

注册会计师

经济法

教材精讲班

第三章 物权法律制度

第二单元 物权变动

【例题】2020年9月8日，甲公司与乙公司订立合同，以每台30万元的价格购买20台货车。双方约定，甲公司应在乙公司交货后半年内付清全部货款。10月12日，乙公司交付了20台货车；次日，甲乙双方办理了货车所有权登记。问：甲公司何时从乙公司处取得货车所有权？并说明理由。

【答案】甲公司于2020年10月12日从乙公司处取得货车所有权。

根据物权法律制度的规定，动产物权的转让，一般自交付时发生法律效力，货车的转让登记只是产生对抗善意第三人的效力。

(2) 交付类型

现实交付	所谓现实交付，指的是将物直接交由对方占有。现实交付是最为典型的交付形态。		物权自实际交付时发生变动
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法律效力。”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

【答案】 C

【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。

2、不动产物权变动的公示方式

——登记（2022年调整）

(1) 登记规则

登记生效	所有权 (原则)	不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。
	抵押权	不动产设定抵押的，应当办理抵押物登记，抵押权自登记之日起设立。
合同生效设立， 登记仅对抗	土地承包经营权	土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。
	地役权	地役权自地役权合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，须经登记方可生效的是（ ）。

- A. 设定地役权
- B. 转让土地承包经营权
- C. 在生产设备上设定抵押权
- D. 设立建设用地使用权

【答案】D

【解析】(1) 选项 ABC：合同生效时设立，登记仅起到对抗善意第三人的作用；

(2) 选项 D：建设用地使用权自登记时设立。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为变动要件的有（ ）。

- A. 甲公司将一处土地的建设用地使用权转让给乙公司
- B. 甲公司与乙公司之间订立合同，在甲的土地上设定地役权
- C. 甲公司将一架飞机的所有权转让给乙公司
- D. 自然人丙将其继承的房屋转让给丁，该房屋尚登记在其去世的父亲名下

【答案】AD

【解析】(1) 选项 A：登记是建设用地使用权的生效条件；

(2) 选项 B：地役权自地役权合同生效时设立，未经登记的，不得对抗善意第三人；

(3) 选项 C：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”为要件，没有办理登记，不能对抗善意第三人；

(4) 选项 D：因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力，物权变动不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。

(2) 登记类型

①首次登记

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

②变更登记

不动产登记事项发生不涉及权利转移的变更所需登记。如权利人的基本信息发生变更、不动产的基本信息变更、同一权利人分割或合并不动产的等。

③转移登记

不动产权利在不同主体之间发生转移所需登记。如买卖、互换、赠与不动产、共有人增加或减少以及共有不动产份额变化、不动产分割、合并导致权利发生转移等。

④注销登记

不动产权利消灭时，需要办理注销登记。如权利人放弃不动产权利、不动产被依法没收、征收或收回等。

(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。
异议登记	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。
	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。

【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

【答案】A

【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）。

【例-单选题】甲公司与乙银行签订 300 万元的借款合同，以甲的房屋提供债权额为 300 万元的抵押担保，并已办理登记。其后，借款合同的借款金额增加为 400 万元，仍以该房屋提供抵押担保，担保债权额相应增加为 400 万元。为使新增抵押生效，根据物权法律制度的规定，乙银行应向不动产登记机构申请的登记类型是（ ）。

- A. 更正登记
- B. 预告登记
- C. 变更登记
- D. 转移登记

【答案】C

【解析】抵押担保的主债权数额发生变化的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记。

（4）预告登记

适用情形	①预购商品房。
	②以预购商品房设定抵押。
	③房屋所有权转让、抵押。
效力	预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，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】未经预告登记权利人同意“处分不动产行为”包括转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的，应当认定其不发生物权效力。

【注意】买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除，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-多选题】甲向乙出售房屋并订立买卖合同。双方约定：乙应在一年内分期支付完毕价款；甲先将房屋交付乙使用，一年后转移所有权。房屋交付后，双方前往房屋登记机构办理了预告登记。下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 乙已取得房屋所有权
- B. 若甲未经乙同意，将房屋另行出卖给丙，则甲、丙的买卖合同无效
- C. 若甲未经乙同意，将房屋抵押给丁，该抵押行为不能发生物权效力

D. 若甲因为乙没有按期支付价款而依法解除合同，则预告登记失效

【答案】CD

【解析】

(1) 选项 A: 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

(2) 选项 B: 预告登记的作用在于使得权利人擅自处分不动产时不生物权变动效力，而对合同的效力没有影响。

(3) 选项 C: 预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力。

(4) 选项 D: 预告登记后，债权消灭的，预告登记失效。

【例—多选题】根据物权法律制度的规定，当事人可申请预告登记的情形有（ ）。

A. 预购商品房

B. 租赁商业用房

C. 房屋所有权转让

D. 房屋抵押

【答案】ACD

【解析】根据规定，有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记：

(1) 预购商品房；

(2) 以预购商品房设定抵押；

(3) 房屋所有权转让、抵押；

(4) 法律、法规规定的其他情形。