

长按识别下方二维码到

正保会计网校中级会计职称

可下载更多会计实操干货+中级备考资料

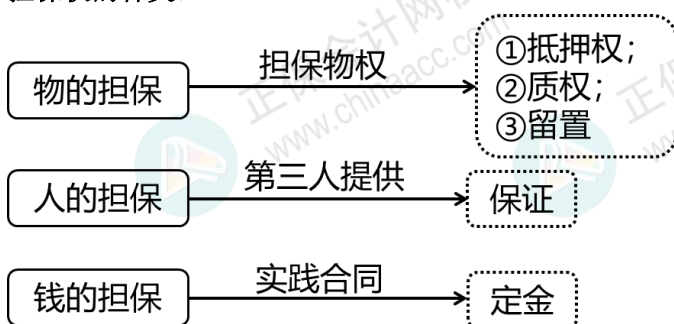


担保物权案例说（一）

【温馨提示】本专题可同时适用注会经济法和中级经济法的备考学习，内容依据为《中华人民共和国民法典》和《民法典担保制度司法解释》的相关规定。

担保物权·抵押权

担保权的种类：



【图示说明】担保的方式主要包括保证、抵押、质押、留置和定金五种方式。其中，保证属于人的担保，定金属于金钱担保，抵押、质押、留置为物的担保。

一、抵押权与抵押合同

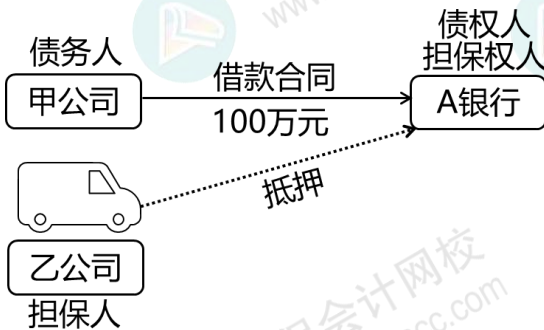
(一) 抵押权概念

为担保债务的履行，债务人或者第三人“不转移财产的占有”，将该财产抵押给债权人的，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，债权人有权就该财产“优先受偿”。

债务人可以自己的财产设定抵押权，如下图：



他人可以自己的财产为债务人的债务设定抵押权，如下图：



(二) 抵押合同

设立抵押权，当事人应当采取“书面形式”订立抵押合同。

二、抵押权设立

不动产：书面合同生效+抵押权登记=抵押权设立

动产：书面合同生效=抵押权设立

经过公示 → 不动产抵押权 → 公信效力 → 对抗第三人
→ 排他性

动产抵押权 → 排他性 { 经过公示 → 公信效力 → 对抗第三人
未经公示 → 仅可对抗“非善意”第三人

类型	登记生效	登记对抗
适用对象	<p>★ 不动产</p> <p>① 建筑物和其他土地附着物；</p> <p>② 建设用地使用权；</p> <p>③ 海域使用权；</p>	<p>动产</p> <p>生产设备、原材料、半成品、产品、</p> <p>交通运输工具和正在建造的船舶、</p> <p>航空器或其他动产</p>

	④正在建造的建筑物	
设定条件	书面合同生效+登记=抵押权生效	书面合同生效=抵押权设立
不登记的法律后果	抵押权“不生效”	未经登记，不得对抗善意第三人

【提示1】第三人，主要包括抵押物的“受让人”或“承租人”。

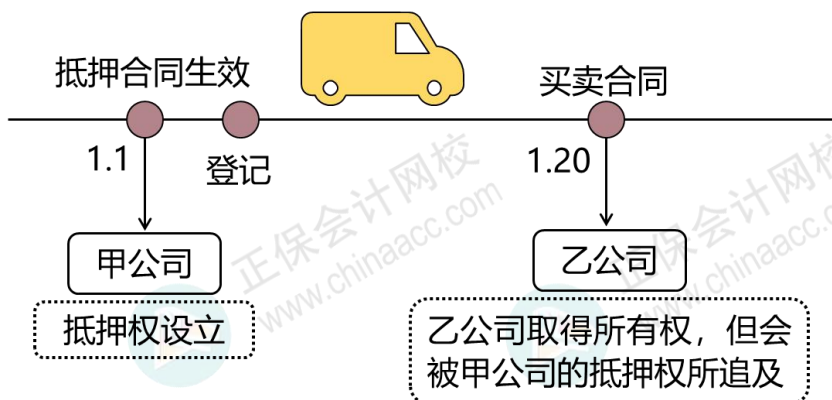
【提示2】善意，是指第三人“不知道且不当知道”动产已经签订抵押合同设立了抵押权。

不动产抵押：登记生效



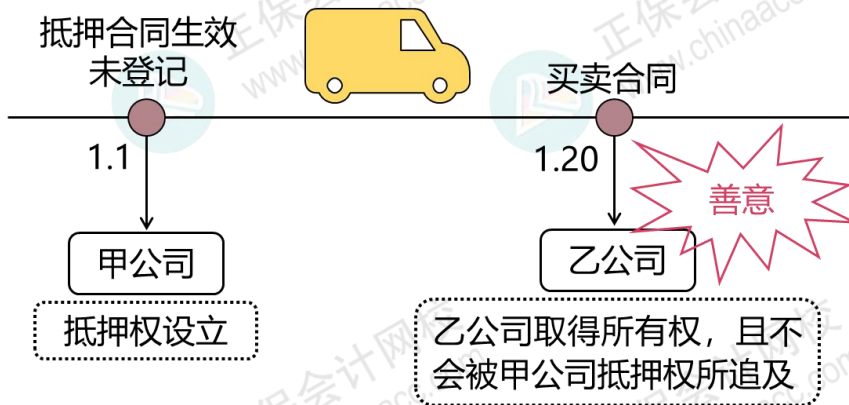
【图示说明】A与银行1月1日签订不动产抵押合同，约定3月10日办理抵押权登记，后A与银行依法办理了登记。A与银行的合同自1月1日生效，抵押权自3月10日生效。

动产抵押：抵押登记对抗第三人



【图示说明】动产抵押的，1月1日签订抵押合同时抵押权设立，第二天办理了抵押登记。后抵押人又将汽车卖给乙公司。由于“登记的动产抵押权”可以对抗第三人（受让人或承租人），因此甲公司可以向乙公司要求以抵押物实现抵押权（抵押权追及力）。

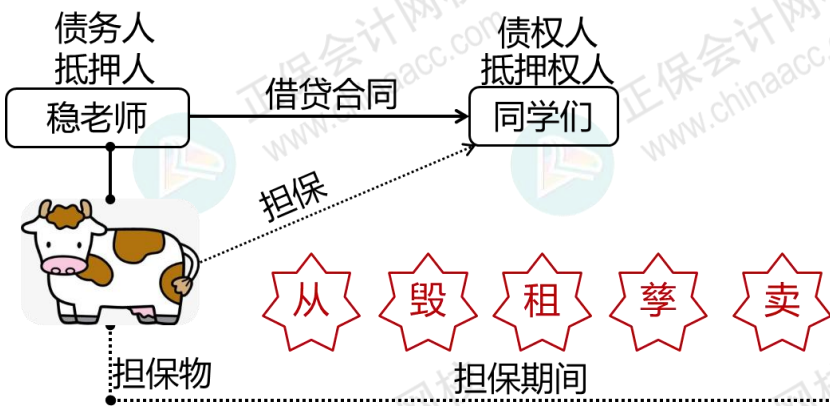
动产抵押：未经登记不得对抗善意第三人



【图示说明】动产抵押的，1月1日签订抵押合同时抵押权设立，但未办理抵押登记。后抵押人又将汽车卖给乙公司。由于“未登记的动产抵押权”不得对抗善意第三人（受让人或承租人），因此甲公司无法向乙公司要求以抵押物实现抵押权（抵押权面对善意第三人不具有追及力）。

三、抵押权的效力

抵押权效力所及的标的物的范围，是指抵押权人行使抵押权时有权依法予以变价的抵押财产的范围。



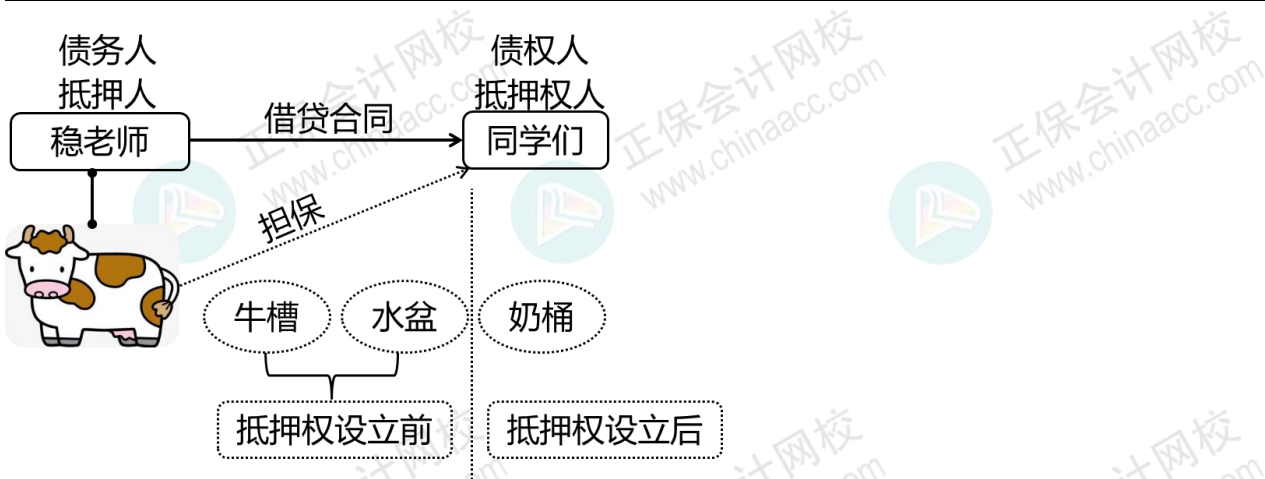
(一) 从物

1. 从物产生于抵押权依法设立前

从物产生于抵押权依法设立前，抵押权人可以主张抵押权的效力及于从物，但当事人另有约定的除外。

2. 从物产生于抵押权依法设立后

从物产生于抵押权依法设立后，抵押权人不得主张抵押权的效力及于从物，但是在抵押权实现时可一并处分。

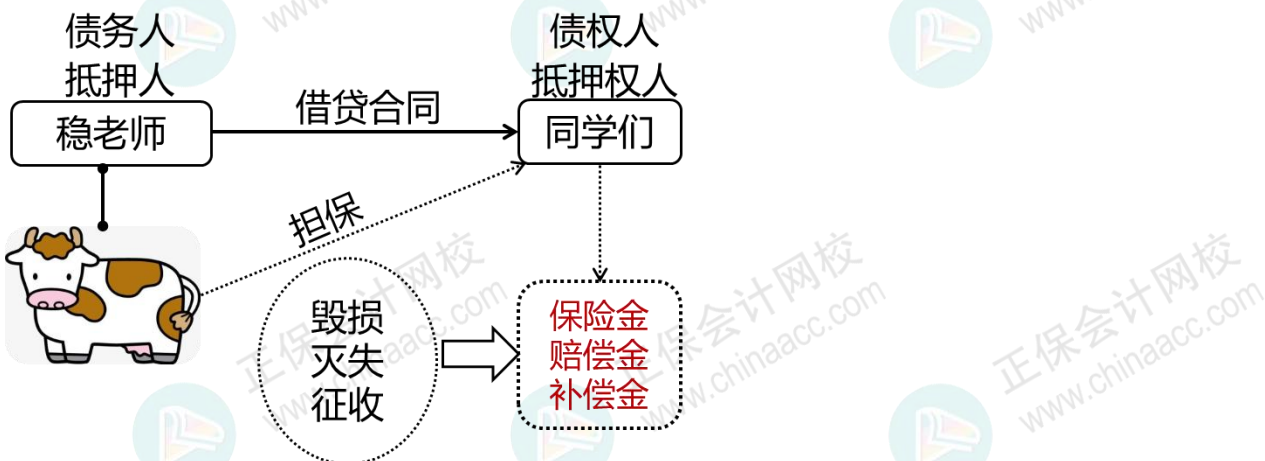


【图示说明】奶牛是主物，与奶牛有关的草料槽、饮水盆和挤奶桶都是从物。同学们的抵押权设立之前的从物，草料槽、饮水盆均属于抵押权效力范围。抵押权设立之后，稳老师新买的挤奶桶不属于抵押权效力范围，但是实现抵押权时，可以一并处分，同学们对该挤奶桶的变卖价款不享有优先受偿权。

(二) (毁) 抵押物价值减少

1. 他人或客观原因造成

担保期间，抵押财产“毁损、灭失或者被征收”，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。



【图示说明】抵押权具有物上代位性，担保物灭失或出让，其交换价值转化为其他形态的物时，担保物权的效力及于该物。如奶牛因不可抗力或第三人原因导致死亡，稳老师因此获得的保险金或赔偿金等代位物，同学们作为抵押权人，有权主张以这些代位物优先受偿。

2. 抵押人的行为导致

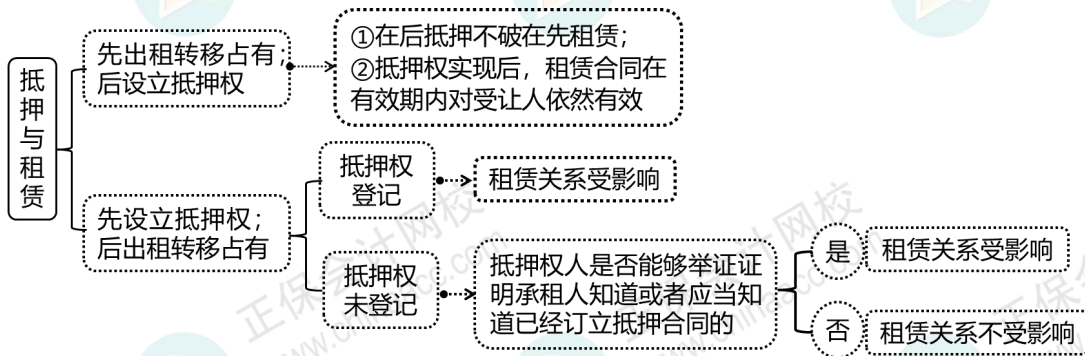
(保全抵押权) 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求：

- (1) 抵押人“停止”其行为；
- (2) “恢复”抵押财产的价值；

(3) 抵押人提供与“减少的价值”相应的担保。

抵押人不恢复抵押财产的价值，也不提供担保的，抵押权人有权“请求债务人提前清偿债务”。

(三) (租) 抵押与出租



【提示】 在后抵押不破在先租赁，在后租赁不破在先已登记抵押权。

1. 先出租转移占有、后设立抵押权

在后抵押不破在先租赁：

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（抵押权人不得终止租赁合同）。

2. 先设立抵押权、后出租转移占有

在后租赁不破在先已登记抵押权：

前提：抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系“不得对抗已登记”的抵押权。

(1) 不动产抵押权。

【提示】 以不动产设定抵押权的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。因此先设立不动产抵押权，后出租的，租赁关系会受到不动产抵押权影响。

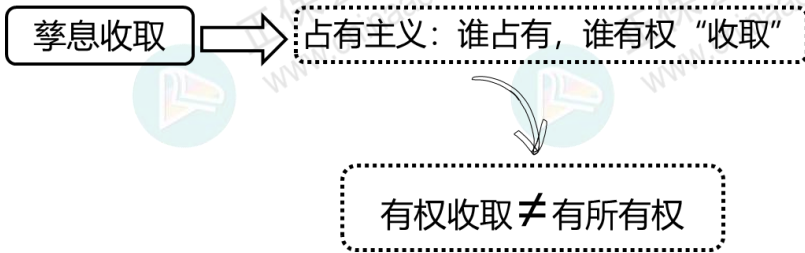
(2) 动产抵押权。

【链接】 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。

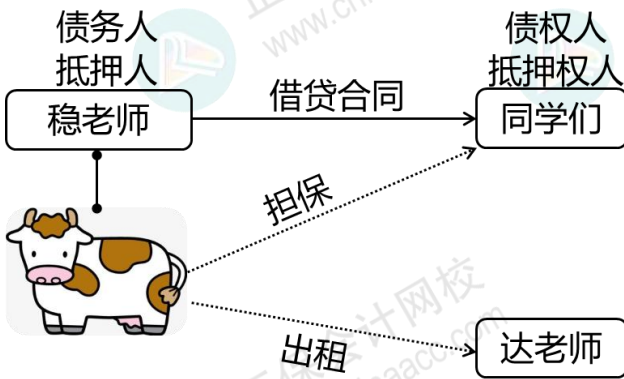
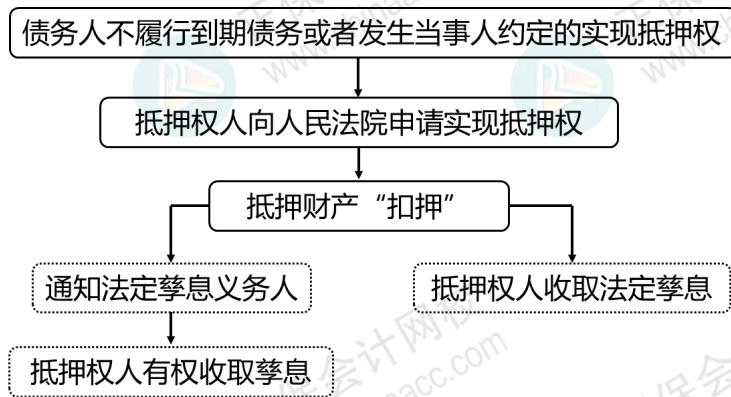
动产抵押合同订立后“未办理抵押登记”，动产抵押人将抵押财产“出租给他人并移转占有”，抵押权人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是“抵押权人能够举证证明”承租人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外。

(3) 不动产抵押或登记的动产抵押情况下，因在后的租赁关系存在致使抵押权实现时无人购买抵押物，或售价降低导致不利于担保债权实现等情况下，“抵押权人有权主张租赁终止”。

(四) (孳) 抵押权人的孳息收取权



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。



【示例】稳老师不能清偿到期债务，同学们申请人民法院实现抵押权，人民法院扣押了该母牛。

【分析】

- (1) 自扣押之日，同学们应在通知达老师（法定孳息义务人）后，才有权“收取”租金（孳息收取权）；
- (2) 自扣押之日，若该母牛产下一只小牛（天然孳息），同学们有权直接收取该天然孳息。
- (3) 人民法院拍卖该母牛，母牛和小牛拍卖价款与法定孳息（租金）全部优先清偿于同学们的债权。

未完待续