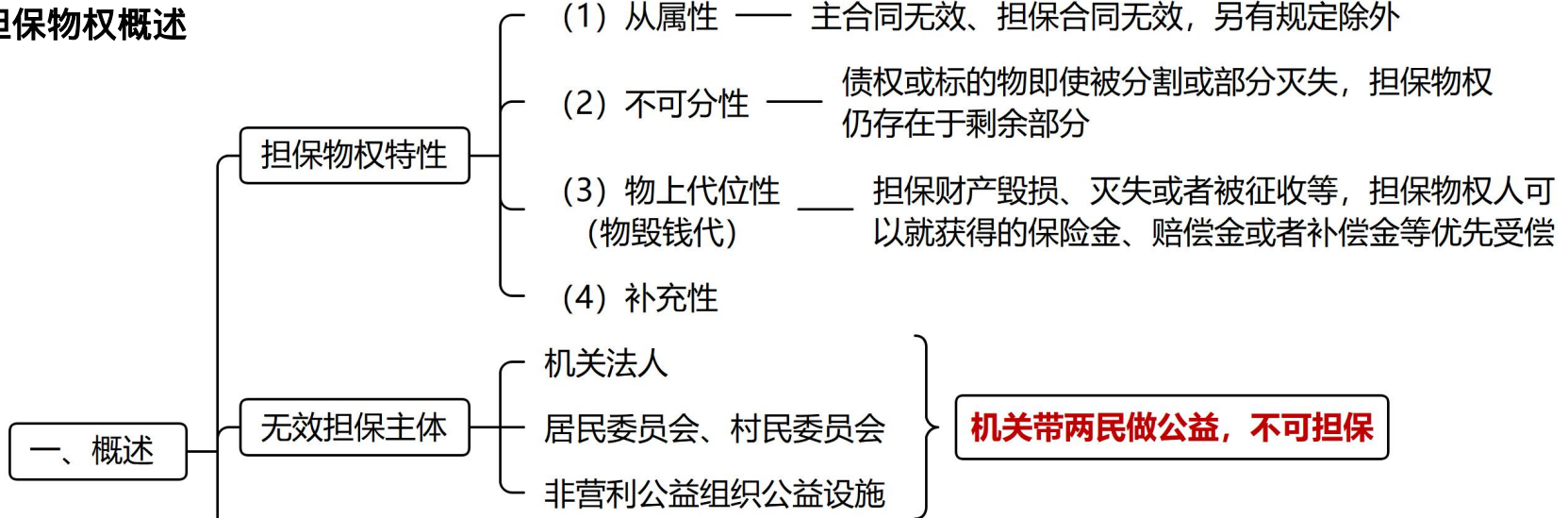
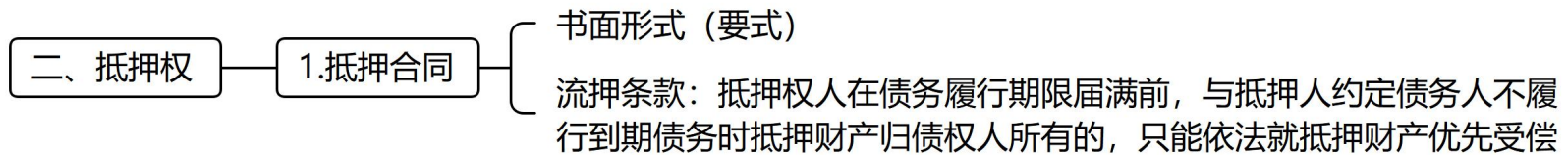


磨耳朵记考点第08讲

【知识点】担保物权概述



	债权人	担保人	担保人的赔偿责任
主合同有效	有过错	有过错	不应超过债务人 不能清偿部分的1/2
	无过错	有过错	对债务人 不能清偿的部分 承担赔偿责任
	有过错	无过错	不承担 赔偿责任
主合同无效	——	无过错	不承担 赔偿责任
	——	有过错	不应超过债务人 不能清偿部分的1/3



【知识点】抵押权

二、抵押权

2. 抵押财产范围

可以抵押的财产

法律、行政法规不禁止都可抵

- (1) 土地所有权;
- (2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外;
- (3) 学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施;
- (4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产;
- (5) 依法被查封、扣押、监管的财产;
- (6) 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产

不可以抵押的财产 (公家公益有争议)

【靖点提示】已经设立抵押的财产被采取查封、扣押等财产保全或执行措施的，不影响抵押权的效力。

关于建筑物和建设用地使用权

城市：房地一起押 (**房随地走，地随房走**)

建设用地使用权抵押**后**，**新增**的建筑物**不属于**抵押财产

乡镇村：地不可单押，随房押

(实现抵押权后，未经法定程序，不得改变土地所有权的性质和土地用途)

划拨取得 建设用地 使用权

- 以地上的建筑物抵押
- 以划拨方式取得的建设用地使用权抵押

**未办批准
手续也可
抵押**

依法实现抵押权时，拍卖、变卖建筑物的价款

- ①先补缴土地出让金
- ②再由债权人优先受偿

违法的建筑抵押

以**违法的建筑物抵押的**，**抵押合同无效**，但是**一审法庭辩论终结前**已经办理合法手续的除外

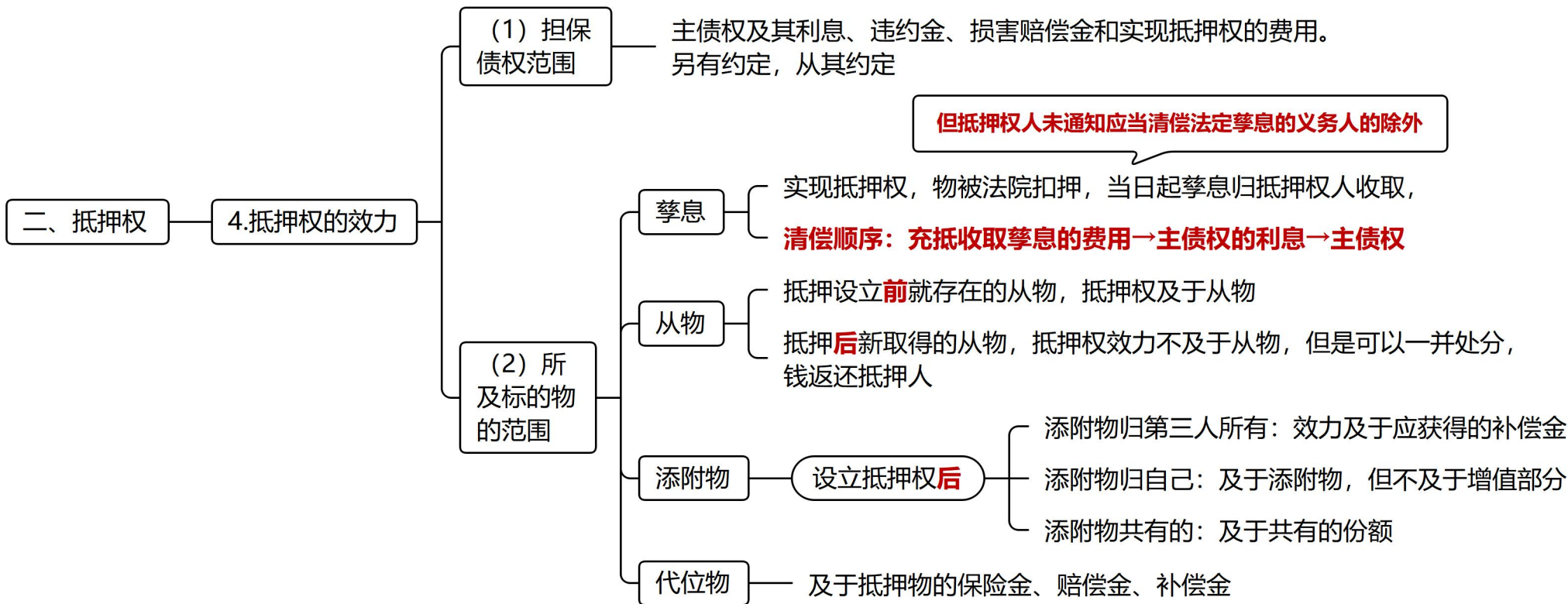
以建设用地使用权依法设立抵押，抵押人不得以存在违法的建筑物为由主张抵押合同无效的 (**押地，不可以房违法主张抵押合同无效**)

3. 抵押权的设立

不动产——登记生效

抵押登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，**以登记记载的内容为准**

动产——登记对抗 (**合同生效动产抵押权设立**)



二、抵押权

4. 抵押权的效力

(4) 抵押权人的权利 (债权人)

抵押权的顺位 (一物多押)

已登记 (看时间) > 未登记 → 按比例
变更顺位未经其他抵押权人书面同意的, 不得对其他抵押权人产生不利影响

抵押权的处分

抵押权的转让

债权转让的, 担保该债权的抵押权一并转让, 另有规定、约定除外

抵押权的抛弃

债务人以自己的财产设定抵押, 抵押权人**放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的**, 其他担保人在**抵押权人因此而丧失**优先受偿权益的**范围内免除担保责任**, 但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外

(5) 抵押权的实现

一般情况: 变价处分、优先受偿

优先效力

- 已登记 > 未登记
- 已登记的, 按照登记的先后顺序清偿
- 未登记的, 按债权比例清偿

不考虑合同签订时间

抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权;
未行使的, 人民法院不予保护

没有约定的, 按下列顺序清偿

- (1) 实现抵押权的费用;
- (2) 主债权的利息;
- (3) 主债权

5. 特殊抵押

最高额抵押

特征

抵押物价值固定, 债权额不固定;
可把之前的债权并入, 先有债后有抵押;
最高限额抵押权不随债权转让, 当事人另有约定的除外

债权得以确定法定事由

- ① 债权期满;
- ② 无债权期, 自抵押权设立之日起**满2年后**请求确定债权;
- ③ **新的债权不可能发生**;
- ④ 抵押权人知道或者应当知道抵押财产被**查封、扣押**;
- ⑤ 债务人、抵押人**被宣告破产或者解散**;
- ⑥ 法律规定债权确定的其他情形

实现

高于最高限额的, 以最高限额为限
低于最高限额的, 以实际发生的债权余额为限

二、抵押权

5.特殊抵押

浮动抵押

- 抵押人限于企业、个体工商户、农业生产经营者
- 现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押
- 抵押期间，抵押人对抵押财产的使用、收益及处分不受抵押权的影响
- 浮动抵押不得对抗“**正常经营买受人**”

“正常经营买受人”规则

即使登记，也不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人

可以对抗正常经营买受人情形

- ①购买商品的**数量明显超过**一般买受人；
- ②购买出卖人的**生产设备**（应该买产品、商品）；
- ③订立买卖合同的**目的在于担保**出卖人或者第三人履行债务；
- ④买受人与出卖人存在**直接或者间接的控制关系**；
- ⑤买受人**应当查询抵押登记而未查询**的其他情形。

6.动产抵押权的特别效力规定

未经登记，不得对抗善意第三人

- 转移占有即归第三人，但第三人恶意除外
- 出租并移转占有，租赁关系不受影响，但第三人恶意除外
- 人民法院已为其他债权人作出财产保全裁定或者采取执行措施，抵押权人主张对抵押财产优先受偿的，人民法院不予支持**
- 抵押人破产，抵押权人主张对抵押财产优先受偿的，人民法院不予支持**

超级优先权（价款债权抵押权）

动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物**交付后10日内**办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外

常见情形：

- (1) 融资机构提供贷款专用于购置标的物形成的债权**
- (2) 出卖人允许买受人赊购标的物形成的债权**