

07年司考物权法考点精析：抵押登记的效力 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/207/2021_2022_07_E5_B9_B4_E5_8F_B8_E8_80_c36_207402.htm 一、考点说明 《物权法》

对《担保法》第41条、42条进行了修正，这两条作废。二、理论分析 抵押权登记是导致抵押权获取公信力的必要途径。它对于维护市场经济条件下交易的安全，保护抵押财产关系人和第三人的利益，强化抵押担保的社会功能，避免纠纷的发生，具有重要的法律意义。对抵押权之登记效力的主张，有登记要件主义和登记对抗主义两种。登记要件主义是指抵押权的成立除当事人之间存在抵押合同外，还必须进行登记，否则不产生抵押权成立之效力；登记对抗主义是指抵押权的成立只须在当事人间达成抵押合意即可。但对第三人不产生公信力，若要对抗善意第三人，可以进行抵押权登记。我国采取了以登记要件主义为主，以登记对抗主义为辅的原则。

（1）以建筑物和其他土地附着物；建设用地使用权；以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地承包经营权；正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时发生效力。

（2）以生产设备、原材料、半成品、产品；交通运输工具或者正在建造的船舶、飞行器抵押的，抵押权自抵押合同生效时发生效力；未经登记，不得对抗善意第三人。

（3）企业、个体工商户、农业生产经营者以现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品和产品进行动产抵押的，应当向动产所在地的工商行政管理部门办理登记。抵押权自抵押合同生效时发生效力；未经登记，不得对抗善意第三人，也不得对抗正常经营活动中已

支付合理价款并取得抵押财产的买受人。三、例题解析 [例题]甲因向乙借款而将自己的房屋抵押给乙，双方签订了抵押合同，并且甲将该房屋的产权证交付于乙，但因当地登记部门的原因而未登记。后甲又以该产权证的复印件与丙签订了抵押合同，并办理了抵押登记。后甲逾期未偿还债务。下列说法正确的是？（ ） A.乙对甲的房屋享有抵押权 B.丙优先于乙对甲的房屋享有优先权 C.乙优先于丙对甲的房屋行使抵押权 D.丙对甲的房屋享有抵押权 [答案]ABD [解析]本题涉及抵押登记问题。分析甲乙的抵押关系：甲乙签订抵押合同，甲将房产证交付于乙，但因登记部门的原因未办理登记。依照《担保法解释》第59条的规定，当事人办理抵押物登记手续时，因登记部门的原因致使其无法办理抵押登记，抵押人向债权人交付权利凭证的，可以认定债权人对该财产有优先受偿权，但是，未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。甲丙的抵押关系：双方签订抵押合同，且在登记部门进行了登记，由于甲乙之间的抵押不得对抗第三人，甲丙抵押有效。 [注意]《担保法》对抵押登记进行了规定。《担保法》第42条规定，需要经过登记才能生效的抵押权包括：土地使用权抵押权，房屋或乡镇厂房等建筑物抵押权，林木抵押权，交通运输工具抵押权，机器设备抵押权。抵押合同自登记之日起生效，未办理登记的，抵押权不成立，抵押合同也不生效。但是有两条例外：一是因登记部门的原因致使无法办理登记。抵押人向债权人交付权利凭证的，可认定债权人对财产享有优先受偿权；二是尚未办理权属证书的财产抵押，在二审法庭辩论终结前能够提供权属证书或补办抵押登记的，可认定抵押有效。但未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。抵押

登记的内容与抵押内容不一致的，应以登记记载的内容为准。本题还涉及到抵押权的位次问题。依据《担保法》第54条，同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款按照以下规定清偿：抵押合同以登记生效的，按照抵押物登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；抵押合同自签订之日起生效的，该抵押物已登记的，按照上述规定清偿；未登记的，按照合同生效时间的先后顺序清偿，顺序相同的，按债权比例清偿。抵押物已登记的先于未登记的受偿。应注意的是，《担保法解释》第76条对《担保法》第54条所作的修正：同一动产向两个以上债权人抵押的，当事人未办理抵押物登记，实现抵押权时，各抵押权人按照债权比例受偿。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