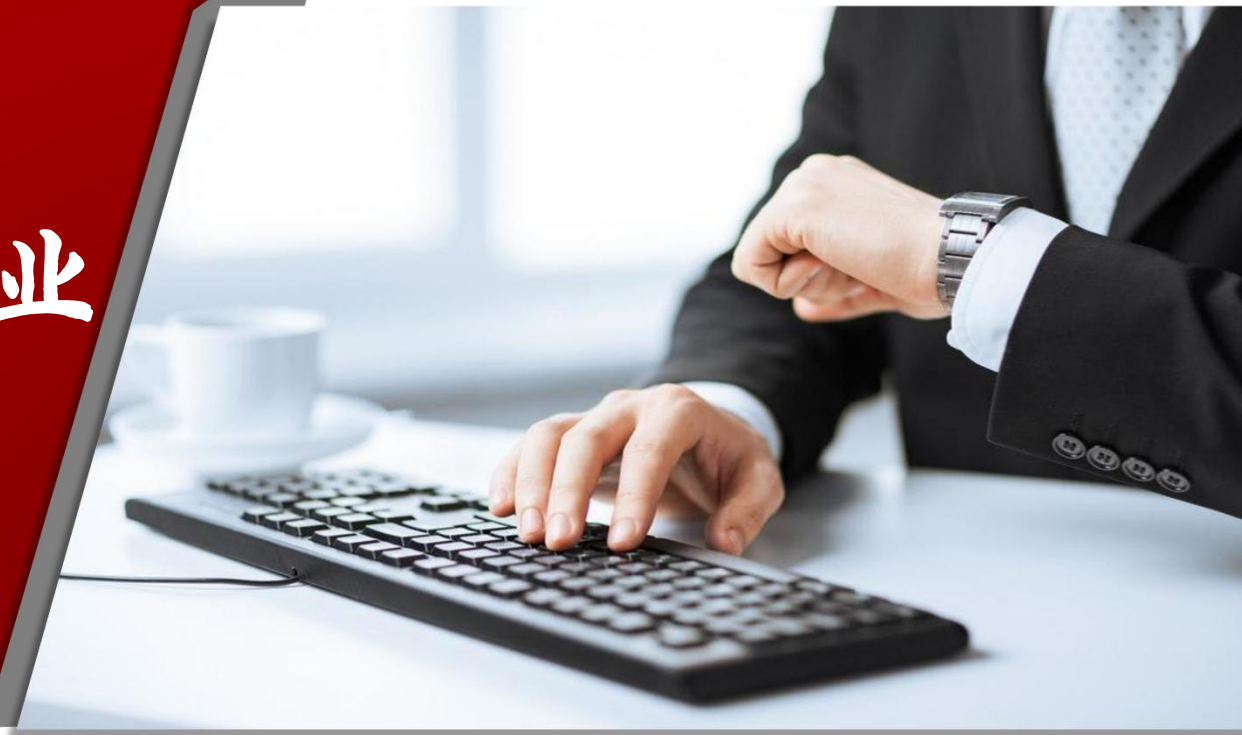


《民法典》对物业管理行业 影响分析



宋安成 律师

内容介绍



2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》。这部法律将自2021年1月1日起施行。这是新中国第一部以“典”命名的法律，涉及到人民生活的方方面面。就物业管理行业而言，一方面修改了原来的一些规定，比如说业主表决规则问题，另一方面也增加了相关多新的规定，特别是在合同编中增加了《物业服务合同》一节，明确了物业公司与业主、业委会的法律关系。这是中华人民共和国第一部《民法典》，成为民事法律的集大成，也成为法律界必须学习的热点，这一部具有划时代意义的民事法律大汇编，到底对物业服务行业法律实务带来什么影响，在此，笔者根据自己的理解做如下解读。



律师简介

主讲人：宋安成 律师



上海市锦天城律师事务所高级合伙人

上海律师协会物业管理专业研究会主任

上海德同物业管理事务所主任

中国人民大学律师学院客座教授

中国律师协会建筑与房地产委员会委员

上海市政府采购评标专家

上海仲裁委仲裁员

国家二级建造师，国家物业管理师

服务多家房地产公司、物业服务公司，著有《商业地产法律实务》、《房地产开发企业法律实务》、《物业管理运作与法律实务》等著作，发表房地产专业论文与案例100余篇。

目录 /CONTENTS

- 《民法典》基本内容简介
- 物权编相关规定对物业管理行业影响
- 合同编物业服务合同对物业管理影响
- 侵权编相关规定对物业管理行业影响
- 《民法典》其它新规与影响简介



O N E

01

《民法典》基本内容简介

《民法典》基本内容简介

第一编

第二编

第三编

第四编

第五编

第六编

第七编

【总则】

【物权】

【合同】

【人格权】

【婚姻家庭】

【继承】

【侵权责任】



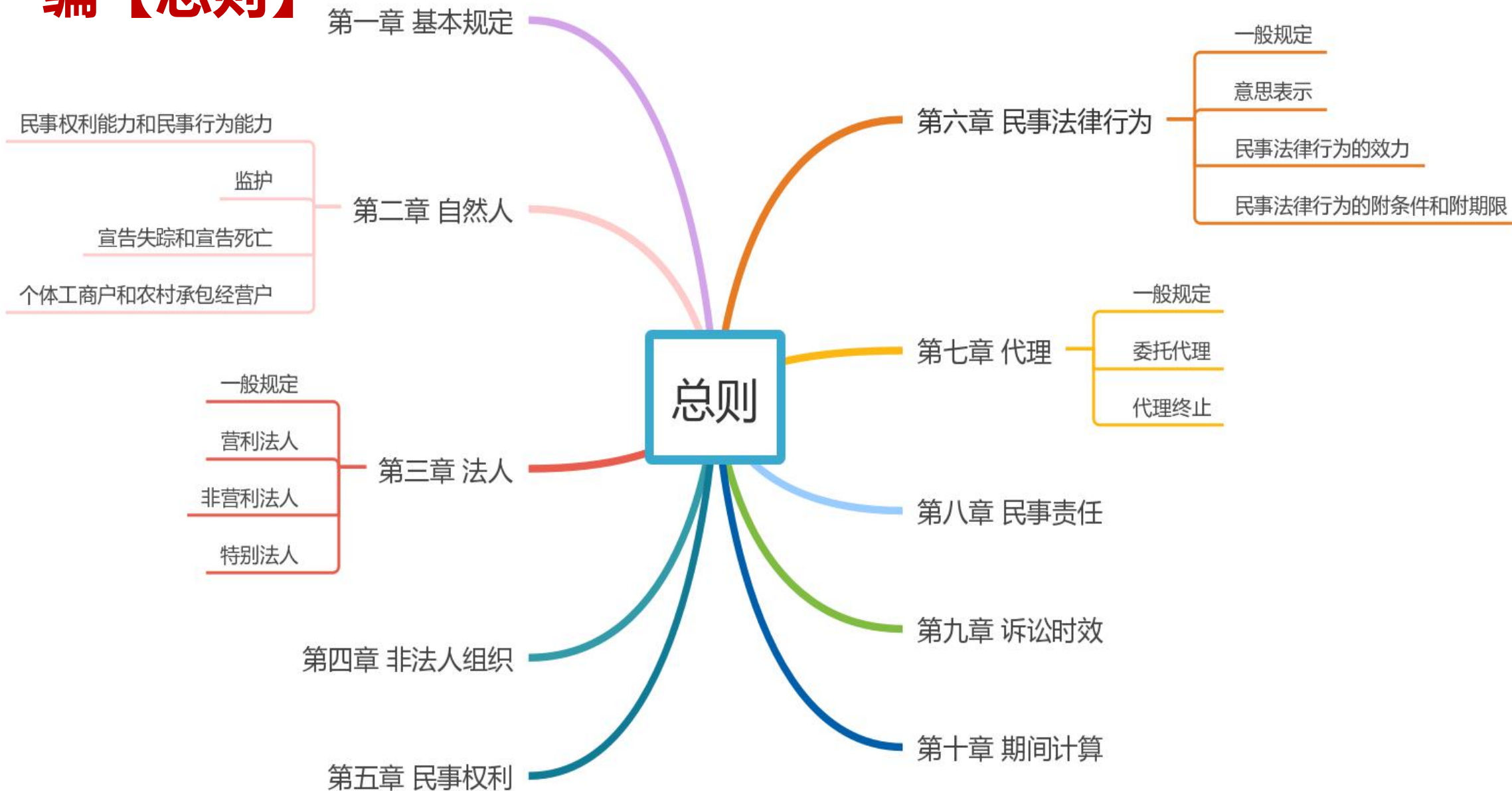
第一编【总则】



规定了民事活动必须遵循的基本原则和一般性规定，统领民法典分编，基本保持了现行《民法总则》的结构和内容，个别条款有文字修改，共10章，204条。



第一编【总则】

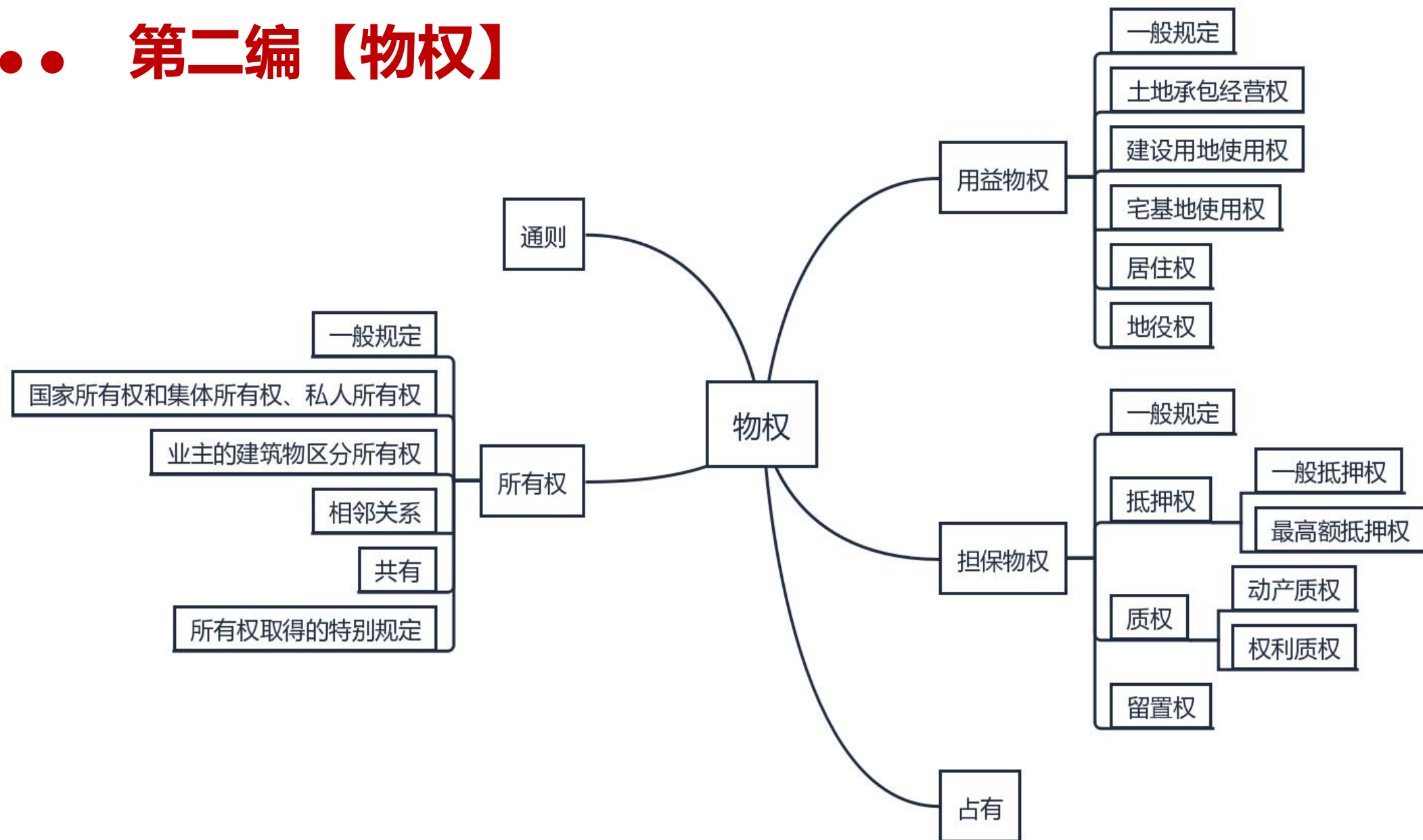


第二编【物权】

物权是民事主体依法享有的重要财产权。物权法律制度调整因物的归属和利用而产生的民事关系，是最重要的民事基本制度之一，主要的目的是完善产权制度，健全归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度。



第二编【物权】

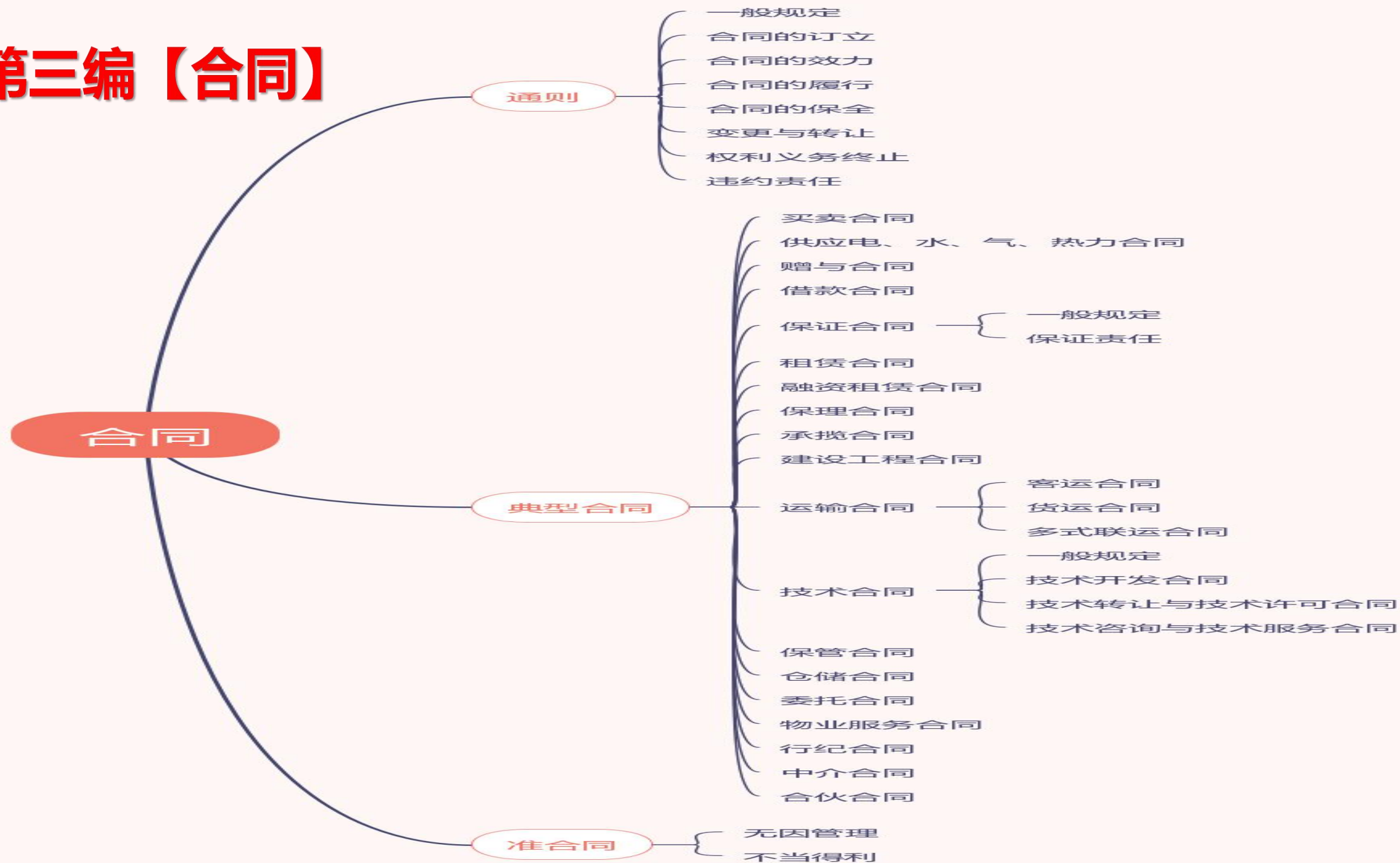


第三编【合同】



合同制度是市场经济的基本法律制度，1999年第九届人民代表大会第二次会议通过了《合同法》。合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用其他法律的规定。合同编分三个分编，分别是通则、典型合同和准合同。**通则**主要讲的是合同订立、效力、履行、保全、转让、终止、违约责任等一般性规定；**典型合同**主要是指市场经济和社会生活中常用的合同相关规定，特别增加了“**物业服务合同**”；第三分编**准合同**主要规定了无因管理和不当得利。

第三编【合同】



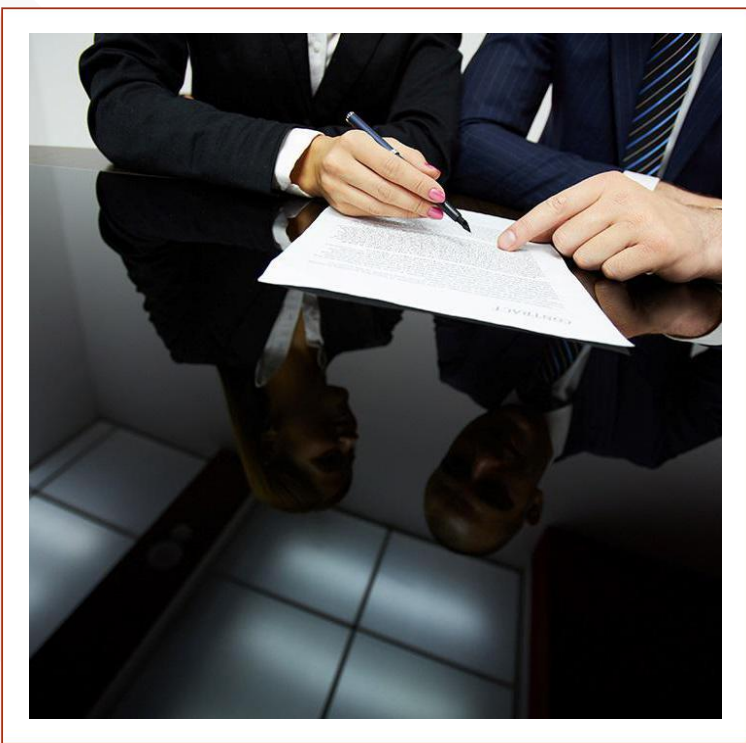
第七编 【侵权责任】



侵权责任是民事主体侵害他人权益应当承担的法律后果，2009年第十一届人大常委会通过了《侵权责任法》，此次《民法典》侵权部分共10章，95条。此次侵权责任中规定了“自甘风险”原则，增加了精神损害赔偿制度的相关规定，明确了侵害知识产权可以要求惩罚性赔偿的规定。



● 侵权责任具体章节



第一章 一般规定

第二章 损害赔偿

第三章 责任主体的特殊规定

第四章 产品责任

第五章 机动车交通事故责任

第六章 医疗损害责任

第七章 环境污染和生态破坏责任

第八章 高度危险责任

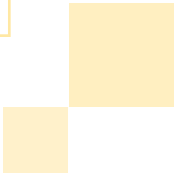
第九章 饲养动物损害责任

第十章 建筑物和物件损害责任



T W O
02

物权编相关规定对物业管理行业影响



【不动产物权的登记效力】



第209条 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，但是法律另有规定的除外。



条文解析



1

一是如何认定业主身份问题，
以登记为准吗？

2

二是如何理解与登记与办产权
证的关系？

3

三是开发商办理“大产证”与
“小产证”的关系？

【不登记发生法律效力的特殊规定】



第229条 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。

第230条 因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。

第231条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第232条 处分依照本节规定享有的不动产物权，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

【不登记发生法律效力的特殊规定】



A 法律文书或征收决定导致的物权变动

B 因继承取得物权

C 因事实行为发生物权变动

D 处分非因民事法律行为享有的不动产物权

第六章 业主的建筑物区分所有权

业主的建筑物区分所有权

271建筑物区分所有权

272业主对专用部分的权利与义务

273业主对共有部分的权利与义务

274建筑区划内道路、绿地等的权利归属

275车位、车库的归属

276车位、车库的首要用途

277业主自治管理组织的设立及指导与协助

278业主共同决定事项与表决

279业主改变住宅用途的限制条件

280业主大会、业主委员会决定的效力

281建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分

282共有部分的收入分配（新增）

283建筑物及其附属设施的费用分担与收益分配

284建筑物及其附属设施的管理主体

285业主和物业服务企业或其它管理人的关系（新增）

286业主的相关义务及责任

287业主合法权益的保护（新增）

【业主对共有部分的权利义务】



第273条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让



条文解析



1

未入住也应当交纳物业管理费

2

空置房也应当交纳物业管理费

3

开发商或物业无权保留公共部分的所有权

电梯的使用成本和维修费用如何承担？



【建筑区划内道路、绿地的归属权属】



第274条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

条文解析



小区绿地可否明确
归属于个别业主

运动场地、室外游
泳池的归属与利用

会所产权与使用问
题

架空层有无产权问
题与归属

【民法典与物权法业主表决权比较】

● 第278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用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理其他重大事项。

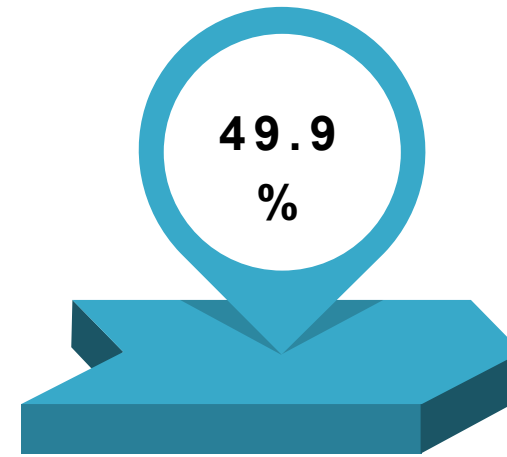
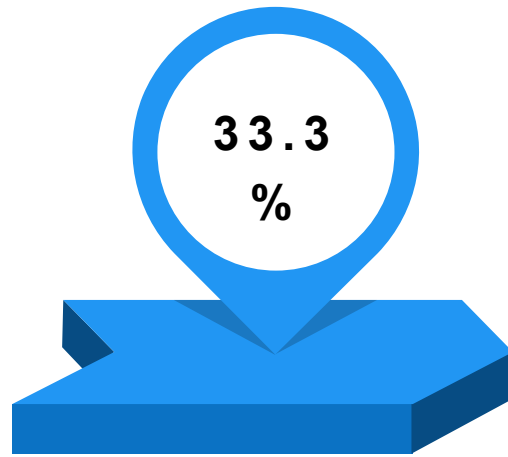
业主共同决定事项由专有部分面积占比三分之二以上的业主占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三业主同意。决定前款其他应当经参与表决专有部分面积过半且参与表决人数过半数的业主同意。

物权法

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）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）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。



表决变化



使用和筹集维修资
金“一分为二”

增加使用公共部位经
营业主表决的要求

增加了业主参与表
决的要求

总体上增加了小区
表决的难度



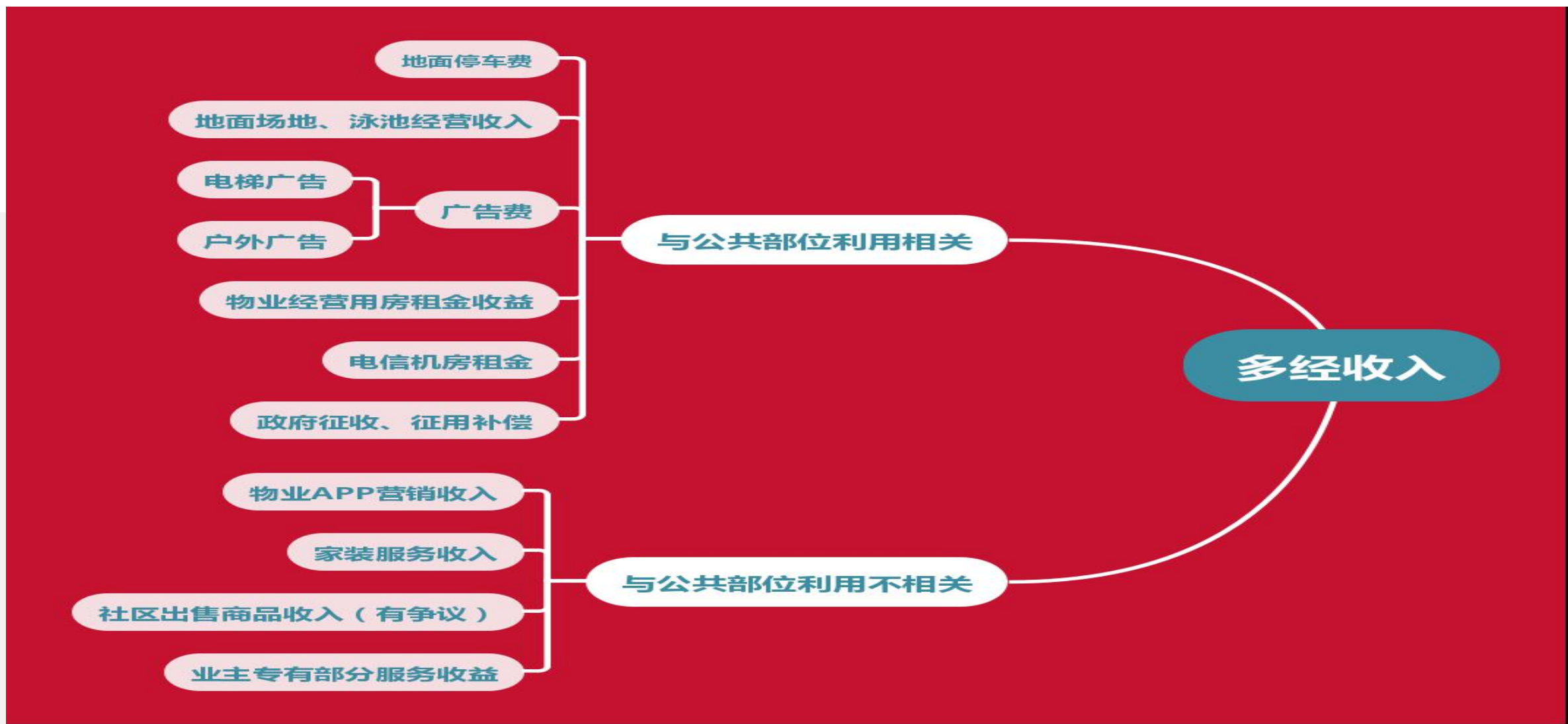
**不表态视为同意或
不表态视为同意大多数业主意见是否仍能适用？**

【公共收益的归属】



第282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。

多经收益分类



如何认定在公共收益中扣除合理成本支出？

一是合同明确约定，物业管理公司的管理成本构成，比如说保安、保洁人员增加及增加的人数、具体成本；

二是如果没有约定，在管理的过程中及时与业委会沟通，明确物业管理公司的成本，减少纠纷；

三是如果没有业委会，在公司人员安排、财务处理上明确公共收益的管理成本，比如说能耗的增加，专业保洁人员的具体分工；

四是有条件在业委会未成立情况下，可以征求业主意见，表决这些成本和公共部位利用方案，法律上得到业主认可。

【建筑物及附属设施的管理主体】



第285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。

物业管理法律关系与管理责任



明确了物业管理服务合同的法律性质，与合同编中物业服务一节相呼应



考虑到物业公司的管理地位，增加了物业公司的对政府工作的配合义务。

T H R E E
03

合同编物业服务合同对物业管理行业影响

【物业服务合同的效力与终止】



第938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。



常见的物业服务公司 承诺有哪些？

【物业服务合同的效力与终止】



第939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。

第940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。

第948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。

第950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。



第939条 业主不得以自己未签署合同不履行（前期）物业服务合同义务



第940条 前期物业服务至业委会或者业主订立物业服务合同失效



第948条 物业服务期限届满后，双方无异议，为不定期合同，提供60天通知可解除



第950条 物业服务合同终止后，新管理人接管前，应当事实管理，业主付费

【物业服务合同的效力与终止】

【物业服务人的信息公开义务】



第943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。





包干制和酬金制都要公开“履行情况”吗？

“履行情况”是否包括物业费使用情况？



 深圳市业主共有资金监督管理办法 (2020
年7月1日生效)

深圳市业主共有资金会计核算指引.docx

 《深圳市业主自行管理方案(示范文本)》.docx

 关于印发《〈深圳经济特区物业管理条例〉
行政处罚实施标准》的通知.docx

条文解析



这里的“履行情况”，笔者理解实际上应当包括物业服务费的收支情况和服务管理服务提供的情况，按照新法的这一规定，无论选择包干制还是酬金制的计费方式，物业服务企业都要对物业服务费的收支情况进行公开。

实际上，这一规定并非首创。早在《〈深圳经济特区住宅区物业管理条例〉实施细则》和《北京市物业管理条例》中就已经明确规定了所有物业服务企业应当对物业服务费的收支情况进行公开。这实际上是通过立法的方式，**循序渐进的缩小包干制与酬金制之间的差异，不断的完善物业管理的方式**，让业主和物业服务人更加科学合理高效的对小区进行物业管理，推动整个行业健康良性发展。



【业主支付物业费义务】



第944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。



停水、停电的实际操作中的问题？

一是如果没有交纳电费、水费，我们认为在通知对方前提下是可以停水、停电的；

二是如果拖欠租金，并拖欠物业管理费的，也可以停水、停电；

三是如果在实际操作中，真的去操作停水、停电，可能有一定难度，客观上无法操作的问题；

四是建议在合同中明确约定停水、停电的条件，比如说不支付租金甲方解除合同的，并明确造成的损失由承租人承担。

【业主合同任意解除权】



第946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**。

可以约定延长

条文解析

《民法典》赋予了业主大会对物业管理服务合同的任意解除权，物业管理公司的挑战与机遇。

附：《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》第八条 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。



物业公司如何规避任意解约权

01



加强与业委会沟通，相互理解，减少矛盾

02



提升物业管理服务水平，提升业主认可度

03



针对业委会运作不规范，依法、依规沟通



【物业服务人移交义务与法定责任】



第949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。**



条文解析

被业主大会炒掉的物业公司必须退场并移交资料，否则不得收取物业管理费。物业公司处理好与业委会、居委会的关系是工作必然。

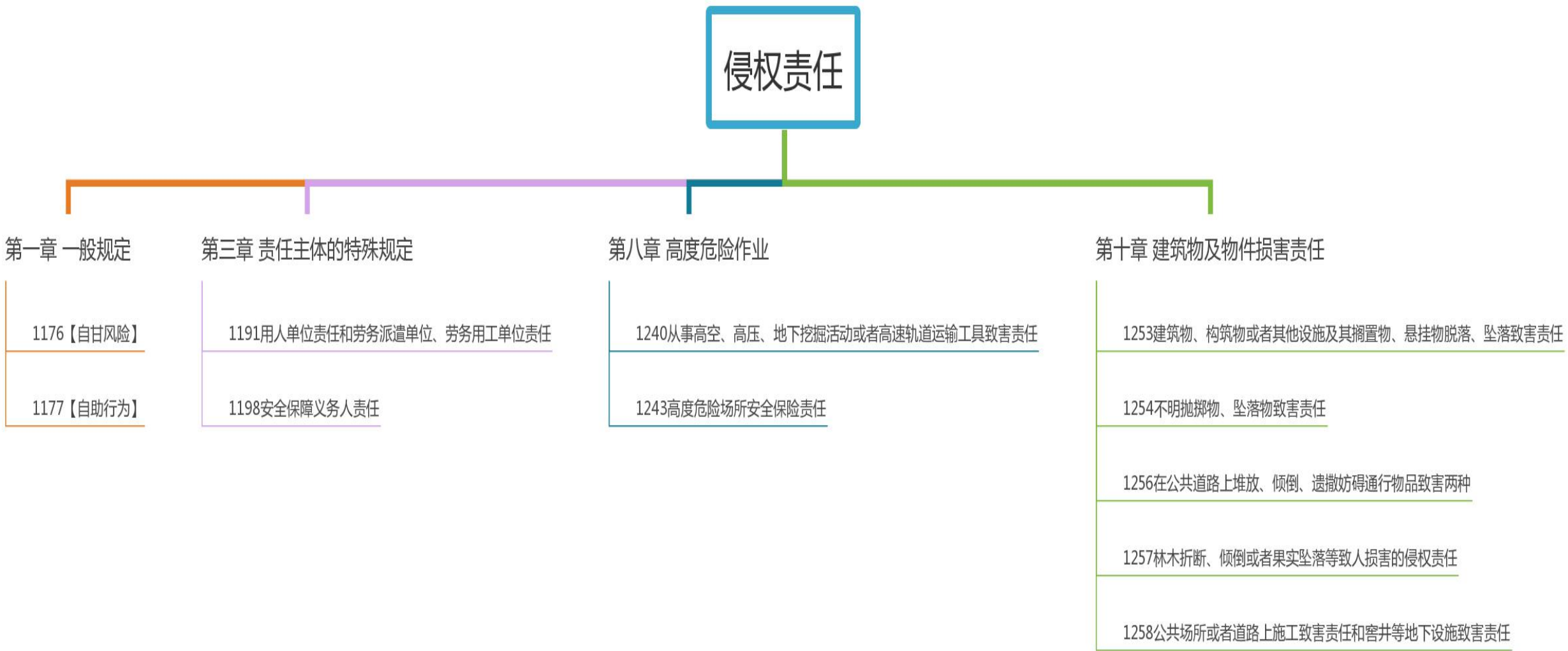
同《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第10条，内容有所增加。



F O U E
04

侵权责任编相关规定对物业管理行业影响

侵权责任编与物业服务相关条款



【自甘风险】



第1176条 自愿参加具有一定风险的文体活动，因其他参加者的行为受到损害的，受害人不得请求其他参加者承担侵权责任；但是，其他参加者对损害的发生有故意或者重大过失的除外。

活动组织者的责任适用本法第一千一百九十八条至第一千二百零一条的规定。

附：第1198条 宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。

因第三人的行为造成他人损害的，由第三人承担侵权责任；经营者、管理者或者组织者未尽到安全保障义务的，承担相应的补充责任。经营者、管理者或者组织者承担补充责任后，可以向第三人追偿。

第1201条 无民事行为能力人或者限制民事行为能力人在幼儿园、学校或者其他教育机构学习、生活期间，受到幼儿园、学校或者其他教育机构以外的第三人人身损害的，由第三人承担侵权责任；幼儿园、学校或者其他教育机构未尽到管理职责的，承担相应的补充责任。幼儿园、学校或者其他教育机构承担补充责任后，可以向第三人追偿。



物业公司组织各类业主活动应当注意什么问题？

【自助行为】



第1177条 合法权益受到侵害，情况紧迫且不能及时获得国家机关保护，不立即采取措施将使其合法权益受到难以弥补的损害的，受害人可以在保护自己合法权益的必要范围内采取扣留侵权人的财物等合理措施；但是，应当立即请求有关国家机关处理。

受害人采取的措施不当造成他人损害的，应当承担侵权责任。



法条链接

《民法典》第181条 因**正当防卫**造成损害的，不承担民事责任。

正当防卫超过必要的限度，造成不应有的损害的，正当防卫人应当承担适当的民事责任。

《民法典》第182条 因**紧急避险**造成损害的，由引起险情发生的人承担民事责任。

危险由自然原因引起的，紧急避险人不承担民事责任，可以给予适当补偿。

紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度，造成不应有的损害的，紧急避险人应当承担适当的民事责任。



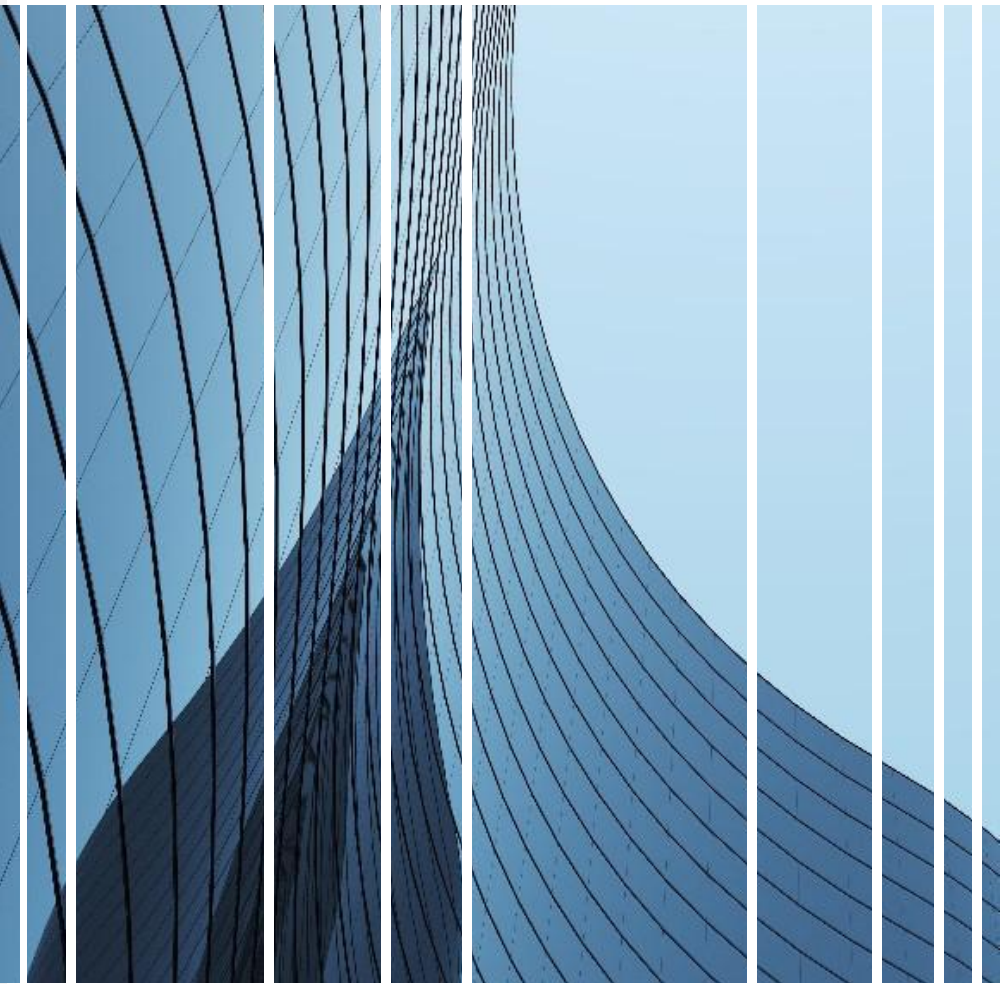
【用人单位责任和劳务派遣单位、劳务用工单位责任】



第1191条 用人单位的工作人员因执行工作任务造成他人损害的，由用人单位承担侵权责任。用人单位承担侵权责任后，可以向有故意或者重大过失的工作人员追偿。

劳务派遣期间，被派遣的工作人员因执行工作任务造成他人损害的，由接受劳务派遣的用工单位承担侵权责任；劳务派遣单位有过错的，承担相应的责任。

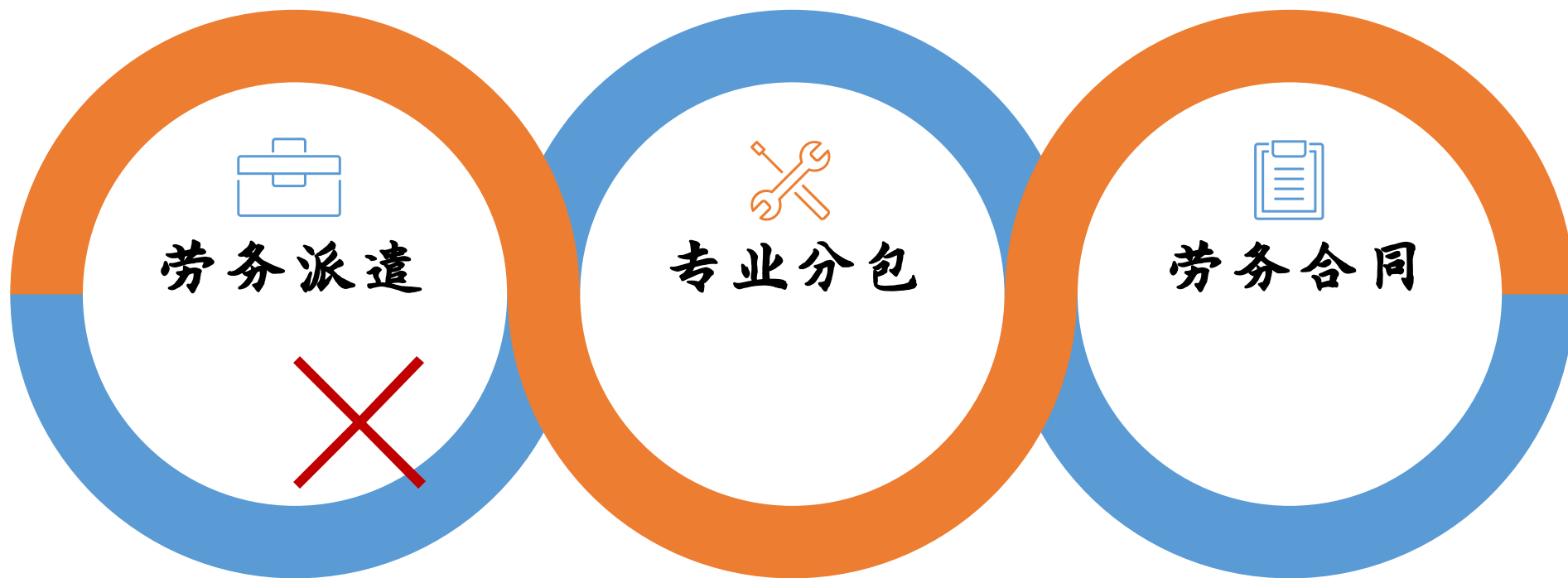




【知识延伸】



- 判断一个人的行为是否属于**执行工作任务**，一般来说可以从以下四个方面把握：
 1. 行为人的行为是否获得经营者的授权，其与经营者之间是否存在雇佣关系；
 2. 行为人的行为是否发生在工作时间和工作场所；
 3. 行为人的行为是否以经营者的名义或身份实施；
 4. 行为人的行为与职务是否有内在的联系。
- **案例：保安代客移车被认定为职务行为**



【安全保障义务人责任】



第1198条 宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。

因第三人的行为造成他人损害的，由第三人承担侵权责任；经营者、管理者或者组织者未尽到安全保障义务的，承担相应的补充责任。经营者、管理者或者组织者承担补充责任后，可以向第三人追偿。

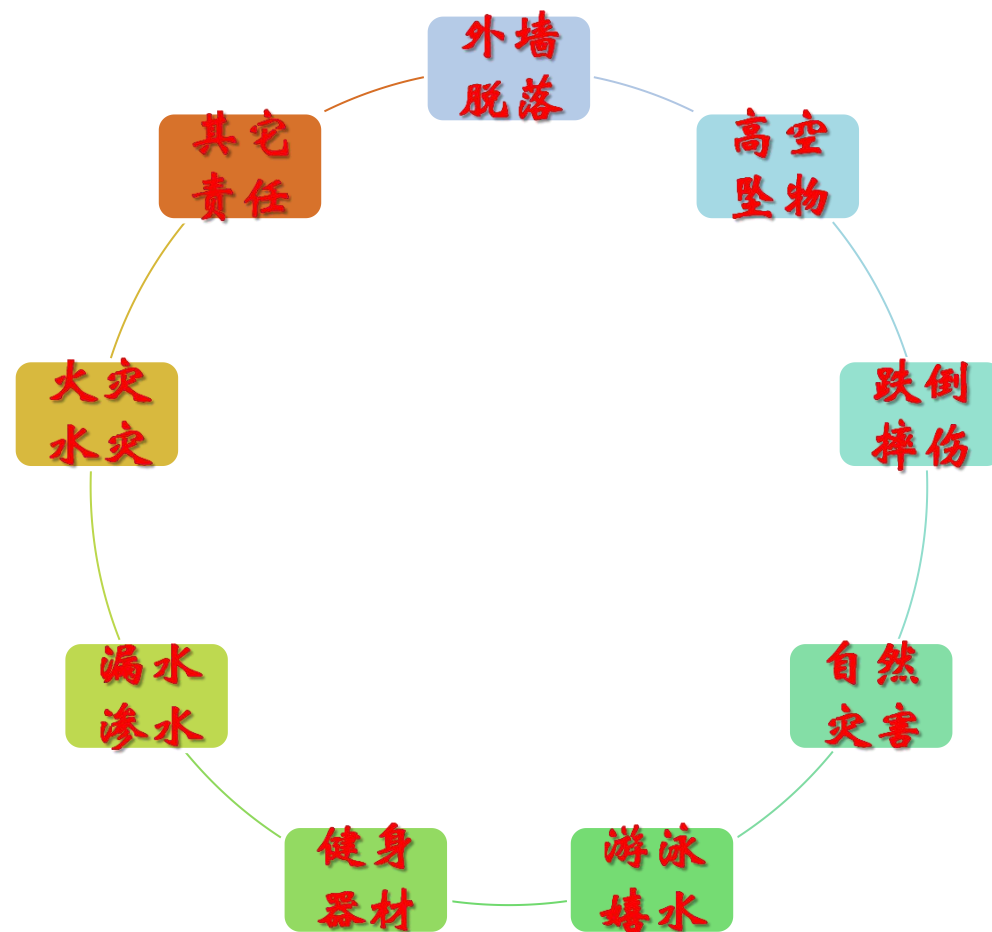




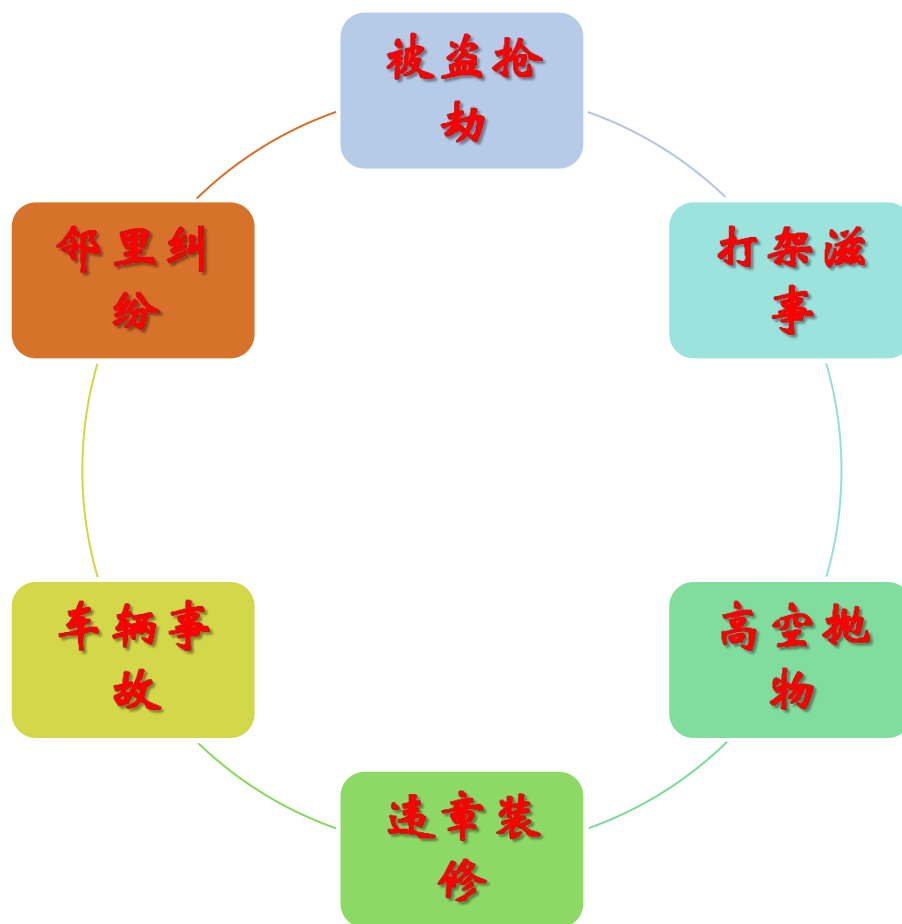
直接责任

补充责任

物业公司物业服务瑕疵造成的直接责任



第三人原因造成业主或使用人损害



【物业服务人管理中可能承担责任规定】



第1240条 从事高空、高压、地下挖掘活动或者使用高速轨道运输工具造成他人损害的，经营者应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因受害人故意或者不可抗力造成的，不承担责任。被侵权人对损害的发生有重大过失的，可以减轻经营者的责任。

第1241条 遗失、抛弃高度危险物造成他人损害的，由所有人承担侵权责任。所有人将高度危险物交由他人管理的，由管理人承担侵权责任；所有人有过错的，与管理人承担连带责任。



【物业服务人管理中可能承担责任规定】



第1243条 未经许可进入高度危险活动区域或者高度危险物存放区域受到损害，管理人能够证明已经采取足够安全措施并尽到充分警示义务的，可以减轻或者不承担责任。

第1244条 承担高度危险责任，法律规定赔偿限额的，依照其规定，但是行为人有故意或者重大过失的除外。



【物业服务人管理中可能承担责任规定】



第1253条 建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。

第1254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。

高空坠物、抛物风险防范

- ◆ 一是建筑物上的建筑物或其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落，尤其是玻璃幕墙。
- ◆ 一是从建筑物中抛掷物品，如花瓶、酒瓶、烟头。

建筑物上的坠物

- ◆ 所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。
- ◆ 所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。
- ◆ 整栋业主、业委会、物业公司的责任划分的司法实践

高空抛物

- ◆ 高空抛物由抛物者或抛物楼层群体民事赔偿
- ◆ 高空抛物的危害：A) 卫生保洁难维护；B) 小区居民挑起矛盾；C) 事故陪风险难免
- ◆ 物业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

【物业服务人管理中可能承担责任规定】



第1256条 在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品造成他人损害的，由行为人承担侵权责任。公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的，应当承担相应的责任。

第1257条 因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害，林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

第1258条 在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害，施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的，应当承担侵权责任。

窨井等地下设施造成他人损害，管理人不能证明尽到管理职责的，应当承担侵权责任。

【物业服务人管理中可能承担责任规避】



A 建立常见法律风险数据库，加强现场管理检查；

B 加强工程施工现场管理，减少事故发生；

C 购买物业管理责任险、雇主责任险等；

D 合同约定责任过界，规避风险；

E 掌握物业服务工作边界，避免侵权。

F I V E

05

《民法典》其它新规与影响简介

《民法典》其它新规与影响简介



居住权



抵押权
变化



婚姻法
变化



建设用地
续期



性骚扰



继承法
调整

【居住权】

- 居住权的定义

第366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。

- 居住权的设立

- (1) 以合同方式设立

第367条 设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

- (2) 以遗嘱方式设立

第371条 以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。

第368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。



【居住权】



- 居住权的转让、继承及设立居住权的住宅出租

第369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。

- 居住权的消灭

第370条 居住权期间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。



**房屋设立居住权后，物业公司能
否向居住权人收取物业服务费？**

【抵押权】

- 抵押人无须经抵押权人同意即可转让抵押财产

放开了对抵押物交易的限制

《物权法》第191条规定，在抵押期间，抵押人如果要转让抵押财产，须经抵押权人同意方可转让，未经抵押权人同意，不得转让抵押财产。

而《民法典》第406条规定，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。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。



【抵押权】

• 抵押不破租赁的时间节点

《物权法》第190条规定，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

而《民法典》第405条规定，在抵押权设立前，抵押财产已经出租且转移占有的，原租赁关系不受影响。

【《民法典》将租赁关系对抗抵押权的时间节点由“抵押权设立前”改为“抵押权设立前+转移占有”，防止倒签抵押合同或者未办理抵押登记导致承租人利益受损的情况发生，使得先租后抵这个问题进一步完善。】



【夫妻共同债务共签】



第1064条 夫妻双方共同签名或者夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务，以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务，属于夫妻共同债务。



条文解析

《民法典》提出“共债共签原则”，明确和强调了夫妻双方共同签字或者夫妻一方事后追认以及其他共同意思表示形式所负的债务，属于夫妻共同债务。夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义所负债务，债权人以属于夫妻共同债务为由主张权利的，需证明该债务系为债务人家庭日常生活所需或用于债务人夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示。

可以预见，未来夫妻共同债务的认定，应该会以夫妻共签为原则，而以未签为例外。

【离婚冷静期】



第1077条 自婚姻登记机关收到离婚登记申请之日起三十日内，任何一方不愿意离婚的，可以向婚姻登记机关撤回离婚登记申请。

前款规定期限届满后三十日内，双方应当亲自到婚姻登记机关申请发给离婚证；未申请的，视为撤回离婚登记申请。



条文解析

设置离婚冷静期是为自愿离婚的当事人在登记离婚中设置适当的时间“门槛”，促进当事人冷静思考、妥善抉择，既能保障当事人的离婚自由，又能保障双方当事人作出正确抉择、保护好未成年子女的利益。其目的不是限制离婚自由，实际上是保障离婚当事人对离婚问题的意思表示是真实自愿的。

对于一方存在家暴、虐待、遗弃等情形的，可以通过诉讼程序离婚。



【建设用地使用权的续期】



第359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。

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。

【建设用地使用权的续期】



鉴于目前尚无法律、行政法规对续期费用的缴纳、减免进行规定，我们认为可以继续适用《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号），具体条文如下：

尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前，少数住宅建设用地使用权期间届满的，可按以下过渡性办法处理：

一、不需要提出续期申请。少数住宅建设用地使用权期间届满的，权利人不需要专门提出续期申请。

二、不收取费用。市、县国土资源主管部门不收取相关费用。

三、正常办理交易和登记手续。此类住房发生交易时，正常办理房地产交易和不动产登记手续，涉及“土地使用期限”仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期，并注明：“根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号）办理相关手续”。



【建设用地使用权的续期】

对现行法规的影响

除了《物权法》外，现行的法律、行政法规、地方性法规中大多规定了建设用地使用权期限届满后，需要申请报批续期。



(1) 对现行地方性规定的影响

《立法法》第72条、第82条规定，地方性法规可“根据本行政区域的实际情况作具体规定的事项”，但不得与“宪法、法律、行政法规相抵触”，地方政府规章“为执行法律、行政法规、地方性法规的规定需要制定规章的事项”。因此，与《民法典》规定相抵触的地方性法规不再适用。

【建设用地使用权的续期】



对现行法规的影响

(2) 对《土地管理法实施条例》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关规定的影响

据《立法法》第88条规定，法律的效力高于行政法规。故此，在《民法典》施行后，住宅建设用地使用权的续期问题不再适用《土地管理法实施条例》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定。

(3) 对《物权法》、《土地管理法》和《城市房地产管理法》等相关规定的影响

根据《民法典》第1260条规定，民法典施行后，《物权法》同时废止。但《土地管理法》、《城市房地产管理法》与《民法典》在法律位阶上相同。就住宅建设用地使用权而言，《民法典》的该款规定是新的特别规定，而《土地管理法》、《城市房地产管理法》的规定是旧的一般规定。根据《立法法》第92条规定，在住宅建设用地使用权续期为自动续期还是申请报批续期的问题上，民法典的该款规定应当具有优先适用的效力。

【反性骚扰】



• 性骚扰行为的责任

第1010条第1款 违背他人意愿，以言语、文字、图像、肢体行为等方式对他人实施性骚扰的，受害人有权依法请求行为人承担民事责任。

• 有关单位的责任

第2款 机关、企业、学校等单位应当采取合理的预防、受理投诉、调查处置等措施，防止和制止利用职权、从属关系等实施性骚扰。





**物业公司是否有义务预防、处理物业管理区域
内的性骚扰行为?应如何预防、处理?**

【继承法】

《继承法》规定遗产继承顺序



• 侄甥可代位继承

第1128条 被继承人的子女先于被继承人死亡的，由被继承人的子女的直系晚辈血亲代位继承。

被继承人的兄弟姐妹先于被继承人死亡的，由被继承人的兄弟姐妹的子女代位继承。

【继承法】

• 丧失继承权的情形（新增2种情形）

第1125条第1款 继承人有下列行为之一的，丧失继承权：

- （一）故意杀害被继承人；
- （二）为争夺遗产而杀害其他继承人；
- （三）遗弃被继承人，或者虐待被继承人情节严重；
- （四）伪造、篡改、隐匿或者销毁遗嘱，情节严重；
- （五）以**欺诈、胁迫手段迫使或者妨碍被继承人设立、变更或者撤回遗嘱，情节严重。**





- 新增继承人宽恕制度

第1125条第2款 继承人有前款第三项至第五项行为，确有悔改表现，被继承人表示宽恕或者事后在遗嘱中将其列为继承人的，该继承人不丧失继承权。



• 删除“公证遗嘱效力优先”规定

此次民法典删除了“公证遗嘱效力优先”规定，也就是说公证遗嘱不再具有效力上的优先性，法院在判定各份遗嘱之间的效力时，以最后订立的遗嘱为准。



【继承法】

阿斗，老父一生纵横网络
传给你这些宝贝~~~~



• 网络财产、虚拟货币也能继承

第1122条 遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。

现行《继承法》中，遗产范围使用列举的方式，包括公民的收入、房屋、林木、文物、著作权等，而民法典草案则不再进行一一列举，这意味着只要是自然人合法取得的财产，如QQ号、虚拟货币、游戏账户等虚拟财产都属于遗产，可以被继承，最大限度地保障私有财产继承的需要。

【“霸座”现象】



• 旅客乘运义务

第815条 旅客应当按照有效客票记载的时间、班次和座位号乘坐。旅客无票乘坐、超程乘坐、越级乘坐或者不符合减价条件的优惠客票乘坐的，应当补交票款，承运人可以按照规定加收票款；旅客不支付票款的，承运人可以拒绝运输。

【“霸座”现象】



- 民法典写明，承运人应当按照有效票记载的时间、班次和座位号运输旅客。如果乘客坐了他人的位子，就属于合同违约。运输部门可以就此对乘客进行起诉。被占座位的乘客同样可以以合同违约起诉承运机构，以侵犯自己的座位使用权起诉霸座乘客。作为承运机构，有义务保证提供给乘客其购买的座位。



2020 感谢聆听

宋安成 律师
上海市锦天城律师事务所
电话微信: 13916190880
电子邮件: songteam@vip.126.com