

专题四

物权法



担保物权

人的担保

保证

物的担保

抵押

质押

留置

金钱担保

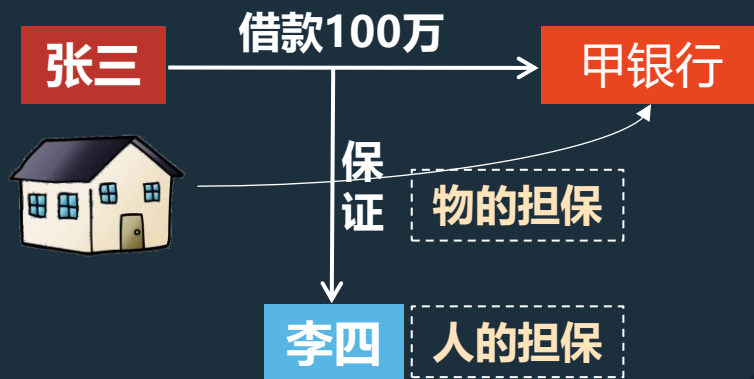
定金

准担保

所有权保留

融资租赁





【多选题】 以下属于物的担保的有（ ）。

A.融资租赁

B.抵押

C.质押

D.留置

【答案】 BCD



【多选题】 以下属于约定产生的担保的有（ ）。

A.保证

B.抵押

C.质押

D.留置

【答案】 ABC



物上代位性：

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。



【多选题】 陈某用自己的轿车作抵押向银行借款 40 万元，并办理了抵押登记手续。陈某驾驶该轿车出行时，不慎发生交通事故。经鉴定，该轿车的价值损失了 30%，保险公司赔偿了该轿车损失，下列关于该抵押担保的表述中，正确的有（ ）。

- A.该轿车不再担保银行债权
- B.该轿车应担保银行债权
- C.保险赔款不应担保银行债权
- D.保险赔款应担保银行债权

【答案】 BD



抵押权

1. 概念

抵押权是指为担保债务的履行，债务人或者第三人**不转移财产的占有**，将该财产作为债权的担保，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，债权人有权就该财产优先受偿的权利。



2. 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

3. 流押条款

抵押权人在债务履行期届满前，不得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。





抵押权人与抵押人约定的流押条款无效，该条款的无效不影响抵押合同其他部分内容的效力。债务人不履行到期债务时，抵押权人只能依法就抵押财产优先受偿。



【判断题】 甲向乙借款，将自己的房屋抵押给乙，甲、乙在抵押合同中约定，若甲到期不返还借款本息，该房屋所有权归乙。借款到期，甲无力还款，乙有权主张取得房屋所有权，甲应当配合乙办理房屋过户手续。（ ）

【答案】 ×



4.抵押财产的范围（动产、不动产）

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；
- (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



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，法律规定可以抵押的除外；
- (3) 学校、幼儿园、医院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。已经设定抵押的财产被采取查封、扣押等财产保全或执行措施的，不影响抵押权的效力^①。
- (6) 其他。例如：以法定程序确认为违法、违章的建筑物抵押的，抵押无效



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

【答案】 D



【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

【答案】 ABC



5. 抵押权的生效时间

类别	范围	抵押权生效	未登记的后果
不动产登记生效	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正在建造的建筑物	抵押权自登记时起设立	未经登记，不影响抵押合同生效
动产登记对抗	①生产设备、原材料、半成品、产品； ②交通运输工具； ③正在建造的船舶、航空器	抵押权自抵押合同生效时设立	未经登记，不得对抗善意第三人





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。



【单选题】 甲向乙借款 50 万元，约定以甲的 A 幢房屋抵押给乙，双方为此签订了抵押合同，但在抵押登记时，登记为以甲的 B 幢房屋抵押给乙。后甲未能按约还款，乙欲行使抵押权。根据《民法典》的规定，下列关于乙行使抵押权的表述中，正确的是（ ）。

- A. 乙只能对甲的 A 幢房屋行使抵押权
- B. 乙只能对甲的 B 幢房屋行使抵押权
- C. 乙可选择对甲的 A 幢房屋或者 B 幢房屋行使抵押权
- D. 乙不能行使抵押权，因为登记机关记载的抵押物与抵押合同约定的抵押物不一致，抵押无效

【答案】 B



【单选题】 根据《民法典》的规定，以特定财产作为抵押物的，抵押权须办理抵押登记才能设立。下列各项中，属于该类特定财产的是（ ）。

- A. 飞机
- B. 正在建造的建筑物
- C. 正在建造的轮船
- D. 轿车

【答案】 B



【单选题】 2023年6月10日，赵某向钱某借款30万元，双方约定以赵某所有的一辆汽车作为抵押。6月12日，抵押合同生效；6月15日，双方进行了抵押登记；6月18日，赵某将该汽车登记证书交付给钱某。下列各项中，抵押权设立的时间为（ ）。

- A.2023年6月10日
- B.2023年6月12日
- C.2023年6月15日
- D.2023年6月18日

【答案】 B



6. 抵押权设立后新增建筑物

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，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。



【补充-单选题】甲房地产公司（下称“甲公司”）在 M 地建设土地使用权上进行项目开发，开发完成至 60%时资金不足，遂以 M 地建设土地使用权作为抵押，向 P 银行贷款 2 000万元，并办理了抵押登记。甲公司与 P 银行在合同中约定，抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物。项目开发完成后甲公司无力偿还债务，P 银行依法实现抵押权时对抵押物依法拍卖所得价款 2 500 万元，其中属于 M 地建设土地使用权的部分为 1 000万元，建筑物价值 1 500 万元。则 P 银行享有优先受偿的金额为（ ）。**【答案】 C**

A.2 500 万元

B.2 000 万元

C.1 900 万元

D.1 000 万元



7. 抵押权的顺位

(1) 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。



【案例】12月1日，甲公司和乙公司签订借款合同借款100万元，并以其自有的汽车设定抵押，双方办理了抵押登记；12月5日，甲公司和丙公司签订借款合同借款60万元，以上述汽车设定抵押，但未办理登记手续；12月10日，甲公司和丁公司签订借款合同借款40万元，仍以上述汽车设定抵押，但未办理登记手续。



【问】汽车未来卖了160万，那么按照什么顺位及金额清偿债务？



【单选题】同一财产向两人以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得价款应当依照《民法典》的规定清偿。下列各项中，不符合《民法典》规定的是（ ）。

- A. 抵押权已登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序
- B. 抵押权未登记的，按照债权比例清偿
- C. 抵押权已登记的先于未登记的受偿
- D. 抵押权未登记的，按照抵押合同生效时间的先后顺序清偿

【答案】 D



(2) 变更顺位

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。



【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



最高额抵押权

概念	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
特征	①抵押担保的是将来发生的债权，现在尚未发生，但最高额抵押权设立前已经存在的债权，经当事人同意，可以转入最高额抵押担保的债权范围； ②抵押担保的债权额不确定，但设有最高限制额； ③实际发生的债权是连续的，不特定的； ④债权人仅对抵押财产行使最高限度内的优先受偿权； ⑤最高抵押只需首次登记即可设立，无须每个新生债权都办理抵押登记



债权确定

- 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



【单选题】 下列关于最高额抵押权的表述中，错误的是（ ）。

A.抵押权人实现最高额抵押权时，如果实际发生的债权余额高于最高限额的，抵押权无效

B.最高额抵押权只需首次登记即可设立

C.债务人被宣告破产时，最高额抵押权人的债权确定

D.最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权一般不得转让

【答案】 A



【多选题】 下列情形中，属于最高额抵押权所担保的债权确定的有（ ）。

- A. 约定的债权确定期间届满
- B. 抵押权人知道或应当知道抵押财产被查封、扣押
- C. 债务人、抵押人被宣告破产或被解散
- D. 新的债权不可能发生

【答案】 ABCD



浮动抵押

概念	企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押，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，债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿
抵押权的效力	①抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。 ②无论是否办理抵押登记，该抵押权均不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人
抵押财产确定	①债务履行期届满，债权未实现； ②抵押人被宣告破产或被解散； ③当事人约定的实现抵押权的情形； ④严重影响债权实现的其他情形

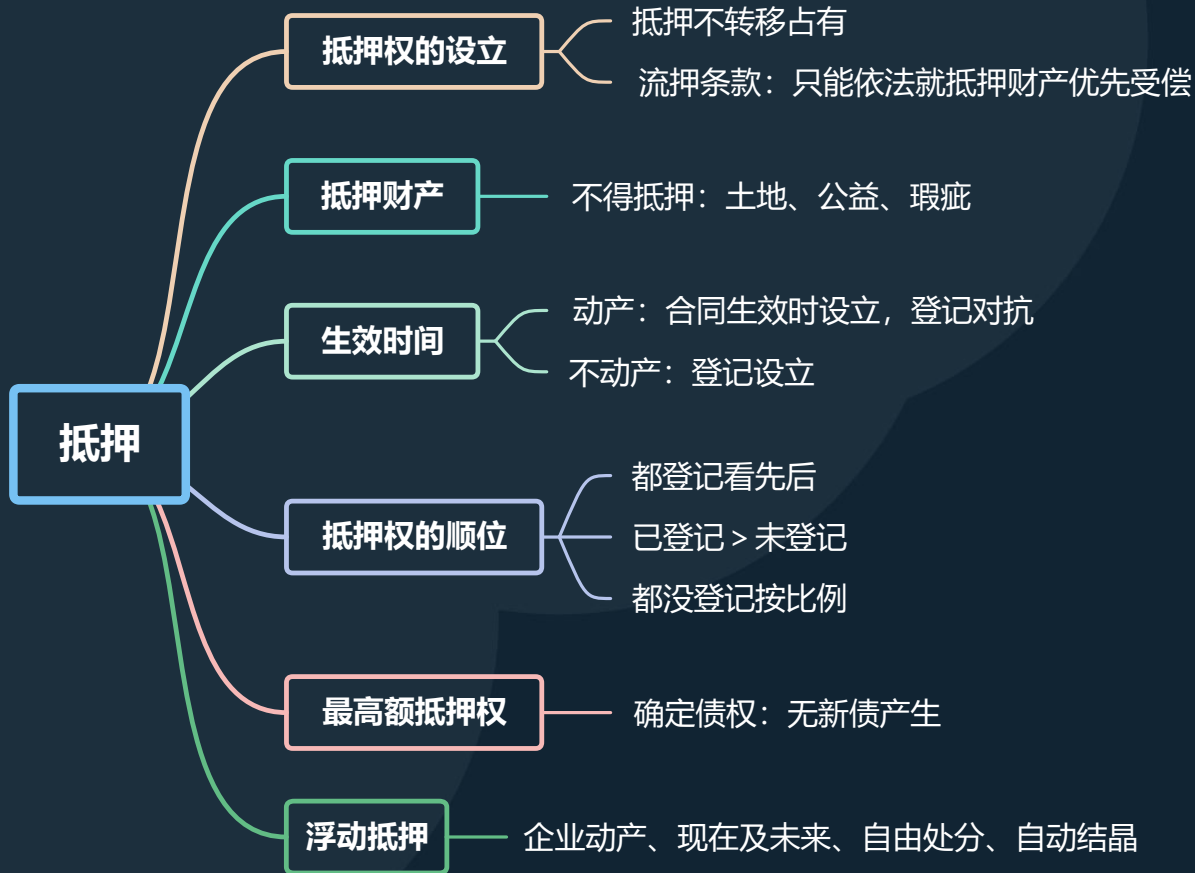


【单选题】 甲企业将其现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品一并抵押给乙银行，但未办理抵押登记。抵押期间，甲企业以合理价格将一批产品出售给知情的丙公司，并已交付。后甲企业不能向乙银行履行到期债务，乙银行拟行使抵押权。下列关于该抵押权效力的表述中，正确的是（ ）。

- A. 该抵押权已成立且可以对抗知情的丙公司
- B. 该抵押权因未办理抵押登记而不能成立
- C. 该抵押权因抵押物不特定而不能成立
- D. 该抵押权已成立但不得对抗丙公司

【答案】 D





质押

一、动产质押

概念	为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿
质押合同	(1) 当事人应当采取书面形式订立质押合同 (2) 流质条款：质权人在债务履行期届满前，不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有
生效	(1) 质押合同：自成立时生效； (2) 质权：自出质人交付质押财产时设立





①质押财产折价或拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归出质人所有，不足部分由债务人清偿。

②为债务人质押担保的第三人，在质权人实现质权后，有权向债务人追偿。



【单选题】 甲与乙签订借款合同，并约定由乙将自己的钻戒出质给甲。但其后乙并未将钻戒如约交付给甲，而是把该钻戒卖给了不知情的丙。丙取得钻戒后，与甲因该钻戒的权利归属发生纠纷。根据合同法律制度的规定，下列关于该钻戒权利归属的表述中，正确的是（ ）。

- A. 丙不能取得该钻戒的所有权，因为该钻戒已质押给甲
- B. 丙能取得该钻戒的所有权，但甲可依其质权向丙追偿
- C. 丙能取得该钻戒的所有权，甲不能向丙要求返还该钻戒
- D. 丙能否取得该钻戒的所有权，取决于甲同意与否

【答案】 C



二、权利质押

债务人或者第三人有权处分的权利可以出质

- (1) 汇票、本票、支票；
- (2) 债券、存款单；
- (3) 仓单、提单；
- (4) 可以转让的基金份额、股权；
- (5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；
- (6) 现有的以及将有的应收账款；
- (7) 法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利



三单三票一债券

权利种类		质权设立
汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单	有权利凭证	交付设立
	没有权利凭证	
可以转让的基金份额、股权、注册商标专用权、专利权、著作权（知识产权中的 登记设立 财产权）、应收账款		登记设立



【多选题】根据《民法典》的规定，以下列权利出质的，质权自交付权利凭证时设立的有（ ）。

- A. 基金份额
- B. 注册商标专用权
- C. 仓单
- D. 存款单

【答案】 CD



【多选题】根据《民法典》的规定，债务人有权处分的下列权利中，可用于设立权利质押的有（ ）。

- A. 建设用地使用权
- B. 仓单
- C. 动产所有权
- D. 应收账款

【答案】 BD



【单选题】 吴某拟将其对赵某的应收账款出质给林某，吴某于2024年1月10日将拟出质事项以电子邮件方式通知赵某，赵某于1月11日表示无异议。吴某与林某于1月16日签订质押合同，于1月18日办理了出质登记，该项质权生效的时间是（ ）。

A.2024年1月10日

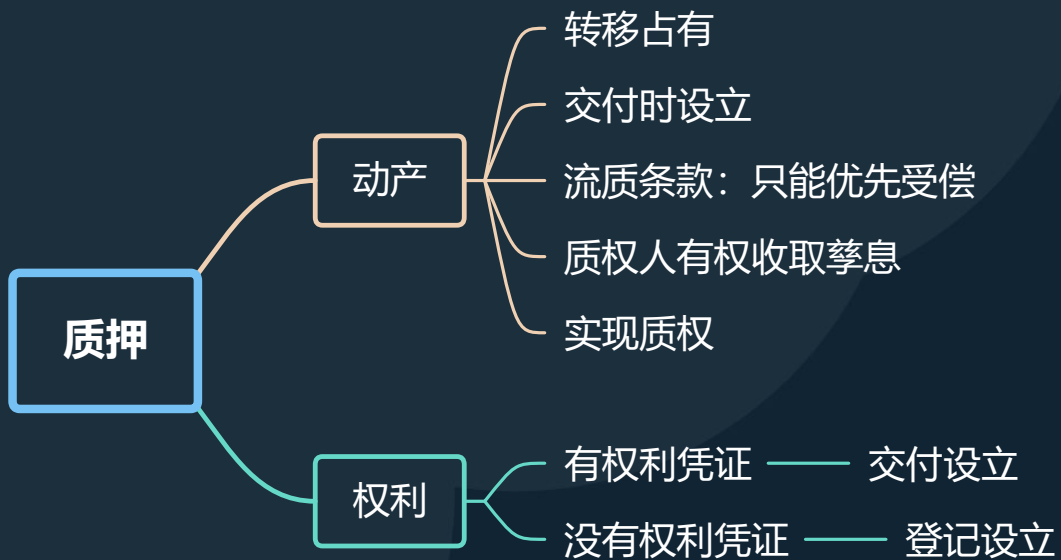
B.2024年1月11日

C.2024年1月16日

D.2024年1月18日

【答案】 D





留置权

概念	留置权是指债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。 【提示】留置仅限于动产，房屋建筑物等不动产不能留置
性质	留置权属于法定担保物权
成立要件	(1) 债权人占有债务人的动产。 ①留置物为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。 ②当事人可以在合同中约定不得留置的物。法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置。 (2) 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。 (3) 债权已届清偿期且债务人未按照规定的期限履行义务



孳息	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
受偿顺序	同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿
消灭	留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭



【单选题】 下列各项中，既可以抵押又可以留置的财产是（ ）。

- A. 建设用地使用权
- B. 建筑物
- C. 船舶
- D. 仓单

【答案】 C



【单选题】 根据担保法律制度的规定，下列情形中，甲享有留置权的是（ ）。

【答案】 A

A. 甲为乙修理汽车，乙拒付修理费，待乙前来提车时，甲将该汽车扣留

B. 甲为了迫使丙偿还欠款，强行将丙的一辆汽车拉走

C. 甲为丁有偿保管某物，保管期满，丁取走保管物却未付保管费。于是，甲谎称丁取走的保管物有误，要求丁送回调换。待丁送回该物，甲即予以扣留，要求丁支付保管费

D. 甲为了确保对戊的一项未到期债权能够顺利实现，扣留戊交其保管的某物不还

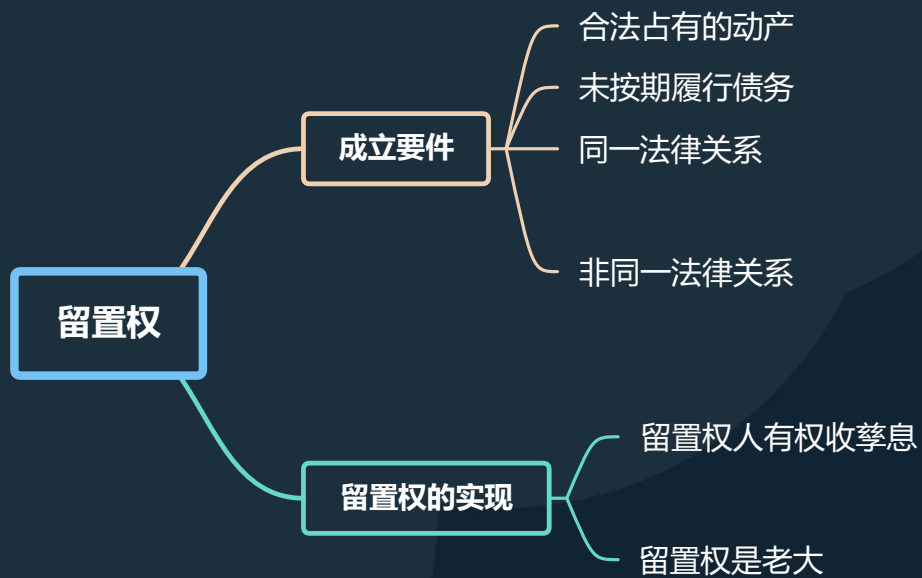


【单选题】 李某向陈某借款 10 万元，将一辆卡车抵押给陈某。抵押期间，卡车因车祸严重受损，李某将卡车送到某修理厂大修，后李某无力支付 2 万元修理费，修理厂遂将卡车留置。经催告，李某在约定的合理期间内仍未支付修理费。此时，李某亦无法偿还欠陈某的到期借款，陈某要求修理厂将卡车交给自己依法进行拍卖，修理厂拒绝。下列关于该争议如何处理的表述中，符合《民法典》规定的是（ ）。

【答案】 D

- A. 修理厂应将卡车交给陈某依法拍卖，修理费只能向李某主张
- B. 陈某应当向修理厂支付修理费，其后修理厂应向陈某交付卡车
- C. 修理厂应将卡车交给陈某依法拍卖，拍卖所得资金优先偿付借款，剩余部分修理厂有优先受偿权
- D. 修理厂可将卡车依法拍卖，所得资金先偿付修理费，剩余部分陈某有优先受偿权







中 级 必 过 ！

