

09年资产评估师考试辅导：不动产物权登记的效力资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/631/2021_2022_09_E5_B9_B4_E8_B5_84_E4_BA_c47_631301.htm

所谓登记的效力，是指在登记之后产生何种法律上的效果。我国《物权法》第9条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。”这就从法律上正式采纳了登记要件作为一般原则，而以登记对抗作为例外。

1. 不动产登记的效力。

(1) 自记载于不动产登记簿之日起，发生物权设定和变动的效力。《物权法》第14条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。”登记的生效时间应当以记载于不动产登记簿的时间为准。

(2) 权利推定效力。登记记载的权利人应当推定为法律上的权利人。登记可能发生错误，但在错误没有更正之前，只能依据登记作出谁是权利人的推定。当然，推定只是法律上的假定，如果其他利害关系人有足够的证据可以证明自己是真正的权利人，可以申请登记机构更正登记，也可以通过诉讼请求人民法院重新确权。

(3) 善意保护的效力。所谓公信力，是指登记记载的权利人在法律上推定其为真正的权利人，即便以后事实证明登记记载的物权不存在或存有瑕疵，对于信赖该物权存在并已从事了物权交易的人，法律仍然承认其具有与真实的物权相同的法律效果。在登记申请人办理了登记之后，任何人因为信赖登记，而与登记权利人就登记的财产从事了交易行为，符合善意取得的构成要件，应当受到善意

取得制度的保护。 2.不动产登记簿和不动产权属证书。不动产登记簿是专门记载不动产物权事项的专用簿册。根据我国《物权法》第16条，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。不动产权属证书是指登记机构颁发给权利人作为其享有权利的证明的证书。根据我国《物权法》第17条，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明，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。《物权法》第18条规定，权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com