

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-单选题】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，王某将房屋出租给张某，并告知其房屋已抵押的现状。根据规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 抵押期间，王某将房屋出租给张某，需经过李某同意
- B. 若王某未还款，李某不得向承租人张某主张抵押权
- C. 若王某未还款，李某可以向承租人张某主张抵押权，造成张某的损失由出租人王某承担
- D. 若王某未还款，李某可以向承租人张某主张抵押权，造成张某的损失由承租人自己承担

【答案】D

【解析】

(1) 选项 AB：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。

(2) 选项 CD：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。

8、抵押权的实现

(1) 单一抵押清偿顺序

- ①实现抵押权的费用
- ②主债权的利息
- ③主债权

(2) 抵押权的实现

不动产	登记在先的优于登记在后的。
	登记顺序相同的，按比例。
动产	登记的优于未登记的。
	均未登记的，登记在先的优于登记在后的。 均未登记的，按比例。

(3) 抵押权顺位

①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，但抵押权的变更，未经其他抵押权人“书面同意”，不得对其他抵押权人产生不利影响。

②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。但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

【注意】除抵押之外还存在其他担保时，若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。（防止责任转嫁）

【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？

【答案】丁（留置权）>甲（超级优先权）>丙（其他担保物权）

9、最高额抵押

最高额抵押是指为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，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，抵押权人有权在**最高债权额限度内**就该担保财产优先受偿。

(1) 债权之确定：

- ①约定的债权确定期间届满；
- ②没有约定债权确定期间或约定不明确，抵押权人或抵押人自最高额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抵押财产被查封、扣押；
- ⑤债务人、抵押人被宣告破产或者解散。

(2) 债权转让的效力

最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但当事人另有约定的除外。