

<<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>