

中国政法名师--李显冬民法讲义（27） PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/233/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_94_BF_E6_c80_233664.htm 第十三章 担保物权

第三节 抵押权的效力 所谓探讨“抵押权的效力”，实际上就是研究抵押法律关系当事人之间的权利和义务关系。（一）

抵押人享有抵押物的“占有和使用权”抵押的最大特点即是在其设定以后，抵押物仍由抵押人占有和使用，故为了保障债权人的利益，抵押人就须保管好抵押物，并要采取各种措施，防止抵押物毁损灭失或价值减少。抵押人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。但抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。1. 抵押人可享有抵押物的“处分权”。由于抵押人享有所有权，在通知抵押权人并告知受让人的前提下，抵押人可将抵押物转让他人。但抵押权的让与，原则上不影响抵押权的存在。由于抵押物是他物权，虽然抵押权人在将来对交换的价值享有一种权利，但抵押物依然是抵押人所有的财产。所以抵押人依然对其享有所有权，包括占有、使用、收益和处分。所以在这个时候，处分就受到了限制，只有在通知抵押权人并且告诉受让人的情况下，抵押人才可以将抵押物转让给他。我国《担保法》规定：抵押人转让抵押物所得的价款，应当向债权人提

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。就是说，抵押人虽然可以处分抵押物，但在未清偿债务或者未留足足以清偿债务的款额以前，不得首先使用转让抵押物的价款。未通知或未告知的，转让行为无效。抵押权存续期间，抵押人转让抵押物未通知抵押权人或者未告知受让人的，如果抵押物已经登记的，抵押权人仍可以行使抵押权；取得抵押物所有权的受让人，可以代替债务人清偿其全部债务，使抵押权消灭。受让人清偿债务后可以向抵押人追偿。如果抵押物未经登记的，抵押权不得对抗受让人，因此给抵押权人造成损失的，由抵押人承担赔偿责任。抵押物依法被继承或者赠与的，抵押权不受影响。

2. 抵押人享有抵押物的“剩余价值担保权”。即就同一抵押物的剩余的担保价值设定另一抵押权的权利。抵押人可就抵押物设定数个不同抵押权，但抵押人不得就同一担保价值再作抵押，再次抵押也不得超过其余额部分。抵押物已登记的先于未登记的受偿；拍卖、变卖抵押物所得的价款按抵押物登记的先后顺序清偿债权；顺序相同的，按照债权比例清偿。如果各抵押合同都没有办理抵押物登记的，按照签订的时间先后清偿，顺序相同的，也是按照债权比例清偿。

3. “流质契约”的禁止。我国《担保法》明文规定：订立抵押合同时，抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有。当事人在抵押合同中约定，债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有的内容无效。该内容的无效不影响抵押合同其他部分内容的效力。债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押权人可以和抵押人协议以抵押物折价取得抵押物

。但是，不能损害顺序在后的担保物权人和其他债权人利益的合法利益。债务人有多数债权人的，债务人与其中一个债权人恶意串通，将其全部或者部分财产抵押给该债权人。因此，损害其他债权人的合法权益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该抵押行为。

4. 抵押人享有“追偿权”。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。

5. 最高额抵押权。所谓“最高额抵押”，是指抵押人和抵押权人协议，在最高限度之下，以抵押物对一定期间内连续发生的债权所作担保。不但借款合同可以附最高额抵押合同，一定期间内连续发生的商品交易亦可附最高额抵押合同。最高额抵押所担保的主合同债权不得转让，其具有一般担保的共性，可适用抵押担保的一般规定。且一般认为，此种合同的时间不能超过3年。最高额抵押权所担保的债权范围，不包括抵押物因财产保全或者执行程序被查封后或债务人、抵押人破产后发生的债权。当事人对最高额抵押合同的最高限额、最高额抵押期间进行变更，以其变更对抗顺序在后的抵押权人的，人民法院不予支持。最高额抵押权所担保的不特定债权，在特定后，债权已届清偿期的，最高额抵押权人可以根据普通抵押权的规定行使其抵押权。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；如果实际发生的债权余额低于最高限额的，以实际发生的债权余额为限对抵押物优先受偿。

（二）抵押权人的权利义务

1. 抵押权人可享有抵押物的“收益权”。债务履行期届满，债务人不履行债务致使抵押物被法院依法扣押的，抵押权的效力及于抵押物的孳息，抵押物上的利益由抵押权人

所享有。但抵押权人须将扣押抵押物的事实通知应当清偿法定孳息的义务人，而且孳息应当首先充抵收取孳息的费用。债务履行期届满，债务人不履行债务致使抵押物被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人收取的由抵押物分离的天然孳息和法定孳息，先清偿收取孳息的费用；然后清偿主债权的利息；最后才清偿主债权。在当事人另有约定时，占有抵押物的抵押人可以享有收益权，可以从孳息收益中优先受偿。故可见，债务履行期届满，债务人不履行债务致使抵押物被法院依法扣押的，抵押权的效力及于抵押物的孳息，抵押物上的利益应由抵押权人享有。

2. 抵押权人享有“除去侵害权”。抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人请求抵押人恢复原状或提供担保遭到拒绝时，抵押人可以请求债务人履行债务，也可以请求提前行使抵押权。如果抵押人转让抵押物所得的价款明显低于其价值的，抵押人可以要求抵押人提供相应的担保。抵押权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。债务人有多数普通债权人的，在清偿债务时，债务人与其中一个债权人恶意串通，将其全部或者部分财产抵押给该债权人，因此丧失了履行其他债务的能力，损害了其他债权人的合法权益，受损害的其他债权人可以请求人民法院撤销该抵押行为。

3. 抵押权人享有“优先受偿权”。我国担保法规定：债务履行期届满抵押权人未受清偿的，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，抵押人可以向人民法院提起诉讼。抵押物折价或者拍卖、变卖该抵押物的价款低于抵押权设定时约定价值的，应当按照抵押物实现的

价值进行清偿。不足清偿的剩余部分，由债务人清偿。在抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下，抵押权人可以就该抵押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿。抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下，抵押权所担保的债权未届清偿期的，抵押权人可以请求人民法院对保险金、赔偿金或补偿金等采取保全措施。拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人有优先受偿权。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