

抵押担保纠纷裁判要旨

01、抵押权人不得请求抵押人直接承担主债务人的债务。

案例要旨：

抵押担保是物的担保，当抵押人不是主债务人的情况下，抵押权人对抵押人只能在抵押财产范围内实现债权。抵押权人可以请求拍卖、变卖抵押财产优先受偿，但不得请求抵押人直接承担主债务人的债务。

案例文号：（2007）民二终字第 25 号

02、抵押担保权利在民事判决书“判决主文”中的表述规则。

案例要旨：

抵押担保权利在判决主文中的表述方式：（债权人）对（编号）抵押合同项下抵押财产折价或拍卖、变卖的价款在（主债务人）不能清偿该抵押合同所担保的本判决主文第一项所确认的债务范围内优先受偿。

案例文号：（2007）民二终字第 25 号

03、土地抵押未办理抵押登记，不影响行为人与典当行之间典当协议的合法有效。

案例要旨：

典当行持有中国人民银行颁发的金融机构法人许可证，其经营范围包括为非国有中、小企业和个人办理质押贷款业务，属于经批准合法成立的金融机构。行为人以取得土地的合法手续作为抵押向典当行借款的，不违反有关法律的禁止性规定。即使该土地抵押未向有关部门办理抵押登记，也仅仅不发生对抗第三人的法律效力，并不因此影响行为人与典当行之间

典当协议的合法有效。

案例文号：（2006）民二提字第 10 号

04、债务履行期届满后当事人关于抵押财产归债权人所有进行抵债的约定有效。

案例要旨：

债务履行期届满前，债权人与债务人约定不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，该条款无效。但在债务履行期届满后当事人约定抵押财产归债权人所有进行抵债的，则应认定为该条款合法有效。

案例文号：（2019）最高法民再 311 号

05、关于父母以其未成年子女房产设定抵押的行为效力如何认定？

案例要旨：

父母抵押其未成年子女名下房产的行为，原则上应认定为非为其未成年子女利益，属于无权代理，该代理行为无效。理由如下：

第一、《民法典》总则编中的第 35 条第 1 款规定：“监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外，不得处分被监护人的财产。”上述条款的规定旨在避免未成年人之父母，借由管理未成年子女财产之便，不当处分其财产，以致对未成年子女造成不利益。其方式则为限制父母作为法定监护人的法定代理权，监护人行使法定代理权必须在为被监护人利益这一边界范围内进行，逾越此边界，非为被监护人利益处分其财产，则构成无权代理。

第二、鉴于房产的重大价值和抵押行为的高风险性，父母抵押其未成年子女名下房产的行为，原则上应认定为非为其未成年子女利益，除非相对人有相反证据足以证明该抵押行为确系为子女利益而实施。比如父母以

房产设定抵押办理银行贷款为子女就医筹措医疗费用或出国留学费用，此种抵押行为直接对子女有利。父母代替未成年子女签章让其承担抵押风险的行为不属于接受奖励、赠与、报酬等纯利益的行为，应属无权代理，该代理行为无效。

06、法定代理人不合格且相对人有过失而成立的合同，该合同无效。

案例要旨：

抵押房产登记在原告姚某某名下，属姚某某个人财产。被告唐某萍作为监护人通过伪造姚某斌的签名将姚某某名下的房产抵押借款，其所借得的款项实际并未用于被监护人的生活、教育等所需，其行为侵犯了原告姚某某的合法权益。陈某微在签订抵押合同时，应知晓房产属未成年子女所有，抵押权人有义务考量抵押合同相对人抵押未成年子女房产是否符合被监护人利益。签订案涉借款合同时，姚某某年仅 5 岁，合同载明借款用途为周转。陈某微明知唐某萍抵押未成年子女房产借款用作资金周转，系侵害未成年子女权益的行为，但其仍与唐某萍签订案涉合同，并且其在签订合同的过程中从未详细了解借款人的真实借款用途，故应认定陈某微在签订合同时存在过失，不能认定其为善意抵押人。此外，设立担保物权，应当依法订立保证合同。

故《抵押借款合同》中关于抵押部分无效，被告协助原告办理注销抵押登记。

案例文号：（2020）浙 0191 民初 235 号

07、最高额抵押财产在其他案件中被查封，最高额抵押权人的债权何时确定？

案例要旨：

最高额抵押权人的债权自抵押权人收到查封、扣押通知或知道抵押财产被查封、扣押之时确定。人民法院在向登记机关送达查封裁定、协助执行通知书时，不意味着马上发生全部对世效力。特别是对于抵押权人，在其未收到人民法院通知，不知晓抵押物被查封、扣押时，如果直接认定对其发生查封效力或债权确定效力，则有违程序原则，可能造成其权利受损。抵押权人对抵押财产被查封、扣押的事实不知情，在最高额抵押权存续期间和最高债权限额以内发生的债权，仍然属于受担保的债权。

最高额抵押权人收到查封、扣押通知或知道抵押财产被查封、扣押后，再行发放的贷款，不属于最高额抵押担保的债权范围。人民法院虽然向登记机关送达查封手续，但未通知最高额抵押权人，且最高额抵押权人不知道的，债权人在最高额限度内发放的贷款，仍属于最高额抵押权担保的债权范围。

08、合同约定的担保范围与登记的担保范围不一致的，抵押人应如何承担担保责任？

要旨：

在一般抵押合同项下，若因不动产登记机构原因导致约定的担保范围与记载的主债权范围不一致的，抵押人应当按照约定的担保范围承担抵押担保责任；在最高额抵押合同项下，抵押人应当按照登记的最高额的范围承担抵押担保责任。

文号：（2021）最高法民申 4446 号

09、抵押合同约定的担保范围与抵押登记记载的主债权范围不一致，是不动产登记机构设置原因所致，不可归责于债权人，人民法院判定抵押人按照抵押合同的约定承担抵押担保责任，妥当。

案例文号：（2021）最高法民再 53 号

10、在一般抵押合同中，登记系统设置原因，债权人只能在最高债权额内填写最高本金限额，抵押人应当按照抵押合同约定的主债权范围承担抵押担保责任。

案例要旨：

本案中，由于当地登记系统设置原因，权利人在登记部门进行最高额抵押登记时，在“最高债权额”一栏中仅能填写双方合同中约定的最高本金限额，但双方当事人在案涉《最高额抵押合同》约定的保证范围为：保证额度有效期内发生的在保证最高本金限额下的所有债权余额，包括主债权本金、利息（含罚息、复利）、违约金、损害赔偿金，债权人实现债权的费用等。根据上述法律规定及登记系统的设置限制，应当认定权利人在登记的“最高债权额”一栏中填写的最高本金限额，仅指债权本金的最高限额，而该担保物权的担保范围则应当包括当事人在相应的担保合同中约定的该债权本金及其利息（含罚息、复利）、违约金、损害赔偿金，债权人实现债权的费用等。因此，原审法院判决抵押权人在双方约定并登记的最高限额范围内就抵押物享有优先受偿权，将当事人在担保合同中约定的利息（含罚息、复利）、违约金、损害赔偿金和债权人实现债权的费用等排除在担保范围之外，明显与法律规定不符，本院予以纠正。

案例文号：（2019）最高法民终 117 号

11、在最高额抵押合同中，登记机构按照最高额的范围内对抵押担保范围进行登记，抵押人只在登记的额度范围内承担抵押担保责任。

案例文号：（2020）最高法民申 4903 号

12、《抵押合同》与他项权证记载的抵押范围不一致的，如何确定担保

范围。

案例要旨：

物权法第一百七十三条规定，担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照约定。《抵押合同》中约定的担保范围包括主合同项下的债务本金、利息、逾期利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼费、律师费、抵押物处置费、过户费等抵押权人实现债权的一切费用。故抵押权人按照该抵押合同约定的担保范围内的主张权利有法律依据和合同依据。虽然案涉他项权证在抵押范围方面未记载除债务本金之外的其他费用，但从该证相关栏目内容来看，仅在债权数额一栏填写数字，并无其他费用项目可供登记。此种情况下，人民法院以合同约定认定担保物权的担保范围，符合实际。

案例文号：（2020）最高法民申 3001 号

13、同一动产上抵押权与质权并存时，以登记时间决定受偿顺位。

案例要旨：

物权法颁行前，以担保法规定应当办理抵押登记的动产设立抵押的，办理抵押登记是动产抵押权的生效要件，法定登记的抵押权自登记时设立。物权法颁行后，根据物权法第一百八十八条的规定，当事人以生产设备、原材料、半成品、产品等一般动产设立抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立，登记作为动产抵押权人对抗善意第三人的要件，不影响当事人设立动产抵押权的效力。由此，在一般动产上设立的抵押权已非担保法规定的应当办理登记的抵押权，亦已不是担保法司法解释第七十九条第一款规定的“法定登记的抵押权”。物权法虽未明确规定同一动产上依法成立的抵押

权与质权竞存时的受偿顺序，但结合物权法关于动产抵押权与动产质权对抗效力产生时间的规定，应以动产抵押权和动产质权具备对抗效力的时间先后顺序，决定同一动产上抵押权和质权竞存时的顺位。抵押登记在先则抵押权顺位在先，动产占有在先则质权顺位在先。

案例文号：（2017）最高法民终 216 号

14、房屋预告抵押未转本抵押，债权人无过错的，仍具有排除强制执行的效力。

案例要旨：

借款人为购置房屋向银行借款，约定以其购买的房屋抵押给银行，并办理抵押预告登记，房屋具备办理产权登记条件后，因借款人怠于办理案涉房屋的产权证，预告登记不因超过法定期限而失效，预告抵押权人继续具有排除执行的效力。

案例文号：（2018）最高法民再 1851 号

15、不动产抵押合同生效后未办理抵押登记手续，抵押人责任承担的范围。

案例要旨：

不动产抵押权的设立以登记为必要，签订抵押合同但未办理抵押登记的，抵押权并未设立，债权人如主张享有抵押权的，不应得到支持。但是否登记并不影响抵押合同的效力，抵押合同有效成立后，就对双方具有约束力。如抵押人依约负有办理抵押登记的义务，但因抵押物灭失或转让而不能办理抵押登记的，抵押人应承担相应的违约责任，以抵押物的价值为限赔偿债权人履行利益的损失。连带责任须有明确的法定或约定依据，在双方并未约定抵押人承担连带责任的情况下，债权人请求抵押人承担连带

责任的，人民法院不予支持。

案例文号：（2019）最高法民申 3947 号

16、在通过产权调换方式取得安置房屋的被拆迁人的权利与抵押权产生冲突时，应优先保护被拆迁人的权利。

案例要旨：

I、参照《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》和《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》相关规定的內容及其精神，在通过产权调换方式取得安置房屋的被拆迁人的权利与抵押权产生冲突时，应优先保护被拆迁人的权利。

II、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第七条规定被拆迁人的权利优先于其他购房消费者的权利，并未限定其他购房消费者签订商品房买卖合同时主观上是否为善意。善意取得法律制度系关于权利取得本身的规定，并不涉及特定权利取得后该特定权利与其他权利竞存时的顺位问题。

案例文号：（2020）最高法民申 747 号

17、抵押预告登记虽非现实的抵押权，但对后续不动产物权处分行为具有排他效力和优先性。

案例要旨：

开发商与名义购房人为套取银行信贷资金，串通签订虚假商品房买卖合同，并将房屋预告登记在名义购房人名下，再由名义购房人为他人向银行借款提供抵押担保，所获借款交由开发商使用。在所获借款无法清偿时，开发商又起诉名义购房人要求解除商品房买卖合同，以消除该房屋权利负担、阻止办理抵押本登记、排除银行对房屋享有的权益。银行基于对商品

房买卖合同、房款收据、预告登记的信任，与名义购房人等人签订借款、抵押合同，并办理抵押预告登记，并无证据证明银行在接受抵押担保、发放贷款过程中有违法或重大过失行为，属善意第三人。开发商与名义购房人签订的商品房买卖合同因双方通谋虚伪表示而被确认无效，但该无效不能对抗基于信赖预告登记公示公信效力而为后续交易的善意第三人，不影响之后银行与名义购房人等人之间借款、抵押合同及抵押预告登记的效力。抵押预告登记虽非现实的抵押权，但对其后发生的违背预告登记内容的不动产物权处分行为具有排他效力和优先性，对于银行基于抵押预告登记而对案涉房屋享有的权益应予保护。

案例文号：（2020）最高法民申 131 号

18、抵押权人应当对设押房屋的出租、出售情况进行充分的现场调查，否则可能影响抵押效力。

案例要旨：

I、在房屋被他人占有使用的情形下，作为专业金融机构应当对房屋的出租情况进行充分的现场调查，以查明出租人是否是抵押物的所有权人，抵押物是否存在其他真实的权利人，从而避免错误接受已出售房屋作为抵押物。

II、赋予登记以公信效力，是为保护因善意信赖登记而取得不动产权利的第三人所设，不能仅主张登记之公信力以否认真实权利的存在。只要有充分的证据证明事实物权人有合法的依据足以确定该不动产的最终归属，就应当保护该事实物权人的真实权利。

案例文号：（2018）新民终 173 号（2019）最高法民申 2834 号

19、夫妻一方持虚假授权委托书将配偶名下的共有房产抵押，符合一

定条件时应认定该抵押有效。

案例要旨：

夫妻关系存续期间，夫妻一方为他人提供担保，将登记在另一方名下的共有房屋抵押给银行，尽管抵押合同上签字是由夫妻一方代签，但银行有合理信赖依据的，应认为将共有房屋抵押系夫妻双方共同意思表示。

案例文号：（2018）最高法民申 3736 号

20、即使购房人明知所购房屋设有抵押权，只要符合消费者购房人排除执行的条件，就应优先保护其权利。

案例要旨：

预售许可证系行政机关履行管理职能而颁发，其目的就是准许开发商在开发尚未完成的情况下预售商品房，且预售许可证均在销售场所公示。对于购房人来说，其在开发商已经对商品房进行预售的情况下，能够相信抵押权人同意转让抵押物，且相信其所交付的购房款已经按照物权法的规定用于提前清偿抵押权所担保的债务。在此基础上，即使购房人明知所购房屋有抵押权负担，只要符合消费者购房人排除执行的条件，就应当优先保护消费者购房人的权利。至于行政法规中所规定的预售条件则应通过完善行政管理的途径来解决，而不能让购房人来承担此种风险。

案例文号：（2020）最高法民终 1209 号

21、约定的抵押标的被查封后是否还可要求抵押义务人继续履行抵押合同？

案例要旨：

抵押合同成立后，权利人有权要求抵押合同义务人继续履行，但本案中权利人诉请义务人履行办理抵押登记手续时，案涉土地已被法院查封，

法律上已不能履行。

案例文号：（2020）最高法民申 2368 号

22、未登记担保范围情形下不动产抵押权优先受偿范围以登记为准。

案例要旨：

未登记担保范围情形下，不动产抵押权人不得以合同约定为由，于执行分配阶段主张就登记范围以外的利息、逾期利息、罚息等享有优先受偿权。在执行款分配阶段，就同一抵押物上存在的数个抵押权，应以登记的先后顺序及债权数额参与分配。

案例文号：（2016）沪 02 民终 6902 号

23、抵押物登记记载的内容与抵押合同规定的内容不一致，以登记记载的内容为准

案例要旨：

抵押合同应当包括抵押物的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权权属或者使用权权属。抵押合同不完备的，可以补正，对合同的有关内容可以根据实际发生的抵押行为予以修正。因此，抵押物登记记载的内容与抵押合同规定的内容不一致，以登记记载的内容为准。

24、抵押登记他项权利证书载明的担保债权数额与抵押合同约定的担保范围不一致，以他项权利证书载明的债权金额为准

案例要旨：

涉案抵押登记他项权利证书载明了担保的债权数额，涉案抵押合同约定的担保范围大于该证书上载明的债权金额，根据《最高人民法院关于适用〈担保法〉若干问题的解释》第六十一条：抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。因此，抵押权人以

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/468111064065007045>