

注册会计师

经济法

教材精讲班

第三章 物权法律制度

第五单元 担保物权

【例题】2021年4月，甲公司因欠乙公司贷款100万元不能按时偿还，向乙公司请求延期至2022年4月1日还款，并愿意以本公司所有的3台大型生产设备进行抵押，为其履行还款义务提供担保。乙公司同意了甲公司的请求，并与甲公司订立了书面抵押合同。但未就抵押办理任何登记手续，也未向乙公司交付用于抵押的设备。

2021年8月，甲公司隐瞒有关事实，与戊公司订立合同出售其用于抵押的3台生产设备。……向戊公司交付了这3台生产设备。

问：乙公司是否有权就用于抵押的3台设备向戊公司行使抵押权？并说明理由。

【答案】乙公司无权就用于抵押的3台设备向戊公司行使抵押权。

【解析】根据规定，当事人以生产设备设定抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。在本题中，乙公司以设备设定抵押，但是未办理登记手续，其抵押权不得对抗善意的戊公司。

【注意】动产抵押即使已经登记，也不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

【解释】买受人在出卖人正常经营活动中通过支付合理对价取得已被设立担保物权的动产，担保物权人请求就该动产优先受偿的，人民法院不予支持，但是有下列情形之一的除外：

- (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；
- (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。

(3) 未登记的法律后果

①抵押财产因不可归责于抵押人自身的原因灭失或者被征收等导致不能办理抵押登记，债权人请求抵押人在约定的担保范围内承担责任的，人民法院不予支持；但是抵押人已经获得保险金、赔偿金或者补偿金等，债权人请求抵押人在其所获金额范围内承担赔偿责任的，人民法院依法予以支持。（物上代位）

②因抵押人转让抵押财产或者其他可归责于抵押人自身的原因导致不能办理抵押登记，债权人请求抵押人在约定的担保范围内承担责任的，人民法院依法予以支持，但是不得超过抵押权能够设立时抵押人应当承担的责任范围。

③当事人申请办理抵押登记手续时，因登记机构的过错致使其不能办理抵押登记，当事人请求登记机构承担赔偿责任的，人民法院依法予以支持。

5、抵押担保的范围

(1) 担保的债权范围

有约定	按约定
未约定	①主债权及其利息。 ②违约金。 ③损害赔偿金。 ④保管和实现担保物权的费用（比如：拍卖担保物的费用）。

(2) 抵押物的物上代位

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

【例-多选题】甲公司从某银行获得贷款1000万元，并以其A房屋（价值500万元）提供抵押担保，同时，乙公司以其B房屋（价值800万元）为甲公司贷款提供抵押担保。贷款到期时，甲公司尚欠银行400万元的本息未还。在银

行催讨欠款期间，A 房屋因火灾发生严重损坏，价值仅余 350 万元。火灾责任人丙向甲公司赔偿了 50 万元，丁保险公司向甲公司赔付保险金 80 万元。下列财产中，银行享有优先受偿权的有（ ）。

- A. A 房屋
- B. B 房屋
- C. 丙赔偿给甲公司的 50 万元
- D. 丁公司赔付甲公司的 80 万元保险金

【答案】 ABCD

【解析】 根据规定，在抵押物灭失、毁损的情况下，抵押人可以就该抵押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿。本题中，A 房屋毁损的，银行就 A 房屋本身的拍卖价款和保险公司的保险金、第三人的赔偿金和 B 房屋有优先受偿权。

【例题】 2021 年 11 月，A 公司向 B 银行借款 2 000 万元，期限 2 年；A 公司将其所属一栋房屋作为抵押并办理了抵押权登记。……2022 年 1 月，A 公司与 C 公司签订书面合同，将该房屋出租给 C 公司。……1 月 5 日，C 公司对因火灾造成的房屋损失向 A 公司赔偿 100 万元。……B 银行则认为，其对于 A 公司因房屋受损而获得的 100 万元赔偿款也享有优先受偿权……

问：B 银行关于其对 A 公司获得的 100 万元赔偿款享有优先受偿权的主张是否成立？并说明理由。

【答案】 B 银行关于其对 A 公司获得的 100 万元赔偿款享有优先受偿权的主张成立。

【解析】 根据物权法律制度的规定，抵押期间，抵押财产因毁损而获得的赔偿金，抵押人有权优先受偿。

6、抵押权人的权利

(1) 优先受偿权

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。

(2) 土地出让金优先于抵押权

拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，应先依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，抵押人可主张剩余价款的优先受偿权。

【例题】 2021 年 9 月 8 日，甲公司与乙公司订立购车合同，并以甲公司通过划拨方式取得的某国有建设用地使用权提供抵押担保，甲乙双方办理了抵押登记。甲公司未按期向乙公司支付购车款，乙公司遂提起诉讼，并主张实现抵押权。在强制执行过程中，……土地管理部门提出，应从拍卖款中优先补缴 650 万元的土地出让金。

问：土地管理部门是否有权要求从拍卖价款中优先补缴 650 万元土地出让金？并说明理由。

【答案】 土地管理部门有权要求从拍卖价款中优先补缴 650 万元土地出让金。

【解析】 根据规定，拍卖“划拨”的国有土地使用权所得的价款，应当首先依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，抵押人可主张剩余价款的优先受偿权。

(3) 孳息收取权

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，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。但抵押人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

② 抵押人所收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

7、抵押人的权利

(1) 转让抵押物

① 抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。

② 抵押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。

③ 抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人**代为清偿**债务消灭抵押权的除外。

【例-多选题】 王某向李某借款 20 万元，借期 2 年。王某以自己的房屋提供抵押担保并办理了登记。抵押期间，张某向王某表示愿意以 50 万元购买其房屋。根据规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 王某将该房屋卖给张某应得到李某的同意
- B. 如王某经李某同意将该房屋卖给了张某，则应将转让所得价款提前清偿债务或者提存

- C. 如王某未经李某同意，不得转让抵押财产
 D. 如张某代为偿还 20 万元借款，则王某的转让行为无须得到李某同意

【答案】 ABCD

【解析】

(1) 选项 AB：抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。

(2) 选项 CD：抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

(2) 出租抵押物

	抵押权设立后抵押财产出租，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。
先抵押后出租： 抵押权优先。	①抵押人未书面告知承租人该财产已抵押，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任。
	②抵押人已书面告知承租人该财产已抵押，损失由承租人自己承担。
先出租后抵押： 租赁权优先。	订立抵押合同前抵押财产已出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。