



第一节 物权概述

不动产登记需登记的：

- (1) 集体土地所有权
- (2) 房屋等建筑物、构筑物所有权
- (3) 森林、林木所有权
- (4) 耕地、林地、草地等土地承包经营权
- (5) 建设用地使用权
- (6) 宅基地使用权； (7) 海域使用权
- (8) 地役权； (9) 抵押权
- (10) 居住权及法律规定需要登记的其他不动产权利



第一节 物权概述

不动产登记的类型：

(1) 首次登记：不动产物权首次产生，如：商品房建成第一次登记

(2) 变更登记：具体内容变化（权利主体是同一人，不需缴税）

(3) 转移登记

不动产物权发生权利转移时进行，权利主体不是同一人交易行为，依法缴税（契税、所得税等）



第一节 物权概述

(4) 注销登记：不动产物权消灭时进行的登记

(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错误的，可申请更正登记

申请人自异议登记之日起15日内不提起诉讼，异议登记失效

(6) 预告登记

未经预告登记权利人同意，转移不动产所有权，或设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权，不发生效力

预告登记后，债权消灭或者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



第一节 物权概述

【例-单选题】不动产物权的具体内容发生变化时进行的登记称为（ ）。

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



第一节 物权概述

答案：B

解析：不动产登记的类型：

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力转移时所进行的不动产登记。故选B。



第一节 物权概述

【例-单选题】关于不动产转移登记的说法，错误的是（ ）。

- A. 不动产转移登记需要交纳契税和所得税等税款
- B. 不动产转移登记是一种不动产权利转让行为
- C. 不动产转移登记前后的权利主体一致
- D. 不动产转移登记属于对交易行为的确认

答案：C

解析：不动产转移登记前后的权利主体不一致，故C错误。



第一节 物权概述

三、物权的种类

（一）根据物权的权利人行使权利的范围分为

自物权：即所有权，物权中最完整、最充分的权利，权利人对自己所有的标的物依法进行全面支配的物权。

他物权：权利人在他人所有的标的物上享有的被限定于某一特定方面（或特定期间）的物权。



第一节 物权概述

(二) 根据设立目的分为

用益物权：以标的物使用、收益为目的设立的他物权

担保物权：为担保债权的实现而设立的他物权

差异	担保物权	用益物权
设立目的	以物的交换价值担保债权的实现	实现物的使用价值
权利的性质	担保物权是从权利； 债是主权利	多为独立性的主权利
标的物	多种标的	标的物为不动产
其他	标的价值形态发生变化并不影响担保物权 以变化后的物为标的而继续存在	标的价值形态如发生变化，会对权利人的使用收益权产生影响，甚至导致权利消灭



第一节 物权概述

（三）根据有无从属性，物权分为

主物权：可以独立存在

如：所有权、地上权、永佃权、采矿权、取水权

所有权法律特征：独占性、全面性、单一性、存续性、弹

力性

从物权：从属于其他权利而存在的物权

如：抵押权、质权和留置权从属于债权

如：地役权从属于需役地的所有权，是从物权



第一节 物权概述

（四）根据物权的发生是否基于当事人的意思分为

法定物权：基于法律直接规定发生的物权，当事人意思不影响物权的成立，如：留置权和法定抵押权

意定物权：基于当事人意思而发生的物权，如：质权、抵押权

（五）根据物权之存续有无期限分为

有期限物权和无期限物权