

《民法典有关担保规定》解读

课程大纲

(2天课程)

本讲义主要内容

第一部分 担保共性规定

第二部分 物权担保

主要文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令〔第四十五号，自2021年1月1日起施行〕）
2. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释（一）》（法释〔2020〕24号）
3. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（法释〔2020〕28号）

第一部分 担保共性规定

一、借款人主体资格与担保人主体资格

- (一) 借款人主体资格与担保人主体资格总体要求
- (二) 个体工商户、自然人借款与担保资格
- (三) 一人有限责任公司和非法人组织借款与担保资格
- (四) 医疗机构、学校、幼儿园、养老机构等法人组织贷款与担保规定
- (五) 政府机关借款与担保资格
- (六) 居委会、村委会借款资格与担保资格
- (七) 普通法人公司借款与担保资格
- (八) 上市公司担保合同 (参)
- (九) 中央企业融资担保 (优)

二、担保的必要性

- (一) 信用贷款风险大，担保提供了第二还款来源。
- (二) 担保为债务清偿，加了一把锁，使债务清偿更加安全有保障。
- (三) 担保增强了借款人、保证人的危机感。
- (四) 担保增加了贷款监督力量。
- (五) 担保增强了信贷人员的放贷信心。

三、担保类型与相关要求

1. 主要担保类型

- (1) 物的担保（物权担保，财产）
- (2) 人的担保（信用保证担保）
- (3) 钱的担保（保证金）

2. 担保相关要求

- (1) 不同担保人，对担保物（人）的要求
- (2) 物保与人保并存处理
- (3) 定金担保在银行信贷业务中的运用

四、最高额担保与最高额抵押

(一) 什么是最高额抵押

(二) 最高额担保的债权确定

(三) 最高额抵押权设立前已经存在的债权,经当事人同意,可以转入最高额抵押担保的债权范围

(四) 最高额抵押权担保的债权转让

(五) 最高额抵押合同条款变更

五、担保责任

(一)什么是担保责任

(二) 担保责任范围

(三) 担保人承担的责任，超出债务人应当承担的责任范围处理

(四) 共同担保责任

六、担保人追偿

(一) 担保人向债务追偿

(二) 担保人之间，相互追偿

七、保证担保

(一) 保证分类

(1) 按照保证方式，可以分为一般责任保证和连带责任保证。

(2) 按照保证人的人数,可以分为一人保证和共同保证。

(3) 按照保证合同对应主债权形式，可以分为普通保证和最高额保证。

(4) 按照保证人与被保证人的关系，可以分为联保保证和单一保证。

(5) 按照保证人的身份，可以分为自然人保证和法人客户保证(包括担保公司保证)。

(二) 一般责任保证与连带责任保证

1. 连带责任保证

2. 一般责任保证

3. 一般责任保证与连带保证相同点与不同点

(三) 保证额度

八、第三人提供物的担保，适用保证合同条款情形

人民法院在审理第三人提供的物的担保纠纷案件时，可以适用民法典第六百九十五条第一款、第六百九十六条第一款、第六百九十七条第二款、第六百九十九条、第七百条、第七百零一条、第七百零二条等关于保证合同的规定。

第二部分 物权担保

第一章 物权担保概述

第二章 不动产与动产概述

第三章 抵押、质押基本规定

第四章 民法典与主要财产抵押

第一章 物权担保概述

- (一) 什么是物权
- (二) 物权担保范围
- (三) 担保财产优先受偿条件

第二章 不动产与动产概述

一、不动产与动产概念与登记

- (一) 不动产物权概念与登记
- (二) 动产物权概念与登记
- (三) 动产与不动产区别

二、不动产、动产转让合同效力与物权效力

1. 不动产转让合同效力与物权效力

- 2. 动产转让合同效力与物权效力
- 3. 不动产、动产物权转让相关规定

三、借款合同、抵押合同与物权效力问题

- (一) 借款合同与担保合同效力
- (二) 不动产抵押合同与物权效力
- (三) 动产担保合同与物权效力
- (四) 权利质押合同与物权效力

第三章 抵押、质押基本规定

(一) 抵押担保

- 1. 什么是抵押
- 2. 可以抵押的财产
- 3. 不得抵押的财产
- 4. 抵押分类
- 5. 土地与建筑物抵押

(二) 质押担保

- (1) 什么是质押
- (2) 质押分类
- (3) 抵押与质押的相同点和不同点

第四章 民法典与主要财产抵押

第一节 土地政策与权利抵押贷款

第二节 房产与建筑物抵押

第三节 动产与活体抵押

第四节 动产质押

第五节 无形财产权利质押

第一节 土地政策与权利抵押贷款

一、国家所有土地与房产权利抵押

- (一) 国有土地权利
- (二) 国有土地分类
- (三) 国有建设用地
- (四) 国有非建设用地

二、农村土地与房产权利抵押

（一）农村土地概述

1. 农村集体土地总体架构
2. 农村集体土地权利
3. 农村集体非建设用地
4. 农村集体所有建设用地
5. 农村集体所有土地使用权流转
6. 农村集体土地征收相关规定

（二）农村集体经营性建设用地使用权抵押

1. 农村集体经营性建设用地政策
2. 村集体将集体经营性建设用地流转给企业（包括村办控股企业），企业开发商品房出售政策。
3. 农村集体经营性建设用地使用权抵押相关规定

（三）农村土地承包经营权抵押

1. 农村土地承包政策
2. 农村承包土地经营权抵押相关规定

（四）农民住房财产权抵押

1. 农村宅基地三权分置政策
2. 农民住房财产权抵押相关规定

第二节 房产与建筑物抵押

一、房产抵押

(一) 房产权利

(二) 房屋居住权对贷款影响

(三) 房屋租赁权对贷款影响

二、在建工程抵押

(一) 在建工程抵押概述

1. 什么是在建工程抵押

2. 在建工程抵押范围

3. 在建工程抵押贷款用途

4. 在建工程抵押贷款条件

5. 在建工程价值评估与抵押率

(二) 在建工程抵押主要风险

(1) 在建工程不能按期完工风险（烂尾楼风险）

(2) 尚未完工部分没有纳入抵押登记，可能产生纠纷

(3) 整宗土地未纳入抵押登记，可能产生纠纷

(4) 在建工程抵押与工程保险撤销风险

- (5) 在建工程完成期限，与主债权履行期限发生冲突
- (6) 抵押状态的在建工程商品房，预售法律风险
- (7) 在建工程竣工后，房产无人购买风险
- (8) 土地抵押转为在建工程抵押、在建工程抵押转为房地产抵押过程中，操作风险
- (9) 主债权办理借新还旧与展期，影响在建工程抵押物安全的风险
- (10) 在建工程抵押权与承包人工程款优先权冲突
- (11) 在建工程抵押权与税收优先权冲突

三、不动产预告登记与抵押预告登记

(一) 购房人预告登记

1. 什么是购房预告登记
2. 为什么要实行购房预告登记
3. 预告登记失效情形

(二) 抵押预告登记

1. 什么是抵押预告登记
2. 为什么要实行抵押预告登记
3. 抵押预告登记应注意的几个问题

第三节 动产与活体抵押

一、动产活体抵押贷款案例

(一)动产活体相对固定抵押案例分析

(二)动产活体浮动抵押案例分析

二、可用于抵押的主要动产

三、动产抵押分类

四、动产相对固定抵押（设备、大型牲畜）

五、动产(原材料、半成品、产品)浮动抵押

1. 原材料、半成品、产品浮动抵押特点

2. 浮动抵押对象与范围

3. 浮动抵押贷款分类

4. 浮动抵押转化为固定抵押的情形

5. 动产浮动抵押担保相关事项

6. 浮动抵押贷款基本操作

7. 动产浮动抵押条件

8. 浮动抵押贷款风险防控

9. 动产浮动抵押对借款人好

第四节 动产质押

(机器设备、原材料、半成品、产品)

- 一、动产质押概念
- 二、动产质押的分类
- 三、动产质物应符合的条件
- 四、动产质权合同
- 五、动产质权设立
- 六、动产质押主要风险与案例分析
- 七、动产质押物管理
- 八、动产仓储质押贷款风险控制措施

第五节 无形财产权利质押

- (一) 有形资产与无形资产
- (二) 无形财产权利质押范围
- (三) 权利质押合同与物权效力
- (四) 有价证券质押
- (五) 基金份额股权出质

(六) 知识产权质押，仅指商标专用权、专利权

(七) 应收账款出质

(八) 权利质押案例分析