

主 编 陈龙业
副主编 王 竹

物权法

百问通

担保物权一般规定
抵押权
质权
留置权

担保物权

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国
物权法
案例
评析

物权法



中国物权法案例评析

王利明

主编

中国政法大学出版社

担保物权

中国政法大学出版社

主 编/陈龙业
副主编/王 竹

物权法 百问通

担保物权

编著：陈龙业

中 国 法 制 出 版 社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑:罗莱娜

图书在版编目(CIP)数据

担保物权/陈龙业主编. —北京:中国法制出版社,
2007.3

(物权法百问通)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 809 - 8

I. 担… II. 陈… III. 担保 - 物权法 - 研究 - 中国
IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 029303 号

物权法百问通

担保物权

DANBAO WUQUAN

主编/陈龙业

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2007 年 3 月第 1 版

印张/9 字数/180 千

2007 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 809 - 8

定价:16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66010493

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

总 序

2007年3月16日，在这个看似平凡的日子里，《中华人民共和国物权法》——这部与人民生活息息相关的市场经济基本法终于出台了！《物权法》是调整人与人之间财产关系的基本法。在社会主义市场经济中，《物权法》不仅关涉国家的基本经济制度、保护国家财产，而且确认我们每个人对财产的所有权，对个人财产采取与国家财产平等保护的做法，尊重人们对财产的进取心，合理确定财产利用的规则，对于富裕人民、繁荣经济具有十分重要的作用。

从对国家财产的保护到个人财产的不可侵犯，从房屋产权的归属到小区车库的归属，从农民对土地的承包到公司向银行的抵押贷款，从对交易安全的维护到邻里纠纷的解决……等等，这一切都离不开我们的《物权法》。正因为《物权法》与人民生活息息相关，我们在《物权法》颁布之际，不揣浅陋，撰写《物权法百问通》系列读物，希望以我们微薄之力，帮助大家更好地理解 and 运用《物权法》的规定。

《物权法百问通》系列包括六本：《物权法常见问题》、《财产取得与保护》、《房地产物权》、《小区物权》、《农村物权》及《担保物权》。总体而言，本系列丛书具有以下特点：

第一，紧扣人们的日常生活，密切联系实际，做到理论与实践的有机结合。首先，在内容选取上，我们始终以便老百姓，解决现实生活中常见的与《物权法》有关的法律问题为主



体，对于理论争议问题及其他与人民群众的现实生活并不直接相关的内容不予涉及；其次，在语言上我们尽量采取通俗易懂的风格，方便和易于读者理解。

第二，紧扣《物权法》的规定，并辅之以其他相关法律规定，以求全面分析、解决相关法律问题。同时对于同样的案情，适用《物权法》与适用《物权法》以前的法律在结果上的不同也予以列举，以方便大家更加清楚对《物权法》的适用。

第三，以问答为形式，并辅之以典型案例，在形式上力求清新醒目。采取一问一答的形式，直接切入主题，简洁明了的介绍《物权法》的基本知识，最后再以贴近现实的案例，巩固大家对知识的理解与运用。

在本书的编写过程中，中国法制出版社编辑罗莱娜女士为编者提供了诸多便利，在此表示诚挚的感谢！

由于时间和能力所限，加之《物权法》本身博大精深，本丛书一定存在诸多不足，敬请批评指正。

陈龙业

2007年3月18日于中国人民大学明德楼



前 言

担保物权作为物权中一个极其重要的部分，在现代市场经济条件下发挥着重要作用，尤其我国正处于社会转型时期，信用缺失现象非常严重，担保物权制度的完善会增强人们交易的信心 and 安全感。

长久以来，我国没有完整的担保制度，直到《担保法》颁布后，担保制度才有了体系化的规定。但是，《担保法》的许多条文无论是在立法理念还是在立法技术上都存在着诸多瑕疵，于是最高人民法院颁布了《最高人民法院关于〈适用中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（以下简称《担保法解释》），以司法解释的形式对《担保法》进行了修正。但最高院的司法解释无法和法律的效力相比拟，而物权法的出台恰恰弥补了这一不足，它将经过实践检验的正确的司法解释的条文上升为法律的规定。正鉴于此，本书作者以刚刚出台的《物权法》的规定为主线，并附之以《担保法》、《担保法解释》以及其他法律规定，让人们不仅了解现有的《物权法》关于担保物权的规定，而且可以横向比较其与其他法律的不同，使人们对担保物权的理解更加深刻。

本书将对担保物权的阐述分为四个部分：担保物权的一般规定、抵押权、质权、留置权。在担保物权的一般规定中，作者详细阐述了担保物权的概念、种类、属性、取得方式、消灭以及在具体应用中应该注意的问题，并讲解了《物权法》和



《担保法》或者其他法律法规发生冲突时的解决办法；在抵押权部分中，作者重点介绍了抵押权的概念、特性、种类、标的、设定、登记等方面的知识，使大家对抵押权有个全面深刻的了解，帮助大家树立以抵押方式进行融资的信心，避免人们对自己的不动产交易价值的浪费；在质权部分，作者一一分析了质权的特点、标的、种类、转质、保全等方面的法律规定。值得一提的是，本部分作者还介绍了存款单质押、基金份额质押、股权质押、知识产权质押、应收账款质押等方面的知识，使公众对融资渠道了解的范围有所扩大；而在留置权部分，作者介绍了留置权的权利属性、特征、如何设定以及实现、消灭、法律效力等问题，尤其是还阐述了留置物之上同时存在其他担保物权时，它们与留置权之间的优先受偿效力如何确定的规则。全书四个部分各成一体，但又紧密联系，全面彰显了担保物权制度的优越性。

由于才疏学浅，对书中问题的理解难免会有偏颇和不足之处，希望社会各界朋友多多提出宝贵意见。

目 录

前 言

第一章 担保物权的一般规定 / 1

- 一、什么是担保物权? / 1
- 二、担保物权有哪些种类? / 4
- 三、应如何理解担保物权的特有属性? / 7
- 四、在担保物权和第三人的保证担保同一
债权时,具体处理规则是什么? / 10
- 五、担保物权所担保的债权范围有哪些? / 14
- 六、可以通过什么方式取得担保物权? / 16
- 七、债权移转或者债务移转对担保物权的
效力有何影响? / 19
- 八、担保物权可以因为哪些原因而消灭? / 21
- 九、什么是反担保? / 22
- 十、反担保的方式有哪些? / 25
- 十一、反担保与再担保都有哪些区别? / 28
- 十二、什么是保证? / 31
- 十三、哪些主体可以成为保证人? / 36
- 十四、什么是一般保证和连带保证? / 41
- 十五、什么是定金? / 45
- 十六、订立定金合同需要注意哪些问题? / 49
- 十七、定金有什么效力? / 51

十八、一个物上存在几个同一种类的担保物权时，
如何处理？ / 54

十九、一个物上存在几个不同种类的担保物权时，
如何处理？ / 58

二十、在《物权法》生效后，《担保法》及其
司法解释效力如何？ / 60

第二章 抵 押 权 / 63

一、什么是抵押权？ / 63

二、如何认识抵押权的权利属性？ / 66

三、《物权法》规定了哪些抵押权的类型？ / 70

四、怎样设定抵押权？ / 72

五、哪些财产可以作为抵押权的标的？ / 77

六、抵押权人能否和抵押人在债务人债务履行前
约定“在债务人不履行债务时抵押物所有权
移转给抵押权人”？ / 80

七、我们应该如何认识抵押登记的法律效力？ / 83

八、办理抵押登记应该注意的事项有哪些？ / 86

九、以房地产作抵押应该注意什么问题？ / 91

十、以土地使用权作抵押应该注意哪些问题？ / 96

十一、在动产之上设定抵押权需要注意哪些事项？ / 100

十二、如何认定抵押权所担保债权的范围？ / 103

十三、如何认定抵押权标的物的范围？ / 106

十四、在同一抵押物之上存在多个抵押权时的处理
规则是什么？ / 111

十五、在抵押权法律关系中，抵押人享有哪些权利？ / 117

十六、在抵押权法律关系中，抵押权人享有哪些权利？ / 119

- 十七、如何认识抵押物转让的法律效力？ / 125
- 十八、如何协调抵押权和租赁权的关系？ / 127
- 十九、抵押权人如何实现抵押权？ / 130
- 二十、在土地使用权、房屋之上设定的抵押权的实现，
应该注意什么问题？ / 134
- 二十一、土地承包经营权可以抵押吗？ / 138
- 二十二、农村房屋及宅基地使用权能否抵押？ / 140
- 二十三、如何认识抵押权的权利存续期间和它所担保
的主债权诉讼时效的关系？ / 144
- 二十四、在哪些情形下，抵押权消灭？ / 146
- 二十五、什么是共同抵押？ / 147
- 二十六、共同抵押有哪些类型？ / 150
- 二十七、共同抵押权应该如何行使？ / 153
- 二十八、什么是最高额抵押？ / 155
- 二十九、最高额抵押有些什么特点？ / 159
- 三十、最高额抵押担保的债权如何确定？ / 164

第三章 质 权 / 169

- 一、什么是质权？ / 169
- 二、哪些财产或权利可以出质？ / 173
- 三、质权的哪些特点需要注意？ / 177
- 四、签订质押合同应该注意什么？ / 181
- 五、什么是转质？ / 185
- 六、动产质权是否适用善意取得？ / 189
- 七、动产质押中质物的交付有什么具体要求？ / 192
- 八、质物损坏时，质权人可以采取哪些保全措施？ / 195
- 九、动产质权如何实现？ / 198

十、什么是权利质权？权利质权都有哪些种类？ / 202

十一、票据、债券、仓单、提单如何质押？ / 205

十二、法律对存款单的质押是怎么规定的？ / 214

十三、如何对基金份额、股权设定质押？ / 220

十四、知识产权如何质押？ / 227

十五、什么是应收账款质押？ / 229

十六、应收账款质押应该如何设立？ / 231

第四章 留 置 权 / 235

一、什么是留置权？ / 235

二、留置权的哪些特点需要高度注意？ / 238

三、留置权的取得须满足哪些条件？ / 241

四、在哪些特别情况下，不能行使留置权？ / 244

五、在非债务人所有之物上是否可以成立留置权呢？ / 246

六、留置物是否必须以动产为限呢？ / 247

七、如何认识留置物的转让和留置权的转让？ / 250

八、留置权人可以享有哪些权利并应承担

什么样的义务呢？ / 252

九、留置物所有人享有哪些权利并应当承

担哪些义务呢？ / 255

十、留置物所担保的债权范围是什么？ / 256

十一、留置物之上同时存在其他担保物权时，它们

与留置权之间的优先受偿效力如何确定？ / 259

十二、如何实现留置权？ / 263

十三、在紧急情况下，留置权如何行使？ / 268

十四、如何认识留置权的存续期间与主债权诉讼

时效的关系？ / 269



十五、留置权的消灭原因有哪些? / 271

附：法规索引 / 274

第一章 担保物权的一般规定

在现代市场经济条件下，担保物权对于维护交易的安全和顺畅便捷起着极为重要的作用，尤其是在三角债林立、信用缺失的状态下，担保物权是维护债权人利益、保证他们放心大胆的进行交易的镇定剂。但是长久以来，我国没有完整的担保物权制度，《民法通则》虽然对担保制度做了简单的规定，但直到《担保法》的颁布和实施，才使得这一窘境得以改观，我国也从此确立了体系化的担保物权制度。《物权法》在《担保法》相关规定的基础上，对我国的担保物权制度做了系统的梳理，并进一步完善了我国担保物权的体系。在本章中，我们将向大家详细阐述担保物权的基本类型、属性以及具体应用中应当注意的问题。另外还对除担保物权以外的其他担保方式做了介绍，并对《物权法》的规定和《担保法》所规定的内容的效力冲突问题做了讲解，希望对大家能有所裨益。

一、什么是担保物权？

《物权法》第170条：担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但法律另有规定的除外。

第171条第1款：债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，可以依照本法和其他法

律的规定设立担保物权。

所谓担保物权，是指为了确保债务的清偿，而在债务人或者第三人的特定财产之上设定的，在债权到期而债务人没有清偿的前提下，债权人可以就该特定财产拍卖、变卖、折价而实现其债权的权利。担保物权是支配他人财产的权利，其支配的不在于该财产自身，而在于这项财产的实际金钱价值。在此需要强调的是，此处的财产不仅包括动产和不动产，还包括具有可让与性的知识产权、股权、债权等权利。由于担保物权主要是以提供一定的物为担保物，担保权人可以就该担保物变价后的价款优先受偿，所以担保物权也被称为物的担保。我们应该从以下几个方面来认识担保物权：

（一）担保物权是一种物权

担保物权是一种对特定物进行优先支配的权利。其支配的是物的实际金钱价值，物之所有权人虽然在该物设定担保物权之后并不丧失所有权，但是不得随便处分该物。也就是说，担保物权作为物权的一种，当然具有排除他人干涉的权利。此排除他人干涉的权利不仅可以针对第三人还可以对抗担保物的原所有权人，即在担保物权受到侵害时，担保物权人可以请求停止侵害、排除妨害以及返还原物。此项权利同样可以针对物之原所有权人，比如，某甲之一机器为担保某乙对丙的债权而在甲所有的一汽车上设定质权，他就要将此汽车交付给乙占有，在债权到期后丙拒不清偿债务，此时乙就可以向甲主张实现质权，而甲若将该设定质权的机器从乙处夺回，则乙就有权利要求甲返还该机器的占有。同样，若此时质权人占有的机器被他人侵夺或者破坏，则乙有权利要求该他人返还占有或者对此机器进行修复甚至赔偿损失。

（二）担保物权是以确保债务清偿为目的的权利

担保物权是以支配物的实际金钱价值为手段，从而实现担保债务清偿的使命，这是担保物权与以支配标的物实际的使用收益价值为内容的用益物权最为基本的区别。在我国现行法的框架内，担保物权就是为了担保债权的实现而存在，这就决定了担保物权与其担保的债权是不可分割的，我们通常将被担保债权称为主债权。换言之，担保物权是从属于主债权的从权利，它必须以主债权的有效存在为成立基础。通常情况下，主债权在担保物权设定或者实现时应该是特定的，而此特定债权主要是合同债权，但不以此为限，侵权之债权、无因管理之债权、不当得利之债权都可以成为担保物权的所担保的主债权。

（三）担保物权是在债务人或者第三人之物或权利之上成立的权利

作为物的担保，担保物权与人的担保所根本不同的是，它是以一定的物或者财产权利为标的而非以人的信用来担保债权的实现。一般言之，担保物权必须存在于债务人或者第三人特定的物或权利之上，通过就此物或权利留置或者优先受偿的途径来确保债权的实现。在此需要强调的是，作为担保物权标的的物通常必须是特定物，而可以成为担保物权客体的权利必须是具有可让与性的财产权利。

（四）担保物权是支配特定财产实际价值的物权

担保物权作为物权的一种，其支配性表现在对其标的物实际金钱价值（即交换价值）而非使用价值的支配，正因为如此担保物权被称为价值权。但是担保物权的支配力是有限的，它并不能对物予以全面的支配，不能具有所有权的全部权能，而只能就标的物的交换价值予以支配。由于担保物权以确保债务清偿为宗

旨，因此它注重支配的是其标的物在变卖、拍卖时的价值，担保物权人就是通过对其标的物交换价值行使换价权来实现对其债权的优先受偿。

担保物权是保障债权圆满实现的重要方式。在现代社会，债务人的总括财产是保障债权实现的一般担保，而民事责任、代位权和撤销权等制度为债权人就债务人的总括财产受偿提供了系统的途径。但是上述债权保障制度仅仅拘泥于债务人的总括财产，尤其是在债务人有数个债权人时，由于债权具有平等性，在债务人的财产不足以清偿所有债务时，债权人只能按比例清偿，其债权仍有不能（完全）实现之虞。担保物权制度具有强大优先受偿效力，破除了债权的平等性，通过就特定责任财产换价优先受偿的方式，大大提高了债权实现的安全系数。而且在现代市场经济条件下，企业筹措资金最为便捷的途径就是向金融机构融资。从对风险－收益的平衡上看，设定担保物权是金融机构最乐于接受的方式，也是企业获取融资的最佳手段。以担保物权为手段获取融资后，债务人的清偿责任加重，责任感应运而生，多数债务人会尽快将融资转为投资，购买各种用以扩大生产的机器设备，兢兢业业的从事企业之经营，从而获取利润用以清偿债务及并增添设备。而增添的设备又可以产生利润，利润又可用于融资，如此周而复始，企业因此而兴盛。对于金融机关，由于担保物权之保障，贷出资金能够及时回笼，资金融通顺畅，利润也由此日厚。如此以来，担保物权使企业和金融机关各获所需，两全其美，并由此推动社会经济的繁荣。

二、担保物权有哪些种类？

《物权法》第 179 条第 1 款：为担保债务的履行，债务