

聚焦民法典（一）：房地产视域下主要变化归纳与简评

作者：董施文 | 尤保暖

2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过《中华人民共和国民法典》（“民法典”）。新中国首部民法典终于正式问世。这亦是新中国迄今为止第一部法典化的法律。民法典自2021年1月1日起施行后，现行的《婚姻法》、《继承法》、《民法通则》、《收养法》、《担保法》、《合同法》、《物权法》、《侵权责任法》及《民法总则》均将同时废止，我国民法制度进入全新的“民法典时代”。孟德斯鸠曾曰“在民法慈母般的眼神中，每个人就是整个国家”，民法典作为“社会生活的百科全书”，系调整市场经济关系和市民社会关系的基本法，于国于民的重要性无以复加。

一、民法典的主要修订

民法典的成功问世，很大程度上得益于改革开放以来我国民法社会的形成及民法典编纂条件的成熟。回望往昔，受制于政治、经济及学术等条件，我国民法典的编纂“五起四落”，几经曲折，筚路蓝缕。

我国民法典立法采取的是民商合一制度¹，分为总则编、物权编、合同编、人格权编、婚姻家庭编、继承编及侵权责任编等七编及附则，共1,260条。其中，物权编共20章257条，划分为通则、所有权、用益物权、担保物权及占有等五大分编；体例上，除新增居住权一章外，民法典物权编较《物权法》无其他大变动；内容上，民法典物权编对《物权法》最大革新是增设居住权这一用益物权，其次是在基本法层面确认农村土地的“三权分置”，其他则是对个别法律条文的零星修改或增补。合同编共29章526条，条文数量占据民法典近“半壁江山”，划分为通则、典型合同与准合同等三大分编；相较于《合同法》，民法典合同编增设合同的保全、保证合同、保理合同、物业服务合同、合伙合同、无因管理及不当得利等章节，体例和内容均有较大变化。

二、房地产视域下民法典相关主要修改归纳与简评

基于房地产产业链，房地产业务通常牵涉土地、房屋权属、房地产开发、房地产经纪与交易、房屋租赁、物业管理，以及担保和地产融资等领域，因而房地产视域下民法典相关主要修改涉及物权编的所有权、用益物权与担保物权等制度，合同编的借款合同、保证合同、租赁合同、物业服务合同与中介合同等制度，以及侵权责任编的建筑物和物件损害责任等。

三、结语

民法典的问世，无疑是我国国家治理和法治现代化进程中一座具有划时代意义的里程碑。尽管理论界和实务界对民法典的个别制度或规则依然褒贬不一，但民法典在对现行法统合和汇编的同时，确亦基于对现行立法和司法实践的总结作出了必要的制度完善和创新。民法典不仅扎根于我国国情，回应社会现实和民众需求，体现了民法典的民族性和时代性，亦一定程度彰显私人自治等民法典基本价值理念。

¹ 魏振瀛主编：《民法》，北京大学出版社2017年8月版，第3页。

房地产视域下民法典主要变化归纳与简评

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
物权编					
1.	第一分编 通则	第一章 一般规定	第二百零五条 本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。	/	本条为新增条款。对物权编的调整对象作明确规定。
2.			第二百零六条 国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度。 国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。 国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。	<ul style="list-style-type: none"> 《物权法》第三条 国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。 国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。 国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。 	根据十九届四中全会通过的《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》，修改社会主义基本经济制度的表述 ² 。
3.		第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	第二百一十九条 利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。	<ul style="list-style-type: none"> 《不动产登记暂行条例》（2019年修订）第二十八条 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。 	本条为新增条款。调整和吸收《不动产登记暂行条例》的相关禁止性规范，向查询、复制不动产登记资料的利害关系人施予保密及合法使用的义务。
4.			第二百二十一条 当事人签订买卖房屋的协议或者签订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。	<ul style="list-style-type: none"> 《物权法》第二十条 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。 	预告登记的适用范围扩大至所有不动产物权协议，不限于“买卖”不动产物权的情形，即经预告登记，基于不动产物权协议取得的债权具有对世效力。

² 参见《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度 推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》（2019年11月5日）第六条。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起 九十日 内未申请登记的，预告登记失效。	预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起 三个月 内未申请登记的，预告登记失效。	
5.			第二百三十条 因 继承 取得物权的，自 继承 开始时发生法律效力。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 《物权法》第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。 	采“区分遗嘱继承与遗赠”及“形式主义物权变动模式”，继承系事实行为，自被继承人死亡时发生物权变动效力；遗赠仅具有债权效力，不具有直接导致物权变动的物权效力，因此删除基于遗赠取得物权的方式。
6.	第二分编 所有权	第四章 一般规定	第二百四十五条 因 抢险救灾、疫情防控 等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用 组织、个人 的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。 组织、个人 的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 《物权法》第四十四条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。 	结合疫情防控工作，在征用组织、个人的不动产或动产的紧急需要事由中增加“疫情防控” ³ 。
7.		第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	第二百四十八条 无居民海岛 属于国家所有，国务院代表国家行使 无居民海岛 所有权。	/	本条为新增条款。由于此前无居民海岛存在权属不清所致的开采乱象，本条款对无居民海岛的权属作明确规定，利于国家加强对无居民海岛的管理和利用。
8.			第二百六十四条 农村 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。 集体成员 有权 查阅、复制 相关资料。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 《物权法》第六十二条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。 ■ 《村民委员会组织法》（2018年修订）第三十条 村民委员会实行村务公开制度。 村民委员会应当及时公布下列事项，接受村民的监 	借鉴《村民委员会组织法》的相关规定，赋予集体成员对集体财产相关资料的查阅权和复制权。

³ 参见全国人大常委会副委员长王晨于 2020 年 5 月 22 日在十三届全国人大第三次会议所作的《关于〈中华人民共和国民法典（草案）〉的说明》。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
				<p>督：（一）本法第二十三条、第二十四条规定的由村民会议、村民代表会议讨论决定的事项及其实施情况；（二）国家计划生育政策的落实方案；（三）政府拨付和接受社会捐赠的救灾救助、补贴补助等资金、物资的管理使用情况；（四）村民委员会协助人民政府开展工作的情况；（五）涉及本村村民利益，村民普遍关心的其他事项。</p> <p>前款规定事项中，一般事项至少每季度公布一次；集体财务往来较多的，财务收支情况应当每月公布一次；涉及村民利益的重大事项应当随时公布。</p> <p>村民委员会应当保证所公布事项的真实性，并接受村民的查询。</p>	
9.			<p>第二百七十条</p> <p>社会团体法人、捐助法人依法所有的不动产和动产，受法律保护。</p>	<p>■ 《物权法》第六十九条</p> <p>社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护。</p>	<p>依循《民法总则》以“社会团体法人”概念更新《民法通则》“社会团体”概念，及新增“捐助法人”、“非营利法人”等概念的做法⁴，增加捐助法人的财产受法律保护的宣示性规定。</p>
10.		第六章 业主的 建筑物 区分所 有权	<p>第二百七十七条</p> <p>业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。</p>	<p>■ 《物权法》第七十五条</p> <p>业主可以设立业主大会，选举业主委员会。地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。</p>	<p>(1) 增加关于业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序的准用性规则。</p> <p>(2) 增加居民委员会对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助的义务性规范。</p>
11.			<p>第二百七十八条</p> <p>下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会</p>	<p>■ 《物权法》第七十六条</p> <p>下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规</p>	<p>(1) 将维修资金的“募集和使用”一拆为二，“募集”属于重大事项，“使用”属于非重大的其他事项，后者适用的决</p>

⁴ 参见《民法总则》（2017年3月15日）第八十七条、第九十条及第九十二条等。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			<p>或者更换业主委员会成员；(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金；(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金；(七)改建、重建建筑物及其附属设施；(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p> <p>业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。</p>	<p>则；(二)制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；(五)筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；(六)改建、重建建筑物及其附属设施；(七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p> <p>决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。</p> <p>■ 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(“建筑物区分所有权司法解释”)第十四条第一款。</p> <p>建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。</p>	<p>定标准门槛较低。</p> <p>(2) 借鉴建筑物区分所有权司法解释的相关规定，新增第八项规定，意在强化业主对共有部分共同管理的权利。</p> <p>(3) 对参与表决的业主占比作明确规定。</p> <p>(4) 明确规定重大事项(包括筹集维修资金、改建重建以及改变共有部分用途或用于经营活动)的决定标准相当于专有部分占1/2以上业主且占总人数1/2以上的业主同意(不再是“双重过2/3”)。</p> <p>(5) 明确规定其他事项的决定标准为参与表决业主相当于专有部分占1/3以上业主且占总人数1/3以上的业主同意(不再是“双重过1/2”)。</p> <p>(6) 决定标准的修改意在解决物业管理活动中业主作出决议难的问题，适当降低业主作出共同决议的门槛⁵。</p>
12.			<p>第二百七十九条</p> <p>业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。</p>	<p>■ 《物权法》第七十七条</p> <p>业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。</p>	<p>对于业主将住宅改变为经营性用房的，明确规定有利害关系业主的同意标准为“一致同意”。</p>
13.			<p>第二百八十一条</p> <p>建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业</p>	<p>■ 《物权法》第七十九条</p> <p>建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经</p>	<p>(1) 依循《物业管理条例》及《住宅专项维修资金管理办法》的相关表述，将维修</p>

⁵ 参见全国人大常委会副委员长王晨于2020年5月22日在十三届全国人大第三次会议所作的《关于〈中华人民共和国民法典(草案)〉的说明》。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			<p>共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。</p> <p>紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。</p>	<p>业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。</p> <p>■ 《物业管理条例》（2018年修订）第五十三条第二款</p> <p>专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。</p> <p>■ 《住宅专项维修资金管理办法》第二条第二款</p> <p>本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。</p>	<p>资金的用途扩大至“更新和改造”。该等修订对城市存量物业的更新和改造是利好消息。</p> <p>(2) 对“公布”建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况明确规定应为“定期公布”。</p> <p>(3) 增加关于紧急情况下申请使用维修资金的规定。</p>
14.			<p>第二百八十二条</p> <p>建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。</p>	<p>■ 建筑物区分所有权司法解释第十四条第二款</p> <p>属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。</p>	<p>本条为新增条款。借鉴建筑物区分所有权司法解释的相关规定，对管理人利用业主的共有部分产生的收入归属作明确规定，加强对建筑物业主权利的保护。</p>
15.			<p>第二百八十五条</p> <p>物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。</p> <p>物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。</p>	<p>■ 《物权法》第八十二条</p> <p>物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。</p>	<p>(1) 基于民法典合同编就物业服务合同的新增规定，对物业服务人的管理依据作明确规定，并增加物业服务人及时答复业主询问的义务。</p> <p>(2) 结合新冠肺炎疫情防控工作，增加关于物业服务企业或者其他管理人配合开展政府实施的应急处置等管理措施的义务性规范。</p>
16.			<p>第二百八十六条</p> <p>业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符</p>	<p>■ 《物权法》第八十三条</p> <p>业主应当遵守法律、法规以及管理规约。</p>	<p>(1) 依循民法典总则编第九条确立的绿色</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			<p>合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。</p> <p>业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。</p> <p>业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。</p>	<p>业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。</p>	<p>原则⁶，增加关于业主相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的义务性规范。</p> <p>(2) 结合新冠肺炎疫情防控工作，增加关于业主配合物业服务人执行政府实施的应急处置等管理措施的义务性规范。</p> <p>(3) 采物权请求权的物权保护模式，增加“恢复原状”这一物权请求权；并将“排除妨害”替换为“排除妨碍”，以与侵权责任编第一千一百六十七条的侵权责任形成体系统一。</p> <p>(4) 赋予当事人向行政主管部门投诉的权利及施予该等主管部门依法处理的义务，以增加纠纷解决渠道，节约司法资源。</p>
17.			<p>第二百八十七条</p> <p>业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。</p>	/	<p>本条为新增条款。采物权请求权的物权保护模式，对被侵权业主的权利及侵权人范围作明确规定。</p>
18.		第八章 共有	<p>第三百零一条</p> <p>处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。</p>	<p>■ 《物权法》第九十七条</p> <p>处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。</p>	<p>新增按份共有人或全体共有人需以“绝对多数决”原则同意的事项，强化对按份共有物的维护。</p>
19.			<p>第三百零六条</p>	<p>■ 最高人民法院关于适用《物权法》若干问题的解释</p>	<p>本条为新增条款。借鉴物权法司法解释</p>

⁶ 参见民法典总则编第十一条：“民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境。”

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			<p>按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。</p> <p>两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。</p>	<p>释（一）（“物权法司法解释（一）”）第十一条 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：（一）转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；（二）通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起十五日的，为十五日；（三）转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起十五日；（四）转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起六个月。</p> <p>■ 物权法司法解释（一）</p> <p>■ 第十四条 两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，请求按照转让时各自份额比例行使优先购买权的，应予支持。</p>	<p>（一）的相关规定，增加按份共有人转让份额时的及时通知义务，并对优先购买权的行使作明确规定。</p>
20.		第九章 所有权 取得的 特别规定	<p>第三百一十八条 遗失物自发布招领公告之日起一年内无人认领的，归国家所有。</p>	<p>■ 《物权法》第一百一十三条 遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的，归国家所有。</p>	<p>延长遗失物招领的公告期限，延缓遗失物的国有化，提高对私主体权益的保护。</p>
21.			<p>第三百二十二条 因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事</p>	<p>■ 最高人民法院关于贯彻执行《民法通则》若干问题的意见（试行）（“民法通则司法解释”）第八十六条⁷ 非产权人在使用他人的财产上增添附属物，财产所</p>	<p>本条为新增条款。借鉴民法通则司法解释的相关规定，对加工、附合、混合等添附制度下物的归属作明确规定。</p>

⁷ 根据《最高人民法院关于废止 2007 年底以前发布的有关司法解释（第七批）的决定》（法释〔2008〕15 号），民法通则司法解释第八十八条、第九十四条、第一百一十五条、第一百一十七条、第一百一十八条、第一百七十七条已被废止；第八十六条依然有效。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。	有人同意增添，并就财产返还时附属物如何处理有约定的，按约定办理；没有约定又协商不成，能够拆除的，可以责令拆除；不能拆除的，也可以折价归财产所有人，造成财产所有人损失的，应当负赔偿责任。	
22.	第三分编 用益物权	第十一章 土地承包经营权	第三百三十二条 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。 前款规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。	<p>■ 《物权法》第一百二十六条 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。 前款规定的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。</p>	删除批准延长特殊林木的林地承包期的规定。
23.			第三百三十四条 土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。	<p>■ 《物权法》第一百二十八条 土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。</p> <p>■ 《农村土地承包法》（2018年修订）第三十六条 承包方享有下列权利：（一）依法享有承包地使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；（二）依法互换、转让土地承包经营权；（三）依法流转土地经营权；（四）承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；（五）法律、行政法规规定的其他权利。</p>	<p>(1) 删除以转包方式流转土地承包经营权的的规定。</p> <p>(2) 依循《农村土地承包法》相关表述，即“互换、转让”土地承包经营权，“流转”土地经营权。</p>
24.			第三百三十九条 土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。	<p>■ 《农村土地承包法》（2018年修订）第三十六条 承包方可以自主决定依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，并向发包方备</p>	<p>(1) 本条为新增条款。调整并吸收《农村土地承包法》的相关规定。</p> <p>(2) “出租”方式的内涵可统摄“转包”，</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
				案。	因此删除后者 ⁸ 。 (3) 取消土地承包经营权人的备案义务。
25.			第三百四十条 土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。	■ 《农村土地承包法》（2018年修订）第三十七条 土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。	本条为新增条款。吸收并重述《农村土地承包法》的相关规定。
26.			第三百四十一条 流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。	■ 《农村土地承包法》（2018年修订）第四十一条 土地经营权流转期限为五年以上的，当事人可以向登记机构申请土地经营权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。	(1) 本条为新增条款。调整并吸收《农村土地承包法》的相关规定，对流转期限为五年以上的土地经营权的公示方法采登记对抗主义，亦是土地经营权物权效力的法律表达 ⁹ 。 (2) 未对流转期限为五年以下的土地经营权的设立时点作规定。
27.			第三百四十二条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。	■ 《农村土地承包法》（2018年修订）第五十三条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。	本条为新增条款。吸收并重述《农村土地承包法》的相关规定，以其他方式承包的土地经营权可采取出租、入股、抵押或者其他方式进行再流转。
28.		第十二章 建设用地使用	第三百四十六条 设立建设用地使用权应当符合节约资源、保护生态环境的要求，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已经设立的用益物权。	■ 《物权法》第一百三十六条 ……新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。	依循民法典总则编第九条确立的绿色原则 ¹⁰ ，增加关于建设用地使用权的设立应当符合节约资源、保护生态环境、土地用途的合法合规性规定，为建设用地使用权合同的当事人设定义务性规范。

⁸ 参见《农村土地承包经营权流转管理办法》（2005年1月19日）第三十五条，转包与出租的最主要区别为受让方的身份，前者限于“同一集体经济组织的其他农户”，后者并无此限制；除此之外，二者无实质区别。

⁹ 参见全国人大常委会法工委民法室副主任杜涛在介绍修改后的《农村土地承包法》对于土地经营权的制度设计时指出：“关于登记的规定，同时在法律上也是一个关于土地经营权物权效力的表述。”

¹⁰ 参见民法典总则编第十一条：“民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境。”

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
29.		权	<p>第三百四十八条</p> <p>通过招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采用书面形式订立建设用地使用权出让合同。</p> <p>建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：（一）当事人的名称和住所；（二）土地界址、面积等；（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；（四）土地用途、规划条件；（五）建设用地使用权期限；（六）出让金等费用及其支付方式；（七）解决争议的方法。</p>	<p>■ 《物权法》第一百三十八条</p> <p>采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。</p> <p>建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：（一）当事人的名称和住所；（二）土地界址、面积等；（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；（四）土地用途；（五）使用期限；（六）出让金等费用及其支付方式；（七）解决争议的方法。</p>	增加“规划条件”载入建设用地使用权出让合同必备条款的规定。
30.			<p>第三百五十九条</p> <p>住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。</p> <p>非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。</p>	<p>■ 《物权法》第一百四十九条</p> <p>住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。</p> <p>非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。</p>	提及住宅建设用地使用权自动续期的费用缴纳和减免问题，但未对该等续期的产权规则所涉及的续期次数、期限及费用缴纳和减免等问题直接作明确规定，而是以准用性规则指向其他法律法规，留待国务院正式提出修改有关法律的议案后，再与之进一步衔接 ¹¹ 。
31.			<p>第三百六十一条</p> <p>集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理的法律规定办理。</p>	<p>■ 《物权法》第一百五十一条</p> <p>集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理法等法律规定办理。</p>	考虑到农村集体建设用地改革正在推进，本条款与土地管理相关法律法规作衔接性规定。
32.		第十三章 宅基地使用权	<p>第三百六十三条</p> <p>宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理的法律和国家有关规定。</p>	<p>■ 《物权法》第一百五十三条</p> <p>宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。</p>	考虑到宅基地制度改革正在推进，本条款与土地管理相关法律法规作衔接性规定。
33.		第十四	<p>第三百六十六条</p>	/	本条为新增条款。居住权的权能范围为对

¹¹ 参见全国人大常委会法制工作委员会主任沈春耀于 2018 年 8 月 27 日在十三届全国人大常委会第五次会议第一次全体会议所作的《关于提请审议〈民法典各分编（草案）〉的说明》。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
		章 居住权	居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。		住宅的占有和使用，并应以要式民事法律行为予以设立。
34.			第三百六十七条 设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括下列条款：（一）当事人的姓名或者名称和住所；（二）住宅的位置；（三）居住的条件和要求；（四）居住权期限；（五）解决争议的方法。	/	本条为新增条款。对居住权合同的必备条款作明确规定；特别地，要求应载明居住权期限，以避免因期限约定不明而产生争议。
35.			第三百六十八条 居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。	/	本条为新增条款。居住权的设立原则上是无偿民事法律行为，且物权的公示方法采登记要件主义。
36.			第三百六十九条 居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。	/	本条为新增条款。对居住权及设立居住权的住宅作出限制性规定，体现居住权之不可移转原则；但允许出租时的除外情形。
37.			第三百七十条 居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。	/	本条为新增条款。对居住权的消灭及注销登记作规定，体现居住权之不可移转原则。
38.			第三百七十一条 以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。	/	本条为新增条款。除以居住权合同的方式设立居住权外，亦可通过遗嘱方式设立居住权。
39.		第十五章 地役权	第三百八十一条 地役权不得单独抵押。土地经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。	■ 《物权法》第一百六十五条 地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。	“三权分置”下，可抵押的是土地经营权，不再是土地承包经营权。
40.	第四分编	第十六章	第三百八十八条 设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保	■ 《物权法》第一百七十二条 设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订	增加并扩大关于担保合同范围的规定，明确融资租赁、保理、所有权保留等非典型

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
	担保物权	一般规定	<p>合同。担保合同包括抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效的，担保合同无效，但是法律另有规定的除外。</p> <p>担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。</p>	<p>立担保合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效，担保合同无效，但法律另有规定的除外。</p> <p>担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。</p>	担保合同的担保功能 ¹² 。
41.		第十七章 抵押权	<p>第三百九十五条</p> <p>债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：（一）建筑物和其他土地附着物；（二）建设用地使用权；（三）海域使用权；（四）生产设备、原材料、半成品、产品；（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；（六）交通运输工具；（七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。</p> <p>抵押人可以将前款所列财产一并抵押。</p>	<p>■ 《物权法》第一百八十条</p> <p>债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押： （一）建筑物和其他土地附着物；（二）建设用地使用权；（三）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；（四）生产设备、原材料、半成品、产品；（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；（六）交通运输工具；（七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。</p> <p>抵押人可以将前款所列财产一并抵押。</p> <p>■ 《不动产登记暂行条例》（2019年修订）第五条</p> <p>下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：（一）集体土地所有权；（二）房屋等建筑物、构筑物所有权；（三）森林、林木所有权；（四）耕地、林地、草地等土地承包经营权；（五）建设用地使用权；（六）宅基地使用权；（七）海域使用权；（八）地役权；（九）抵押权；（十）法律规定需要登记的其他不动产权利。</p>	<p>(1) 删除第三项后，以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权不可抵押。</p> <p>(2) 未明确列明“以其他方式承包的土地经营权”可抵押，但物权编第三百四十二条、第三百八十一条及第四百一十八条等规定表明该等土地经营权可以抵押，因此可依体系解释将其纳入第七项范围。</p> <p>(3) 《不动产登记暂行条例》将“海域使用权”规定为一项可办理登记的不动产权利，且物权编第三百二十八条将“海域使用权”纳入用益物权分编的一般规定章节中，因此增加海域使用权可以抵押的规定，可与上述规定形成体系统一。</p>
42.			<p>第三百九十九条</p> <p>下列财产不得抵押：（一）土地所有权；（二）宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定的可</p>	<p>■ 《物权法》第一百八十四条</p> <p>下列财产不得抵押：（一）土地所有权；（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，</p>	为落实农村产权抵押融资改革要求，删除《物权法》抵押“负面清单”中的集体所有的耕地使用权，亦即集体所有的耕地使

¹² 参见全国人大常委会副委员长王晨于2020年5月22日在十三届全国人大第三次会议所作的《关于〈中华人民共和国民法典（草案）〉的说明》。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			以抵押的除外；(三)学校、幼儿园、 医疗机构等为公益目的成立的非营利法人 的教育设施、医疗卫生设施和其他 公益 设施；(四)所有权、使用权不明或者有争议的财产；(五)依法被查封、扣押、监管的财产；(六)法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。	但法律规定可以抵押的除外；(三)学校、幼儿园、 医院等以公益为目的的事业单位、社会团体 的教育设施、医疗卫生设施和其他 社会公益 设施；(四)所有权、使用权不明或者有争议的财产；(五)依法被查封、扣押、监管的财产；(六)法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。	用权可以抵押。
43.			第四百条 设立抵押权，当事人应当采用书面形式订立抵押合同。 抵押合同一般包括下列条款：(一)被担保债权的种类和数额；(二)债务人履行债务的期限；(三)抵押财产的名称、数量 等情况 ；(四)担保的范围。	■ 《物权法》第一百八十五条 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。 抵押合同一般包括下列条款：(一)被担保债权的种类和数额；(二)债务人履行债务的期限；(三)抵押财产的名称、数量、 质量、状况、所在地、所有权归属或者使用权归属 ；(四)担保的范围。	简化抵押合同的一般条款规定。
44.			第四百零一条 抵押权人在债务履行期限届满前， 与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿。	■ 《物权法》第一百八十六条 抵押权人在债务履行期届满前， 不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。	在债权不能产生物权变动效力的前提下，对流押条款予以完善。
45.			第四百零四条 以动产抵押的，不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。	■ 《物权法》第一百八十九条 企业、个体工商户、农业生产经营者以本法第一百八十一条规定的动产抵押的，应当向抵押人住所地的工商行政管理部门办理登记。抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。 依照本法第一百八十一条规定抵押的，不得对抗正常经营活动中 已 支付合理价款并取得抵押财产的买受人。	(1) 动产抵押人正常经营权的适用范围扩张至所有动产抵押，不再限于动产浮动抵押。 (2) 动产抵押权人不得对抗符合特定要求的买受人。
46.			第四百零五条 抵押权设立前抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关	■ 《物权法》第一百九十条 订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不	(1) 鉴于不动产抵押权的设立须办理抵押权设立登记，因此以“抵押权设立”替

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			系不受该抵押权的影响。	受该抵押权的影响。 抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。	代“订立抵押合同”更为精准。 (2) 依循租赁物权化保护的基本法政策，对抵押权与租赁权的关系予以调整。其中，增加“转移占有”的要求意在补足租赁权的对抗效力。
47.			<p>第四百零六条</p> <p>抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。</p> <p>抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。</p>	<p>■ 《物权法》第一百九十一条</p> <p>抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。</p> <p>抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。</p>	对抵押财产的转让规定予以完善，抵押财产的转让不再受限于抵押权人的同意。该修订被认为是在立法及学说上的重大进步。
48.			<p>第四百一十条</p> <p>债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。</p> <p>抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。</p> <p>抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。</p>	<p>■ 《物权法》第一百九十五条</p> <p>债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。</p> <p>抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。</p> <p>抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。</p>	为与民法典总则编第一百五十二条撤销权的存续期间形成体系关联，实现抵押权的协议损害其他债权人利益时，对其他债权人所享有的撤销权不再重复规定除斥期间。
49.			<p>第四百一十四条</p> <p>同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：(一) 抵押权已经登记的，</p>	<p>■ 《物权法》第一百九十九条</p> <p>同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：(一) 抵押权已</p>	(1) 明确实现担保物权的统一受偿规则，即依循物权的优先效力，按照登记的时间先后确定清偿顺序；且基于未来统一的

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			按照登记的 时间先后确定清偿顺序 ；(二)抵押权 已经登记 的先于未登记的受偿；(三)抵押权未登记的，按照债权比例清偿。 其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照适用前款规定。	登记的，按照登记的 先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿 ；(二)抵押权已登记的先于未登记的受偿；(三)抵押权未登记的，按照债权比例清偿。	动产抵押和权利质押登记制度，不再存在顺序相同的情形。 (2) 为其他可登记的担保物权的清偿顺序规定准用性规则。
50.			第四百一十五条 同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。	/	本条为新增条款。对物上担保的竞合情形下的清偿顺序作明确规定。
51.			第四百一十六条 动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后十日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。	/	本条为新增条款。对动产抵押担保的主债权是抵押物的价款这一特殊情形下抵押权的受偿顺序作明确规定，确立购置款抵押权的超优先顺位规则，保障抵押物出卖人的权益，避免“财物流空”。
52.		第十八章 质权	第四百二十七条 设立质权，当事人应当采用书面形式订立 质押合同 。 质押合同一般包括下列条款：(一)被担保债权的种类和数额；(二)债务人履行债务的期限；(三)质押财产的名称、数量 等情况 ；(四)担保的范围；(五)质押财产交付的时间、方式。	■ 《物权法》第二百一十条 设立质权，当事人应当采取书面形式订立 质权合同 。 质权合同一般包括下列条款：(一)被担保债权的种类和数额；(二)债务人履行债务的期限；(三)质押财产的名称、数量、 质量、状况 ；(四)担保的范围；(五)质押财产交付的时间。	统一质押合同的名称，并简化质押合同的一般条款规定。
53.			第四百二十八条 质权人在债务履行期限届满前，与出质人约定债务人 不履行到期债务时质押财产归债权人所有的，只能依法就质押财产优先受偿 。	■ 《物权法》第二百一十一条 质权人在债务履行期届满前， 不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有 。	与流押条款类似，对流质条款予以完善。
54.			第四百四十条 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：(一)汇票、本票、支票；(二)债券、存款单；(三)仓单、提单；(四)	■ 《物权法》第二百二十三条 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质： (一)汇票、支票、本票；(二)债券、存款单；(三)仓单、提单；(四)可以转让的基金份额、股权；(五)	(1) 依循《应收账款质押登记办法》的相关规定，对可以出质的应收账款的范围作明确规定。 (2) 相较于物权编第三百九十九条以“负

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			可以转让的基金份额、股权；（五）可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；（六） 现有的以及将有的应收账款 ；（七）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。	可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；（六） 应收账款 ；（七）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。 ■ 《应收账款质押登记办法》第二条 本办法所称应收账款是指权利人因提供一定的货物、服务或设施而获得的要求义务人付款的权利以及依法享有的其他付款请求权，包括 现有的和未来的 金钱债权，但不包括因票据或其他有价证券而产生的付款请求权，以及法律、行政法规禁止转让的付款请求权。	面清单”的形式列举可抵押的财产，本条以“正面清单”的形式列举可设立权利质权的财产的做法更为保守和谨慎。
55.			第四百四十一条 以汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自办理出质登记时设立。 法律另有规定的，依照其规定。	■ 《物权法》第二百二十四条 以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的， 当事人应当订立书面合同 。质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自 有关部门 办理出质登记时设立。	(1) 删除有关权利质权具体登记机构的规定，将权利质权的设立统一表述为“质权自办理出质登记时设立”，意在为建立统一的动产抵押和权利质押登记制度留下空间。 (2) 新增对于以汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单出质的质权设立，允许适用法律的特别规定。
56.			第四百四十三条 以基金份额、股权出质，质权自办理出质登记时设立。基金份额、股权出质后，不得转让， 但是 出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让基金份额、股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。	■ 《物权法》第二百二十六条 以基金份额、股权出质， 当事人应当订立书面合同 。 以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质，质权自证券登记结算机构办理出质登记时设立，以其他股权出质，质权自工商行政管理部门办理出质登记时设立。 基金份额、股权出质后，不得转让， 但经 出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让基金份额、股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。	删除有关权利质权具体登记机构的规定，将权利质权的设立统一表述为“质权自办理出质登记时设立”，意在为建立统一的动产抵押和权利质押登记制度留下空间。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
57.			<p>第四百四十四条</p> <p>以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自办理出质登记时设立。</p> <p>知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但是出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。</p>	<p>■ 《物权法》第二百二十七条</p> <p>以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，当事人应当订立书面合同。质权自存关主管部门办理出质登记时设立。</p> <p>知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。</p>	删除有关权利质权具体登记机构的规定，将权利质权的设立统一表述为“质权自办理出质登记时设立”，意在为建立统一的动产抵押和权利质押登记制度留下空间。
58.			<p>第四百四十五条</p> <p>以应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。</p> <p>应收账款出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让应收账款所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。</p>	<p>■ 《物权法》第二百二十八条</p> <p>以应收账款出质的，当事人应当订立书面合同。质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。</p> <p>应收账款出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让应收账款所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。</p>	删除有关权利质权具体登记机构的规定，将权利质权的设立统一表述为“质权自办理出质登记时设立”，意在为建立统一的动产抵押和权利质押登记制度留下空间。
合同编					
59.	第一分编 通则	第一章 一般规定	<p>第四百六十三条</p> <p>本编调整因合同产生的民事关系。</p>	/	本条为新增条款。对合同编的调整对象作明确规定。
60.		第二章 合同的订立	<p>第四百九十六条</p> <p>格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。</p> <p>采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。提</p>	<p>■ 《合同法》第三十九条</p> <p>采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者限制其责任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。</p> <p>格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。</p>	调整和吸收《合同法》及合同法司法解释（二）的相关规定，对格式条款的效力作出调整。在提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务的情形下，为保护处于弱勢的格式条款相对方利益，应由该等相对方决定该条款是否成为合同的组成部分。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合同的内容。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）（“合同法司法解释（二）”）第九条 <p>提供格式条款的一方当事人违反合同法第三十九条第一款关于提示和说明义务的规定，导致对方没有注意免除或者限制其责任的条款，对方当事人申请撤销该格式条款的，人民法院应当支持。</p>	
61.	第二分编 典型合同	第十二章 借款合同	<p>第六百八十条</p> <p>禁止高利放贷，借款的利率不得违反国家有关规定。</p> <p>借款合同对支付利息没有约定的，视为没有利息。</p> <p>借款合同对支付利息约定不明确，当事人不能达成补充协议的，按照当地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场利率等因素确定利息；自然人之间借款的，视为没有利息。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 《合同法》第二百一十一条 <p>自然人之间的借款合同对支付利息没有约定或者约定不明确的，视为不支付利息。自然人之间的借款合同约定支付利息的，借款的利率不得违反国家有关限制借款利率的规定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释（“民间借贷司法解释”）第二十五条 <p>借贷双方没有约定利息，出借人主张支付借期内利息的，人民法院不予支持。</p> <p>自然人之间借贷对利息约定不明，出借人主张支付利息的，人民法院不予支持。除自然人之间借贷的外，借贷双方对借贷利息约定不明，出借人主张利息的，人民法院应当结合民间借贷合同的内容，并根据当地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场利率等因素确定利息。</p>	调整和吸收《合同法》及民间借贷司法解释的相关规定，在基本法层面明确禁止高利放贷，借款的利率不得违反国家有关规定，意在解决民间借贷领域存在的突出问题，维护正常的金融秩序。
62.		第十三章 保证合同	<p>第六百八十六条</p> <p>保证的方式包括一般保证和连带责任保证。</p> <p>当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 《担保法》第十六条 <p>保证的方式有：（一）一般保证；（二）连带责任保证。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 《担保法》第十九条 <p>当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按</p>	对保证方式的推定作重大修改。当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明的，按照“一般保证”承担保证责任，不再是按照“连带责任保证”承担保证责任。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
63.			<p>第六百八十七条</p> <p>当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。</p> <p>一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，有权拒绝向债权人承担保证责任，但是有下列情形之一的除外：（一）债务人下落不明，且无财产可供执行；（二）人民法院已经受理债务人破产案件；（三）债权人有证据证明债务人的财产不足以履行全部债务或者丧失履行债务能力；（四）保证人书面表示放弃前款规定的权利。</p>	<p>照连带责任保证承担保证责任。</p> <p>■ 《担保法》第十七条</p> <p>当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。</p> <p>一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，对债权人可以拒绝承担保证责任。</p> <p>有下列情形之一的，保证人不得行使前款规定的权利：（一）债务人住所变更，致使债权人要求其履行债务发生重大困难的；（二）人民法院受理债务人破产案件，中止执行程序的；（三）保证人以书面形式放弃前款规定的权利的。</p> <p>■ 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释（“担保法司法解释”）第二十五条</p> <p>担保法第十七条第三款第（一）项规定的债权人要求债务人履行债务发生的重大困难情形，包括债务人下落不明，移居境外，且无财产可供执行。</p>	<p>调整和吸收《担保法》及其司法解释的相关规定，对先诉抗辩权行使的阻却事由予以完善。</p>
64.			<p>第六百九十条</p> <p>保证人与债权人可以协商订立最高额保证的合同，约定在最高债权额限度内就一定期间连续发生的债权提供保证。</p> <p>最高额保证除适用本章规定外，参照适用本法第二编最高额抵押权的有关规定。</p>	<p>■ 《担保法》第十四条</p> <p>保证人与债权人可以就单个主合同分别订立保证合同，也可以协议在最高债权额限度内就一定期间连续发生的借款合同或者某项商品交易合同订立一个保证合同。</p>	<p>对最高额保证的法律适用作明确规定，即规定最高额保证除适用合同编保证合同章节的规定外，亦规定可参照适用物权编最高额抵押权有关规定的准用性规则。</p>
65.			<p>第六百九十一条</p> <p>保证的范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。</p>	<p>■ 《担保法》第二十一条</p> <p>保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证合同另有约定的，按照</p>	<p>对保证范围的确定方式作明确规定，并删除保证人在保证担保范围无约定或约定不明情况下对全部债务承担责任的规定。</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
				约定。 当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。	
66.			<p>第六百九十二条</p> <p>保证期间是确定保证人承担保证责任的期间，不发生中止、中断和延长。</p> <p>债权人与保证人可以约定保证期间，但是约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定；没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。</p> <p>债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或者约定不明确的，保证期间自债权人请求债务人履行债务的宽限期届满之日起计算。</p>	<p>■ 担保法司法解释第三十一条</p> <p>保证期间不因任何事由发生中断、中止、延长的法律后果。</p> <p>■ 担保法司法解释第三十二条</p> <p>保证合同约定的保证期间早于或者等于主债务履行期限的，视为没有约定，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。</p> <p>保证合同约定保证人承担保证责任直至主债务本息还清时为止等类似内容的，视为约定不明，保证期间为主债务履行期限届满之日起二年。</p> <p>■ 担保法司法解释第三十三条</p> <p>主合同对主债务履行期限没有约定或者约定不明的，保证期间自债权人要求债务人履行义务的宽限期届满之日起计算。</p>	<p>(1) 借鉴和调整担保法司法解释的相关规定，对保证期间的规定予以完善。</p> <p>(2) 无论没有约定或约定不明，保证期限均为六个月；删除约定不明时“保证期间为主债务履行期限届满之日起二年”的规定。</p>
67.			<p>第六百九十四条</p> <p>一般保证的债权人在保证期间届满前对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，从保证人拒绝承担保证责任的权利消灭之日起，开始计算保证债务的诉讼时效。</p> <p>连带责任保证的债权人在保证期间届满前请求保证人承担保证责任的，从债权人请求保证人承担保证责任之日起，开始计算保证债务的诉讼时效。</p>	<p>■ 担保法司法解释第三十四条</p> <p>一般保证的债权人在保证期间届满前对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，从判决或者仲裁裁决生效之日起，开始计算保证合同的诉讼时效。</p> <p>连带责任保证的债权人在保证期间届满前要求保证人承担保证责任的，从债权人要求保证人承担保证责任之日起，开始计算保证合同的诉讼时效。</p>	<p>调整和吸收担保法司法解释的相关规定，对一般保证债务的诉讼时效起算时点作重大修改。</p>
68.			<p>第六百九十六条</p> <p>债权人转让全部或者部分债权，未通知保证人的，该转让</p>	<p>■ 《担保法》第二十二条</p> <p>保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保</p>	<p>借鉴和调整《担保法》及其司法解释的相关规定，就债权转让对保证人的法律效力</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
			对保证人不发生效力。 保证人与债权人约定禁止债权转让， 债权人未经保证人书面同意转让债权的 ，保证人对受让人不再承担保证责任。	证人在原保证担保的范围内继续承担保证责任。保证合同另有约定的，按照约定。 ■ 担保法司法解释第二十八条 保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证债权同时转让，保证人在原保证担保的范围内对受让人承担保证责任。但是保证人与债权人事先约定仅对特定的债权人承担保证责任或者禁止债权转让的，保证人不再承担保证责任。	作明确规定；特别地，该等债权转让对保证人发生法律效力的前提是债权人履行通知义务。
69.			第六百九十七条 债权人未经保证人书面同意，允许债务人转移全部或者部分债务，保证人对未经其同意转移的债务不再承担保证责任，但是债权人和保证人另有约定的除外。 第三人加入债务的，保证人的保证责任不受影响。	■ 《担保法》第二十三条 保证期间，债权人许可债务人转让债务的，应当取得保证人书面同意，保证人对未经其同意转让的债务，不再承担保证责任。 ■ 担保法司法解释第二十九条 保证期间，债权人许可债务人转让部分债务未经保证人书面同意的，保证人对未经其同意转让部分的债务，不再承担保证责任。但是，保证人仍应当对未转让部分的债务承担保证责任。	借鉴和调整《担保法》及其司法解释的相关规定，就债权转让及第三人加入债务对保证人的法律效力作明确规定。
70.			第七百条 保证人承担保证责任后，除当事人另有约定外，有权在其承担保证责任的范围内向债务人追偿，享有债权人对债务人的权利，但是不得损害债权人的利益。	■ 《担保法》第三十一条 保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。	就保证人行使追偿权作更为明确的规定。
71.			第七百零二条 债务人对债权人享有抵销权或者撤销权的，保证人可以在相应范围内拒绝承担保证责任。	/	本条款为新增规定。保证人可援引债务人对债权人享有的抵销权或撤销权以拒绝承担相应保证责任。
72.		第十四章	第七百一十三条 承租人在租赁物需要维修时可以 请求 出租人在合理期限	■ 《合同法》第二百二十一条 承租人在租赁物需要维修时可以 要求 出租人在合理	就免除出租人对承租人过错所致的租赁物维修义务作明确规定。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
		租赁合同	<p>内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。</p> <p>因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。</p>	<p>期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。</p>	
73.			<p>第七百三十四条</p> <p>租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期。租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。</p>	<p>■ 《合同法》第二百三十六条</p> <p>租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。</p>	<p>为落实中央提出的建立租购同权住房制度的要求，保护承租人利益，促进住房租赁市场健康发展，增加房屋承租人优先承租权的规定¹³。</p>
74.		第二十四章 物业服务合同	<p>第九百三十七条</p> <p>物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。</p> <p>物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。</p>	<p>■ 《物业管理条例》（2018年修订）第二条</p> <p>本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。</p>	<p>本条为新增条款。借鉴《物业管理条例》的相关表述，对物业服务合同作出定义；引入“物业服务人”概念并界定其范围。</p>
75.			<p>第九百三十八条</p> <p>物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。</p> <p>物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。</p> <p>物业服务合同应当采用书面形式。</p>	<p>■ 《物业管理条例》（2018年修订）第三十四条</p> <p>业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。</p> <p>物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。</p> <p>■ 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（“物业服务司法解</p>	<p>本条为新增条款。借鉴和吸收《物业管理条例》及物业服务司法解释的相关规定，对物业服务合同的一般条款作非穷尽式列举，并要求物业服务合同须为要式法律行为。</p>

¹³ 参见全国人大常委会法制工作委员会主任沈春耀于2018年8月27日在十三届全国人大常委会第五次会议第一次全体会议所作的《关于提请审议〈民法典各分编（草案）〉的说明》。

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
				<p>释”) 第三条</p> <p>物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务, 业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的, 人民法院应予支持。</p> <p>物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则, 应当认定为物业服务合同的组成部分。</p>	
76.			<p>第九百三十九条</p> <p>建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同, 以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同, 对业主具有法律约束力。</p>	<p>■ 物业服务司法解释第一条</p> <p>建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同, 以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同, 对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的, 人民法院不予支持。</p>	<p>本条为新增条款。借鉴和吸收物业服务司法解释的相关规定, 对前期物业服务合同及物业服务合同的法律约束力作明确规定。</p>
77.			<p>第九百四十条</p> <p>建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前, 业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的, 前期物业服务合同终止。</p>	<p>■ 《物业管理条例》(2018年修订) 第二十六条</p> <p>前期物业服务合同可以约定期限; 但是, 期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的, 前期物业服务合同终止。</p>	<p>本条为新增条款。调整和吸收《物业管理条例》的相关规定, 对前期物业服务合同的终止时点作明确规定。</p>
78.			<p>第九百四十一条</p> <p>物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的, 应当就该部分专项服务事项向业主负责。</p> <p>物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人, 或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。</p>	<p>■ 《物业管理条例》(2018年修订) 第三十九条</p> <p>物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业, 但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。</p> <p>■ 物业服务司法解释第二条</p> <p>符合下列情形之一, 业主委员会或者业主请求确认合同或者合同相关条款无效的, 人民法院应予支持:</p> <p>(一) 物业服务企业将物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托他人而签订的委托合同; (二) 物</p>	<p>本条为新增条款。借鉴和吸收《物业管理条例》及物业服务司法解释的相关规定, 对部分物业服务的转委托作义务性规范, 对全部物业服务的转委托或支解后转委托作禁止性规范。</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
				业服务合同中免除物业服务企业责任、加重业主委员会或者业主责任、排除业主委员会或者业主主要权利的条款。 前款所称物业服务合同包括前期物业服务合同。	
79.			<p>第九百四十二条</p> <p>物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。</p> <p>对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。</p>	<p>■ 《物业管理条例》（2018年修订）第四十五条</p> <p>对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。</p>	本条为新增条款。借鉴《物业管理条例》的相关规定，并对物业服务人的义务作明确规定。
80.			<p>第九百四十三条</p> <p>物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。</p>	/	本条为新增条款。对物业服务人施予信息公开和报告的义务。
81.			<p>第九百四十四条</p> <p>业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。</p> <p>业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。</p> <p>物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。</p>	<p>■ 《物业管理条例》（2018年修订）第四十一条第一款</p> <p>业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。</p> <p>■ 物业服务司法解释第六条</p> <p>经书面催告，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规提供服务，业主</p>	<p>(1) 本条为新增条款。调整和吸收《物业管理条例》及物业服务司法解释的相关规定，对业主依约按时缴纳物业费的义务及物业服务人的相应权利作明确规定。</p> <p>(2) 新增关于物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费的禁止性规范。</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
				仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。	
82.			<p>第九百四十五条</p> <p>业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。</p> <p>业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。</p>	<p>■ 《物业管理条例》（2018年修订）第五十二条</p> <p>业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。</p> <p>物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。</p>	<p>(1) 本条为新增条款。借鉴和吸收《物业管理条例》的相关规定，对业主装饰装修房屋的相关义务作明确规定。</p> <p>(2) 鉴于民法典物权编新增居住权制度，对业主施予在转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途等情形下的告知义务。</p>
83.			<p>第九百四十六条</p> <p>业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。</p> <p>依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。</p>	<p>■ 物业服务司法解释第八条第一款</p> <p>业主大会按照物权法第七十六条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后，业主委员会请求解除物业服务合同的，人民法院应予支持。</p>	<p>本条为新增条款。调整和吸收物业服务司法解释的相关规定，对业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的权利、通知义务及相关责任作明确规定。</p>
84.			<p>第九百四十七条</p> <p>物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。</p> <p>物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。</p>	/	<p>本条为新增条款。对物业服务人的续聘与不续聘的相关程序作明确规定。</p>
85.			<p>第九百四十八条</p> <p>物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。</p> <p>当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前</p>	/	<p>本条为新增条款。对不定期物业服务合同及其解除作明确规定。</p>

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
86.			<p>六十日书面通知对方。</p> <p>第九百四十九条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。 原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。</p>	<p>■ 物业服务司法解释第九条 物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务企业退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。 物业服务企业请求业主支付拖欠的物业费的，按照本解释第六条规定处理。</p> <p>■ 物业服务司法解释第十条 物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料并由其代管的专项维修资金的，人民法院应予支持。 物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，人民法院不予支持。</p>	<p>本条为新增条款。借鉴和吸收物业服务司法解释的相关规定，对物业服务合同终止后原物业服务人的义务和责任作明确规定。</p>
87.			<p>第九百五十条 物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。</p>	/	<p>本条为新增规定。对物业服务合同终止后、新物业服务人或业主接管前，原物业服务人员的继续管理义务作明确规定。</p>
88.		第二十六章 中介合	<p>第九百六十五条 委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，应当向中</p>	/	<p>(1) 民法典合同编将“居间合同”统一改称为“中介合同”。</p> <p>(2) 本条为新增条款。基于相关司法实践¹⁴，对“跳单”行为作禁止性规范，意</p>

¹⁴ 参见最高人民法院指导案例1号《上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案》（最高人民法院审判委员会讨论通过，2011年12月20日发布）指出：“房屋买卖居间合同中关于禁止买方利用中介公司提供的房源信息却绕开该中介公司与卖方签订房屋买卖合同的约定合法有效。”

序号	分编	章	民法典	民事单行法律、法规及司法解释	简评
		同	<p>介入支付报酬。</p>		<p>在保护中介人的利益,并使违背诚实信用原则的委托人承担相应的不利后果。</p>
89.			<p>第九百六十六条 本章没有规定的,参照适用委托合同的有关规定。</p>	/	<p>本条款为新增规定。对中介合同的法律适用规定准用性规则。</p>
侵权责任编					
90.	/	第十章 建筑物 和物件 损害责任	<p>第一千二百五十四条 禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的,由侵权人依法承担侵权责任;经调查难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后,有权向侵权人追偿。 物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生;未采取必要的安全保障措施的,应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。 发生本条第一款规定的情形的,公安等机关应当依法及时调查,查清责任人。</p>	<p>■ 《侵权责任法》第八十七条 从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害,难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。</p>	<p>鉴于近年来高空抛物现象屡见不鲜,民法典侵权责任编对高空抛物坠物的责任规则予以完善,明确责任主体及公安等机关的及时调查义务;且要求物业服务企业等建筑物管理人应采取必要的安全保障措施。</p>

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系：

董施文

电话： +86 21 6080 0202

Email: shiwen.dong@hankunlaw.com