

第八章 物权法律制度

【专题八】担保物权制度（重要考点）

3. 不得抵押的财产

(1) 土地所有权

(2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；

(3) 学校、幼儿园、医疗机构等以公益为目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施

(4) 所有权、使用权不明或有争议的财产；

(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。

4. 担保的债权范围及抵押权人的权利

(1) 担保的债权范围。主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。

(2) 抵押权人的权利。

① 变价处分权。依法定程序拍卖、变卖抵押物，实现抵押物的交换价值；

② 优先受偿权。就抵押物卖得的价金，优先于无担保物权的债权人受领清偿。

③ 保全抵押财产价值权。抵押权人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为；抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。

④ 抵押权的处分权。抵押人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。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。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。

5. 抵押人的权利

(1) 抵押财产的用益权。抵押权设立后，抵押人仍保有对抵押财产的占有，仍可以对抵押财产进行使用和收益。

(2) 抵押财产的处分权。抵押权设立后，抵押人作为抵押财产的所有权人，仍可以对抵押财产进行处分。如转让抵押财产、在抵押财产上为他人再行设立抵押权或者质权等。《民法典》规定，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。