

<b>预告登记</b>	定义	当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记
	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； ④ 法律、法规规定的其他情形
	法律效力	预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的（如转移不动产所有权、设定建设用地使用权、设定地役权、设定抵押权等）， <b>不发生物权效力</b>
	失效	预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起 <b>90日内</b> 未申请登记的，预告登记失效

**【例题·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. 预告登记                      B. 更正登记  
C. 转移登记                      D. 变更登记

**答案：D**

**解析：**变更登记，是指不动产登记事项发生不涉及权利转移的变更所需登记。本题中不涉及权利转移，只是担保债权金额的变更。因此，选项D正确

**【例题·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. 提起更正登记之前，须先提起异议登记  
B. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人  
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：B**

**解析：**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；因此一般是先更正登记，得不到实现的才异议登记；选项A错误。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B正确。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起15日内不提起诉讼的，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。

## （二）动产的物权变动

动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，法律另有规定的除外。

### 1. 公示方式——交付

交付是指将物或提取标的物的凭证移转给他人占有的行为。

分类	原则	具体内容
一般动产	交付生效	动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外
特殊动产 (船舶、航空器、 机动车)	交付生效 + 登记对抗	船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人

2. 交付的种类——现实交付和观念交付

种类		具体内容
现实交付		直接交由对方占有
交付替代	简易交付	动产物权设立和转让前，权利人已经先行占有该动产的， <b>物权在法律行为生效时发生变动效力</b>
	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，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付，转让人与受让人之间有关转让 <b>返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时</b> 。
	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， <b>物权自该约定生效时发生法律效力</b> 。

【提示】占有改定在观念交付中公示效果最弱，动产质押和善意取得中，都不能采用占有改定这种交付方式。

【例题·单选题】甲将电脑借给乙，乙在借用期间欲购买此电脑。因乙已经在借用期间占有该电脑，故双方约定电脑在协议达成时即为交付。则该电脑的交付状态为（ ）。

- A. 实物交付
- B. 占有改定
- C. 指示交付
- D. 简易交付

答案：D

解析：本题考核动产物权变动的公示方式。简易交付是指动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生法律效力。本题乙在购买该电脑前，借用此电脑，在双方达成购买电脑协议时交付，构成简易交付。所以选项D是正确的。