民商法

1. 担保物权
2. 担保物权的概述
3. 担保物权的种类：
4. 典型：抵押合同、质押合同、行使留置权，保证合同（信誉）、定金；
5. 非典型的：动产所有权保留买卖合同、让与担保、融资租赁、保理。
6. 担保物的特性：从属性、价值性、不可分性、优先受偿性
7. 担保物权的诉讼时效：抵押权的行使受到主债务的诉讼时效限制，留置权的行使不受到主债务的诉讼时效限制。
8. 担保物权的消灭：主债务的实现、从债务的实现或免责、担保物的灭失、其他情形。
9. 抵押权 ——不转移占有的担保
10. 抵押物财产的范围
11. 法无禁止即为允许；
12. 法律禁止抵押的：
13. 土地所有权：国家的
14. 集体土地使用权
15. 公益目的的设施
16. 所有权不明、有争议的财产：异议登记，银行或一般的抵押权人有义务到不动产登记中心查明有关情况。
17. 依法被查封扣押监管的财产
18. 房地一体主义

抵押房子的要连同土地使用权一起抵押。

抵押土地的，土地上既有的建筑物也要进行抵押登记，但是抵押权不及新建筑物。

1. 抵押物权的登记的效力
2. 不动产：合同+登记=取得抵押权»对抗第三人
3. 物债二分,抵押合同一经成立即生效、抵押合同无需登记，登记后的不动产不影响合同的效力；
4. 合同有合同的生效时间、即合同成立即生效、物有自己生效的时间物登记才能生效、二者缺一不可。成立抵押必须为物办理登记手续、不办理登记的债权人有权请求抵押人办理、不办理的、区分是否是抵押人自身原因一分为的二处理；
5. 登记是抵押权生效的要件：经过登记的不动产、不动产抵押权设立才生效、债权始终享有不动产抵押权并优先受偿权；
6. 登记优于合同：登记的与合同的不一致的，以登记的为主。

（2）动产：合同成立即取得抵押权。登记是动产抵押权对抗要件，但是不登记不得对抗范围内的善意第三人，但可以对抗两种人（恶意的和普通债权人）。登记后的抵押动产还不能对抗正常经营活动中支付了合理对价的第三人。

1. 优先顺位的放弃与变更
2. 已经登记的优于没有登记的
3. 都已经登记的按照登记的先后顺序时间清偿
4. 都未登记的，按照债权的比例进行清偿
5. 变更顺位的不得损害其他债权人的利益
6. 债务人以自己的财产作为抵押的，抵押权人放弃抵押权和顺位的和变更的，其他抵押权的人在抵押权人的丧失优先受偿范围内免除担保责任
7. 抵押人的权利
8. 占有使用收益处分
9. 转让
10. 可以转让，事先通知、预计发生损害抵押权人的利益，须提前清偿或提存，清偿不足的由债务人承担；
11. 约定禁止下，约定登记与否抵押权人请求转让无效，法院不予支持；
12. 约定禁止下并将约定登记但是违反约定抵押物已经交付或登记的法院应予以支持确认转让合同不发生物权效力，受让人代替债务人清偿任债务或抵押权消灭除外。未登记下不予支持。
13. 动产抵押物正常经营权
14. 抵押权人的权利
15. 保全抵押物价值权
16. 特定情形收取孳息权
17. 抵押物效力从物扩张到添附物
18. 优先受偿权

履行条件

履行程序：协商、拍卖

流押条款的禁止

1. 起源
2. 基本内容：“到期债务人不能清偿的债务的，抵押物归抵押权人所有”
3. 为什么禁止：趁人之危，变相买卖、损害其他债权人的利益
4. 具体案例：
5. 条款无效不影响合同全文的效力

土地出让金优于优先受偿：国家的钱要先还。

1. 动产的超级优先权（联系浮动抵押）

定义：买卖关系中，买受人无法及时清偿价款，抵押权人（受让人）以标的物为抵押，十日内进行登记，该抵押权人优于抵押物买受人其他担保物权人受偿，留置权除外。

下列四类主体可以主张其权利优于浮动抵押权：

1. 浮动抵押权：将所有的动产进行抵押