



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。



第四节 担保物权

考点6：不动产的抵押（★★★）

1、登记生效

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权和正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立。

2、合同与登记不一致

抵押登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。



第四节 担保物权

3、房地一体原则

房地一体原则	①城市以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押；以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。（地随房走，房随地走） ②乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押，以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。（地随房走，房不随地走） 【注意】实现抵押权后，未经法定程序，不得改变土地所有权的性质和土地用途。
--------	---



第四节 担保物权

4、新增的建筑物

建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物**不属于抵押财产**。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

【解释】抵押人将建设用地使用权、土地上的建筑物或者正在建造的建筑物**分别抵押**给不同债权人的，人民法院应当根据**抵押登记的时间先后**确定清偿顺序。



第四节 担保物权

5、以划拨方式取得的建设用地使用权

(1) 当事人以划拨方式取得的建设用地使用权抵押，抵押人以未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效的，人民法院不予支持。已经依法办理抵押登记，抵押权人主张行使抵押权的，人民法院应予支持。抵押权依法实现时所得的价款，应当优先用于补缴建设用地使用权出让金。



第四节 担保物权

(2) 抵押人以划拨建设地上的建筑物抵押，当事人以该建设用地使用权不能抵押或者未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效的，人民法院不予支持。抵押权依法实现时，拍卖、变卖建筑物所得的价款，应当优先用于补缴建设用地使用权出让金。



第四节 担保物权

【例-判断题】建设用地使用权抵押后，其土地上新增的建筑物属于抵押财产。（ ）

答案：×

解析：建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。



第四节 担保物权

【例·单选题】根据物权法律制度的规定，下列物权需要办理登记才能设立的是（ ）。

- A. 不动产抵押权
- B. 动产质权
- C. 土地承包经营权
- D. 留置权



第四节 担保物权

答案：A

解析：不动产抵押权自办理登记时设立，选项A当选；动产质权自交付时设立，选项B不当选；土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，选项C不当选；留置权的成立条件之一是债权人占有债务人的动产，选项D不当选。