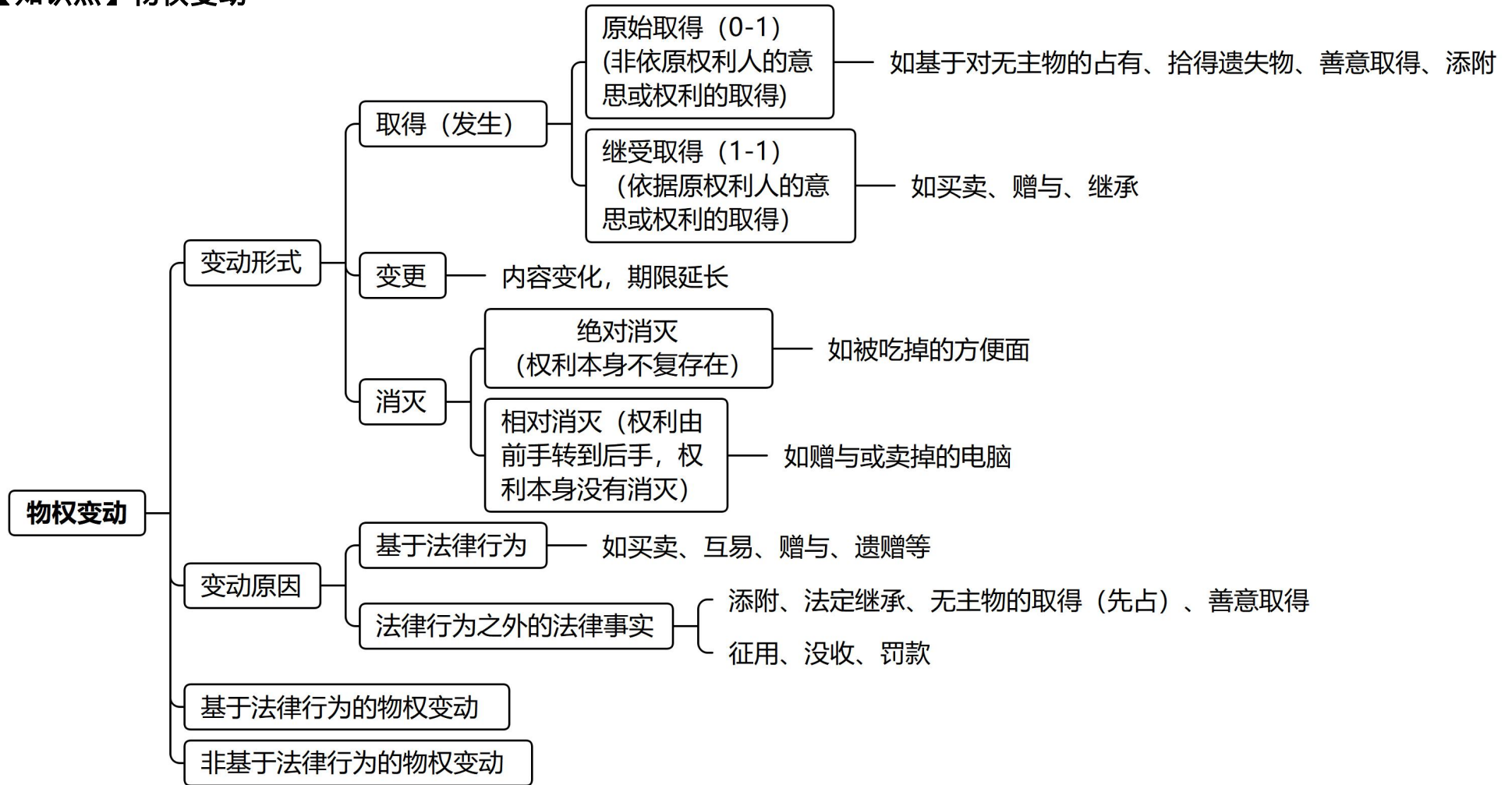


【知识点】物权变动



# 物权变动

## 基于法律行为的物权变动

不动产物权变动 (以“登记”为生效要件, 法律另有规定除外)

动产物权的变动

不动产所在地的登记机构办理

不动产登记簿VS不动产权属证书 — 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

具体登记类型 (未办理物权登记, 不影响合同效力)

1. 总登记

2. 首次登记

3. 他项权利登记 — 如创设建设用地使用权、地役权、抵押权

4. 转移登记 (过户登记) — 不动产转移生效要件 (权利转移给其他主体)

5. 变更登记 — 仅是分割、合并、增减等 (不涉及权利转移)

权利人同意更正

6. 更正登记 — 对不正确的内容进行更正, 可以申请人申请更正, 可以官方主动更正

权利人不同意更正

异议登记是一种**临时性保护措施**, 其并不限制登记簿记载的名义权利人对不动产的处分权

7. 异议登记 — 登记之日起**15日内**不提起诉讼的, 异议登记失效

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

8. 预告登记 (防止一房二卖)

保全**将来发生**的不动产物权变动

未经预告登记权利人同意, 物权变动不发生效力

预告登记后, **债权消灭**或**自能登记日起90日**未申请登记, 预告登记失效

可以认定“债权消灭”情形: 买卖不动产物权的协议被认定无效; 协议被撤销; 权利人放弃债权等

9. 注销登记 (涂销登记)

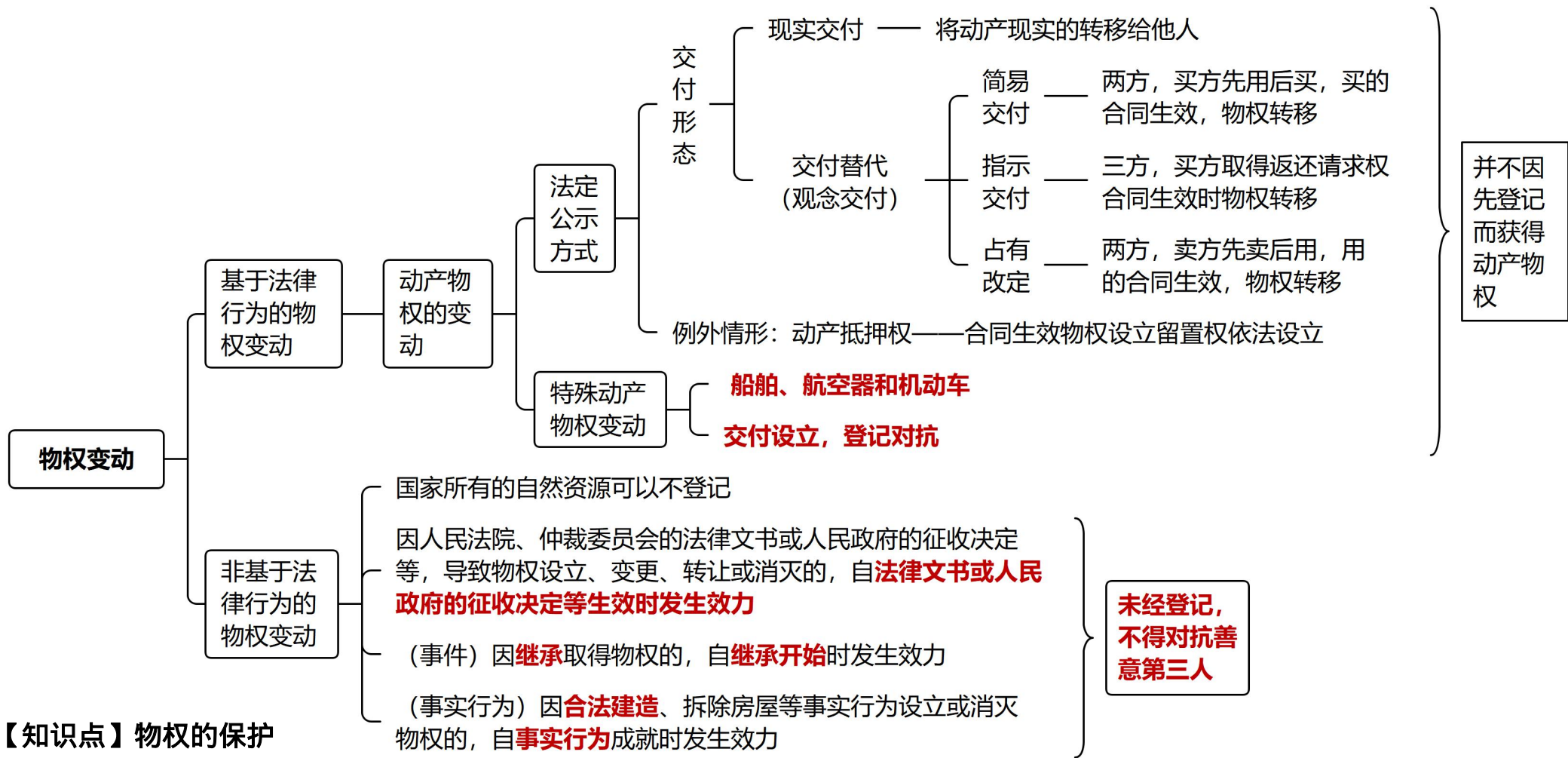
(1) 不动产灭失的;

(2) 权利人放弃不动产权利的;

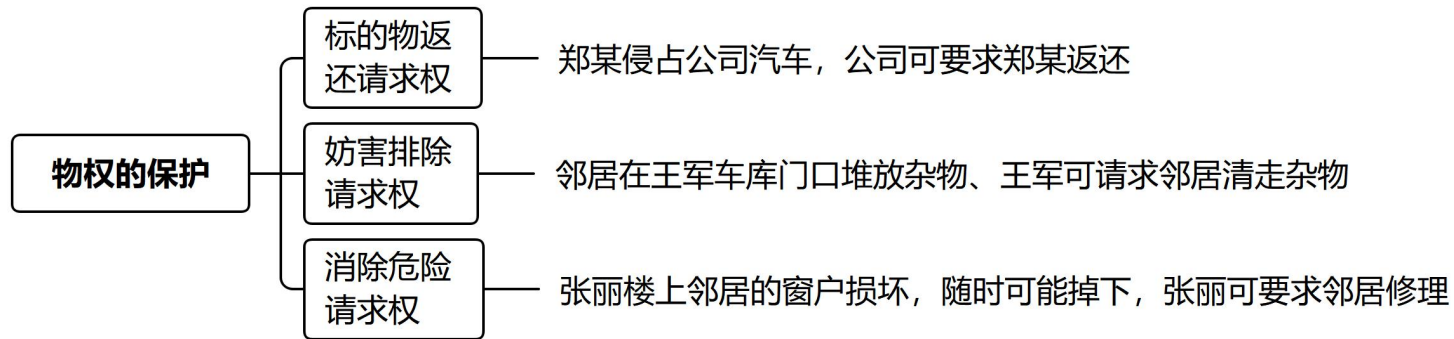
(3) 不动产被依法没收、征收或收回的;

(4) 因人民法院、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

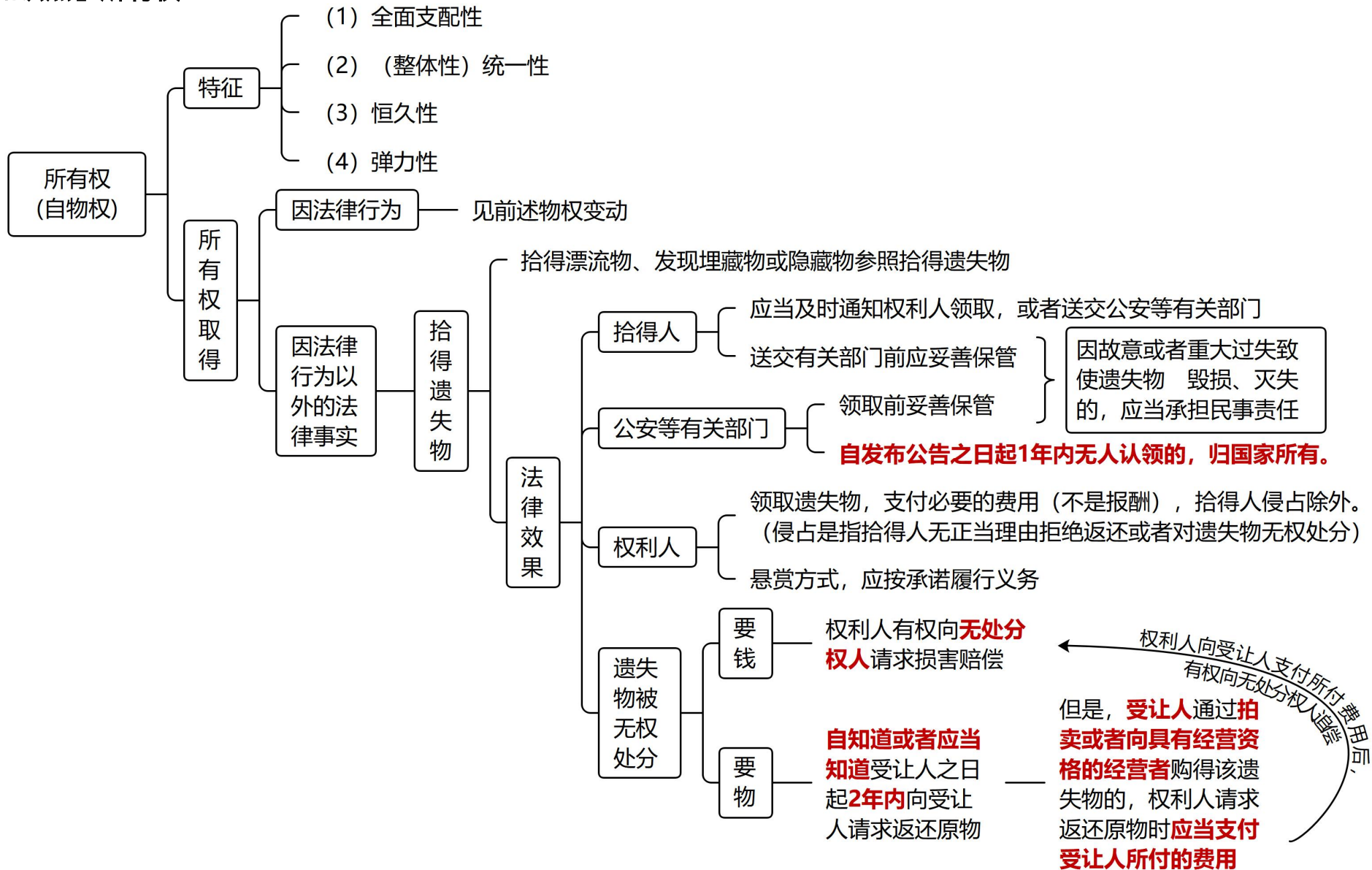


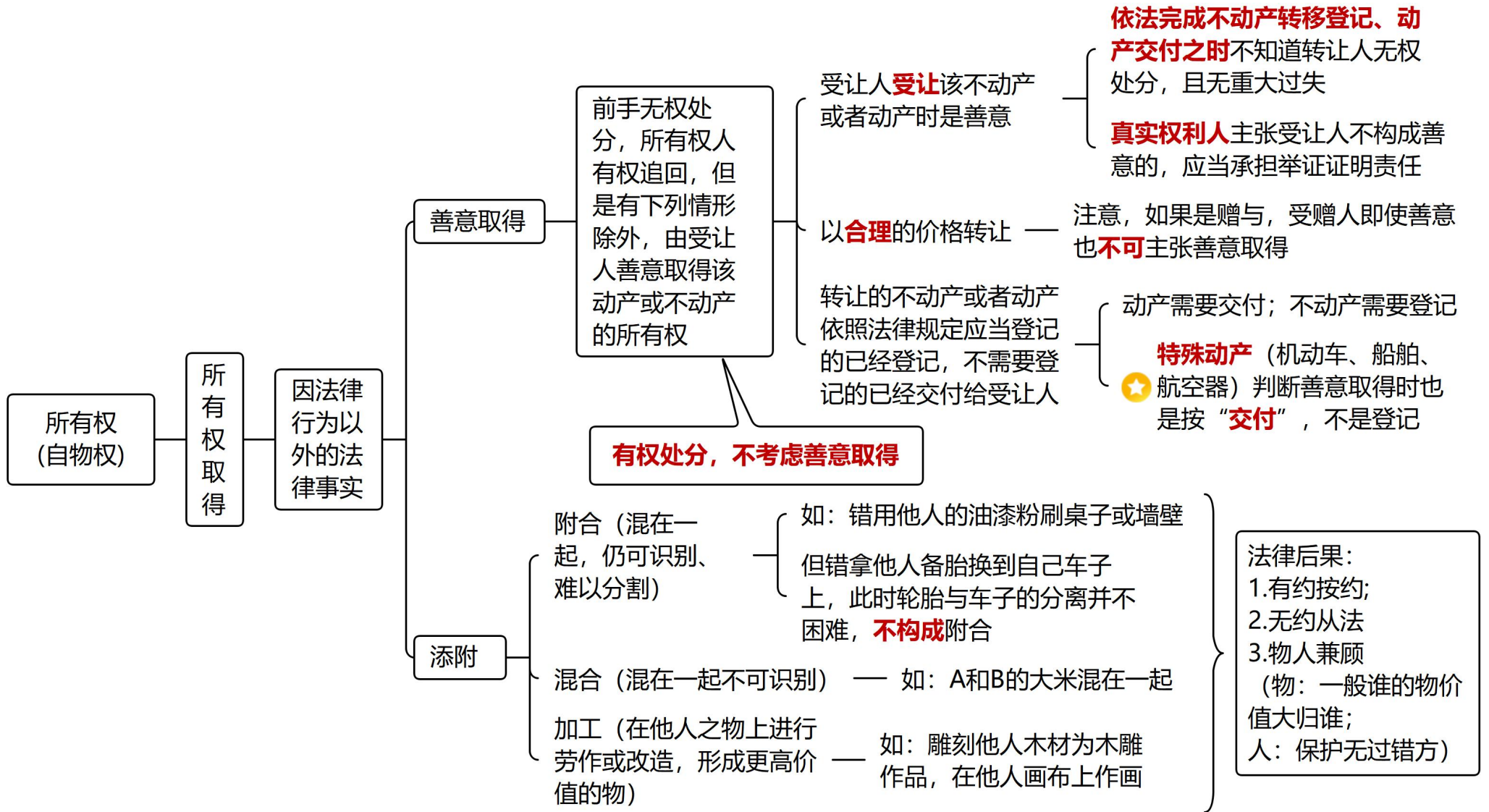
**【知识点】物权的保护**



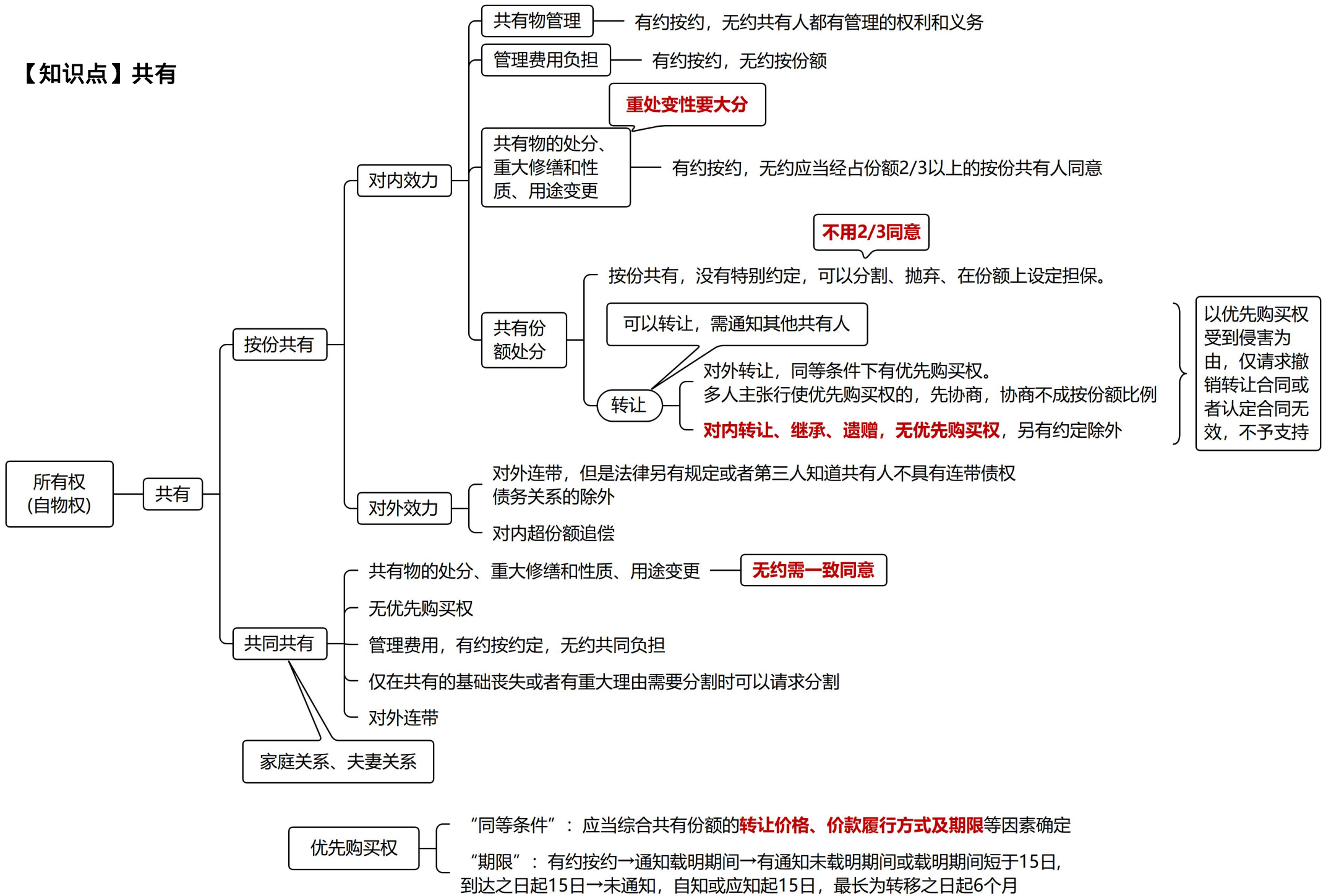
# 磨耳朵记考点第06讲

## 【知识点】所有权





# 【知识点】共有



按份共有 VS 共同共有

	按份共有	共同共有
共有基础	——	夫妻关系、家庭关系等
重大修缮、变更性质或用途、处分共有物	约定→份额 2/3 以上	约定→全体同意
费用	约定→份额负担	约定→共同负担
没有约定不得分割	随时请求分割	共有的基础丧失、有重大理由需要分割，才可以请求分割
债务对外连带	√ 除非法律规定或者第三人知道不具有连带债权债务关系	
债务对内追偿	√	×
份额转让	无须其他共有人同意	—— (不分份额，一致处分)
	对外，有优先购买权，多人行使先协商，不成按份额	无优先购买权
	对内、遗赠、继承，无约则没有优先购买权	