



第四节 担保物权

考点4：抵押财产（★★★★）

抵押的 财产范围	<ul style="list-style-type: none">①建筑物和其他土地附着物。②建设用地使用权。③海域使用权④生产设备、原材料、半成品、产品。⑤正在建造的建筑物、船舶、航空器。⑥交通运输工具。⑦法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。
-------------	---



第四节 担保物权

禁止抵押 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，法律规定可以抵押的除外。
- ③ 学校、医院、幼儿园等非营利法人的教育设施、医疗卫生设施。
- 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。



第四节 担保物权

【注意】以违法的建筑物抵押的，抵押合同无效，但是一审法庭辩论终结前已经办理合法手续的除外。



第四节 担保物权

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列财产中，可以设立抵押权的有（ ）。

- A. 船舶
- B. 正在建造的房屋
- C. 海域使用权
- D. 集体土地所有权



第四节 担保物权

答案：ABC

解析：债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- (1) 建筑物和其他土地附着物；
- (2) 建设用地使用权；
- (3) 海域使用权（选项C）；
- (4) 生产设备、原材料、半成品、产品；
- (5) 正在建造的建筑物（选项B）、船舶（选项A）、航空器；
- (6) 交通运输工具；
- (7) 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。



第四节 担保物权

【例-单选题】根据《民法典》的规定，下列财产中，可用于设立抵押权的是（ ）。

- A. 土地所有权
- B. 被人民法院查封的车辆
- C. 所有权有争议的房屋
- D. 正在建造的船舶



第四节 担保物权

答案：D

解析：禁止抵押财产：

(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，法律规定可以抵押的除外。

(3) 学校、医院、幼儿园等非营利法人的教育设施、医疗卫生设施。

(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。



第四节 担保物权

【例-单选题】根据物权法律制度规定，下列选项中属于禁止抵押的财产的是（ ）。

- A. 土地所有权
- B. 正在建造的建筑物
- C. 海域使用权
- D. 生产设备



第四节 担保物权

答案：A

解析：下列财产不得抵押：

(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、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；

(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；

(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。



第四节 担保物权

【例-多选题】 根据规定，下列财产中，可以作为抵押物的有（ ）。

- A. 机动车
- B. 建筑物
- C. 正在建造的船舶
- D. 海域使用权



第四节 担保物权

答案：ABCD

解析：

选项C：当事人以生产设备、原材料、半成品、产品，正在建造的船舶、航空器，交通运输工具设定抵押，抵押权自抵押合同生效时设立；



第四节 担保物权

考点5：抵押合同（★★★★）

1、设立抵押权，当事人应当采用**书面形式**订立抵押合同。

【注意】抵押合同属于双方民事法律行为、要式合同、诺成合同、从合同。

2、抵押担保责任

抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照约定。

（有约定按约定，无约定承担全部费用）



第四节 担保物权

3、流押条款

抵押权人在债务履行期限届满前，与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿。



第四节 担保物权

【例-单选题】 王某和赵某为担保借款签订了一份抵押合同。根据法律行为的分类，该抵押合同属于（ ）。

- A. 单方法律行为
- B. 非要式法律行为
- C. 从法律行为
- D. 实践法律行为

答案：C

解析： 抵押合同属于双方民事法律行为、要式合同、诺成合同、从合同。