

第二节 物权变动

【考点1】物权变动的原因★★★

（一）物权变动的含义

物权变动是指物权的**设立、变更、转让和消灭**。包括所有权和他物权的产生、变更、转让、消灭。

导致物权变动的原因有两类：基于法律行为的物权变动和非基于法律行为的物权变动。

（一）基于法律行为的物权变动

基于法律行为的物权变动，是指因当事人的法律行为导致的物权变动，是依当事人的意思表示而发生的物权变动。

1. 不动产物权变动：**买卖合同+有处分权+登记**

2. 动产物权变动：**买卖合同+有处分权+交付**

【提示】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合同另有约定外，自合同成立时生效；**未办理物权登记的，不影响合同效力。**

（二）非基于法律行为的物权变动

分类	含义
基于事实行为	因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的， 自事实行为成就时发生法律效力
基于法律规定	因继承取得物权的， 自继承开始时发生法律效力
基于公法行为	因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的， 自法律文书或者征收决定等生效时发生法律效力 【注意】法律文书的内容必须是直接决定物权的归属。如行使离婚请求权所形成的分割夫妻共有财产的生效判决、调解书

【提示】

1. 非基于法律行为的物权变动**不必以公示为前提**；
2. 非基于法律行为获得不动产物权的人，在**处分**该不动产时，按照法律规定，需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。

（一）不动产物权变动

1. 公示方式——登记

类别	生效	对象	具体内容
一般情形	登记生效	不动产所有权、建设用地使用权、不动产抵押等	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，另有规定除外
例外情形	登记对抗	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	自合同生效时设立。未经登记，不得对抗善意

			第三人
--	--	--	-----

【考点2】物权变动的公示方式★★★

2. 不动产登记的类型

不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。

类型	具体内容	
首次登记	定义	指不动产权利第一次登记 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。
变更登记	定义	指不动产登记事项发生 不涉及权利转移 的变更所需登记
	适用情形	<ul style="list-style-type: none"> ① 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的 ② 不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的 ③ 不动产权利期限、来源等状况发生变化的 ④ 同一权利人分割或者合并不动产的 ⑤ 抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的 ⑥ 最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的 ⑦ 地役权的利用目的、方法等发生变化的 ⑧ 共有性质发生变更的 ⑨ 法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形
转移登记	定义	不动产权利在 不同主体之间发生转移 所需登记
	适用情形	<ul style="list-style-type: none"> ① 买卖、互换、赠与不动产的 ② 以不动产作价出资（入股）的 ③ 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的 ④ 不动产分割、合并导致权利发生转移的 ⑤ 继承、受遗赠导致权利发生转移的 ⑥ 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的 ⑦ 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的 ⑧ 因主债权转移引起不动产抵押权转移的 ⑨ 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的 ⑩ 法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形
注销登记	定义	不动产权利消灭时，需要办理注销登记
	适用情形	<ul style="list-style-type: none"> ① 不动产灭失的 ② 权利人放弃不动产权利的 ③ 不动产被依法没收、征收或者收回的 ④ 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的 ⑤ 法律、行政法规规定的其他情形
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
	处理	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
	主	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

异议登记	体	
	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
	责任	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