## <<担保疑难问题专家解析>>

#### 图书基本信息

书名: <<担保疑难问题专家解析>>

13位ISBN编号:9787509338032

10位ISBN编号: 7509338034

出版时间:2012-7

出版时间:中国法制出版社

作者: 戚文波, 阎秋芹, 董浩 编著

页数:396

字数:270000

版权说明:本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介,请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com

## <<担保疑难问题专家解析>>

#### 内容概要

戚文波、阎秋芹、董浩编著的《担保疑难问题专家解析》内容介绍:本书一共分为六章,分别从抵押、质押、留置、保证、定金、担保纠纷诉讼问题来给你解答,以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的,该建筑物占用范围内的集体土地使用权能否一并抵押?

学校、医院的任何财产都不能设定抵押吗?

国有企业不动产抵押是否必须经过政府主管部门批准?

因登记部门的原因致使无法办理抵押物登记的,房地产抵押的效力应当如何认定?

债务人不交付质物。

质权人如何维护自己的权利?

质权人未返还质物致出质人损失的。

责任谁担?

留置权所担保的债权范围当事人可否约定?

## <<担保疑难问题专家解析>>

#### 书籍目录

#### 第一章 抵押

第一节 抵押物

- 1.以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的,该建筑物占用范围内的集体土地使用权能否一并抵押?
  - 2. 哪些财产不得抵押?
  - 3.任何学校、医院的任何财产都不能设定抵押吗?
  - 4.已经设定抵押的财产被采取查封、扣押等财产保全或者执行措施的,是否影响抵押权的效力?
  - 5. 采矿权可否设定抵押?
  - 6. 海关监管货物能否抵押贷款?
  - 7. 在建工程抵押需要什么条件?
  - 8.建设用地使用权抵押和集体土地使用权抵押应注意什么问题?
  - 9.建设用地使用权是否只能用于向银行办理抵押贷款?
  - 10. 当事人以农作物和与其尚未分离的土地使用权同时抵押的,土地使用权部分是否抵押无效?
  - 11.建设用地使用权抵押后新增的建筑物属于抵押财产吗?
  - 12. 以违法、违章建筑抵押的如何处理?
  - 13. 限制流通的财产可否抵押?
  - 14.抵押人所担保的债权超出其抵押物价值的,如何处理?

#### 第二节 抵押合同和抵押物登记

- 15. 抵押人未签字,抵押合同是否成立生效?
- 16. 办理土地使用权抵押登记是否审查抵押金额?
- 17.车辆、船舶、航空器的抵押是登记生效还是登记对抗?
- 18. 仅交付产权凭证未办理登记,该房屋抵押合同是否成立?
- 19. 以新换旧合同中,抵押是否一定要重新办理登记?
- 20. 国有企业不动产抵押是否必须经过政府主管部门批准?
- 21.何种条件下抵押合同不成立?

### <<担保疑难问题专家解析>>

- 22.抵押合同对被担保的主债权种类、抵押财产没有约定或者约定不明,根据主合同和抵押合同不能补正或者无法推定的,抵押是否成立?
- 23. 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。

该内容的无效是否影响抵押合同其他部分内容的效力?

- 24. 如何确定登记的抵押权顺序?
- 25. 建筑物抵押的程序为何?
- 26. 可否以即将取得的财产抵押?
- 27. 因登记部门的原因致使无法办理抵押物登记的,房地产抵押的效力应当如何认定?
- 28. 因登记部门的原因致使抵押物进行连续登记的,如何确定抵押登记的日期?

#### 第三节 抵押的效力和实现

- 29. 未经其他共有权人同意私自将共有财产进行抵押的是否有效?
- 30. 盗用他人房产证抵押担保是否有效?
- 31.房产证被撤销的抵押是否有效?
- 32. 以尚未办理权属证书的财产抵押的,抵押是否有效?
- 33. 不动产抵押合同何时生效?
- 34. 抵押权可否转让取得?
- 35.抵押权的效力、转让、实现?
- 36. 抵押权转让是否需要登记?
- 37.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,按什么顺序清偿?
  - 38. 抵押物因附合、混合或者加工使抵押物的所有权为第三人所有的该如何处理?
  - 39. 生效的仲裁裁决书能否对抗经登记的抵押权?
  - 40.抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的,怎样确定?

## <<担保疑难问题专家解析>>

- 41. 什么是浮动抵押?
- 42. 抵押权的效力是否及于抵押物的从物?
- 43. 抵押权、留置权能否作为遗产继承?
- 44. 已经抵押的房屋能否再出租?
- 45. 已出租的房地产如何办理抵押?
- 46.抵押权存续期间,抵押人可否转让抵押物?
- 47. 抵押物的善意受让人应否承担抵押义务?
- 48. 抵押物依法被继承或者赠与的,对抵押权有无影响?
- 49. 遭遇恶意抵押该如何处理?

第二章 质押 第三章 留置 第四章 保证 第五章 定金 第六章 担保纠纷诉讼问题 附录

### <<担保疑难问题专家解析>>

#### 章节摘录

版权页: 就本案而言,房地产公司只将建设用地使用权抵押给了银行,根据法律规定,该土地上原有的建筑物也视为一并抵押。

因此银行可以对建设用地使用权和原有的两栋楼房一并行使抵押权。

第三栋楼房是在建设用地抵押后建造的,属于新增建筑物,不是抵押财产。

银行在实现抵押权时,应当将建设用地使用权和土地上存在的三栋楼房一并拍卖,但对于第三栋楼房 拍卖的价款银行不能优先受偿。

读者朋友一定要注意,建设用地使用权抵押后,该土地上新增加的建筑物不属于抵押财产。

实现抵押权时,应当将新增的建筑物与建设用地使用权一并处分,但抵押权人不能对新增建筑物所得的价款行使优先受偿权。

其具体的法律依据有:《物权法》第200条:"建设用地使用使用权抵押后,该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。

该建设用地使用权实现抵押权时,应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分,但新增 建筑物所得的价款,抵押权人无权优先受偿。

"《城市房地产管理法》第52条:"房地产抵押合同签订后,土地上新增的房屋不属于抵押财产。 需要拍卖该抵押的房地产时,可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖,但对拍卖新增房屋 所得,抵押权人无权优先受偿。

" 12.以违法、违章建筑抵押的如何处理?

(典型案例)2006年3月,济南的谢某购买了高新区某楼盘的18楼01房,已经入住了接近一年,但到2007年2月为止,他只拿到认购书及首期款的收据,开发商还未把合同送到交易中心做登记。谢某对此气愤难平。

据谢某称,该楼盘是从2004年开始推售的,到去年3月份时已是现楼。

在签订合同前,谢某曾专门到房管局查询,得知预售证备注栏上没有该房号的抵押记录,直觉认为应 该不会出什么问题,当时便交了29万元的首期款,其余部分打算办理银行按揭。

几个月过去,谢某觉得奇怪,为何房子还未办理初步登记手续。

开始时,开发商总是多方推托,最后谢某才知道其实房子在他未购买之前已抵押给银行。

# <<担保疑难问题专家解析>>

#### 编辑推荐

《担保疑难问题专家解析》由中国法制出版社出版。

# <<担保疑难问题专家解析>>

#### 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介,请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com