

物权编

本节由高圣平老师讲解。

物权编是分编中的第一编，是2007年所颁布的物权法的基础上所做的修改与完善。结构上，它遵循了物权法既有的编纂体系，即是所有权，用益物权、担保物权这三大类。

- **所有权**是我们社会主义经济关系的基本反映，体现了整体的经济安排。其中业主的建筑物区分所有权这一章修改较大，反映了我国的自主需求。
- **用益物权**主要是结合党的十八大以来新一轮的土地改革成果。其中土地承包经营权反映了三权分置的基本思想。在建设用权和宅基地使用权结合三块地改革的实践做了一些原则的规定，新增了居住权，完善了地役权。为地役权工人的扩张提供了基本的自主前提。
- **担保物权**是按照优化营商环境的要求，做了一些全面的革新，提出了一些新的立法观念。

这些大多都跟我们日常生活社会经济都紧密相关。这次我将结合网友所提出的热点问题，主要讲两个方面，小区业主的权益保护问题和新增的居住权用益物权可能带来的变化以及住房保障体系可能带来的革新。

小区业主的权益保护

这项权益保护是通过业主的建筑物区分所有权表达的，主要体现在下面这项条款。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

第二百七十一条

业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

这是结合了城市的居住现状和城镇居民的住宅权利所做的统合性的调整。上述的所有权跟我们平时的所有权不一样，一般的所有权是指权利人对依法所有的不动产和动产所享有的占有、使用、收益和处分的权利；上述的所有权不仅包括了对专有部分的所有权，也包括了对共有部分的共有权和管理共同管理的权利。这三种权利是浑然一体、不能分割的。我们对这种三位一体的复合型权利进行规定是为了明晰小区生活中人与人和人与物之间的关系。

专有权

我们来看一个案例，甲在小区拥有一套房屋，同时也拥有小区空地上搭建的一座平房，这时甲把房屋卖给了乙，甲自己继续住在了平房中，乙向法院提出诉讼，请求甲把平房也给予他。我们先不管这种情况是否符合规划，首先专有部分和共有部分是一体的，而房屋专有部分的私有权占主导地位，所以在法律效应下，当你给予他人专有部分的私有权的时候，就代表了给予共有部分的共有权和管理共同管理权。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

第二百七十三条

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。

我们再来看另一个案例，甲和乙楼上楼下毗邻而居，甲在客厅中安装了一个自重550kg的浴缸，且经常在深夜洗澡，而乙的母亲有精神衰弱，晚上经常被吵醒，病情恶化。乙向法院提出诉讼，请求甲拆除客厅中的浴缸。首先从建筑物使用的角度来说，在客厅里安装浴缸显然有安全隐患，其次在客厅浴缸的上下水会直接影响楼下业主的生活，所以乙方的理由是充分的，民法典也因此对业主专有部分所有权的行使也做出了限制。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

第二百七十二条

业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

我们再看第三个案例，甲和乙同为一栋楼的业主，甲在5楼，乙在15楼，甲将其房屋出租给丙开办幼儿园，小孩的吵闹直接影响了乙平静的生活，乙向法院提出诉讼，请求排除妨碍、消除危险、恢复原状。甲的抗辩理由为他已经取得了同一层、下一层和上一层全部业主的同意，小孩的吵闹跟乙的15层关系不大。对于这个问题，最高人民法院有了明确的解释：甲应当取得全部有利害关系的业主的同意，而利害关系的业主指的是建筑物内的全部业主（其他主张有利害关系的需要自己举证）。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

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。

共有权

共有权是解决物业服务纠纷的重要法律基础，因为我们实际上是把小区的共有部分委托给物业管理公司进行管理。

我们来看第一个案例，甲住在某小区，这个小区的业主规约中规定小区内的人工喷泉、路灯等水电费由小区的业主平均分摊。物业公司向甲请求支付相应的费用时，甲以去年出差，且回国后经常出差所以没有享受服务为由拒绝支付。对此我们的民法典给出了解决方案，认为业主即使没有享受服务也应当承担共有部分的义务。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

第二百七十三条

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。

下一个案例，某毗邻北三环的小区，物业公司利用屋顶平台为广告公司设置广告位，每年每栋楼收取80万。多年后业主委员会代表小区业主请求物业公司返还这笔收入。我们来看民法典是如何规定的。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

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，于业主共有。

在以往的实践经验中，在扣除成本后物业和业主之间会按照一定比例分摊利润，而民法典并没有采取这种做法，而是把利润都给了业主，所以在物业合同中通常会写明收益会按照一定比例分摊，法律会承认这种约定。当然，在没有约定的情况下，就适用上述条款。

共同管理权

这是最复杂、修改得最多的一项权益。而我们要讲的第一点是关于小区业主共同决议的事项的修改。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

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。

其中相对关键的有两个方面。

- **完善物业管理**，第八条规定了小区共有部分的用途应当由业主共同决定；而原为一体的第五和第六条分开了，规定了筹集资金为特殊决议，需要更多的业主参与和同意。

- 解决决议共同事项时，难以有足够人数的问题，如今表决的通过只需要以下条件：
 - 一般决议：参加业主的人数和他们私有部分面积都过半数；最终同意的业主的人数和他们私有部分面积都过1/3数。
- 特殊决议：参加业主的人数和他们私有部分面积都过3/4数；最终同意的业主和人数和他们私有部分面积都过2/3数。

注：以上人数和占有面积都以全部业主（包括未参与会议的业主）作为分母。

相对于物权法的半数，如今只需要1/3即可通过一般决议。

物权法> 业主的建筑物区分所有权

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。

第二点是另一个比较多的问题，**公共维修基金的使用**。物权法规定了公共维修基金仅能用于电梯和水箱，而在民法典中则完善了此项规定，包括了更多设施；同时使用情况从公布改为定期公布；而且也规定了紧急情况下可以依法申请使用维修资金，不必由业主共同决定。

民法典> 物权> 所有权> 业主的建筑物区分所有权

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、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。

第三点是关于业主大会的成立、履行困难的问题。因为地方政府对相应情况会比较清楚，所以民法典中新增了地方政府应当协助设立业主大会和选举业主委员会，希望借此解决这个问题。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

第二百七十七条

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。

第四点是针对此次新冠肺炎的防疫经验，民法典也新增了条款，写明了业主对财产的征用的相关义务。

民法典>物权>所有权>业主的建筑物区分所有权

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。

共有建设用地使用权

我们住宅用的使用期限是70年，到期的规定打算以后再说，但是有些地方因早期规定不统一，土地使用期限只有十年、二十年，导致了如今面临到期该怎么处理的问题。当时国土资源部出台了一个临时政策，为**两不誤、一正常**，即不需要提出续期申请，暂时不收取费用，正常办理交易和登记手续，同时也规定了后续的法律安排。

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

>十、健全增加城乡居民财产性收入的各项制度

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。。。

而我们的民法典这次则完善了这项规定。

民法典>物权>用益物权>建设用地使用权

第三百四十四条

建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

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。

根据工作部署，首先国务院相关部门要提出有关方案，然后国务院提出修改相关法律的议案。但是目前这个议案还没有提上日程，所以这个问题要在日后修改城市房产管理法的时候才会解决。

居住权

这是用益物权中新设的制度，被赋予了很高的期待，它的目的如下：

- 贯彻党的十九大提出的加快建立多主体供给/多渠道保障住房制度的要求。
- 认可和保护民事主体对住房保障的灵活安排，满足特定人群的居住需求。
- 安排有助于为公租房和老年人以房养老提供法律保障。

十九大报告>提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理

。。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。。。

值得注意的是民法典中对于居住权只声明了占有和使用的权利，并没有收益的权利；而且也只能用于满足生活居住的需要。这是居住权和其他用益物权的区别。

民法典>物权>用益物权>居住权

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。

下面我们来讲居住权的设立，民法典中规定了它需要通过合同或者遗嘱来完成。

合同设立

民法典指出了居住权合同需要采用书面形式订立，并且给出了一般需要包括的条款；同时也规定了登记了的合同才算真正设立了。

民法典>物权>用益物权>居住权

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）居住权期间；
- （五）解决争议的方法。

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。

下面我们来看一个案例，说的是男女双方离婚，他们的两套住房都是女方的婚前个人财产，那么离婚后这两套房自然也是女方的财产，但男方没有什么钱，因此他们在离婚协议中约定男方可以无偿地在其中的一套房屋居住直至他结婚为止。后来男方结婚时却拒绝搬走，于是女方到法院诉讼，要求男方搬离。这个案例涉及了居住权期间的定义，因为民法典中规定了居住权期间届满的，居住权消灭：

第三百七十条

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。

很明显，这个案例中的期间就是从男方离婚到再次结婚，所以男方应该搬离。

我们再看另一个案例，甲大学毕业后留京工作，其父母将现有的两套房子变卖加上积蓄，为甲在北京购买了住房三人一起居住，买卖合同中的买受人、不动产登记簿和不动产权利证书上记载的权利人均为甲。后甲恋爱结婚，因家庭琐事与父母产生矛盾，不久后甲提出让父母回老家租房居住，并愿意支付房租和赡养费。如今这种案例也适用于民法典的居住权，**如今老人可以为子女买房屋，但是买的同时也可以为自己设立居住权**，这样就不用担心被赶出家门了。当然，权利是可以放弃的，如果矛盾较大的话住在一起还是比较难受的。

遗嘱设立

跟合同设立不一样，遗嘱不需要居住权合同，也不以登记为生效要件，它自继承开始时就算是设立了。

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。

我们来看一个案例。甲生前有一份遗嘱，其中指出死后所遗住房一套由其子乙继承。但考虑到其再婚配偶丙的居住需求，该住房的南向房屋由丙居住致其死亡为止。这种情况也是适用于民法典居住权的，因为民法典说明了要满足特定人群的居住需要。

居住权的功能扩张

保障这些人群的居住需要是通过我们常说的居住权的功能扩张完成的。我国有将近两亿60岁以上的人口，许多老年人也无法预知风险，所以民法典有以下规定来保障他们的居住权，另外老年人也可以通过居住权来达到**以房养老**的目的。

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。

以房养老

出卖房子的同时在房屋上设立居住权。

- 结构一：房价较低，无偿设立居住权。
- 结构二：房价正常，有偿设立居住权。

同时居住权也解决了国有廉租房和公租房租给市民后的拆迁、文物保护、维修等问题。经过居住权重构后，这些房屋可以满足多元化的供给需求。但是对于租售并举共有产权房、经济适用房我们则无法通过居住权来保障，因为对于交了30%房款的权利人来说，无法转让、出租是不合理的。当然民法典物有所居的目标也不是仅仅通过居住权来完成的，我们也有其他住房保障体系和房屋朱令来满足需求，这在合同编会有更详细的解释。

今天就讲到这，谢谢大家。