

交流学习平台: 法考备考加微信【ks233wx19】，法考QQ学习群: 826561625

旧法与民法典草案、民法典草案与民法典变动对比

(第二分编 所有权)

旧法	《民法典草案》	《民法典》	变动对比
	第二分编 所有权		
	第四章 一般规定		
第 41 条 法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和任何个人不能取得所有权。	第242条 法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何组织或者个人不能取得所有权。		民法典将“单位”修改为“组织”,扩大主体范围
第 42 条 为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和 单位 、个人的房屋及其他不动产。 征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,	第 243 条 为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和 组织 、个人的房屋以及其他不动产。 征收集体所有的土地,应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及 农村 村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用,并安排被征地		1、民法典将“单位”修改为“组织”; 2、民法典新增“及时”足额支付; 3、民法典新增“农村村民住宅”补偿费; 4、民法典将“拆迁”补偿,修改为“征收”补偿。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

维护被征地农民的合法权益。 征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。 任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。	农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。 征收组织、个人的房屋以及其他不动产,应当依法给予征收补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。 任何组织或者个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。		
第44 条 因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当	第245 条 因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用组织、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。组织、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当给	第 245 条 因抢险救灾、疫情防控等紧急需要, 依照法律规定的权限和程序可以征用组织、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。组织、个人的不动产或者动产被征用或者征用	民法典将“单位”修改为“组织”



给予补偿。	予补偿。	后毁损、灭失的, 应 当给 予补偿。	
	第五章 国家所有权和 集体所有权、私人所有 权		
	第 248 条无居民海岛属 于国家所有,国务院代 表国家行使无居民海岛 所有权。		民法典新增内容
第 56 条国家所有的财 产受法律保护, 禁止任 何 单位 和个人侵占、哄 抢、私分、截留、破坏。	第258 条 国家所有的财 产受法律保护,禁止任何 组织或者 个人侵占、哄 抢、私分、截留、破坏。		民法典将“单位”修改 为“组织”
第 60 条 对于集体所 有的土地和森林、山 岭、草原、荒地、滩涂 等, 依照下列规定行使 所有权: (一) 属于村农民集体 所有的, 由村集体经 济组织或者村民委员会 代表集体行使所有权;	第262 条 对于集体所有 的土地和森林、山岭、草 原、荒地、滩涂等,依照下 列规定行使所有权: (一)属于村农民集体 所有的,由村集体经 济组织或者村民委员会 依法 代表集体行使所 有权;		民法典增加“依法”代 表集体行使所有权



(二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的, 由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权; (三) 属于乡镇农民集体所有的, 由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。	(二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的, 由村内各该集体经济组织或者村民小组依法代表集体行使所有权; (三) 属于乡镇农民集体所有的, 由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。		
第 62 条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。	第 264 条 农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。集体成员有权查阅、复制相关资料。		民法典增加 “集体成员有权查阅、复制相关资料”
第 63 条 集体所有的财产受法律保护, 禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。 集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员	第 265 条 集体所有的财产受法律保护, 禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏。 农村集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集		1、民法典将 “单位” 修改为 “组织” 2、民法典增加 “农村” 集体经济组织



合法权益的,受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销	体成员合法权益的,受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。		
第65条 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。 国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。			民法典将《物权法》第65条删除
第68条 企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。 企业法人以外的法人,对其不动产和动产的权利,适用有关法律、行政法规以及章程的规定。	第269条 营利法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。 营利法人以外的法人,对其不动产和动产的权利,适用有关法律、行政法规以及章程的规定。		民法典将“企业法人”修改为“营利法人”
第69条 社会团体依法所有的不动产和动产,受法律保护。	第270条 社会团体法人、捐助法人依法所有的不动产和动产,受法律保护。		1、民法典将“社会团体”修改为“社会团体法人” 2、民法典增加“捐助法人”



	第六章 业主的建筑物 区分所有权		
第74条 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。	第275条 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。		将《物权法》第74条拆分为民法典第275条、第276条。
	第276条 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。		
第75条 业主可以设立业主大会,选举业主委员会。地方人民政府有关部门应当对设	第277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		1、民法典增加“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。



立业主大会和选举业 主委员会给予指导和 协助。	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。	" 2、民法典增加“居民委 员会”对设立业主大会 和选举业主委员会给予 指导和协助。
第 76 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	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;	1、民法典删除“建筑物 及其附属设置的管理规 约”, 扩大业主共同决 定事项的范围; 2、民法典将“使用”和 “筹集”建筑物及其附 属设施的维修资金单独 列项; 3、民法典增加“改变共 有部分的用途或者利用 共有部分从事经营活 动”, 并明确表决原则 为“两个四分之三” 4、明确“业主共同决定 事项”参与表决要达到 两个“三分之二”; 5、将“使用建筑物及其 附属设施的维修资金”



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

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。	(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。		由《物权法》的两个三分之二,变为“两个过半数表决原则”; 6、民法典将重大事项表决比例由《物权法》的两个三分之二修改为“两个四分之三”
第 77 条 业主不得违反法律、法规以及管理规	第 279 条 业主不得违反法律、法规以及管理规		民法典增加利害关系的业主“一致”同意



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。	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。		
第79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、使用情况应当公布。	第281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 。 维修资金 的筹集、使用情况应当公布。 紧急情况下需要批 修建筑及其附属设施 的, 业主大会或者业主 委员会可以依法申请使 用维修资金。	第281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 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	民法典增加“屋顶、外墙、无障碍设施等”维修资金以及“紧急情况依法申请使用维修资金”



		金。	
	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。		民法典新增内容
第 82 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。	第 285 条 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托,依照本法合同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,并接受业主的监督。 物业服务企业或者其他管理人应当及时答复业主对物业服务情况提出的询问。	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	民法典新增明确了物业服务企业或者其他管理人对业主的义务。



		作。	
第 83 条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。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讼。	第 286 条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。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、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。 行为人不履行相关义务的,有关当事人可以向有关行政主管部门投诉,有关行政主管部门应当依法处理。	第 286 条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。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。 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、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不履行相关义	1、民法典新增“恢复原状” 2、民法典新增“有关当事人可以向有关行政主管部门投诉”的权利



		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287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。		民法典新增内容
	第七章 相邻关系		
第92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。	第296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。		民法典删除造成损害的, 应当给予赔偿。
	第八章 共有		
第93条 不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包	第297条 不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包		民法典将“单位”修改为“组织”



括按份共有和共同共有。	括按份共有和共同共有。		
	第 306 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。		民法典新增内容
第 105 条 两个以上单位、个人共同享有益物权、担保物权的, 参照本章规定。	第 310 条 两个以上组织、个人共同享有益物权、担保物权的, 参照适用本章的有关规定。		民法典将“单位”修改为“组织”
	第九章 所有权取得的特别规定		
第 113 条 遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的, 归国家所有。	第 318 条 遗失物自发布招领公告之日起一年内无人认领的, 归国家所有。		民法典将“六个月内”修改延长为: 一年内



第 114 条 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的,参照拾得遗失物的有关规定。文物保护法等法律另有规定的,依照其规定。	第 319 条 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的,参照适用拾得遗失物的有关规定。法律另有规定的,依照其规定。		
	第 322 条 因加工、附合、混合而产生的物的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律规定;法律没有规定的,按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的,应当给予赔偿或者补偿。		

