

2006年高频考点强化系列民法篇之十四 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/51/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E9_AB_98_c36_51750.htm [考点记忆] 一、不得抵押的财产

：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。两种例外：（一）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。（二）乡（镇）、村企业的土地使用权不得单独抵押。以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权同时抵押。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、医疗卫生设施和其他社会公益设施；例外：以其教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施以外的财产为自身债务设定抵押的，法院可以认定抵押有效。4、所有权、使用权不明或者有争议的财产。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。二、抵押合同：书面形式，流质条款无效。1、登记生效：土地使用权，核发土地使用权证书的土地管理部门登记 城市房地产、乡（镇）、村企业的厂房等建筑物，县级以上地方人民政府规定的部门登记 林木，县级以上林木主管部门登记 航空器、船舶、车辆，运输工具的登记部门登记 企业的设备和其他动产，财产所在地的工商行政管理部门登记 2、登记对抗：抵押合同自签订之日起生效。未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。登记部门为抵押人所在地的公证部门。3、抵押物登记内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。4、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。三、转让抵押物的法律后果：1、抵押人转让已登记的抵押物，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；否则转让行为无效，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。抵押物未登记的，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。2、转让抵押物的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。3、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。四、抵押物价值的减少：1、抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。2、抵押物价值减少时，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值，或者提供与减少的价值相当的担保。3、抵押权人请求抵押人恢复原状或提供担保遭到拒绝时，抵押权人可以请求债务人履行债务，也可以请求提前行使抵押权。4、抵押人无过错的，抵押权人只能在抵押人因损害而得到的赔偿范围内要求提供担保。抵押物价值未减少的部分，仍作为债权的担保。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