

经济师中级房地产学习笔记-土地使用权抵押 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/394/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E4_c49_394793.htm 1.城市土地使用权抵押的概念* 城市土地使用权抵押通过出让和转让方式取得土地使用权的单位，为借贷或偿还债务，将其土地使用权及其地上建筑物、其他附着物向金融机构或债权人提供财产保证的行为。* 我国实行土地使用权和房屋所有权权属一致原则土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押；地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。2.城市土地使用权抵押的设定（1）可以设定抵押权的土地使用权通过有偿出让、转让方式取得的土地使用权通过行政划拨取得的土地使用权，须补签土地使用权出让合同、补交土地使用权出让金、领取国有土地使用证后才可抵押（2）不得设定抵押权的土地使用权权属有争议的土地用于公共福利的土地使用权（教育、医疗、市政）已依法列入文物保护的建筑物和其他有重要纪念意义的建筑物及其土地使用权不得抵押已依法公告列入拆迁范围的房地产被依法查封、扣押、监管或受其他形式限制的房地产（3）设定土地使用权抵押权应注意的问题1> 同一宗土地使用权设定两个以上抵押权担保人所担保的债权不得超过其抵押物的价值；土地使用权抵押后，若抵押标的的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但担保债权不得超出余额部分，且抵押人应将已经设定过的抵押情况告知抵押权人。2> 两宗以上土地使用权设定同一抵押权视为同一标的物，除非抵押当事人另有约定，在抵押关系的存续期内，抵押土地使用权的担保作用

不可分割。3> 以土地使用权抵押的，其地上的在建工程随之抵押4> 以共有房地产抵押，须经由其他共有人的书面同意5> 已出租的土地使用权抵押时，应将租赁情况告知抵押权人，将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效6> 抵押土地使用权价值的确定抵押当事人协商议定或委托房地产价格评估机构进行估价7> 抵押土地使用权的投保抵押权人在征得抵押人的同意后可以用抵押人的名义为抵押的土地使用权投保，保险费由抵押人承担，抵押期间，抵押权人是必须受偿的第一受偿人8> 担保债务的履行期限（抵押的期限）有经营期限的企业以其所有的房地产作抵押的，担保债务的履行期限不得超过企业的经营期限；以具有土地使用年限的房地产设定抵押的，担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用的年限后剩下的年限

3.城市土地使用权抵押的程序

（1）签订抵押合同（2）合同的公证（3）抵押登记（4）注销登记

城市土地使用权抵押登记制度

土地使用权抵押登记是土地使用权抵押发生效力的必要条件之一；其作用是防止重复抵押，保证双方当事人的合法权益

抵押登记所需文件、登记的内容、登记的变更和注销

4.抵押城市土地使用权的占用、管理和处分

（1）抵押土地使用权的占用和管理由抵押人占用和管理，抵押权人有权按照抵押合同规定监督、检查抵押土地使用权的管理情况。* 抵押土地地上建筑物的管理抵押土地的地上房屋所有权共同设定抵押，故抵押人占用、管理期间地上建筑物发生毁损、灭失时，抵押人应采取措施防止损失的扩大，因抵押人的行为造成抵押房地产价值不足以履行债务的担保时，抵押权人有权要求重新提供或增加担保* 抵押土地使用权出租抵押权可以随债权转

让，经抵押人同意，抵押土地使用权可以转让或出租，所得价款优先清偿所担保的债务（2）抵押土地使用权的处分* 抵押土地使用权处分的条件抵押期限届满，抵押权人未受清偿且未与抵押人达成延期履行协议的抵押人在抵押合同期间宣告破产和解散的抵押人死亡或被宣告死亡而无人代为履行到期债务，或抵押人的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的抵押人违反有关规定擅自处分抵押物的抵押合同规定的其他情况* 抵押土地使用权处分的受偿处分抵押土地使用权所得金额的分配顺序支付处分抵押土地使用权的费用扣除抵押土地使用权应缴纳的税费扣除抵押土地使用权有偿取得应付的土地使用权出让金或土地收益偿还抵押人的债权本息和违约金（同一土地使用权设定两个以上抵押权的情形）剩余金额交还抵押人 抵押土地上新增房屋的处分与所得的归属5. 城市土地抵押权的灭失（1）因债务清偿而灭失（2）因债务清偿以外的原因而灭失 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