

【考点】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

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. 变更登记

不动产登记事项发生**不涉及权利转移**的变更所需登记。如权利人的姓名、名称、身份证号码；不动产坐落、面积、界址；同一权利人分割或合并不动产；抵押担保范围、主债权数额、抵押权顺位、共有性质等发生变更。

5. 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。

【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：（1）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）。

（2）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）。

（3）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）。

6. 预告登记

（1）当事人签订买卖房屋的协议或者签订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。

（2）预告登记后，**未经预告登记的权利人同意**，处分该不动产的（包括转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权），**不发生“物权效力”**。

（3）预告登记后，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、被解除，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-单选题】赵某于2025年2月5日与甲公司签订买卖合同，购买甲公司预售的商品房，并且于2025年2月20日办理了预告登记。之后甲公司于2025年6月1日将房屋交付给赵某，该房屋可以在2025年6月30日办理过户登记。则预告登记失效的日期是（ ）。

- A. 2025年5月6日
- B. 2025年5月21日
- C. 2025年8月31日
- D. 2025年9月28日

答案：D

解析：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。

【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。