

2010年二级建造师《工程法规》复习资料(15) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/646/2021\\_2022\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E4\\_BA\\_8C\\_c55\\_646078.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E4_BA_8C_c55_646078.htm) 担保法 第一章 总则 法定担保方式 保证、抵押、质押、留置和定金。反担保 第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保。反担保适用本法担保的规定。担保合同都是从合同 担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。担保合同另有约定的，按照约定。担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。第二章 保证 定义 保证，是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的行。保证人的资格条件 具有代为清偿债务能力的法人、其他组织或者公民，可以作保证人。但以下除外：(1)国家机关不得为保证人，但经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。(2)学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体不得为保证人。(3)企业法人的职能部门不得为保证人。(4)企业法人的分支机构有法人书面授权的，可以在授权范围内提供保证。保证方式 保证的方式有一般保证和连带责任保证。当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，对债权人可以拒绝承担保证责任。(先诉抗辩权\*) 当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的，为连带责任保证。连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行

期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照连带责任保证承担保证责任。保证期间一般保证的保证人与债权人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起六个月。在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间，债权人未对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，保证人免除保证责任。债权人已提起诉讼或者申请仲裁的，保证期间适用诉讼时效中断的规定。连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自主债务履行期届满之日起六个月内要求保证人承担保证责任。在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间，债权人未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。追偿权 保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。人民法院受理债务人破产案件后，债权人未申报债权的，保证人可以参加破产财产分配，预先行使追偿权。

### 第三章 抵押

**定义 抵押**，是指债务人或者第三人不转移对财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照本法规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人。

**禁止抵押的财产** 下列财产不得抵押：(一)土地所有权。(二)耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权。(三)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。(四)所有权、使用权不明或者有争议的财产。(五)依法被查封、扣押、监管的财产。(六)依法不得抵押的其他财产。 房地不分离原则 以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋占用范围内

的国有土地使用权同时抵押。以出让方式取得的国有土地使用权抵押的，应当将抵押时该国有土地上的房屋同时抵押。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。抵押合同与抵押物登记\*\*抵押人和抵押权人应当以书面形式订立抵押合同。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。以下财产抵押的，应当办理抵押物登记，抵押合同自登记之日起生效。(一)以无地上定着物的土地使用权抵押的，为核发土地使用权证书的土地管理部门。(二)以城市房地产或者乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的，为县级以上地方人民政府规定的部门。(三)以林木抵押的，为县级以上林木主管部门。(四)以航空器、船舶、车辆抵押的，为运输工具的登记部门。(五)以企业的设备和其他动产抵押的，为财产所在地的工商行政管理部门。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。当事人未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。当事人办理抵押物登记的，登记部门为抵押人所在地的公证部门。抵押的效力抵押人将已出租的财产抵押的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。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\*。抵押权的实现 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，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。重复抵押\* 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：(一)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.(二)抵押合同自签订之日起生效的，该抵押物已登记的，按照本条第(一)项规定清偿.未登记的，按照合同生效时间的先后顺序清偿，顺序相同的，按照债权比例清偿。抵押物已登记的先于未登记的受偿。抵押权的消灭 抵押权因主债权清偿而消灭，也可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。 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](http://www.100test.com)