

《中华人民共和国民法典》

涉房地产领域重点条文解读

今年“两会”，最受瞩目的当属《中华人民共和国民法典》的审议。作为中国第一部《民法典》，通过后将影响到中国各行各业的生存与发展。

《民法典》一共 1260 条，超过 10 万字，一共分为 7 编，依次为总则编、物权编、合同编、人格权编、婚姻家庭编、继承编和侵权责任编以及附则。

房地产是中国经济的支柱产业，房产更是我们中国千家万户最贵重的财产了，本次《民法典》对房地产行业都带来哪些方面的改变呢？下面就是宏策律师对《民法典》中涉及房地产领域做出修改的一些重点条文的汇总及解读。

一、物权编

1、不动产登记资料的私密性

新增条文
《民法典》 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。

解读：本条为新增条款。不动产登记资料的查询及使用与个人隐私密切相关，此条款实际上向查询、复制不动产登记资料的不动产权利人施加了一项保密义务，与不动产权变动无直接关系。实际上，《不动产登记暂行条例》(2015)第 28 条对此已作规定。在此基础上，《民法典》对其予以明确化，对其中利害关系人对不动产登记资料的使用予以限制，保护了不动产登记资料权利人的个人信息。

2、登记收费

《民法典》	《物权法》
<p>第二百二十三条 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。</p>	<p>第二十二条 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。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。</p>

解读：本条是关于登记收费问题的规定。登记机构不是营利性组织，目前我国各地的不动产登记机构，尤其是房产登记机构，从事的登记工作一般只是对登记申请人提供的有关材料是否符合规定的条件进行审核，并在此基础上收取登记费，但登记费的计费标准不宜与不动产的面积、体积或者价款的比例等因素挂钩。

3、业主决定建筑区划内重大事项及表决权的規定

《民法典》	《物权法》
<p>第二百七十八条 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。业主共同决</p>	<p>第七十六条 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。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</p>

<p>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>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>
--	---

解读：本条是关于业主决定建筑区划内重大事项及表决权的規定。此条文做了较大的修改，细化了关于业主决定建筑区划内重大事项并对表决权的行使进行重新规定，同时整合了《建筑物区分所有权解释》中的规定。根据《民法典》这一规定，实质是业主共同决定事项，召开业主大会会议参与的业主专有部分面积和业主人数应该过“双三分之二”，筹集维修资金，改建、重建，改变共有部分用途或利用共有部分从事经营这三项事项必须经过参与业主大会会议表决权“双四分之三”（双三分之二的四分之三），除此之外的业主共同决定事项含选举业主委员会、选聘解聘物业服务企业等，应是经过参与业主大会会议表决权“双二分之一”（双三分之二的二分之一）。

该条一方面对业主的权利保护予以了加强，尤其是对实践中出现的物业未经业主同意擅自改变共有部分用途这一情况。《民法典》规定，此种经营行为应当由业主共同决定。另一方面完善了公共维修资金使用的表决程序。

《民法典》强调，使用建筑物及其附属设施的维修资金，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。

4、将住宅改变为经营性用房的规定

《民法典》	《物权法》
<p>第二百七十九条 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>第七十七条 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>

解读：本条是关于将住宅改变为经营性用房的规定，将之前的由利害关系业主同意改为利害关系业主一致同意，更为明确。业主不得随意改变住宅的居住用途，是业主应当遵守的最基本的准则，也是业主必须承担的一项基本义务。如果业主确实因生活需要，将住宅改变为经营性用房，必须遵守法律、法规以及管理规约的规定，在遵守法律、法规以及管理规约的前提下，还必须征得有利害关系的业主一致同意。这两个条件必须同时具备，才可以将住宅改变为经营性用房，二者缺一不可。

如何确定业主为有利害关系的业主因改变住宅为经营性用房的用途不同，影响的范围、程度不同，要具体情况具体分析。总之，不论是否为隔壁的业主，还是相邻或者不相邻的业主，凡是因住宅改变为经营性用房受到影响的业主，均是本条所说的“有利害关系的业主”。

5、建筑物及其附属设施的维修基金的归属、用途以及筹集与使用的规定

《民法典》	《物权法》
<p>第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、</p>	<p>第七十九条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、</p>

<p>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。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>使用情况应当公布。</p>
--	------------------

解读：本条是关于建筑物及其附属设施的维修基金的归属、用途以及筹集与使用的规定。本条规定再次明确了建筑物及其附属设施的维修资金是属于业主共有的。维修资金的使用涉及共有部分、共用设施设备的维修、更新、改造、维护等，涉及业主能否正常使用建筑物及其附属设施，关系着每个业主的切身利益，因此，本条规定维修资金的使用应当经业主共同决定。

关于维修资金的用途，本条规定主要用于业主专有部分以外的共用部分的维修、更新和改造。例如电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等的维修。至于业主专有部分以外的哪些部分为共有部分，哪些设施为建筑物的附属设施，要根据每一栋建筑物、每一个建筑区划的不同情况具体分析。根据建设部和财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》规定，共用部位，是指住房主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等），户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。共用设施设备，是指住宅小区或单幢住房内，建设费用已分摊进入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。最后一款则整合了《建筑物区分所有权解释》的第3条规定，同时新增了业主大会和业主委员会有维修资金的紧急申请请求权。

6、建筑物区分所有权共有部分收益之归属

新增条文

《民法典》

第二百八十二条 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。

解读：本条是新增法条，明确共有部分收益归业主共有。实践中常有物业服务企业利用业主共有部分进行经营，如占用业主共有道路或场地停车收费、利用外墙做广告收费等等。此类收益理论上应属于业主共有，但一直无法律依据。此条与《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》（法释〔2009〕14号）第14条第2款：“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”的规定亦保持一致。

7、业主质询权和物业企业的回复义务

《民法典》

第二百八十五条 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。

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。

《物权法》

第八十二条 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。

解读：根据本法第 284 条的规定，业主可以选择物业服务企业或者其他管理人对建筑区划内的建筑物及其附属设施进行管理。业主选好物业服务企业或者其他管理人后，应当签订物业管理合同，将自己对建筑物及其附属设施的管理权利委托给选聘的物业服务企业或者其他管理人。物业服务企业或者其他管理人应当按照合同的约定向业主提供相应的服务。与合同编中“物业服务合同”的内容相呼应。

物业管理公司的义务有：（1）履行物业管理合同，依法经营；（2）接受管委会和住宅小区内居民的监督；（3）接受房地产行政主管部门、有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。业主委员会应当及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同。本条文新增了物业服务企业或者其他管理人及时答复业主询问的义务，此处新增是为了解决物业管理企业管理不规范的问题，以保障业主的合法权益。

8、业主的义务及业主起诉权

《民法典》	《物权法》
<p>第二百八十六条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约, 相关行为应当符合节约资源、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、</p>	<p>第八十三条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。</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</p>

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。

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。

第二百八十七条 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。

讼。

解读：这两条是关于业主有关义务以及业主起诉权的规定。

第 286 条增加请求“恢复原状”的权利,新增有关当事人有权向行政部门投诉的权利。该处修改为解决小区违规现象引发的纠纷提供了法律依据。物业作为服务企业难以对违规业主进行有效约束,但根据《民法典》,当涉事业主拒不履行相关义务的,其他业主可以向行政主管部门投诉,且这些部门必须依法解决,这就对小区生活中常见纠纷指明了解决的途径和渠道,并赋予相关部门一定的义务去积极履行职责,解决了业主维权难的问题。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如何处置,这两条规定了以下几种办法:一是业主大会、业主委员会依照法律、法规以及管理规约的规定,要求其停止侵害、消除危险、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失;二是受到侵害的业主个人依据民事诉讼法等法律的规定,向人民法院提起诉讼;三是共同受到侵害的业主,推选代表人,依据民事诉讼法等法律的规定,向人民法院提

起诉讼。同时将《物权法》第 83 条规定的业主起诉权利单独列于第 287 条，此规定比原先规定更为明确。

9、使用相邻不动产时避免造成损害之规定

《民法典》	《物权法》
<p>第二百九十六条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。</p>	<p>第九十二条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当给予赔偿。</p>

解读：本条从义务的角度规定了不动产权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，为相邻不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等而使用自己的不动产负容忍义务，即提供必要的便利。但从使用一方来讲，在行使相邻权的同时，也要负尽量避免对被使用的相邻不动产的权利人造成损害的义务，民法典删去“造成损害的，应当给予赔偿”，理由是侵权责任编已经对此作出一般规定：根据侵权责任编的一般规定，侵害他人民事权益造成损害的当然应当给予赔偿。

10、共有物处分、重大修缮及变更性质或用途的表决规则

《民法典》	《物权法》
<p>第三百零一条 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</p>	<p>第九十七条 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>

有约定的除外。

解读：本条将《物权法》第 97 条“对共有的不动产或者动产作重大修缮”扩展为“对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途”。这实际上扩大了必须进行“绝对多数决”（占份额三分之二以上）的管理行为之范围，强化了对共有物的维护。

11、两个以上按份共有人主张优先购买权的规定

新增条文

《民法典》

第三百零六条 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。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。

解读：本条将《物权法解释（一）》第 14 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”的规定纳入。此处立法主要涉及以下几个方面原因：

1、适用前提是“经过协商且协商不成”。当行使优先购买权的按份共有人为两人或者两人以上时，并不当然的直接适用本条，首先应当由欲行使优先购买权的共有人进行协商购买比例，只有经过协商仍然无法达成协议，才能按照转让时各自的共同份额比例行使优先购买权。这样的做法，是有利于在共有的内部关系中发挥契约自由精神，尊重当事人的意思自治，既能有效地维护共有人的利益，也有利于进一步巩固共有关系。

2、应当按照“转让时”的份额比例行使权利。共有关系的稳定状态是相对于外部而言的，对其内部，可能发生按份共有人之间的转让，且在一定程度上鼓励内部转让是尊重共有关系人意思自治，防止限制自由退出的机制。

如果以共有关系形成时的份额比例行使优先购买权，则对于转让时的按份共有人不公平，故本条规定是按照“转让时”的份额比例行使按份共有人的优先购买权。

12、土地承包期

《民法典》	《物权法》
<p>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>	<p>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。</p> <p>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>

解读：本条删除了特殊林木承包期延长的规定，修改了一些表述，是为了与修改后的《农村土地承包法》的表述保持一致。

13、土地承包经营权流转

《民法典》	《物权法》
<p>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>	<p>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>

解读：此处修改是为了与修改后的《农村土地承包法》中的表述保持一致。《全国人大农业与农村委员会关于〈中华人民共和国农村土地承包法修正案（草案）〉的说明》载明：土地集体所有权与承包经营权是承包地处于未流转状态的一组权利，是两权分离；土地集体所有权与土地承包权、土地经营权是承包地处于流转状态的一组权利，是三权分置。

据此，承包地处于非流转状态时，存在土地集体所有权和承包经营权两种权利，承包经营权可以互换、转让；处于流转状态时，存在土地集体所有权与土地承包权、土地经营权三种权利，土地经营权可以流转，流转方式包括出租（转包）、入股等方式；土地承包经营权只能互换、转让，土地经营权可以流转、融资担保。同时，删除“流转的期限不得超过承包期的剩余期限”，因为农村土地承包法中已有相同规定。

14、流转土地经营权方式

新增条文	
<p>《民法典》</p> <p>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>	
<p>《民法典》</p> <p>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。</p>	<p>《物权法》</p> <p>第一百三十三条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地，依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定，其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。</p>

解读：1、此条是新增法条，新增流转土地经营权的方式。为了衔接新修改的《农村土地承包法》，与《农村土地承包法》第36条保持一致；

2、将土地经营权的流转方式“转让”改为“出租”；

3、要求流转前已登记取得权属证书。此处修改是为了与修改后的《农村土地承包法》的表述保持一致。

15、建设用地使用权绿色合法原则

新增条文
<p>《民法典》</p> <p>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，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已设立的用益物权。</p>

解读：此条为新增法条，新增设立建设用地使用权绿色、合法原则。本条与总则呼应，绿色原则是贯彻宪法关于保护环境的要求，同时也是落实党中央关于建设生态文明、实现可持续发展理念的要求，具有鲜明的时代特征，有利于构建生态时代下人与自然的新型关系，顺应绿色立法潮流。

16、建设用地使用权出让合同要素

<p>《民法典》</p> <p>第三百四十八条 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</p>	<p>《物权法》</p> <p>第一百三十八条 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</p>
--	--

<p>括下列条款：</p> <p>（一）当事人的名称和住所；</p> <p>（二）土地界址、面积等；</p> <p>（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；</p> <p>（四）土地用途、规划条件；</p> <p>（五）建设用地使用权期限；</p> <p>（六）出让金等费用及其支付方式；</p> <p>（七）解决争议的方法。</p>	<p>括下列条款：</p> <p>（一）当事人的名称和住所；</p> <p>（二）土地界址、面积等；</p> <p>（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；</p> <p>（四）土地用途；</p> <p>（五）使用期限；</p> <p>（六）出让金等费用及其支付方式；</p> <p>（七）解决争议的方法。</p>
---	---

解读：将建设用地使用权出让合同包含的一般条款第四项“土地用途”修改为“土地用途、规划条件”。该处修改是为了与《城乡规划法》已有规定相衔接。《城乡规划法》第三十八条第一款规定：“……未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。”第三十九条规定：“规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效……。”

17、住宅建设用地使用权续期费用

<p>《民法典》</p> <p>第三百五十九条 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</p>	<p>《物权法》</p> <p>第一百四十九条 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>
--	--

确的，依照法律、行政法规的规定办理。

解读：增加住宅建设用地使用权续期费用的缴纳或减免的规定。2016年11月4日，《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》第十条“健全增加城乡居民财产性收入的各项制度”中提出“研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排，推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期”，该处修改应是上述意见中的法律安排。

这一法条的原则性规定透露出以下几层信息：

其一，住宅建设用地使用权70年期满之后，可以自动续期，不必担心土地被收回。我国城市土地国家所有，实行有限年期的土地使用权出让制度，其中，住宅建设用地使用权出让最高年期为70年。房屋所有权是永久的，只要房产没有完全毁损灭失就能一直享有。但房屋是建造在土地上的，建设用地使用权是有期限的。对于商品住宅来说，开发商取得70年期的土地使用权建造房屋后销售给单位或个人，单位和个人相应取得了所购买房屋的所有权和相应的住宅建设用地使用权。单位和个人取得的住宅建设用地使用权期限应当是原出让年期减去开发商已经使用年期后的剩余年期。房子本身是在不断折旧的，土地随使用年期缩短而不断摊销。一旦土地使用权到期，能否“自动续期”，不仅关系产权本身的完整性，而且还会显著影响到不动产价格。2007年实施的《物权法》明确：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。此番《民法典》对这一原则再次加以确认，意味着到期不需要申请即可自动续期，可以打消民众对于70年土地产权到期收回土地的担忧。

其二，70年土地使用权到期后，民法典没有明确续期费用到底为多少，而是留待后续法律法规明确。”续期费用的缴纳或者减免“，实际上就是增加了“续费”，以前《物权法》规定的“自动续期”还有解释为“无偿”的空间，现在《民法典》直接堵死了“无偿”的可能。在民法典之前的法律、法规主要有三个：第一个是55号令第40条：“出让年限届满，出让方有权无偿收回土地使用权，地上建筑物及附着物所有权也由出让方无偿取得”；

第二个是《城市房地产管理法》：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”；第三个是《物权法》：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”这里说的法律、行政法规规定，并不局限于前面说的三个法律、法规规定，更包括今后新出台的相关法规。全国人大常委会法工委主任沈春耀在做报告时也明确表示：国务院正式提出修改有关法律的议案后，再进一步做好衔接。

18、居住权

新增条文

《民法典》

第三百六十六条 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。

解读：本条对居住权进行了法律定位。首先居住权是一种物权，区别于租赁关系下产生的债权，在该权利遭受侵害时，权利人可以行使物权请求权以保护其权利。

其次，居住权是一项用益物权，为了满足居住的生活需求而设定的，并不是为了满足商业需求，具有实现权利人的生活保障的功能。

最后，居住权包括占有、使用他人房屋的权能，应当说明的是，居住权属于限制性人役权，原则上不具有收益的内容，所以本条并未规定居住权的收益权能。但是，不得利用居住权进行收益并非强制性规定，如果当事人在合同中另有约定，或者在遗嘱中另有表示，应当承认居住权的收益权能。

新增条文

《民法典》

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。

解读：本条是关于居住权的设立。居住权是由双方当事人通过约定设立的，为保证当事人之间权利义务关系的清晰明确，订立居住权合同应当采用书面形式，即设立居住权的行为是一种要式法律行为。本条仅规定了居住权合同一般包括的条款，但并不限于这些内容。

新增条文

《民法典》

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。

解读：居住权的设立以无偿为原则，但存在当事人约定为有偿的例外。一方面体现了居住权作为人役权，大多具有家庭成员之间扶危济困的救助性质；另一方面允许当事人约定为“有偿”，更符合“居者有其屋”的立法目标，有利于扩充该制度适用面，更好地发挥居住权制度功能，以实现与“以

房养老”、“完善住房保障体系”等制度的衔接。本条还规定了居住权的设立模式采取“登记生效”模式，居住权只有记载于不动产登记簿后，才能够有效设立。否则，该约定只能约束双方当事人，不具有物权效力。

新增条文

《民法典》

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。

解读：本条是对居住权的限制。居住权不仅仅是用益物权，而且属于用益物权中的人役权，所谓人役权是指为特定人的利益而利用他人之物的权利。此种权利仅仅是为特定人设立的，该权利不得转让也不得继承，只能由权利人享有。基于此，原则上居住权不得出租，但是现实中存在着特殊情形，为了法律适用的灵活性，尊重当事人意思自治，可以由当事人自行约定。例如“以房养老”的情形，老年人的房屋面积较大，自己居住空间充足，应当允许其将部分房屋进行出租，以获得经济收益。

新增条文

《民法典》

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。

解读：本条是居住权消灭的情形。一种情形是根据居住权合同约定，居住权期间届满，居住权消灭；另一种情形是居住权人死亡的，居住权消灭。这是基于居住权作为人役权所具有的终身性特质，一旦该个人死亡，这种需求随之消失，居住权也随之消灭，无法成为继承的对象。在居住权消灭后，有义务及时办理注销登记。

新增条文

《民法典》

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。

解读：本条是对遗嘱方式设立居住权类推适用规定。

19、地役权抵押限制

《民法典》

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。

解读：为适应土地三权分置改革，《民法典》物权篇将“土地承包经营权”改为“土地经营权”。一方面，土地的实际使用人即经营权人可以将土地经营权抵押；另一方面，依照地役权之依附性，土地经营权抵押并在之后实现抵押权时，地役权一并转让。

20、抵押财产范围

《民法典》

第三百九十五条 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、

《物权法》

第一百八十条 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；

<p>产品；</p> <p>（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；</p> <p>（六）交通工具；</p> <p>（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>（四）生产设备、原材料、半成品、产品；</p> <p>（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；</p> <p>（六）交通工具；</p> <p>（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>
---	---

解读：1. 《民法典》新增一项可抵押财产——海域使用权。《物权法》第 122 条明确规定“依法取得的海域使用权受法律保护”，《海域使用管理法》也未禁止抵押海域使用权，原国家海洋局出台的《海域使用权管理规定》、《海域使用权登记办法》均承认海域使用权可以设立抵押权，且实践中已有大量抵押海域使用权的案例。该处修改明确了海域使用权可以抵押。

2. 抵押财产的范围删除“荒地等土地承包经营权”。第 342 条已经规定“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”，此时没有必要在此赘述。

21、禁止抵押财产

<p>《民法典》</p> <p>第三百九十九条 下列财产不得抵押：</p> <p>（一）土地所有权；</p> <p>（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</p>	<p>《物权法》</p> <p>第一百八十四条 下列财产不得抵押：</p> <p>（一）土地所有权；</p> <p>（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律</p>
---	--

<p>可以抵押的除外；</p> <p>（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；</p> <p>（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；</p> <p>（五）依法被查封、扣押、监管的财产；</p> <p>（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。</p>	<p>规定可以抵押的除外；</p> <p>（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；</p> <p>（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；</p> <p>（五）依法被查封、扣押、监管的财产；</p> <p>（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。</p>
---	--

解读：1. 禁止抵押的财产删除了“耕地”，是为了适应三权分置后土地经营权入市的需要；

2. 将“医院”改为“医疗机构”，将“事业单位、社会团体”改为“非营利法人”，是为了规范表述。

另：《担保法解释》第五十三条规定：学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体，以其教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施以外的财产为自身债务设定抵押的，人民法院可以认定抵押有效。

二、合同编

（一）租赁合同

1、租赁合同效力的独立性

新增条文
《民法典》

第七百零六条 当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的,不影响合同的效力。

解读: 本条为新增条款,主要是是为了从立法上明确**租赁未备案不影响合同效力**。这也是审判实践中普遍得到认可的一种观点,并且与之前最高人民法院颁布的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条的规定“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由,请求确认合同无效的,人民法院不予支持。”是相符合的。

2、承租人的基本义务

《民法典》	《合同法》
<p>第七百零九条 承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,应当根据租赁物的性质使用。</p>	<p>第二百一十七条 承租人基本义务 承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,应当按照租赁物的性质使用。</p>

3、出租人的维修义务

《民法典》	《合同法》
<p>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。</p> <p>因维修租赁物影响承租人使用的,</p>	<p>第二百二十一条 出租人履行维修义务 承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。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</p>

<p>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>租金或者延长租期。</p>
--	------------------

4、租赁物的改善

<p>《民法典》</p> <p>第七百一十五条 承租人经出租人同意,可以对租赁物进行改善或者增设他物。</p> <p>承租人未经出租人同意,对租赁物进行改善或者增设他物的,出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百二十三条 租赁物的改善</p> <p>承租人经出租人同意,可以对租赁物进行改善或者增设他物。</p> <p>承租人未经出租人同意,对租赁物进行改善或者增设他物的,出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。</p>
--	--

5、转租的效力

<p>新增条文</p>
<p>《民法典》</p> <p>第七百一十七条 承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人,转租期限超过承租人剩余租赁期限的,超过部分的约定对出租人不具有法律约束力,但是出租人与承租人另有约定的除外。</p>

6、出租人的异议期间

<p>新增条文</p>

《民法典》

第七百一十八条 出租人知道或者应当知道承租人转租,但是在六个月内未提出异议的,视为出租人同意转租。

解读: 本条为新增条款,同样是顺应了审判实践中的常见问题,承租人转租后,出租人并未明确表示异议的一种状态,是否可以认为出租人已经“默认了”承租人的转租行为?民法典新增的此条就是明确了该问题,明知转租六个月内无异议的视为出租人同意转租。

7、租金的拖欠与折抵

新增条文

《民法典》

第七百一十九条 承租人拖欠租金的,次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金,但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。

次承租人代为支付的租金和违约金,可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金;超出其应付的租金数额的,可以向承租人追偿。

解读: 本条为新增条款,该条是顺应了《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十七条的规定“因承租人拖欠租金,出租人请求解除合同时,次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的,人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额,可以折抵租金或者向承租人追偿。”主要以立法形式正式确认了次租人可代付租金、违约金。

8、支付租金的期限

<p>《民法典》</p> <p>第七百二十一条 承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付租金的期限没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定,租赁期限不满一年的,应当在租赁期限届满时支付;租赁期限一年以上的,应当在每届满一年时支付,剩余期限不满一年的,应当在租赁期限届满时支付。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百二十六条 支付租金的期限承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付期限没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定,租赁期间不满一年的,应当在租赁期间届满时支付;租赁期间一年以上的,应当在每届满一年时支付,剩余期间不满一年的,应当在租赁期间届满时支付。</p>
--	---

9、租赁合同的解除

新增条文	
<p>《民法典》</p> <p>第七百二十四条 有下列情形之一的,非因承租人原因致使租赁物无法使用的,承租人可以解除合同:(一)租赁物被司法机关或者行政机关依法查封、扣押;(二)租赁物权属有争议;(三)租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件强制性规定情形。</p>	

10、所有权变动后的合同效力

<p>《民法典》</p> <p>第七百二十五条 租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百二十九条 所有权变动后的合同效力 租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。</p>
--	--

11、承租人优先购买权以及出卖人的通知义务

《民法典》	《合同法》
<p>第七百二十六条 出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。</p> <p>出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。</p> <p>第七百二十七条 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的,应当在拍卖五日前通知承租人。承租人未参加拍卖的,视为放弃优先购买权。</p>	<p>第二百三十条 优先购买权</p> <p>出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。</p>

解读：完善了对承租人优先购买权的具体规定，以立法的形式确定了之前最高院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第二十四条规定，具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持： 1. 房屋共有人行使优先购买权的； 2. 出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的； 3. 出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的； 4. 第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

12、出租人违反通知义务的后果

新增条文

《民法典》

第七百二十八条 出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的, 承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是, 出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

解读: 该条款为新增条款, 主要是说明了损害优先购买权不影响出租人与第三人买卖合同的效力这一点。以立法的形式确认了之前最高院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十一条规定, 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形, 承租人请求出租人承担赔偿责任的, 人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的, 人民法院不予支持。

13、租赁物的灭失

《民法典》

第七百二十九条 因不可归责于承租人的事由, 致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的, 承租人可以请求减少租金或者不支付租金; 因租赁物部分或者全部毁损、灭失, 致使不能实现合同目的的, 承租人可以解除合同。

《合同法》

第二百三十一条 租赁物的灭失

因不可归责于承租人的事由, 致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的, 承租人可以要求减少租金或者不支付租金; 因租赁物部分或者全部毁损、灭失, 致使不能实现合同目的的, 承租人可以解除合同。

14、租期不明的处理

《民法典》

《合同法》

<p>第七百三十条 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同,但是应当在合理期限之前通知对方。</p>	<p>第二百三十二条 租期不明的处理 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同,但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。</p>
---	--

15、续租

<p>《民法典》</p> <p>第七百三十四条 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,但是租赁期限为不定期。</p> <p>租赁期间届满,房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百三十六条 续租 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>
--	---

解读: 确立了房屋承租人的**优先续租权**。

(二) 建设工程合同

1、总包与分包

<p>《民法典》</p> <p>第七百九十一条 发包人可以与总承包人订立建设工程合同,也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程支解</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百七十二 条 总包与分包 发包人可以与总承包人订立建设工程合同,也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人</p>
--	---

<p>成若干部分发包给数个承包人。总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意,可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。</p>	<p>完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。 总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意,可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。 禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。</p>
---	--

2、合同无效工程款的结算

新增条文
<p>《民法典》</p> <p>第七百九十三条 建设工程施工合同无效,但是建设工程经验收合格的,可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。建设工程施工合同无效,且建设工程经验收不合格的,按照以下情形处理:(一)修复后的建设工程经验收合格的,发包人可以请求承包人承担修复费用;(二)修复后的建设工程经验收不合格的,承包人无权请求参照合同关于工程价款的约定折价补偿。发包人对因建设工程不合格造成的损失有过错的,应当承担相应的责任。</p>

解读: 现《民法典》新增第七百九十三条直接承袭自《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》【法释〔2004〕14号】第

二条与第三条的规定。司法实践中，工程合同无效但工程质量合格的，可参照合同约定支付工程价款，建设工程司法解释确立的这一裁判规则经多年检验，为建筑行业广泛接受，且行之有效，能够有效地平衡发包人、承包人及业主之间的利益。本条更是将建设工程司法解释中“承包人请求参照合同约定支付工程价款的”变更为“可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人”，既扩大了参照的请求主体（承包人、发包人均可）；又点出该种方式的折价补偿性质，澄清了实务中对本条的错误理解（无效合同按有效处理）。

3、勘察、设计合同主要内容

<p>《民法典》</p> <p>第七百九十四条 勘察、设计合同的内容一般包括提交有关基础资料和概预算等文件的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百七十四条 勘察、设计合同主要内容。</p> <p>勘察、设计合同的内容包括提交有关基础资料和文件（包括概预算）的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。</p>
---	---

4、施工合同主要条款

<p>《民法典》</p> <p>第七百九十五条 施工合同的内容一般包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、相互协作等条款。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百七十五条 施工合同主要条款</p> <p>施工合同的内容包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量</p>
---	--

	保证期、 双方 相互协作等条款。
--	-------------------------

5、建设工程监理

<p>《民法典》</p> <p>第七百九十六条 建设工程实行监理的,发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任,应当依照本编委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。</p>	<p>《合同法》</p> <p>第二百七十六条 建设工程监理建设工程实行监理的,发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任,应当依照本法委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。</p>
---	---

6、施工合同的解除

<p>新增条文</p>
<p>《民法典》</p> <p>第八百零六条 承包人将建设工程转包、违法分包的,发包人可以解除合同。发包人提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准或者不履行协助义务,致使承包人无法施工,经催告后在合理期限内仍未履行相应义务的,承包人可以解除合同。</p> <p>合同解除后,已经完成的建设工程质量合格的,发包人应当按照约定支付相应的工程价款;已经完成的建设工程质量不合格的,参照本法第七百九十三条的规定处理。</p>

解读: 现《民法典》新增第八百零六条为三合一,来源于《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》【法释(2004)14号】第八条【发包人法定解除事由】、第九条【承包人法定解除事由】及第十条【合

同解除后果】的规定。但本条在内容上更加精炼，且为与民法典合同编总则相协调，防止条文堆砌，将建设工程司法解释上述条款中的一些通用的合同法定解除事由予以删减，如预期违约、迟延履行主要债务(未完工、未付款)等；只是保留并明确了建设工程特有的法定解除事由。

7、工程价款的支付

《民法典》	《合同法》
<p>第八百零七条 发包人未按照约定支付价款的, 承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的, 除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外, 承包人可以与发包人协议将该工程折价, 也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。</p>	<p>第二百八十六条 工程价款的支付</p> <p>发包人未按照约定支付价款的, 承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的, 除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外, 承包人可以与发包人协议将该工程折价, 也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。</p>

解读：现《民法典》第八百零七条将《合同法》第二百八十六条中承包人向法院主张工程价款优先受偿权(法院将该工程依法拍卖)的方式由申请改为请求，明确在司法实践中承包人主张工程价款优先受偿权应正式向法院提出(增加)诉讼请求，且与《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(二)》【法释〔2018〕20号】第十九条、第二十条的规定及用语保持一致。

(三) 物业服务合同

1、定义

新增条文

《民法典》

第九百三十七条 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。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

解读:事实上,早在 2003 年,国务院关于发布《物业管理条例》的命令(国务院令[2003]第 379 号)即对物业管理各项事宜做出了专门的规定,但是无论是《物业管理条例》还是在后来的 2007 年修订版、2016 年修订版及 2018 年修订版中,均没有对物业服务合同进行定义。

此次民法典,新增物业服务合同在第二十四章第九百三十七条对物业服务合同进行了定义:“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维护等物业服务,业主支付物业费的合同”。从此定义可看出,物业由管理向服务的转变。

通过查阅我国《合同法》可知,1999 年《合同法》并没有对物业服务合同进行相关规定。限于当时的社会环境,商品经济并不发达,商品住房改革刚刚起步,物业行业并不兴盛,纠纷自然也很少。而自 1999 年 10 月 1 日起《合同法》颁行以来,经济社会的飞速发展给人民的生活带来了翻天覆地的变化,住宅商品化改革的浪潮不仅推高了房价,也带火了物业服务行业,随之而来的大量的物业纠纷。现如今说起物业公司,大家是毁誉参半;但说起物业服务,大多数人还是不清不楚,毕竟对大多数人来说,收物业费就是最大的“服务”了,更别提物业服务合同了。因此,也不难理解为何如此多业主在被催缴物业费时以“未签订物业合同”作为抗辩理由了。此次《民法典》对物业服务合同的专章规定和明确定义,是我国民法典合同编对于民众需要的积极回应,有利于保障业主权利,引导物业行业健康发展,疏解物业纠纷,有利于保障我国现代化、城镇化稳步发展。

2、物业服务合同的内容

新增条文

《民法典》

第九百三十八条 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。

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。

物业服务合同应当采用书面形式。

解读：2003年,《物业管理条例》第三十五条对物业服务合同的内容进行了约定;2009年《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》第三条认为“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”。现民法典第九百三十八条囊括了上述两条的内容,并添加了“服务交接”条款。

管中可窥豹,从对物业服务合同应当规定的内容在不同法律规范中的变迁可知,司法实践中此问题必然频繁发生。从审判实践中看,物业纠纷主要类型有物业服务企业索要物业费、业主要求返还物业费或赔偿损失、业主要求确认合同无效等。一般来说业主多以物业服务不达标、未取得权属证明、未合理退出物业服务区域等理由抗辩。总体来说,业主一方由于法律意识淡薄、没有签订书面合同的原因导致举证能力较弱,物业服务企业胜诉率高。因此,合同编九百十九条明确规定在违反合理退出规定的,不得请求支付业主支付报酬。

民法典合同编通过规定物业服务合同的基本内容,一定程度上可以规范物业服务市场,减少物业管理纠纷。在物业服务合同中明确约定服务标准、质量,以及解聘物业公司后的服务交接条款十分有必要,不仅有利于厘清双方权利义务关

系，也有利于倾斜保护相对较为弱势的业主的权利，以便其在发生纠纷时能够维护自己的合法权益。

3、物业服务合同对业主的约束力

新增条文

《民法典》

第九百三十九条 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。

解读：关于物业服务合同效力范围问题大致经过三个阶段。第一阶段为《物业管理条例》颁布实施后。《物业管理条例》第二十五条规定“建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”。这一规定便是这一时间段物业服务合同效力的法律依据。即，业主并非前期物业服务合同的甲方，但作为享有独立请求权的利益第三人和物业费交付等义务承担者，其之所以受约束，是因为买房时“建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”，是因为业主的承诺，前期物业服务合同才对业主生效。这也是很多催缴物业费诉讼中业主抗辩的最主要理由，即业主并未与物业公司签订合同，且不认可开发商与物业公司签订的前期物业服务合同的效力。这也是实践中很多物业公司在代开发商交房时重新与每一户业主签订物业服务合同的原因。因为法律规定的缺失，导致很多业主以此为由拒缴物业费，出现大量诉讼案件。这一社会矛盾，最高人民法院于2009年出台《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》，这一司法解释也是当下民法典物权篇的基础。其中明确规定“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”，正式因为这一司法解释出台，自2009年10月1日后的类似诉讼，

业主仅以此理由抗辩的，均败诉。因司法解释立法效力及适用的原因，除司法人员（含律师群体）外，其他人民群众对此并不熟知。因此，自该司法解释出台至今已有十余年，目前业主拒缴物业费的诉讼案件中，业主还以此为由进行抗辩的仍有较大比例。可见人民群众对与自身具有密切关系的物业合同的生疏，这也是本次民法典编纂在合同编中增设物业服务合同的主要原因，希望借助民法典的热潮，对物业服务合同的普法宣传能深入民心吧。现民法典第九百三十九条以“法律”的形式对此进行了明确规定，物业服务合同的效力才算“依法”进行了确认。

依据第九百三十九条，物业服务合同的主体为开发商、业主大会和业主委员会，并不包含作为自然人的业主。此后，物业公司与业主再行签订的《物业服务合同》寿终正寝，再无必要。

4、物业服务合同效力的终止

新增条文
<p>《民法典》</p> <p>第九百四十条 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>

5、物业服务事项的委托与禁止

新增条文
<p>《民法典》</p> <p>第九百四十一条 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。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</p>

务支解后分别转委托给第三人。

6、物业服务人的义务

新增条文

《民法典》

第九百四十二条 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。

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。

7、公开报告义务

新增条文

《民法典》

第九百四十三条 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。

8、业主的义务

新增条文

《民法典》

第九百四十四条 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。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。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。

第九百四十五条 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。

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。

9、物业服务合同的解除

新增条文

《民法典》

第九百四十六条 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。依照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。

解读: 该条明确了业主大会的解除权,甚至是任意解除权。只要业主大会程序合法,即产生解除效力,物业公司就要退出。当然,任意解除不是无责解除,物业公司可以要求业主赔偿损失。

10、物业服务人的续聘

新增条文

《民法典》

第九百四十七条 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。

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。

11、物业服务合同届满后的继续有效

新增条文

《民法典》

第九百四十八条 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。当事人可以随时解除不定期物业服务合同, 但是应当提前六十日书面通知对方。

解读: 该条一锤定音: 合同期限届满后, 无需就是否续聘专门做决定。没有决定续聘的情况下, 合同变为不定期, 当事人(主要是业主)随时可以解除。这 and 第 940 条的规定相一致: 与新物业公司订立新合同后, 前期物业服务合同终止。

到期的合同不需要再解除: 民法典以法律形式明确了这一尝试。

12、物业服务合同的终止

新增条文

《民法典》

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。

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。

解读: 九百四十九条把原司法解释的内容吸收了,进一步明确物业公司的及时退出、配合交接等多项义务。违反任何一项义务的,即不得收取合同到期后的物业费。这比原司法解释更为严格,规定了损失赔偿。

九百五十条明确的物业公司的附随义务,即合同终止后临时服务的义务,并可以收费。结合第 549 条的规定,如果原物业公司违反了退出、交接等任何一项义务性规定的话,临时服务的费用就都没有了。