

第一节 物权法通则

4、不动产物权变动

(1) 基于法律行为的物权变动

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。

【注意】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同, 除法律另有规定或者当事人另有约定外, 自合同成立时生效; 未办理物权登记的, 不影响合同效力。(2023 年新增)

【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。

考点 5: 不动产登记制度 (★★)

不动产物权登记包括总登记、首次登记、转移登记、变更登记、更正登记、异议登记、预告登记、注销登记等。

【解释】不动产权属证书记载的事项, 应当与不动产登记簿一致; 记载不一致的, 除有证据证明不动产登记簿确有错误外, 以不动产登记簿为准。

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、他项权利登记 (2023 年新增)

他项权利登记, 又称他物权登记, 如在不动产上创设建设用地使用权、地役权、抵押权等。

3、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。

4、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。

【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

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）。

5、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。（ ）

答案：×

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。