

<<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>