的银行存款。在上诉期间，双方律师展开谈判。

A 公司的内部信息

A 公司对 B 银行的行为非常气愤，因为他项权证已经办好，B 银行的抵押权已经设立，它完全可以通过执行张三的房产实现债权，偏偏却要拉上自己承担连带责任。同时 A 公司也担心 B 银行会优先执行自己的银行存款，毕竟扣划存款很方便，而拍卖房子要花费很长时间，回款较慢。

公司要求律师前往谈判，尽量说服银行执行张三的房产。如果银行愿意书面保证不执行 A 公司财产，A 公司会放弃上诉，让判决尽快生效。否则就要上诉到底，一定不能让银行顺利执行到自己的财产。

B 银行内部信息

1. 根据判决，银行可以选择张三或 A 公司实现债权，执行 A 公司的银行存款更加方便。但 A 公司可能会上诉，这样会延迟判决生效时间，二审花费的时间和拍卖张三房产的时间差不多一样长。同时，由于他项权证已经办好，二审存在一定的败诉风险。
2. 银行更关心的是，不希望在报表中出现不良资产。不良资产指的是超过三期不能正常还款的贷款。如果张三的贷款被列入不良，会影响整个部门的绩效考核。
3. 银行如果执行了 A 公司的财产，固然实现了快速回款的目的。但张三的贷款肯定也就变成了不良资产。

银行委托律师参加谈判，希望能找到符合银行最大利益的解决方案。