

闲置地收回，抵押权不该灭失 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E9_97_B2_E7_BD_AE_E5_9C_B0_E6_c51_84532.htm 在清理闲置土地过程中，有人认为，政府依法收回闲置两年的国有土地使用权时，该国有土地使用权上依法成立的抵押权归于消灭，抵押风险也不能转嫁给登记机关等。笔者对此有不同观点。抵押是指债务人或第三人不转移财产之占有而为债权提供的担保。抵押权具有以下特征：一是物权性，表现为支配性、排他性。抵押权适用物权的保护方法，当抵押权受第三人侵害时，抵押权人有权要求侵害人赔偿。二是从属性。根据民法“从随主”原则，抵押权作为担保物权的一种，属于从权利，其成立、消灭和处分必须以一定债权关系存在为前提，而且从属于该主债权。三是不可分性，表现为抵押物的效力不可分，抵押权人就全部抵押物行使其权利，抵押物的分割和部分让与、灭失，或者债权分割部分让与或清偿，均不影响抵押的效力。四是特定性，一方面表现为抵押物的特定，抵押权以确保债权实现为宗旨，因此抵押物必须是现存的特定的，只有特定化的抵押物，才能估计其价值。另一方面是抵押物担保的债权的特定，抵押权只能担保特定的债权，而不能担保一切债权。依法收回闲置的土地的使用权并不意味着土地使用权的消灭。《土地管理法》第三十七条规定，连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。《城市房产管理法》第二十五条规定，满二年未动工开发的，可以无偿收回土地

使用权。《闲置土地处置办法》第三条对闲置土地规定了6种处置方案。法律法规没有一条规定闲置土地被依法收回后其使用权消灭，只是由一种用途改变为另外一种用途，此使用者改变为彼使用者，这种用途和使用者的改变具有法律法规的强制性。抵押关系中，土地使用权的抵押功能、抵押的优先受偿权等受到法律法规的强制性保护。抵押权消灭必须有其特定的法律事实。《担保法》第五十二条规定，抵押权与其担保的债权同时存在，债权消灭的，抵押权也消灭，这是有关抵押权消灭上的从属性原则的规定，是抵押权所担保的债权，如果因清偿、提存、免除、混同等原因而全部消灭时，则抵押权无所依附，从而抵押权也随之消灭，此时债权人与债务人间的债权债务关系已经消灭；第五十八条规定，抵押权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，这说明抵押标的物灭失，即抵押物已不复存在，那么抵押便失去存在的基础，抵押权人再也无法就该抵押物优先受清偿，抵押权归于灭失。如前所述，闲置土地被收回，其使用权并不因收回而灭失，而是按规定重新进行了处置。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