

《民法典》新修要点梳理 1

(讲义+笔记)

主讲教师：王鹏

授课时间：2020.06.16



粉笔公考·官方微信

《民法典》新修要点梳理 1（讲义）

要点一：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。

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。

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。

要点二：建设用地使用权的续期

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。

要点三：完善业主的建筑物区分所有权

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。

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。

要点四：三权分置

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。

要点五：基本经济制度

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。

要点六：资源归属

法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权。法律另有规定的，依照其规定。

矿藏、水流、海域属于国家所有。

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。

城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土

地，属于国家所有。

森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但是法律规定属于集体所有的除外。

法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

无线电频谱资源属于国家所有。

法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

要点七：按份共有人优先购买权具体行使规则

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。

要点八：不得抵押的财产

下列财产不得抵押：

1. 土地所有权；
2. 宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；
3. 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；
4. 所有权、使用权不明或者有争议的财产；
5. 依法被查封、扣押、监管的财产；
6. 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

要点九：删去经抵押权人同意条款

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。

要点十：要约邀请

要约邀请是希望他人向自己发出要约的表示。拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法、基金招募说明书、商业广告和宣传、寄送的价目表等为要约邀请。

商业广告和宣传的内容符合要约条件的，构成要约。

要点十一：预约合同

当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等，构成预约合同。

当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的，对方可以请求其承担预约合同的违约责任。

要点十二：承租人的优先承租权

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。

要点十三：旅客霸座

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、越级乘坐或者持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。

要点十四：防止跳单

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，应当向中介人支付报酬。

要点十五：无偿保管的免责事由

保管期内，因保管人保管不善造成保管物毁损、灭失的，保管人应当承担赔偿责任。但是，无偿保管人证明自己没有故意或者重大过失的，不承担赔偿责任。

《民法典》新修要点梳理 1（讲义）

【注意】

通过两次课对《民法典》的新修要点进行梳理，讲义有 35 个要点，本节课讲解前 15 个要点。

中华人民共和国民法典

第一编：总则

第二编：物权

第三编：合同

第四编：人格权

第五编：婚姻家庭

第六编：继承

第七编：侵权责任

附则

【解析】

1. 《民法典》共有 1260 条，分为 7 编，于 2021 年 1 月 1 日开始施行。

2. 做题思路：如果题目问“依据《民法典》本题选择什么”，考的是《民法典》；如果题目考的是《民法典》新规定，比如离婚冷静期，过去没有，考的是《民法典》；如果题目什么都没说，还是过去就有的知识，此时推荐用现行法做题，因为现行法是现在生效的，《民法典》还未生效。

要点一：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。

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；

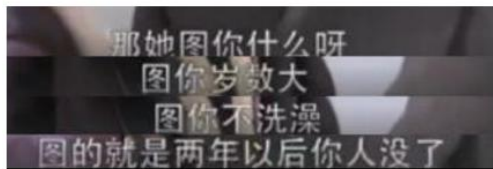
（四）居住权期限；

（五）解决争议的方法。

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。



【解析】

1. 例子：电视剧《都挺好》中有苏大强、蔡根花，苏大强想与蔡根花结婚，子女表示蔡根花想与其结婚是为了房子。按照《民法典》，大强可以说“房子不给她，我给她居住权”，假设大强签一份合同，合同表明给蔡根花 20 年的居住权，这样大强和蔡根花可以喜结连理。

2. 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。考点：

（1）如何创设居住权：合同、遗嘱，《民法典》这一部分主体的内容是按照合同写的，最后写了一句话“以遗嘱设立居住权的，参照本章执行”。

（2）权能范围：占有、使用。所有权包括占有、使用、收益、处分四大权能，此处居住权仅包括占有和使用。如果大强将居住权给蔡根花，蔡根花原则上不能将房子对外出租收取租金，因为她没有收益权；蔡根花也不能将房子卖掉，因为她没有处分权。

（3）定性：居住权属于用益物权。物权包括所有权、用益物权、担保物权

三类，此处居住权属于用益物权。用益物权是对他人之物享有收益的权利，比如大强将房子的居住权给了蔡根花，房子的所有权依然在大强手中，意味着蔡根花住的是大强的房子，是他人之物，因此属于用益物权。

3. 形式要求：设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。涉及到房的问题，房的经济价值大，容易发生纠纷，白纸黑字写清楚可以避免纠纷，因此法律规定应当采用书面形式。

4. 居住权合同一般包括下列条款：了解即可。

（1）当事人的姓名或者名称和住所。

（2）住宅的位置。

（3）居住的条件和要求。

（4）居住权期限：比如大强将房屋的居住权给蔡根花，如果写明可以住 20 年，那么蔡根花有权住 20 年。

（5）解决争议的方法。

5. 居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。租赁房屋需要交房租，而居住权原则上是无偿设立的，比如大强想与蔡根花结婚，将居住权给蔡根花，如果还要交钱二人就结不了婚，按照生活常理来看居住权就应当是无偿的。

6. 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。虽然居住权没有转移所有权，但也属于比较大的权益，为了防止产生纠纷，由国家机关给予保障，因此有必要登记，比如大强将房子的居住权给蔡根花，大强的子女不同意来闹事，蔡根花可以说“我的居住权办理过登记，想闹你们到房产局闹去”，可以更好地化解纠纷。

7. 专属性：居住权不得转让、继承，比如大强是看上蔡根花才将房子的居住权给她，居住权就专属于蔡根花，如果蔡根花将居住权转给隔壁李四，大强就被“绿”了，这样就不符合专属的要求。如果将房子给蔡根花的儿子，因为居住权是给蔡根花本人，继承也不合适。大强将房屋的居住权给了蔡根花，后将房子卖给了李四，假设居住权的期限是 20 年，在 20 年期满之前李四不能收房，可以理解为“买卖不破居住”，蔡根花依然享有居住权。

8. 设立居住权的住宅不得出租（没有收益的权利，只有占有、使用的权利），但是当事人另有约定的除外。

9. 居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭，比如合同中期限写的是 20 年，20 年满居住权消灭。再如大强将居住权给蔡根花，蔡根花称为居住权人，当她去世后居住权也就消灭。

10. 考点梳理：

- (1) 如何创设：合同、遗嘱。
- (2) 权能范围：占有、使用。
- (3) 定性：用益物权。
- (4) 合同形式：书面形式，白纸黑字化解纠纷。
- (5) 居住权原则是无偿设立。
- (6) 需要登记，居住权自登记时设立。
- (7) 居住权不得转让、继承，因为具有专属性。
- (8) 原则不得出租，因为没有收益权。
- (9) 何时消灭：期限届满或居住权人死亡。

要点二：建设用地使用权的续期

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。



【解析】

1. 房子如果是住宅定性，期限是 70 年。不同的土地性质期限不同，比如居住 70 年、工业 50 年、科教文卫体 50 年、商业旅游娱乐 40 年，此处说的是住宅。住宅最长是 70 年，假设张三 20 岁买套房，过了 70 年 90 岁就到期了，如果到期

就要将张三赶走让其露宿街头，这明显不合理，因此《民法典》规定住宅建设用地使用权期限届满的自动续期，无需经过审批手续。

2. 费用的问题：《民法典》中没有将其写清楚，留有弹性空间，即“续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”，意味着以后会出台配套的细则法规，比如如何交钱、交多少钱、什么情况可以免、什么情况可以减。

要点三：完善业主的建筑物区分所有权

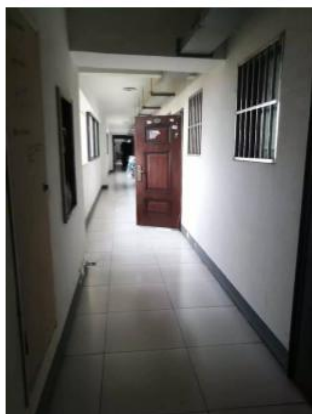
业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。

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。

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。



| | |
|------|---|
| 用途 | 住宅 |
| 面积 | 共有宗地面积97564.09m ² / 房屋建筑面积84.47m ² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 起 止 |
| 权利其他 | 专有建筑面积: 63.43m ² , 分摊建筑面积: 21.04m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: , 房屋所在层: |

| | 专有面积 | 人数 |
|------|--------|--------|
| 假设总计 | 1200平 | 1200人 |
| 参与表决 | 800平以上 | 800人以上 |
| 六至八项 | 600平以上 | 600人以上 |
| 其他事项 | 过400平 | 过400人 |

【解析】

1. 建筑物区分所有权：在小区买套房，拥有专有权、共有权、管理权三项权能。

（1）专有权：门里面的空间是自己的专有面积，在未经自己同意的情况下，其他人不能随便进。

（2）共有权：门外的走廊他人可以走，归大家共有。假设花 100 平的钱买房，到手只有 80 平，其余 20 平是公摊，比如走廊、消防通道、电梯间等。如上图所示，建筑面积是 84 平，专有面积是 63 平，分摊面积是 21 平，花 84 平的钱只买到 63 平。

（3）管理权：比如业主经过法定程序可以更换物业，体现管理的问题。

2. 地方人民政府有关部门、居民委员会（新增的，之前想成立业主委员会比较难，因此法律规定居委会会有义务，更加方便成立业主委员会）应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。注意：是“指导和协助”，出现“领导关系、监督关系”等表述均是错误的。

3. 难点问题：

(1) 下列事项由业主共同决定：

- ①制定和修改业主大会议事规则。
- ②制定和修改管理规约。
- ③选举业主委员会或者更换业主委员会成员。
- ④选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人。
- ⑤使用建筑物及其附属设施的维修资金。
- ⑥筹集建筑物及其附属设施的维修资金。
- ⑦改建、重建建筑物及其附属设施。
- ⑧改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动。
- ⑨有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

(2) 双三分之二：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。每家每户门里面的空间是专有面积，整个小区专有面积加在一起总和的三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主，才能参与表决。例子：假设小区每家每户门里面的专有面积加起来是 1200 平，业主人数共有 1200 人。业主想要表决事项，意味着需要 800 平以上且 800 人以上的业主参与表决。

(3) 双四分之三：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。第六项至第八项规定的事项需要双四分之三，在上述例子中，意味着需要 600 平以上且 600 人以上的业主才能通过第六项至第八项规定的事项。

(4) 双过半数：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。假设是 800 平以上且 800 人以上的业主参与表决，双过半数是过 400 平且过 400 人，意味着这些人可以决定第一项至第五项以及第九项规定的事项。如果小区的电梯坏了，物业想要用维修资金修理电梯，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，因为使用维修资金属于第五项的内容，是其他事项。

要点四：三权分置

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。

【解析】

三权分置包括所有权、承包权、经营权。例子：张三从村里承包一块土地，进城务工后土地因无人种就荒芜，不能直接剥夺张三的承包权，否则张三回乡务农发现自己没有地，那么就丧失安身立命的根本，因此法律规定将承包权与经营权分开，可单独将经营权转给他人。张三进城打工后，保留其承包权，单独将土地经营权转给李四，意味着土地还是张三承包，但李四可以种这块地，这样操作对各方都有好处。站在张三角度，土地还归自己承包，日后回乡土地没有丢失；站在李四角度，自己有地可种；站在土地角度，土地就不会荒废。所有权归集体、承包权归张三，经营权可以单独流转给其他人。想要流转土地经营权，需要向发包方备案（村里），张三是承包方。

要点五：基本经济制度

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。

【解析】

过去的表述中基本经济制度是“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”是分配制度，“社会主义市场经济体制”是经济体制，十九届四中全会上将这三个都改为属于基本经济制度，因此《民法典》同步进行更改。

要点六：资源归属

法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权。法律另有规定的，依照其规定。

矿藏、水流、海域属于国家所有。

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。

城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但是法律规定

属于集体所有的除外。

法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

无线电频谱资源属于国家所有。

法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

【解析】

1. 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有；国有财产由国务院代表国家行使所有权。

2. 法条含义：比如“法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有”，意味着不一定归国家，假设张三家中有一个祖传文物，归个人所有。《文物法》中规定，境内出土的、官方机关收藏保存的、国家征集购买的、捐赠给国家的文物属于国家所有，其他的就不一定。再如“国防资产属于国家所有”，意味着专属国家，只要是国防资产就一定属于国家，因此要会看法条。

3. 常考哪些资源专属于国家所有：

（1）矿藏、水流、海域属于国家所有。

（2）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：新增的，之前没有，出于主权考虑。

（3）城市的土地，属于国家所有。

（4）无线电频谱资源属于国家所有。

（5）国防资产属于国家所有。

4. 口诀：荒岛海域没 WIFI，水军守城把矿开。“荒岛”对应无居民海岛；“海域”对应海域；“没 WIFI”对应无线电频谱资源；“水”对应水流；“军”对应国防资产；“守城”对应城市土地；“把矿开”对应矿藏。

要点七：按份共有人优先购买权具体行使规则

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。

【解析】

1. 之前写的不具体，新法进行细化规定。
2. 按份共有人拥有优先购买权：比如甲、乙各对房屋占有 50% 的份额，乙想转让自己的份额，甲与第三人丙出的价格是一样的，此时应当优先卖给甲。
3. 增加及时通知的义务：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。
4. 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。比如甲、乙、丙三人对一套房分别占有 30%、30%、40% 的份额，现在甲想转让自己的份额，乙、丙两人可以先协商；协商不成的，按照 3：4 的比例行使购买权。再如甲、乙、丙三人对一套房分别占有 50%、20%、30% 的份额，甲想转让自己的份额，乙、丙两人可以先协商；协商不成的，按照 2：3 的比例行使购买权。

要点八：不得抵押的财产

下列财产不得抵押：

1. 土地所有权；
2. 宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；
3. 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；
4. 所有权、使用权不明或者有争议的财产；
5. 依法被查封、扣押、监管的财产；
6. 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

【解析】

1. 回顾：不得抵押的财产，口诀为“土地所有权，农民保命地，归属不清晰，查扣和公益”。“土地所有权”对应第一条；“农民保命地”对应第二条；“归属不清晰”对应第四条，“查扣”对应第五条；“公益”对应第三条的公益设施。

2. 第二条过去的规定有“耕地”，《民法典》删除了“耕地”。《农村土地承包法》第四十七条：“承包方可以用承包地的土地经营权向金融机构（银行）融资担保（抵押贷款），并向发包方备案。受让方通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。”

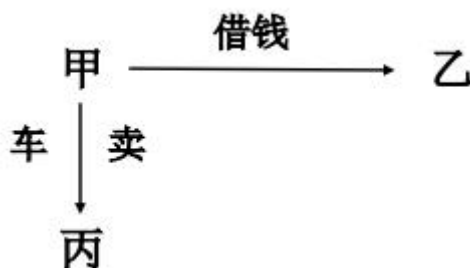
3. 例：村里是发包方，把地承包给张三，张三是承包方，张三可以将土地的经营权单独转给李四，李四就拥有经营权。根据新的《农村土地承包法》，承包方可以融资担保，获得经营权的受让方可以融资担保，意味着张三和李四都可以去银行用这个地进行抵押贷款，所以耕地应该从不得抵押中删除。

4. 不能贷款两次：承包方用土地经营权去融资担保，如果将其转给李四，意味着张三没有土地经营权。如果张三没有流转经营权，意味着张三对土地有承包权和经营权，此时可以用这个地的经营权去抵押贷款；如果张三将土地经营权给了李四，意味着经营权归李四，李四可以用经营权去融资担保。经营权要么在张三处，要么转给李四，因此不可能出现贷款两次的情形。

要点九：删去经抵押权人同意条款

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。



【解析】

删去经抵押权人同意条款（难点）：

（1）旧规定——《物权法》第一百九十一条：“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。”意味着旧法规定想要转让抵押财产，需要经过抵押权人的同意。

（2）新法：抵押期间，抵押人可以转让抵押财产，应当及时通知抵押权人，将“同意”改为“及时通知”。例：甲向乙借钱，用车作抵押，此时甲是抵押人、乙是抵押权人。抵押是担保物不转移占有，此时甲用车做抵押，车还是在甲处。甲可以将车卖掉，因为车的所有权还是归甲。甲将车卖给了丙，旧法规定甲想卖车需要经过乙同意，新法改为不需要经过乙的同意，及时通知乙即可。

（3）如果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。

①提存：将钱放在公证处。

②如果乙能够证明甲卖车这件事可能损害他的抵押权，可以让甲将卖车的钱还给乙，即便债务没到期也可以，因为是提前清偿。如果不还，就将钱放在公证处。

③结论：乙如果能证明甲转让的事情对他有损害，一是可以让甲提前还钱；二是提存，即将钱放在公证处。

要点十：要约邀请

要约邀请是希望他人向自己发出要约的表示。拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法、基金招募说明书、商业广告和宣传、寄送的价目表等为要约邀请。

商业广告和宣传的内容符合要约条件的，构成要约。

【解析】

1. 要约和要约邀请：

（1）要约：对方想和你订立合同，如果本身就非常具体确定，答应合同就成立，称之为要约。



| | |
|---------------|-----|
| 头 摩 | 20元 |
| 敲 腿 | 20元 |
| 敲 腰 | 30元 |
| 刮 痧 | 20元 |
| 采 耳 | 10元 |
| 全身推拿 | 50元 |
| 中药泡脚+足摩……共25元 | |
| 修 刮 捏脚每项10元 | |

(2) 要约邀请：本身不那么具体确定，需要双方进一步详谈。例：上图价目表，甲看到价目表后说“好的”，此时没有合同成立，不知道甲选择头部按摩、刮痧还是采耳，需要进一步详谈，因此这个价目表属于要约邀请。

2. 新法规定：拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法（新增）、基金招募说明书（新增）、商业广告和宣传（修改措辞）、寄送的价目表等为要约邀请。

债券募集办法

《公司法》第一百五十四条：“……公司债券募集办法中应当载明下列主要事项：

- (一) 公司名称；
- (二) 债券募集资金的用途；
- (三) 债券总额和债券的票面金额；
- (四) 债券利率的确定方式；
- (五) 还本付息的期限和方式；
- (六) 债券担保情况；
- (七) 债券的发行价格、发行的起止日期；
- (八) 公司净资产额；
- (九) 已发行的尚未到期的公司债券总额；
- (十) 公司债券的承销机构。”

(1) 债券募集办法：需要进一步详谈，比如一个公司想要对外发行债券，公布债权募集办法，罗列了公司名称、资金用途、债权总额、债券利息等，如果看到这些信息后说“好的”，没有具体合同成立，比如要买多少债权需要进一步详谈，因此属于要约邀请。

基金招募说明书

id:37683013

国泰央企改革股票型证券投资基金 招募说明书

基金管理人：国泰基金管理有限公司
基金托管人：中国银行股份有限公司

二零一五年七月

| | | |
|-------|------------|----|
| 第一部分 | 前言 | 1 |
| 第二部分 | 释义 | 2 |
| 第三部分 | 基金管理人 | 6 |
| 第四部分 | 基金托管人 | 15 |
| 第五部分 | 相关服务机构 | 24 |
| 第六部分 | 基金募集 | 31 |
| 第七部分 | 基金合同的生效 | 32 |
| 第八部分 | 基金份额的申购与赎回 | 33 |
| 第九部分 | 基金份额的登记 | 43 |
| 第十部分 | 基金的投资 | 45 |
| 第十一部分 | 基金的业绩 | 57 |
| 第十二部分 | 基金的财产 | 58 |
| 第十三部分 | 基金资产估值 | 60 |
| 第十四部分 | 基金的收益与分配 | 64 |
| 第十五部分 | 基金费用与税收 | 66 |
| 第十六部分 | 基金的会计与审计 | 69 |
| 第十七部分 | 基金的信息披露 | 70 |

(2) 基金招募说明书：需要进一步详谈，如图基金招募说明书，会有目录，涉及管理人、服务机构、合同生效、基金业绩等，如果面对图中的目录说“好的”，没有合同成立，因为不知道买多少基金、对方还有没有这些基金等，需要进一步详谈，所以属于要约邀请。

(3) 总结：新增了债券募集办法和基金招募说明书，将商业广告的措辞修改为“商业广告和宣传”。

要点十一：预约合同

当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等，构成预约合同。

当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的，对方可以请求其承担预约合同的违约责任。

认购协议书

订房网 3809666/3841188

【解析】

1. 当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等，构成预约合同，即法律将认购书、订购书、预订书赋予预约合同的效力。

2. 例：如果买房，一般需要签订认购协议书。假设张三去楼盘看房，看中了房子后和开发商签订了认购协议书。一般是张三支付 2 万元的定金给开发商，约定认购一套房子，会写明 X 号楼 X 单元 X 楼 X 号。双方约好于 2020 年 7 月 1 日签订正式的商品房买卖合同，这个就称之为认购协议书。

(1) 如果到了约定时间张三没有去签合同，此时构成认购协议书的违约，张三交的定金则要不回来，要承担预约合同的违约责任。

(2) 如果是开发商反悔，开发商需要双倍返还定金，即 4 万元，称之为预约合同的违约责任。

3. 总结：《民法典》规定认购书、订购书、预订书的效力明确为预约合同，如果双方不按照条款来，就要承担预约合同的违约责任，一般常见的是定金。

【注意】定金：有双倍罚则的效力，对方违约需要双倍返还；订金：没有双倍罚则的效力，相当于预付款的效力。

要点十二：承租人的优先承租权

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

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。

【解析】

1. 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。比如房东和房客租赁期限是一年，期满后房客还是按月交房租，房东还是继续收房租，此时原来的合同继续有效，只不过期限改为不定期。不定期意味着可以随时解除合同，但要留出合理的期限。

2. 新增加：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。比如甲将房子租给了乙，租赁到期后，丙出相同的价格想租这个房子，此时应该租给乙。因为乙是原来的承租人，有以同等条件优先承租的权利。这么规定是为了保护承租人的利益，同时更加有助于发挥物的效用，比如房子原来租给了托尼老师开理发店，到期后租给第三方开酒吧，此时要重新装修，会造成资源浪费。

要点十三：旅客霸座

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、越级乘坐或者持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。



【解析】

旅客霸座：旅客应当按照有效客票记载的时间、班次和座位号乘坐（强调了旅客相关义务）。没说霸座之后怎么处理，只规定旅客无票乘坐、超程乘坐、越级乘坐或者持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。要知道《民法典》

增加了旅客不应该霸座的义务条款。

要点十四：防止跳单

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，应当向中介人支付报酬。



【解析】

防止跳单：适用于中介的情形，保护中介的利益。

（1）跳单：中介带领买家和卖家碰头后，跳过中介后买家和卖家直接签单，这个行话称为跳单。

（2）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，应当向中介人支付报酬。比如中介费是一个月的房租，现在房客和房东绕开中介签合同，中介知道后来要中介费，此时有义务将费用给中介。

要点十五：无偿保管的免责事由

保管期内，因保管人保管不善造成保管物毁损、灭失的，保管人应当承担赔偿责任。但是，无偿保管人证明自己没有故意或者重大过失的，不承担赔偿责任。

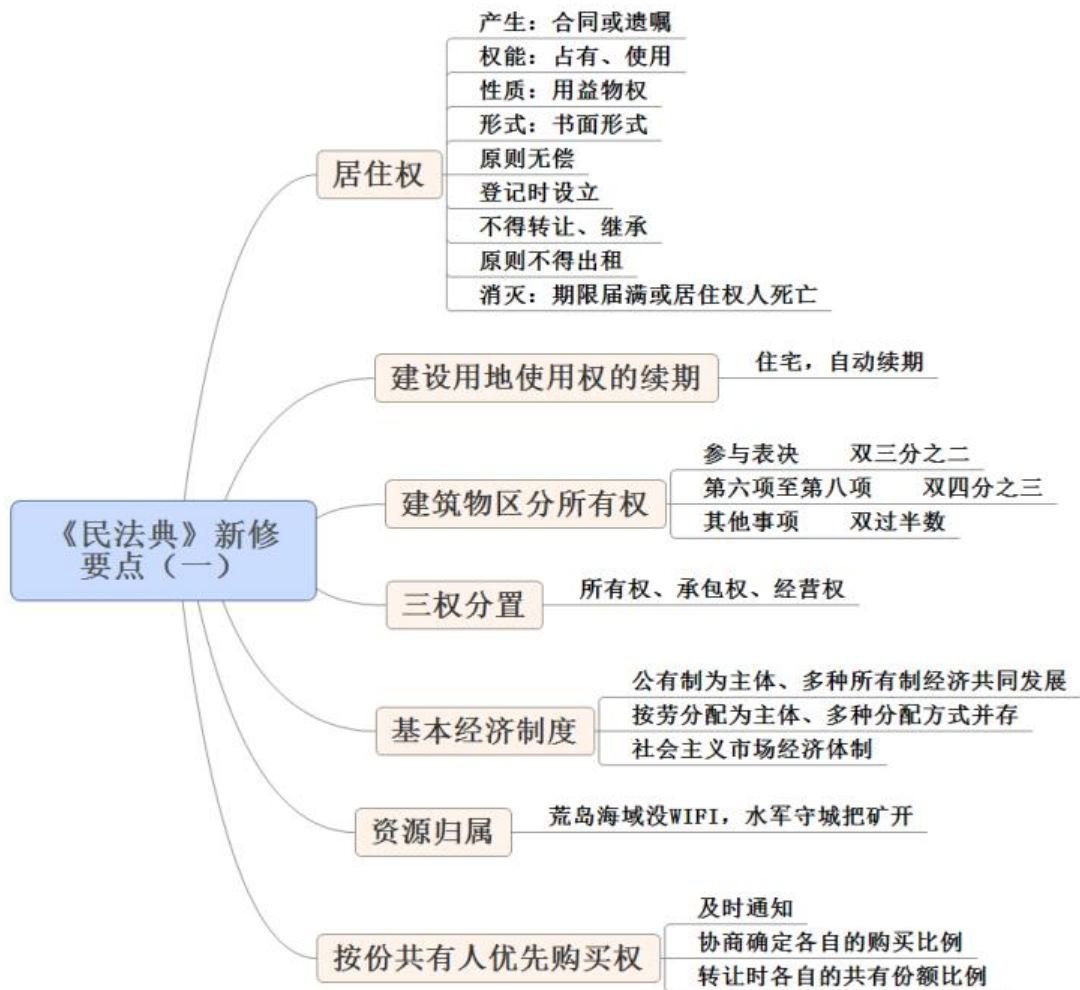


【解析】

1. 无偿保管的免责事由：比如火车站的寄存处，10 元钱保管行李几个小时，法律上称为保管合同。保管合同有的是有偿的、有的是无偿的，双方自行约定，寄存一般是有偿的。

2. 修改了无偿保管的免责事由：旧法规定无偿保管人证明自己没有重大过失的，不承担赔偿责任；新法增加了“故意”，为了完善措辞，按照旧法来说“故意”不需要写，这是最基本的原理，故意将别人的东西弄坏了，此时需要赔偿。新法为了从逻辑上更加严谨，都写出来。记住：无偿保管（前提）且能够证明自己没有故意、没有重大过失的，不承担赔偿责任。

3. 题目：甲要出国，将字画交给朋友无偿保管，结果朋友家的暖气水管爆了，将画污损了，此时朋友不承担赔偿责任。因为朋友是无偿保管且没有故意、没有重大过失，所以朋友不承担赔偿责任。



【注意】

1. 居住权：

- （1）产生：合同或遗嘱。
- （2）权能：占有、使用，没有收益、处分。
- （3）性质：用益物权，因为用的是他人之物。
- （4）形式：书面形式，白纸黑字写清楚，防止出现纠纷。
- （5）原则无偿：居住权原则是无偿的；租赁是有偿的，要交租金。
- （6）登记时设立：由国家机关给予保证，为了化解纠纷。
- （7）不得转让、继承：专属性，如果居住权给了根花，则就是给根花的，不能给别人，也不能继承。
- （8）原则不得出租：没有收益权，除非另有约定，否则原则不得出租。
- （9）消灭：期限届满或居住权人死亡。

2. 建设用地使用权的续期：住宅产权 70 年，自动续期。

3. 建筑物区分所有权：重点掌握分数。

(1) 参与表决：双三分之二，三分之二的专有面积+三分之二以上的业主人
数。

(2) 第六项至第八项：参与表决的面积+人数的双四分之三。

(3) 其他事项：参与表决的面积+人数双过半数。重要：使用维修基金的问题，比如用维修基金修电梯，因为最主要的修改初衷就是为了降低使用维修基金的门槛。

4. 三权分置：所有权、承包权、经营权。张三承包土地可以将经营权给李四。

5. 基本经济制度：原来 1 个，现在改为 3 个。

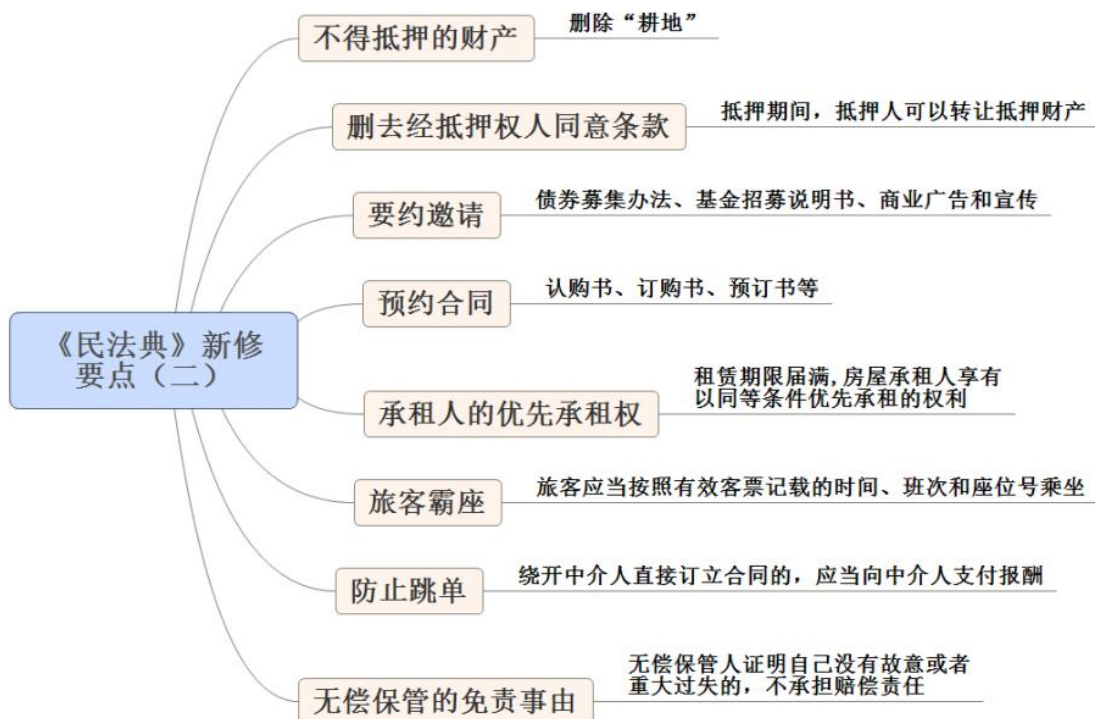
6. 资源归属：“荒岛海域没 WIFI，水军守城把矿开”是专属于国家的资源。

7. 按份共有人优先购买权：

(1) 及时通知。

(2) 协商确定各自的购买比例。

(3) 转让时各自的共有份额比例。



【注意】

1. 不得抵押的财产：删除了“耕地”，因为根据相关法律，承包人或者受让

人可以用耕地的经营权去融资担保，去银行办理抵押贷款。

2. 删去经抵押权人同意条款：过去抵押期间，抵押人想要转让抵押财产的，需要经抵押权人同意。新法将“同意”改为“及时通知”；证明对抵押权人有害，一是要求提前还钱，二是将钱提存，放在公证处。

3. 要约邀请：新增了债券募集办法、基金招募说明书，修改措辞为“商业广告和宣传”。

4. 预约合同：认购书、订购书、预订书，新法称之为预约合同，如果不按照认购书内容来，要承担认购书的违约责任，比如约定了定金，则定金不能要回，或者对方违约需要双倍返还定金。

5. 承租人的优先承租权：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，一方面有利于保护承租人的权益，另一方面有利于发挥物的效用。

6. 旅客霸座：增加了旅客的义务性规定，即不应该霸座。

7. 防止跳单：如果跳单，应当向中介人支付报酬。

8. 无偿保管的免责事由：无偿保管人证明自己没有故意或者重大过失的，不承担赔偿责任。将“故意”明确写出，使逻辑更加严谨。

遇见不一样的自己

Be your better self