

**【考点】抵押物的出租（★★）**

1. 先出租后抵押（租赁权优先）

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。

2. 先抵押后出租

抵押权设立后，抵押人出租抵押物，在抵押权实现时，可能发生抵押权与租赁权的效力冲突。

对此，若抵押权**已登记**，其具有对抗第三人的效力，且**抵押权设立在先**，则租赁权不得对抗抵押权。

**【考点】抵押权的效力（★★★）**

1. 抵押权的实现

（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，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。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。

（2）债权人以诉讼方式行使担保物权的，应当以**债务人**和**担保人**作为共同被告。

（3）抵押人与抵押权人之间的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. 抵押价款范围

抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有约定的，按下列**顺序**清偿：

（1）实现抵押权的费用；

（2）主债权的利息；

（3）主债权。

3. 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。

**【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。

**【例题】**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）

**【例-单选题】**根据物权法律制度的规定，抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，当事人**没有**约定的，按（ ）顺序清偿。

- A. 实现抵押权的费用；主债权的利息；主债权
- B. 实现抵押权的费用；主债权；主债权的利息
- C. 主债权；主债权的利息；实现抵押权的费用
- D. 主债权的利息；实现抵押权的费用；主债权

**答案：**A

**解析：**抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有约定的，按下列顺序清偿：

- （1）实现抵押权的费用；
- （2）主债权的利息；
- （3）主债权。

**【例-多选题】**2022年3月1日，周某以其所有的一辆轿车设立抵押权，向吴某借款10万元，双方签订抵押合同但未办理抵押登记。3月23日，周某为获得李某20万元的借款，又将该轿车抵押给李某，双方签订抵押合同并办理了抵押登记，4月10日。该轿车因故障需要维修，周某将其送至王某处进行维修，周某一直未支付维修费用，上述债务均已到期，因周某无力偿还，该轿车被拍卖，吴某、李某、王某均主张就轿车拍卖价款优先受偿，下列关于债权人受偿顺序的表述中，正确的有（ ）。

- A. 王某优先于李某受偿
- B. 李某优先于吴某受偿
- C. 吴某优先于李某受偿
- D. 李某优先于王某受偿

**答案：**AB

**解析：**根据规定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。

本题中吴某未办理抵押登记，李某办理了抵押登记，因此李某优先于吴某受偿；

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，因此王某优先于李某、吴某受偿。

#### 4. 抵押权顺位的变更

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**。

#### 5. 担保人免责

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，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

#### 6. 抵押权的行使期间

(1) 抵押权人应当在主债权**诉讼时效**期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。

(2) 主债权诉讼时效期间届满后，抵押权人主张行使抵押权的，人民法院不予支持；抵押人以主债权诉讼时效期间届满为由，主张不承担担保责任的，人民法院应予支持。

#### 7. 孳息

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，但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息义务人的除外。收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

**【链接】**质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。

**【链接】**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。

**【例-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**

**解析：**根据《民法典》第四百零九条的规定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。本题中，抵押权顺位变更未经丙同意，所以丙的利益不得受影响，400万中丙要先留下300万，剩下100万按照变更后的顺位行使抵押权，即丁优先。

**【例-判断题】**留置权人无权收取留置财产的孳息。（ ）

**答案：×**

**解析：**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。

#### 8. 从物

(1) 从物产生于抵押权依法**设立前**，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院**应予支持**，但是当事人另有约定的除外。

(2) 从物产生于抵押权依法**设立后**，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院**不予支持**，但是在抵押权实现时可以一并处分。

### 【考点】最高额抵押权（★★）

最高额抵押权，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，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。超过部分不具有优先受偿的效力。

【注意】最高额抵押权**只需首次登记**即可设立，无须每个新生债权都到登记部门办理抵押登记。

#### 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。

#### 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。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于最高额抵押权的表述不正确的是（ ）。

A. 债务人被宣告破产时，最高额抵押权人的债权确定

B. 最高额抵押权只需首次登记即可设立

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

D. 最高额抵押权所担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不随之转让，另有约定除外

答案：C

解析：选项C：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，以最高限额为限，超过部分不具有优先受偿的效力。