

第五单元 担保物权

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。

(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，应依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，抵押权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。

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，抵押权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**起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

②抵押权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。

②抵押财产转让的，**抵押权不受影响**。

③抵押人转让抵押财产的，应当及时**通知**抵押权人。抵押权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**。转让的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。

④当事人约定“禁止或者限制转让抵押财产”但是**未将约定登记**，抵押人违反约定转让抵押财产，抵押权人请求**确认转让合同无效的，不予支持**；抵押财产已经交付或者登记，抵押权人请求确认转让**不生物权效力**的，**不予支持**，但是抵押权人有证据证明**受让人知道**的除外；抵押权人请求抵押人承担**违约责任**的，可依法予以**支持**。

⑤当事人约定“禁止或者限制转让抵押财产”且**已经将约定登记**，抵押人违反约定转让抵押财产，抵押权人请求**确认转让合同无效的，不予支持**；抵押财产已经交付或者登记，抵押权人主张转让**不生物权效力**的，**应予支持**，但是因受让人代替债务人清偿债务导致抵押权消灭的除外。

(2) 抵押不破租赁

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。

(3)

【例-多选题】债权人甲与债务人乙签订抵押合同，将乙的房屋作为其债务履行的担保，但未办理抵押登记。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

A. 因未办理抵押登记，抵押合同尚未生效

B. 因未办理抵押登记，甲尚未在乙的房屋上设定抵押权

C. 乙可以将该房屋出卖

D. 乙可以将该房屋出租

答案：BCD

解析：选项 AB：以不动产设定抵押，未办理抵押登记的，不影响抵押合同的效力，但抵押权未设立。

7、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	登记在前的优于登记在后的。
	登记顺序相同的，按比例。
动产	登记的优于未登记的。
	均登记的，登记在前的优于登记在后的。
	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。（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）

8、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。