

一级建造师复习指导：1Z302072抵押 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/154/2021_2022__E4_B8_80_E7_BA_A7_E5_BB_BA_E9_c54_154916.htm

1Z302072 抵押 (1)抵押的概念 抵押是指债务人或者第三人不转移对特定财产(主要是不动产)的占有，将该财产作为债权的担保。(2)禁止抵押的财产 1)土地所有权；2)耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权；抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权以乡镇村企业厂房等建筑抵押的除外；3)学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗设施和其他社会公益设施；4)所有权、使用权不明确或有争议的财产；5)依法被查封、扣押、监管的财产；6)依法不得抵押的其他财产。以抵押作不履行合同的担保，还应依据有关法律、法规签订抵押合同并办理抵押登记。例题：下列财产禁止抵押()。A．土地所有权 B．宅基地 C．国有企业的财产 D．幼儿园 E．依法被查封、扣押、监管的财产 答案：ABDE。(3)抵押合同 抵押人和抵押权人应当以书面形式订立抵押合同。抵押合同应当包括以下内容：1)被担保的主债权种类、数额；2)债务人履行债务的期限；3)抵押物的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权权属或者使用权权属；4)抵押担保的范围；5)当事人认为需要约定的其他事项。法律规定，抵押人以土地使用权、城市房地产权等财产作为抵押物时，当事人应到有关主管登记部门办理抵押物登记手续，抵押合同自登记之日起生效。当事人以其他财产抵押的，可以自愿办理抵押物登记，抵押合同自签订之日起生效。例题：法律规

定，抵押人以土地使用权、城市房地产权等财产作为抵押物时，当事人应到有关主管登记部门办理抵押物登记手续，抵押合同自()起生效。 A . 订立时 B . 申请登记之 c . 登记之日 D . 主合同标的物交付时 答案：C。(4)抵押的效力 抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照约定。 例题：抵押担保的范围包括()。 A . 主债权及利息 B . 订约费用 C . 违约金 D . 损害赔偿金 E . 实现抵押权的费用 答案：ACDE。《担保法》第四十九条规定，抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。转让抵押物和价款明显低于其价值的，抵押权人可以要求抵押人提供相应的担保；抵押人不提供的，不得转让抵押物。抵押人转让抵押物所得的价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权或者向与抵押权人约定的第三人提存。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。抵押权与其担保的债权同时存在，债权消灭时，抵押权也消灭。(5)抵押权的实现 当债务履行期届满而抵押权人未受清偿的，债权人可以与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿。协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。抵押物折价或者拍卖、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。法律规定，为债务人抵押担保的第三人，在抵押权人实现抵押权后，有权向债务人追偿。此外，抵押权因抵押物灭失而消灭。因灭失所得的赔偿金，应当作为抵押财产。(6)最高额抵押 最高抵押额，是指抵押人与抵押权人协议，在

最高债权额限度内，以抵押物对一定期间内连续发生的债权作担保。借款合同可以附最高额抵押合同。此外，债权人与债务人就某项商品在一定期间内连续发生交易而签订的合同，可以附最高额抵押合同。最高额抵押的主合同债权不得转让。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com