

【考点】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。

3. 房地一体原则

房地一体原则	<p>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。（<b>地随房走，房随地走</b>）</p> <p>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。（<b>地随房走，房不随地走</b>）</p> <p>【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。</p>
--------	---

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。

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**。

（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**。

【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。

【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

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。

【考点】动产的抵押（★★★）

1. 合同生效设立，登记对抗

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. 动产抵押合同订立后**未办理抵押登记**，动产抵押权的效力按照下列情形分别处理：

（1）转让抵押物

抵押人**转让抵押财产**，受让人占有抵押财产后，抵押权人向受让人请求行使抵押权的，人民法院不予支持，但是抵押权人能够举证证明受让人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外。

（2）出租抵押物

抵押人将抵押财产**出租给他人并移转占有**，抵押权人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是抵押权人能够举证证明承租人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外。

3. 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。

【解释】“正常经营活动”，是指出卖人的经营活动属于其营业执照明确记载的**经营范围**，且出卖人**持续销售**同类商品。

【注意】买受人在出卖人正常经营活动中通过支付合理对价取得已被设立担保物权的动产，担保物权人请求就该动产优先受偿的，人民法院不予支持，但是有下列情形之一的除外：

- （1）购买商品的数量明显超过一般买受人；
- （2）购买出卖人的生产设备；
- （3）订立买卖合同的目的在于担保出卖人或者第三人履行债务；
- （4）买受人与出卖人存在直接或者间接的控制关系；
- （5）买受人应当查询抵押登记而未查询的其他情形。

【例-多选题】甲公司向乙银行申请贷款，拟采用下列财产提供抵押，其中不需要登记即可设立抵押权的有（ ）。

- A. 一艘正在建造的船舶
- B. 一栋正在建造的大楼
- C. 一架飞机
- D. 一辆汽车

答案：ACD

解析：不动产抵押应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立，选项B不当选；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。选项A、C、D当选。

【例-单选题】根据《民法典》的规定，以下列财产设定抵押的，抵押权自登记时设立的是（ ）。

- A. 正在建造的厂房
- B. 远洋运输船舶
- C. 未加工的钢管
- D. 挖掘机

答案：A

解析：以不动产抵押的，抵押权自办理抵押登记时设立。只有选项A是不动产，选项BCD均是动产。

【考点】抵押物的转让（★★）

#### 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。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

（2）抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。

【注意】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。

#### 2. 司法解释

（1）未将约定登记

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：

- ①抵押权人请求确认转让合同无效的，人民法院不予支持；
- ②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，人民法院不予支持，但是抵押权人有证据证明受让人知道的除外；
- ③抵押权人请求抵押人承担违约责任的，人民法院依法予以支持。

（2）已经将约定登记

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：

- ①抵押权人请求确认转让合同无效的，人民法院不予支持；
- ②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，人民法院应予支持，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。