

【担保物权】包括：抵押权、质权、留置权。

人的担保	保证	第三人提供	
物的担保	抵押	可能是债务人本人，	不转移占有
	质押	也可能是第三人提供的物	转移占有
	留置		转移占有
金钱担保	定金	债务人本人提供	转移占有

【担保的从属性】主债权债务合同无效，担保合同也无效，但法律另有规定的除外（例如，担保合同可以特别约定，主合同无效时，担保合同独立有效。法律对此予以认可）。

担保合同无效，债权人、债务人、担保人有过错的，依照其过错分担责任。（并不是担保人不担责任）

1. （2020 一建真题改）关于担保合同的说法，正确的是（ ）。

- A. 担保合同无效，则主合同也无效
- B. 主合同的效力不影响担保合同的效力
- C. 担保合同被确认无效后，担保人不承担民事责任
- D. 主合同无效，担保合同可以特别约定为有效

【答案】D

【担保物权 1：抵押权】

概念	债务人或第三人不转移财产占有，将该财产作为债务履行的担保		
禁止抵押物	<div>(1) 土地所有权</div> <div>(2) 耕地、宅基地、自留地、自留山等，但是法律规定可以抵押的除外</div> <div>(3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的单位的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施</div> <div>(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产</div> <div>(5) 依法被查封、扣押、监管的财产</div> <div>(6) 其他</div>		
设立	不动产抵押权	自登记时设立（=强制登记）	
	动产抵押权	自抵押合同生效时设立。未经登记，不得对抗善意第三人（=自愿登记）	
实现	【房地不分离】建设用地使用权抵押的，应当与其上的建筑物或正在建造的建筑物一并抵押。实现抵押权时，应当一并处分		
	【多个抵押权并存】同一财产向两个以上债权人重复抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款按： <div>(1) 抵押登记的先后顺序清偿</div> <div>(2) 抵押权已经登记的先于未登记的受偿</div> <div>(3) 抵押权均未登记的，按照债权比例清偿</div>		

【担保物权 1：抵押权】

【已建工程、在建工程】

建设用地使用权抵押的，应当与其上的建筑物、或正在建造的建筑物一并抵押。实现

抵押权时，应当一并处分。

【后建工程】

建设用地使用权抵押后，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。

但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

1. 关于抵押权的说法，正确的是（ ）。
- A. 在建工程抵押的，抵押权自开工时设立
- B. 机动车抵押的，自转移占有时设立
- C. 抵押物必须是债务人本人的物
- D. 所有权有争议的财产不得设定抵押权

【答案】D

2. 关于财产抵押的说法，正确的是（ ）。
- A. 企业可以将厂房和相应的建设用地使用权分别抵押
- B. 企业可以将现有的及将有的生产设备、原材料、半成品、产品等进行浮动（打包）抵押
- C. 同一财产不得设定两个及以上抵押权
- D. 建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物属于抵押财产

【答案】B

【担保物权 2：质权】

概念	债务人或第三人转移财产占有，将该财产作为债务履行的担保	
禁止质押物	法律、行政法规禁止流通的物，不允许质押	
设立	动产质押	自交付时设立
	权利质押	生效条件
	汇票、本票、支票； 债券、存款单；仓单、提单	有权利凭证的，交付权利凭证； 无权利凭证的，办理质押登记
	基金份额、股票、股份 (可转让部分)	登记
	著作权、专利权、商标权 (财产权部分)	登记
	应收账款 (已有的和将有的打包)	登记
实现	【抵押权与质权并存】同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序	

3. 下列关于质权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 质押分为动产质押、不动产质押和权利质押
- B. 设立动产质押，出质人可以不移交该动产
- C. 汇票、本票、支票出质的，应当办理登记
- D. 应收账款出质的，应当办理登记

【答案】D

4. (2023 年二建真题) 下列可以出质的有（ ）。

- A. 施工设备
- B. 支票
- C. 作品署名权
- D. 海域使用权
- E. 应收账款

【答案】ABE

【担保物权 3：留置权】

概念	债务人不履行债务时，债权人对合同标的物（动产）有留置权
禁止留置物	法律规定或当事人约定不得留置的物，不允许留置
设立	1. 留置仅适用于动产 2. 留置的财产与债权债务应当是同一法律关系（一般规则）；但企业与企业之间的留置除外（例外规则）
留置物灭失	留置权人应当妥善保管留置物，因保管不善致使留置物毁损、灭失的，应当赔偿
实现	【债务履行期限届满方可实现】留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人 60 日以上履行债务的期限，但是鲜活易腐的除外； 【抵押权、质权、留置权并存】同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿

5. 关于留置权的说法，正确的是（ ）。

- A. 留置适用于动产和不动产
- B. 留置的财产与债权债务可以是同一法律关系
- C. 留置权人可以在留置财产后随时申请拍卖、变卖
- D. 法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置

【答案】D

【解析】留置的特征是欠 A 扣 A，因此留置的财产与债权债务应当是同一法律关系；

但企业与企业之间的留置，可以欠 A 扣 B。

6. 甲向乙借款，将自己的汽车抵押给乙，办理了抵押登记。后甲又向丙借款，将该车质押并交付给丙。丙在占有该车期间，发现车辆故障，送到丁厂修理。丁厂因未收到修理费将该车留置。本案的担保物权受偿顺序是（ ）。

- A. 抵押权，质权，留置权
- B. 质权，留置权，抵押权
- C. 留置权，抵押权，质权
- D. 留置权，质权，抵押权

【答案】C

7. 关于同一财产存在多个担保物权时，拍卖、变卖所得的清偿顺序，说法正确的有（ ）。

- A. 多个抵押权并存，抵押权均已登记的，按照登记的先后顺序清偿
- B. 多个抵押权并存，抵押权均未登记的，按照抵押合同签订的时间先后顺序清偿
- C. 同一财产既有抵押权，又设立质权的，质权优先于抵押权清偿
- D. 同一财产既有抵押权，又设立质权的，按照登记、交付的先后顺序清偿
- E. 同一动产既有抵押权或质权，该动产又被留置的，留置权人最优先清偿

【答案】ADE

【占有】

概念	占有不是物权之一种，既不是用益物权也不是担保物权，而是准物权	
分类	自主占有（以所有的意思进行占有）、他主占有（以非所有的意思进行占有）	
	有权占有（基于合同约定或法律规定）、无权占有（又分为善意占有、恶意占有）	
	施工企业对施工现场的占有属于：有权占有、他主占有★	
	占有保护	物权保护
受到妨害的	请求排除妨害、消除危险	请求排除妨害、消除危险
受到损失的	请求赔偿损失	请求赔偿损失
被侵占的	请求返还占有 （自侵占发生之日起 1 年内未行使的，该请求权消灭）	请求返还原物 （没有时效限制，《民法典》196 条（二））

8-1. 老张所住小区，有一块闲置的地，老张在上面种了些辣椒和葱姜蒜。后来，老张去外地带了 2 年孙子，回来后发现这块菜地已经被邻居小李铲除，小李在这里浇了地、搭了个简易棚子停放电瓶车。关于本案说法正确的是（ ）。

- A. 老张对这块地的占有属于自主占有

- B. 小李对这块地的占有属于有权占有
- C. 老张占有的菜地被小李侵占，老张可随时要求小李返还
- D. 业委会将来如果需要这块用地，随时有权要求小李返还

【答案】D

8-2. 关于施工单位对施工现场的占有，说法正确的是（ ）。

- A. 施工单位对施工现场的占有属于自主占有
- B. 施工单位对施工现场的占有属于用益物权之一
- C. 因他人行为妨害施工现场使用的，施工单位有权要求排除妨害
- D. 施工现场被他人侵占的，施工单位请求返还的权利，应当自知道被侵占之日起 3 年内行使

【答案】C