

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（44）土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645081.htm

四、土地使用权抵押管理 (一) 土地使用权抵押的概念及其法律特征 土地使用权抵押是指土地使用者(抵押人)以其合法取得的土地使用权以不转移占有的方式作为抵押财产向债权人(抵押权人)履行债务作出的担保行为。抵押权人不对抵押土地使用权直接占有使用，继续由抵押人使用并收益。土地使用权被当做贷款的担保，如果抵押人在借款合同期满后仍不能归还贷款，土地使用权将转归抵押权人所有，或者由抵押权人按法定程序处置。土地使用权抵押除了具有一般财产抵押权的法律特征，如抵押权是一种担保物权，以清偿债务为目的，具有不可分性、附属性以外，还具有其特有的法律特征。(1)用于抵押的土地使用权必须是通过有偿出让或转让方式取得的合法土地使用权，并且是已办理土地登记手续的土地使用权。(2)土地使用权抵押设定本身并不发生土地使用权转移。(3)土地使用权抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之抵押。土地使用权与地上建筑物及其他附着物必须同时抵押。(4)土地使用权抵押不得违背土地使用权出让合同的规定。(5)土地使用权人将土地抵押后，并不丧失转让权，但在转让土地使用权时，应告知抵押权人。 例题：用于抵押的土地使用权必须是通过(AB)方式合法取得。 A. 出让 B. 转让 C. 划拨 D. 租赁 判断题：土地使用权抵押设定本身并不发生土地使用权转移。(R) (二) 土地使用权抵押的程序 土地使用权抵押的一般程序为：(1)抵押申请。(2)抵押物估价。受理抵押贷款的银行对抵押物(土地使用权)

进行估价，并根据抵押物估价值的一定比例确定贷款数额，但其贷款额度一般不高于估价的70%。(3)抵押双方当事人签订土地使用权抵押合同。抵押合同公证。抵押合同签订后，抵押人与抵押权人共同到所在地司法部门公证处办理公证手续，领取抵押公证书。(三)土地使用权抵押合同管理 签订抵押合同，必须采取书面形式。土地使用权抵押合同的主要内容有：(1)土地使用权抵押双方当事人的名称、住所、抵押人的开户银行及账号。(2)抵押标的物的位置、面积、地价、权属状况与性质，即土地使用权属是否清楚合法，是出让(转让)取得土地使用权还是划拨土地使用权，若是后者，是否已补办出让手续等，土地使用年限和剩余年限等。(3)土地使用权抵押贷款的数额、币种、用途、借款年限、利率、支付方式、归还本息方法等。(4)土地使用权估价值与抵押率(即抵押贷款与土地使用权估价值的比率)(5)土地使用权抵押的占管人、占管方式、占管责任，以及意外毁损，灭失的风险责任。(6)土地使用权是否已设定过抵押。(7)土地使用权抵押权的实现与消失的处分方式。即如抵押期限届满，土地使用权抵押权的处置方式，如归还、拍卖、转让等。(8)违约责任及争议解决的约定。(9)签约日期、地点及双方商定的其他条款等。土地使用权抵押当事人如违反抵押合同，其违约责任主要有：(1)抵押人未按规定用途使用贷款，抵押权人可以提前收回抵押贷款，并按有关规定处理罚息。(2)抵押人擅自将抵押物转让、出租或以其他方式处分时，其行为无效。抵押权人有权提前收回贷款，并可要求抵押人支付一定的违约金。(3)抵押到期不能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照法律规定和抵押合同的规定处分

抵押财产。处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当依照有关规定办理过户登记。(4)由抵押人因隐瞒抵押物的共有、争议、查封、扣押或已经设定过抵押权等情况所产生的后果，由抵押人承担责任。(5)由抵押人占管的抵押物发生毁损，导致土地价值减少甚至破坏，抵押权人可要求抵押人恢复土地的原价值或赔偿损失，或减少担保金额。(6)抵押物的受赠人、继承人拒绝偿还贷款本息的，抵押权人可以依照法律的规定向人民法院起诉。(7)抵押双方在履行过程中发生争议，不能协商解决时，按《合同法》处理

特别推荐：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。**【详情】**

相关推荐：2009年土地估价师考试管理基础复习汇总 **更多土地估价师信息请关注：**土地估价师站点 土地估价师论坛 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com