

不动产登记的类型主要包括 7 类

①首次登记	是指不动产物权首次产生时所进行的登记。如商品房建成后第一次登记
②变更登记	是指不动产物权的具体内容发生变化时进行的登记
③转移登记	是指不动产物权发生权利移转时所进行的不动产登记
④注销登记	是指不动产物权消灭时所进行的登记。如地役权解除时进行的注销登记
⑤更正登记和异议登记	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
⑥预告登记	是指在当事人所期待的不动产物权变动所需要的条件缺乏或者尚未成就时，即权利取得人只对未来取得物权享有请求权时，法律为保护这一请求权而为其进行的登记。预告登记后未经预告登记权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。
⑦查封登记	这是一种特殊的不动产登记类型，它是指作为被执行人的不动产权利人因判决或者强制执行等原因，而当事人尚未向权属登记机关办理登记手续；而由执行法院向登记机关提供被执行人取得财产所依据的生效判决书或者执行裁定书及协助执行通知书，由登记机关对该房屋的权属直接进行登记，然后再予以查封

【多选题】下列关于物权法的基本原则说法正确的是（ ）。

- A. 为防止“一房两卖”的发生，我国《物权法》建立了“预告登记”制度
- B. 当事人可以自由地创设新类型的物权
- C. 物权法的一物一权原则是指一个特定的标的物上只有一个物权
- D. 同一物上不得设有两个以上相互冲突和矛盾的物权
- E. 物权的公示方法和公示效力必须由法律规定

答案：ADE

【多选题】物法定原则的具体内容包括（ ）。

- A. 物权种类法定化
- B. 物权效力法定化
- C. 物权内容法定化
- D. 物权变更规则法定化
- E. 物权客体使用方法法定化

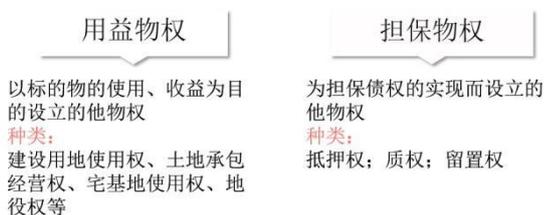
答案：ABCD

考点 3 物权的种类

1、根据物权的权利人行使权力的范围不同



2、从设立目的的角度对他物权进一步分类



用益物权与担保物权的区别		
区别	用益物权	担保物权
设立的目的不同	实现物的使用价值	为了担保债权的实现而设立的 (以物的交换价值担保债权的实现)
权利的性质不同	多为独立性的主权利	是从权利, 它以债权的存在为前提
标的物不同	主要为不动产	标的物为不动产或动产
标的价值形态发生变化对权利人的影响不同	会对权利人的使用收益权产生影响, 甚至导致权利消灭;	并不影响担保物权以变化后的物为标的而继续存在。即担保物权具有物上代位性