

非基于合同引起的物权变动：

1.国家的自然资源所有权：

国家取得土地所有权、处分土地使用权不需要登记，开发商受让使用权需要登记。

2.其他情形：

2.1基于继承、受遗赠而取得物权：

通过继承变动物权，继承开始，物权直接变动。

要处置资产，先登记，再处置。

总结：其他情形物权变动，取得时不需要登记，处分时需要登记，受让时需要登记～下面也一样。

2.2基于法院、仲裁委法律文书变动物权。

现行民法中具有变动物权效力的法律文书：

物权形成之诉法律文书：内容是以变更物权为内容。

民事执行过程中，法院的拍卖成交裁定书：

法院民事执行过程中，以物抵债裁定书：

民诉法解释：拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，引起物权变动的时间点，裁定书送达时。

不能引起物权变动的法律文书：

物权确认之诉：

不能引起物权变动

关键词：权属争议

原因：确认之诉生效，物权自始归所有权人，而不是生效后才归所有权人。

物权给付之诉：

关键词：债务人到期不过户。

例如：甲买乙房，约定二月份过户，但四月份都没过户，甲将乙告到法院请求过户。

基于合法的建造行为取得物权：

取得所有权不需要登记。

出卖时：先登记再出卖。

相对人取得时：需要登记。

基于拆房消灭物权：

房拆了，登记还在，房屋所有权消灭。

地震、海啸、泥石流也一样。

总结：

没登记而处分，相对人不能取得物权。

但债权关系依然产生。

没登记而处分，不影响出租。

预告登记：

关键词：这个房，我买了。

买这个房产生的债权的登记。

办理条件：双方同意。

效力：预告登记以后，出卖人再处分，上让人不得取得物权，但不影响他们之间债权关系的存在，因而可以追究违约责任。

预告登记的失效：

1.预告登记的不动产买受人的债权消灭。

例如：买卖合同无效、被撤销、解除、已履行。

2.自能办理不动产过户登记之日起，三个月内没登记的，预告登记失效。

异议登记：

办理条件：

欲办异议登记，先办变更登记。

申请变更登记后登记机关是否变更的条件：二选一

1.现不动产登记簿记载的权利人书面同意更正。

2.有证据证明确有错误。

变更登记失败了，可以进一步办理登记异议

异议登记的效力：

在异议成立的情况下，如果不动产登记人处分该不动产，受让人不能善意取得该不动产。

在异议不成立的情况下，不动产所有权人可以处分该不动产，异议给不动产所有人造成的损失应该赔偿。

异议登记的失效：

办理异议登记之后十五日内没有向法院提起确权之诉的异议登记失效。

异议登记失效以后，不影响再提起确权之诉。