

（六）最高额抵押权

项目	内容
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，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。
债权范围	（1）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） 债权的确定： 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二年后请求确定债权； 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。
部分债权转让	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。
变更	最高额抵押担保的债权确定前，抵押权人与抵押人可以通过协议变更债权确定的期间、债权范围以及最高债权额，但变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响。

（七）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）**抵押权已登记的先于未登记的受偿；**
- （2）**抵押权都已登记的，按照登记的先后顺序清偿；**
- （3）**抵押权都未登记的，按照债权比例清偿。**

2. **抵押权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。

3. 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。

（八）抵押权的实现

1. 抵押权实现方式

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：

（1）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。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

（2）抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变

卖抵押财产。抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

2. 划拨地抵押——土地出让金优先受偿

抵押人以划拨建设地上的建筑物抵押、以划拨方式取得的建设用地使用权抵押，抵押合同有效。

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。

3. 抵押权实现的后果

抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其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。

【例题·多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于动产抵押的表述中，正确的有（ ）

- A. 以动产抵押的，抵押权自登记时设立
- B. 以动产抵押的，不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人
- C. 动产抵押权人的超级优先权是指动产抵押权优先于其他一切担保物权
- D. 同一动产上存在多个价款优先权的，人民法院应当按照登记的时间先后确定清偿顺序

答案：BD

解析：① 选项A错误，以动产抵押的，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 选项B正确，动产抵押即使已经登记，也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；

③ 选项C错误，抵押物的价款债权人就该抵押物所享有的抵押权优先于除留置权外的其他担保物权，该优先性甚至可回溯至办理抵押登记前十日，故称超级优先权。因此，留置权优先于动产抵押权人的超级优先权；

④ 选项D正确，教材原文表述。