

P7~16 1.2 建设工程物权制度（4分）

1.2.1 物权的设立、变更、转让、消灭（1分）

1.2.2 所有权（0~1分）

1.2.3 用益物权（1~2分）

1.2.4 担保物权（1~2分）

1.2.5 占有（0~1分）

P7~16 1.2 建设工程物权制度（4分）

1.2.1 物权的设立、变更、转让、消灭（1分）

【不动产物权与不动产登记】

不动产物权，自记载于不动产登记簿时发生效力。未经依法登记，不发生物权效力（一般规则）。但依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记（例外规则）。

【注意区分：物权效力 vs 合同效力】

物权效力，由物权法评价——不动产物权，自登记时生效；不登记，不发生物权效力。

合同效力，由合同法评价——不动产合同，自成立时生效；未办理物权登记，不影响合同效力。

【不动产登记】

不动产登记，由不动产所在地登记机构办理。

不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。

不动产登记机构应当查验申请人提供的权属证书和其他必要材料，并询问与登记相关的事项。但不得有下列行为：要求对不动产进行评估；以年检等名义进行重复登记；超出登记职责范围的其他行为。

不动产权属证书与不动产登记簿记载内容不一致的，除有证据证明登记簿内容确有错误的外，以登记簿为准。

1. 以下不动产物权中，可以不办理登记的是（ ）。

- A. 国有土地所有权
- B. 集体土地所有权
- C. 海域使用权
- D. 居住权

【答案】A

【解析】以下不动产权利按规定办理登记：

- (1) 集体土地所有权；
- (2) 房屋等建筑物、构筑物所有权；
- (3) 森林、林木所有权；
- (4) 耕地、林地、草地等土地承包经营权；
- (5) 建设用地使用权；
- (6) 宅基地使用权；
- (7) 海域使用权；
- (8) 地役权； (9) 抵押权；
- (10) 其他（例如居住权）。

2. 根据《民法典》，不动产登记机构依法履行职责时，可以（ ）。

- A. 查验申请人提供的权属证明并询问与登记相关事项
- B. 要求对不动产进行评估或者年检
- C. 按不动产价款比例收取登记费用
- D. 发现不动产权属证书与不动产登记簿记载内容不一致的，对登记簿进行更正

【答案】A

【预告登记】

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。

预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

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。

3. 关于不动产的预告登记，说法正确的有（ ）。

- A. 预告登记后，未经权利人同意，处分该不动产的，不发生合同效力
- B. 预告登记后，未经权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力
- C. 预告登记后，相关债权消灭的，预告登记继续有效
- D. 预告登记后 90 日内，未及时申请不动产登记的，预告登记失效
- E. 预告登记后，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

【答案】BE

4. 甲开发商与乙于 2022 年 5 月 31 日签订商品房买卖合同，并向登记机构申请预告登

记。在房屋建设过程中，甲因为资金紧张又将该套房屋出卖给不知情的丙。2023年8月5日工程办理竣工备案。同年12月10日甲向丙交房，并办理了不动产登记手续。关于本案，说法正确的有（ ）。

- A. 甲乙之间合同无效，甲丙之间合同有效
- B. 两份合同均有效
- C. 由于乙在能够进行不动产登记之日起90日内未申请登记，所以预告登记已失效
- D. 丙取得房屋所有权
- E. 甲对乙承担不超过已付购房款1倍的违约赔偿责任

【答案】BCDE

【解析】E是补充了解的内容，详见最高法《商品房司法解释》第八条。

【物权侵权与保护】

解决方式	和解、调解；仲裁或诉讼	
一般规定	权利人可以请求损害赔偿，或追究其他民事责任。 侵权人除承担民事责任外，还可能依法承担行政责任。构成犯罪的，还应承担刑事责任	
具体规定	归属、内容发生争议	请求确认权利
	无权占有	请求返还原物
	妨害物权	请求排除妨害
	可能发生侵害	请求消除危险
	造成毁损	请求修理、重作、更换 请求恢复原状

5. 关于项目部的施工行为侵害他人物权的说法，正确的是（ ）。
- A. 施工行为侵害他人物权的，当事人可以和解、调解、诉讼，但不可以约定仲裁
 - B. 施工行为产生噪声超标，或妨害他人出行的，受影响的居民可以要求禁止施工
 - C. 施工行为造成毗邻建筑物毁损，施工单位仅承担民事责任，不承担行政或刑事责任
 - D. 因施工需要使用相邻场地通行、排水的，不构成侵权，权利人应当提供必要便利

【答案】D

【解析】相邻关系 vs 地役权

地役权	为提高自己不动产效益（可以不）	约定	有偿
相邻关系	为生产、生活必需（不得不）	法定	无偿

【思考】

教室上课时，隔壁正好装修施工打冲击钻，谁应该让谁？