

第四节 担保物权

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

抵押权设立后, 抵押人出租抵押物, 在抵押权实现时, 可能发生抵押权与租赁权的效力冲突。对此, 若抵押权已登记, 其具有对抗第三人的效力, 且抵押权设立在先, 则租赁权不得对抗抵押权。

考点 11: 抵押权的效力 (★★★)

1、抵押权的实现

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、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。

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-单选题】甲向乙、丙、丁三家银行借款, 均以自己的一套房屋抵押。乙的债权为 100 万元, 丙的债权为 300 万元, 丁的债权为 500 万元, 登记的顺序为乙、丙、丁。后未经丙的同意, 乙和丁协议变更抵押权顺位。甲到期不能偿还债务, 房屋拍卖所得价款 400 万元, 下列关于乙、丙、丁三家银行的抵押权顺位表述正确的是 ()。

A. 丁 400 万元, 丙 0, 乙 0

- B. 丁 100 万元， 丙 300 万元， 乙 0
- C. 乙 100 万元， 丙 300 万元， 丁 0
- D. 乙 100 万元， 丁 300 万元， 丙 0

答案： B

解析： 根据《民法典》第四百零九条的规定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。本题中，抵押权顺位变更未经丙同意，所以丙的利益不得受影响，400 万中丙要先留下 300 万，剩下 100 万按照变更后的顺位行使抵押权，即丁优先。

考点 12： 最高额抵押权（★）

最高额抵押权，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，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者约定不明确，抵押权人或者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被解散。

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。