

中级会计职称

经济法

教材精讲班

第一节 物权法通则

考点 5：动产物权变动（★★★）

1、动产物权变动——交付

动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，法律另有规定的除外。

【解释】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

【注意】对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以交付为生效要件，而不以登记为生效要件。但登记具有对抗效力，如果交付后没有办理过户登记，不得对抗善意第三人。

2、动产的特殊的交付方式

具体情况			何时取得物权？
交付替代	简易交付	权利人事先占有标的物。 例如：买方先租后买。	物权自法律行为生效时发生变动
	指示交付	动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。 例如：卖方先租后卖于第三人。	受让人取得第三人返还原物的权利时物权生效
	占有改定	动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的。 例如：卖方先卖后借。	占有改定约定生效时物权生效

【例-单选题】物权法律制度规定：“动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。”本条规定的交付形式是（ ）。

- A. 现实交付
- B. 简易交付
- C. 占有改定
- D. 指示交付

网校答案：C

网校解析：动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，属于占有改定。

考点 6：不动产登记制度（★★）

1、首次登记

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

2、移转登记

俗称过户登记，是指不动产物权从转让人移转至受让人所办理的登记。移转登记是不动产物权移转的生效要件。

3、更正登记与异议登记

更正登记	主体	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，可以申请更正登记。
	更正	不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。
异议	条件	不动产登记簿记载的权利人不同意更正，利害关系人可以申请异议登记。

登记	失效	申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉，异议登记失效。
	赔偿	异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向 申请人 请求损害赔偿。

【注意】异议登记一经完成，即中止不动产登记权利的推定效力和公信力，第三人因此不得依据登记的公信力主张善意取得登记的不动产物权。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于更正登记与异议登记的表述中，正确的是（ ）。

- A. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人
- B. 提起更正登记之前，须先提起异议登记
- C. 异议登记之日起 10 日内申请人不起诉的，异议登记失效
- D. 异议登记不当造成权利人损害的，登记机关应承担损害赔偿责任

网校答案：A

网校解析：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记（选项 A 正确）。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记；即先更正登记，而后才是异议登记（选项 B 错误）。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效（选项 C 错误）。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿（选项 D 错误）。

4、预告登记

效力	预告登记后，未经预告登记的权利人同意，转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权的，应当认定其不发生物权效力。
失效	债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 90 日内未申请登记的，预告登记失效。

【解释】买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销，或者预告登记的权利人放弃债权的，应当认定为“债权消灭”。

【例-判断题】债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 60 日内未申请登记的，预告登记失效。（ ）

网校答案：×

网校解析：债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 90 日内未申请登记的，预告登记失效。