

# 两会带你看看——民法典

## 说在课前

民法典

目录

- 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

实施时间：2021年1月1日

## 修改要点

1. 完善业主的建筑物区分所有权

新法新规

- 建筑物区分所有权
  - 专有所有权
  - 共有权
  - 管理权

关键词：指导和协助（领导、监督关系的说法是错误的）

**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**

由业主共同决定

- 制定和修改业主大会议事规则
- 制定和修改管理规约
- 选举业主委员会或者更换业主委员会成员
- 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人
- 使用建筑物及其附属设施的维修资金**
- 筹集建筑物及其附属设施的维修资金**
- 改建、重建建筑物及其附属设施**
- 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动**

有关共有和共同管理权利的其他重大事项

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

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

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

三权分置：土地所有权、承包权、经营权

2. 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

过去《农村土地承包法》规定，现在写入《民法典》

两会带你看看——民法典

修改要点

VS工业用地产权 50 年

3.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** 之前：居住用地产权 70 年  
续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理

关键词：按照合同、占有、使用、用益物权

**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** 关键词：书面形式

关键词：无偿

**居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外**

关键词：应当登记

4.居住权

**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

关键词：不得转让、继承

**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** 关键词：不得出租

掌握：居住权何时消灭

**居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭**

5.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

6.明确规定禁止高利放贷

**禁止高利放贷，借款的利率不得违反国家有关规定**

注意两个利率		
$X \leq 24\%$	$24\% < X \leq 36\%$	$X > 36\%$
受法律保护，不给利息，放贷人可以起诉借款人	利息没有给的无需再给，给了也不能要回	超出部分无效，借款人给了可以起诉要求还款

借款合同对支付利息没有约定的，视为没有利息

7.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

8.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

两会带你看看——民法典

修改要点

- 9.性骚扰
  - 新法扩大了性骚扰的方式
  - 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
  - 性骚扰属于人格权的范畴
  - 即采取某些措施是单位的法定义务
  - 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
- 10.肖像权消极权能
  - 旧法：以营利为目的
  - 新法：即使不以营利为目的，丑化、污损等也算侵犯肖像权
  - 任何组织或者个人不得以丑化、污损，或者利用信息技术手段伪造等方式侵害他人的肖像权
  - 未经肖像权人同意，不得制作、使用、公开肖像权人的肖像，但是法律另有规定的除外
  - 未经肖像权人同意，肖像作品权利人不得以发表、复制、发行、出租、展览等方式使用或者公开肖像权人的肖像
- 11.婚姻无效与可撤销
  - 重婚
  - 无效
    - 有禁止结婚的亲属关系
    - 未到法定婚龄
  - 可撤销
    - 因胁迫
    - 将有不应当结婚的疾病属于无效婚姻进行修改
    - 一方患有重大疾病但不如实告知的
  - 向法院申请
  - 请求撤销婚姻的
    - 应当自胁迫行为终止之日起一年内提出
    - 被非法限制人身自由的，应当自恢复人身自由之日起一年内提出
    - 应当自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内提出
- 12.日常家事代理权
  - 夫妻一方因家庭日常生活需要而实施的民事法律行为，对夫妻双方发生法律效力，但是夫妻一方与相对人另有约定的除外
  - 夫妻之间对一方可以实施的民事法律行为范围的限制，不得对抗善意相对人
  - 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
- 13.夫妻共同债务
  - 但超出家庭日常生活需要所负的债务，不属于夫妻共同债务（除非债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示）
  - 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
  - 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
- 14.离婚冷静期
  - 未申请的，视为撤回离婚登记申请
  - 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

两会带你看不民法典

修改要点

