

中级会计职称

经济法

教材精讲班

第四节 担保物权

考点 9：抵押物的转让（★★★）

1、转让抵押物

（1）抵押期间，抵押人**可以转让抵押财产**。当事人另有约定的，按照其**约定**。抵押财产转让的，抵押权**不受影响**。

（2）抵押人转让抵押财产的，应当及时**通知**抵押权人。

【注意】抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人**提前清偿债务**或者**提存**。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

2、司法解释

（1）未将约定登记

当事人约定禁止或者限制转让抵押财产但是未将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产：

①抵押权人请求确认**转让合同无效**的，人民法院**不予支持**；

②抵押财产已经交付或者登记，抵押权人请求确认转让**不发生物权效力**的，人民法院**不予支持**，但是抵押权人有证据证明受让人知道的除外；

③抵押权人请求抵押人承担**违约责任**的，人民法院依法予以支持。

（2）已经将约定登记

当事人约定禁止或者限制转让抵押财产且已经将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产：

①抵押权人请求确认**转让合同无效**的，人民法院**不予支持**；

②抵押财产已经交付或者登记，抵押权人主张转让**不发生物权效力**的，人民法院**应予支持**，但是因受让人代替债务人清偿债务导致抵押权消灭的除外。

考点 10：抵押物的出租（★★★）

1、先出租后抵押（租赁权优先）

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

2、先抵押后出租

动产抵押合同订立后**未办理**抵押登记，抵押人将抵押财产出租给他人并移转占有，抵押权人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是抵押权人能够举证证明承租人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外。

考点 11：抵押权的效力（★★★）

1、抵押权的实现

（1）债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以**抵押财产折价**或者以**拍卖、变卖**该抵押财产所得的价款优先受偿。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

（2）债权人以诉讼方式行使担保物权的，应当以**债务人**和**担保人**作为共同被告。

（3）抵押人与抵押权人之间的协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

2、抵押价款范围

抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有约定的，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。

3、同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

（1）抵押权已经登记的，按照登记的**时间先后**确定清偿顺序；

（2）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；

(3) 抵押权未登记的，按照债权**比例**清偿。

【注意】“超级优先权”

动产抵押担保的**主债权是抵押物的价款**，标的物**交付后十日内办理抵押登记**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。

【举例】2022年1月1日，甲将一台设备以100万元的价格出售给乙且完成了交付，乙于当日付款40万，余款将在三个月内付清。为担保该价款的支付，乙将该设备抵押给甲，双方于1月7日办理了抵押登记。1月4日，乙将该设备质押给丙，同日完成了交付。之后，由于设备出现损坏，交由丁维修。3月15日，因丙未支付到期的维修费，丁留置了该设备。

问题：甲、丙、丁的优先受偿顺位是什么？

网校答案：丁（留置权）>甲（超级优先权）>丙（其他担保物权）

4、抵押权顺位的变更

抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容。但是，抵押权的变更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**。

5、担保人免责

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。

6、抵押权的行使期间

(1) 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。

(2) 主债权诉讼时效期间届满后，抵押权人主张行使抵押权的，人民法院不予支持；抵押人以主债权诉讼时效期间届满为由，主张不承担担保责任的，人民法院应予支持。

7、孳息

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自**扣押之日起**，抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息义务人的除外。收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

【链接】质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。

【链接】留置权人有权收取留置财产的孳息，所收取的孳息应当首先充抵收取孳息的费用。

【例-判断题】留置权人无权收取留置财产的孳息。（ ）

网校答案：×

网校解析：留置权人有权收取留置财产的孳息，所收取的孳息应当首先充抵收取孳息的费用。

8、从物

(1) 从物产生于抵押权依法**设立前**，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院**应予支持**，但是当事人另有约定的除外。

(2) 从物产生于抵押权依法**设立后**，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院**不予支持**，但是在抵押权实现时可以一并处分。