

## 8 物权法

<https://www.bilibili.com/video/BV1iE411t7Mi?p=8>

### 物权

物权变动：物权发生了变化

基于合同引起的物权变动的公示原则

合同以外的东西引起的物权变动不需要公示

公示的方法：

交付

登记

不公示后果如何：

强制公示：合同具有债权效力，交付登记时物权变动效力；交付登记有两重法律意义  
交付了、登记了，物权才变动，相当于合同履行了

没交付、没登记，物权不变动，相当于合同没履行，要承担违约责任

动产质押强制公示

不动产抵押强制公示

任意公示：典型例证时动产抵押

合同就可以引起物权的变动，至于有没有进行登记不影响物权变动

登记的意义是可以对抗第三人，对另外的人主张我有物权。

如果没登记就没有对抗第三人的效力，不能对另外一个物权人主张我有物权

任意公示只有三种情况：

动产抵押、动产浮动抵押

土地承包经营权的互换转让，土地流转，承包人和他人之间

地役权的设立

中国特色的特殊情况：

交通运输工具的买卖：

三个要件：

合同成立，债权效力；交付效力，物权变动；登记完成，对抗第三人

土地发包的情况，承包权的设立：

一个要件：

集体和承包人之间的关系，只要合同一生效，既能引起物权变动，也引起对抗第三人的效力

抵押权不交付

通过交付引起物权变动的有两种：

动产所有权

动产质权

交付的形态：

现实交付

特殊的现实交付：拟制交付，汽车钥匙

观念交付

简易交付：先出租再出卖

占有改定：动产不动产，物权变动发生于物权变动的合意达成时

指示交付：转让返还请求权，永远分两步走：

先达成转让请求权的协议给受让人；如果是所有权，物权变动发生在这一步

然后要通知到达占有人；如果是质权，物权变动发生在这一步

物权变动的合意和愿买愿卖的合意，当事人的约定内容不同

非合同引起物权变动

绝对无需公示事项：国家对自然资源的所有权

国家取得不需登记，国家处置不需登记，受让人必须登记

相对无需公示事项：三种情况：

基于继承、受遗赠、变动物权

取得时无需登记，处分时必须登记，受让人必须登记

基于法院、仲裁委员会的法律文书变动物权

法院在执行中的拍卖成交裁定

法院在执行中的以物抵债裁定

基于建房行为取得物权

盖房时候不用登记，出卖之前需要登记

拆房丧失所有权

房子不在而登记还在，所有权消灭

处分时需要登记，决定了受让人也需要登记

无效处分物权不变动，债权不影响

未登记也可以直接出租

预告登记

民法的所有登记都是公之于众，都是一种公示

这房子我买了，将这件事情进行不动产登记，就叫做预告登记，所登记的是债权而非物权

防止一房二卖或者先卖后抵押

预告登记是买卖中的，双方行为，需要双方同意

效力：

处分人再要出售不动产就需要征得预告人的同意了

如果没有征得预告人的同意，物权不变动，债权不影响

失效：

我不买了，则预告登记失效，债权消灭

自能办理过户登记之日起，三个月内未曾申请过户登记，则失效

异议登记

把对不动产登记簿记载事项的异议，进行登记，将异议公开化

要办理异议登记，需要有前置条件：先办理变更登记，变更登记失败才办理异议登记

申请变更的条件的两个条件：

现不动产登记的权利人书面同意更正

有证据证明现在的登记确有错误

上面两个理由有任何一个就可以申请变更成功

异议登记一旦成立可以阻止受让人善意取得

如果不成立，提出异议者要赔偿损失

失效：异议申请人在十五日内不起诉法院请求审理异议情况