

5、不动产抵押（登记）

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权以及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。

6、抵押物转让

（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**。

7、抵押不破租赁

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**。

8、物上代位性

担保期间，抵押财产毁损、灭失或者被征收等，抵押权人可以按照原抵押权顺位就获得的**保险金、赔偿金或者补偿金**等优先受偿。

9、以**划拨方式**取得的建设用地使用权

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，不予支持，已经依法办理抵押登记的，抵押权人有权行使抵押权，抵押权实现所得价款，应当**优先用于补缴建设用地使用权出让金**。

10、**同一抵押财产**为数个债权设定担保权：

（1）抵押权已登记的，按照**登记的先后顺序**清偿；

（2）抵押权**已登记**的先于**未登记**的受偿；

（3）抵押权均未登记的，按照债权**比例**清偿。

【总结】留置权>超级优先权>已登记的抵押权、质权（登记、交付先后）>未登记的抵押权

【解释】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 10 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。

11、物保+人保

（1）债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权。（先主后次）

（2）第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以请求保证人承担保证责任。

（自由选择）

12、房地一体原则

（1）城市：地随房走，房随地走

（2）农村：地随房走，房不随地走

【注意】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**。

考点 8：质押

1、权利质押、动产质押。（**不动产不能质押**）

2、当事人应当采取**书面形式**订立质押合同，质押合同自依法**成立时生效**，质权自出质人**交付**质押财产时**设立**。

3、质权效力

质权人	优先受偿权	禁止流质条款
	妥善保管	保管不当致使毁损、灭失，承担赔偿责任
	处分限制	未经同意，不得使用、处分、转质
	物上代位权	对质物毁损灭失所获得保险金、赔偿金、补偿金等优先受偿
	孳息收取权	有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定除外
出质人	处分限制	出质后，不得转让，除非经质权人同意（提存或提前清偿）

考点 9：留置

1、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。

2、留置权属于**法定担保物权**。

【注意】质权和留置权**不适用不动产**。

3、留置权的成立要件

（1）债权人**占有**债务人的动产。

（2）占有的动产应与债权属于**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**未按规定的期限履行义务**。

4、留置权的效力

留置权的效力还及于从物、孳息和代位物。

【总结】

（1）**质权、留置权**的效力及于孳息。

（2）**抵押权**一般不及于孳息；只有债务人不履行到期债务致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押人才有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。

5、留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人**60 日以上**履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。

【总结】担保物权

	抵押	质押	留置
担保物	动产+不动产	动产+权利	动产
设立	动产（合同）不动产（登记）	动产（交付）权利（交付或登记）	动产（合法占有）
性质	约定	约定	法定
孳息	扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的孳息	有权收取孳息，合同另有约定的除外	有权收取孳息