

民法

内容摘要：本文以《民法典》第394条为切入点，探讨了“房地一体”原则在抵押担保中的适用。文章指出，在《民法典》施行前，由于《物权法》第182条的规定，抵押财产的范围仅限于“建筑物、构筑物及其附属设施”，这导致实践中存在“房地分离”的问题。《民法典》第394条将抵押财产的范围扩大至“正在建造的建筑物、船舶、航空器”以及“正在建造的建筑物、船舶、航空器”等，这体现了“房地一体”原则的贯彻。文章进一步分析了该原则在抵押担保中的具体适用，包括抵押权的设立、效力以及实现等问题。最后，文章总结了“房地一体”原则在抵押担保中的意义，并提出了相应的建议。

关键词：抵押担保、房地一体、民法典、物权法

原告李向龙与被告韩福全签订的《房屋买卖合同》，约定以房屋使用权等担保财产办理抵押登记手续。韩福全在合同签订后，未按约定办理抵押登记手续，导致原告无法实现抵押权。原告请求法院判令被告承担连带清偿责任，并赔偿损失。被告辩称，其已按约定办理抵押登记手续，且抵押物价值为房屋本身，不应承担赔偿责任。法院经审理认为，被告未按约定办理抵押登记手续，构成违约，应承担连带清偿责任。关于抵押物价值问题，法院认为，抵押物价值应为房屋本身，不应扣除相关费用。最终，法院判决被告承担连带清偿责任，并赔偿原告损失。

中国人民大学博士
科学基金面上资助项目 #
本文的写作得到了中
东外语外贸大学狄卓教授
云等师友的指导和帮助，
' # (笔者此处仅简要概
担保等诸多法律问题 & 参
冀民一终字第 % % 号民事
! & ' !

登记，以原告李[
同时，院认定本
实，担保条款
债务承担清偿
综 各级
抵押人 对所
立抵押 意 "
下，认 押人
具？对 (#*
院目前 倾向
#抵押人 张
的基础 先
然导致 又
保人以特 力
期能对共 任

二

(一) 未登
#未登 不
条的立法 第
而) 物权 % 第
者合同另 约定
记，而) 物权法
的相关规定 3

梳理司法裁判
定，根据 物权法
抵押合同的成立与
普遍认可 & (但
生效问题产生了一

“《物权法》施行
其一，对于以
效力存在一定的认
同无效事由 故此
出让和转让 行条

£ ' & (参见最高人民法院
话&材料 霍俊瀛 著 法院编
第

' " (

用权属划拨性质
体" 的 定, 认为
法律并 禁止划拨
续且未 抵押登
悖;') (高人民
复》(简称
地使用 上,
续, 否 应认
的情形 果当
形不适用 述规
其二 对于
)担保法 为"
事务管理 合
有限公司 山
该案中, 言
民法院二 人
的效力, 未
)物权法 准

民法 应明确未登

记无关 但是,根据要件 &

其 以划拨肯定的 土地使让前提 行以讨论使用权 有效(于审理 国有释》) 第 条(

划拨土地 用权让手续的 应当权的行 果在

人民法院 前这用范围来 定计

土地使用 出计于适用 在

性强制性 在解释冲突 三

管理法 % ! \$ 条), ' # ! (就是

土地出让 , 规定是管 生的

% 项的内容 人定

其三,《物部法律同时 适用同, 仍宜根据)

理由如下: 一方面更好地保护公民

及力仅针对其施行 # 经登记生 " 这

动产抵押合同的法 # 何时行为 时法

(二) 登记

根据现行) 物

' ## (参见北京市第二))' 号民事判决书 &

' # & (参见海南省高级人民法院第 "%) 号民事判决书 &

' # ! () 城市房地产管理规定, 报有批准权的人民关规定缴纳土地使用权出定可以不办理土地使用权理。”

' # " (参见湖北省武汉市

不动产抵押权设立与

不动产抵押合同不

梳 司法裁判

)物权法第 187 条

房屋 (土地使

之上也 设立

判例中 , 房

押权不 立 &

高额抵押 款合

抵押合同 效 ,

押登记需 分别

办理抵押 记手

有的判例 则认

用权上办 存

限公司分 案

产抵押合 系

对该土地 用

据) 物权 第 187 条

并因此纠 了一

受偿权 " 错误

就此 本文

时 , 其效 能够

条还是) 物权法

的立法模 故

用权 (或房屋)

定 , 其对于 已经

动产是具有 合理

的相关规定 抵押

抵押合同的法律效

三 \$

(一) 登记

'## (参见最高人民法院

'#) (参见最高人民法院

'## (此外 , 最高人民

押人 (既有政府的原因也

担保的情况下 , 直接判决

押权人可直接拍卖 \$ 变卖

"#) 号民事判决书 & 对此 ,

当事人的真实意思表示 ,

益 , 从结果来看确实具有

这一裁判立场欠缺法律依

!!&!

标 司法裁判可
抵押登记手续之外
认定为 保责任还
立,所 抵押人应
的约定 主用于押
是不能 保财产
院在未 责任
担补充 责任
违约责任 且分

#. 责任

诚好 述,
生效,对 事人
办理抵押 记
法%的规
约行为导 费

从司 裁
的 #责任 年
同约定的 保
公司\$北 邦分
定的担保 国内
表述为 # 共担
承担合同 任,
人在其所 共的
物的价值 国"
值为准,而 非以
产抵押合同 所约

&. 担 责任

就未登 记不动
押合同没有 办理抵

'#' (参见江苏省南
终!\$号民事判决书等)

'#\$ (参见湖北省丹江
""##号民事判决书;江

(&('#) 湘(##民初"(!

市人民法院(&(') 辽(

'&((参见最高人民法院

'&# (参见湖北省随州市

(&('#) 黑(#民终)&"号

'&& (参见北京市第三中
'&! (参见浙江省海宁市
'&" (参见最高人民法院
'&% (参见四川省三台县
'&) (参见云南省高级人
'&* (参见黑龙江省鸡西

保的意思表示真实，
裁判主 分化为 #

其 未登记
押物价 范围内承
面，有 认为，
立，但 影响不
只是债 不能
种非典 保的
并未表明 立当
民法院 相关
国内承接 持清
能请求 人有
登记不动 抵押
#担保财 定

其二 未
刘峻瑞 \$ 意
同的法律 立
过解释学 等
不动产抵 合同
基础上， 交易
事人之间 利益
人不承担 保责
应当将案 抵押
记不动产 押合
判例中详细论证
抵押权人的担保
产进行担保 而本
能以特定财 产实现
偿责任，故 应当支
请求 &!! (就是
生的担保责任只能

(二) 登记
诚如前述，司
务就 #未登记不动
务人不能清偿部分
的财产即可 等问题

'&' (参见江苏省苏州市

'&\$' (参见浙江省高级人

'! '(参见最高人民法院

'!# (参见广东省肇庆市

'!& (参见最高人民法院

'!! (参见湖北省荆门市

!!" !

民法 应明确未登

合同责 兼具违约责
外，担 人的责任

#. 的责任的

显 未登记

产生相 法律约束

义务或 行合

任。”由 可知，

直接要 押人

其一 未登

押登记 不是

所需承担 责任

由抗辩挂 又

法律上这 罪

其二 押

此时的责 力

定其也应 解

赔偿责任 ：

已经不属 存

然不限于 押

通过实现 押权

价值为限 告担

价值为限 一结

失相抵原 但

同未办理 押登

看，法院 基本

&. 特 财产

诚如前 述，不

曾认为未 登记不动

财产对外 提供担保

记不动产 押合同

未登记不 动产抵押

根据民法 基本原理

人如果知 道有行

使之生效 & (但是

人本意时， (意思

'!" (参见韩世远 《合

'!% (参见海南省高级人
民法院民事判决书；湖北省汉江

'!) (参见最高人民法院

'!* (参见陈甦主编《

意而不进行转换
保的生效要件合同

其保证人
在逻辑上，传统
据&具而言，并
种：物保核心
语境中：于保
论抵押：保证
一概念：而

以保证人身的
财产享有优先受
高人民法院的判
文认为这与人
分类理论：按
的债权担保：
具有优先受偿
定来看，物权
准，从排他性

#一般财产优先
是保证担保的内
则类似于担保物
优先受偿：这种
能优先受偿：这

其二：保证
在未登记不动产
的，即以该特定
高价值——意思

其三，保证人
定，传统民法学理
一债权担保方式不
条的规定，保证是

'!' (参见王泽鉴 《法
学》& (#) 年第一期，第

'!\$ (参见王利明 \$ 杨

'"(参见江平主编

* 页 &

'"# (参见崔建远 《物
版，第 ** 页 &

'"& (参见王利明 《合

'"! (参见湖北省荆门市
裁定书 &

'"" (根据我国现行立法
但整体上是一致的 &

!!) !

行债务者承担责任
保，其内容完全可
况下，债务人需要
定的财产来提供保
证合同义务的保障
行债务者承担
定财产”这
其肯定
价值，不
押合同
保”）
特定财产
致裁判
综上
性和解
还需要
首先

自己的 证担保权
类特殊 保证担保
人实现 证担保权

四 \$

综 述，
成立时 分，但
产和责 额的
有主张 登记
抵押物 范围
害赔偿 而
责任财 局
之，未 不
在特定 上
文认为， 登
同的 #担 费
担保责任 所
约责任请 又
现优先受 又，
角来看， 见了
自然应当 所该
法理基础 法律
为避 司法
将其作为 保种
诸如前述 类型
提供保证 保
系 %((就 体立
担保物权的 基本概
#因没 完成
求担保物 供人承
范围内承担 相应违
#当事 通过其

’”\$ (参见魏治怡 《论
’%(制度的体系化是民
经纬 《民法典编纂 #两步
冠彬 《论民法典担保物权
!!!