

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

(第三分编 用益物权)

旧法	《民法典草案》	《民法典》	变动对比
	第三分编 用益物权		
	第十章 一般规定		
第 118 条 国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源， 单位 、个人依法可以占有、使用和收益。	第 324 条 国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源， 组织 、个人依法可以占有、使用和收益。		民法典将“单位”修改为“组织”
	第十一章 土地承包经营权		
第 126 条 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年； 特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。	第 332 条 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。 前款规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。		1、民法典删除“特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。” 2、民法典新增“前款规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。”



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

<p>第 127 条 土地承包经营权自土地 承包经营 营权合同生效时设立。</p> <p>县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证，并登记造册，确认土地承包经营权。</p>	<p>第 333 条 土地承包经营权自土地 承包经营 营权合同生效时设立。</p> <p>登记机构应当向土地 承包经营权人发放土地 承包经营权证、林权证等证书，并登记造册，确认土地 承包经营权。</p>		<p>民法典将发放权证的机构由“县级以上地方人民政府”修改为“登记机构”</p> <p>民法典删除“草原使用权证”</p>
<p>第 128 条 土地承包经营权人依照农村土地承 包法的规定，有权将土地 承包经营权采取转包、互 换、转让等方式流转。流 转的期限不得超过承包 期的剩余期限。未经依 法批准，不得将承包地 用于非农建设。</p>	<p>第 334 条 土地 承包经营 营权人依照法律规定，有 权将土地 承包经营权互 换、 转让。未经依法批准，不得 将承包地用于非农建 设。</p>		<p>民法典删除“流转的期 限不得超过承包期的剩 余期限。”</p>
<p>第 129 条 土地 承包经营 营权人将土地 承包经营 营权互 换、 转让，当事人要 求登记的，应当向县级 以上地方人民政府申请土</p>	<p>第 335 条 土地 承包经营 营权互 换、 转让的，当 事人可以向登记机构申请 登记；未经登记，不得对 抗善意第三人。</p>		<p>民法典删除“向县级以 上地方人民 政府申请 土地 承包经营 营权变更登 记”</p>



<p>地承包经营权变更登记; 未经登记,不得对抗善意第三人。</p>			
<p>第 130 条 承包期内发包人不得调整承包地。因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形,需要适当调整承包的耕地和草地的,应当依照农村土地承包法等法律规定办理。</p>	<p>第 336 条 承包期内发包人不得调整承包地。因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形,需要适当调整承包的耕地和草地的,应当依照农村土地承包的法律规定办理。</p>		
<p>第 131 条 承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的,依照其规定。</p>	<p>第 337 条 承包期内发包人不得收回承包地。法律另有规定的,依照其规定。</p>		<p>民法典将“农村土地承包法”修改为“法律另有规定的”</p>
	<p>第 339 条 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。</p>		<p>民法典新增内容</p>
	<p>第 340 条 土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地,</p>		



	自主开展农业生产经营 并取得收益。		
	第 341 条 流转期限为五 年以上的土地经营权, 自 流转合同生效时设立。 当事人可以向登记机构 申请土地经营权登记; 未经登记, 不得对抗善 意第三人。		
第 133 条通过招标、拍 卖、公开协商等方式承包 荒地等农村土地, 依照农 村土地承包法等法律 和国务院的有关规定, 其土地承包经营权可以 转让、入股、抵押或者以 其他方式流转。	第 342 条通过招标、拍 卖、公开协商等方式承包 农村土地, 经依法登记取 得权属证书的, 可以依法 采取出租、入股、抵押或 者其他方式流转土地经 营权。		民法典修改: 1、将“荒地等”农村土 地, 修改为“农村土地”; 2、将“转让”修改为“出 租”。
第 134 条 国家所有的 农用地实行承包经营的, 参照本法的有关规定。	第 343 条 国家所有的农 用地实行承包经营的, 参 照适用本编的有关规定。		
	第十二章 建设用地使 用权		
第 136 条 建设用地使用	第 345 条 建设用地使用		民法典删除“新设立的



<p>权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权。</p>	<p>权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。</p>		<p>建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权。”</p>
	<p>第 346 条 设立建设用地使用权应当符合节约资源、保护生态环境的要求,应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定,不得损害已设立的用益物权。</p>		<p>民法典新增内容</p>
<p>第 137 条 设立建设用地使用权,可以采取出让或者划拨等方式。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。 严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的,应当遵守法律、行政法规对土地用途的规定。</p>	<p>第 347 条 设立建设用地使用权,可以采取出让或者划拨等方式。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。 严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。</p>		<p>民法典删除“采取划拨方式的,应当遵守法律、行政法规对土地用途的规定。”</p>



<p>第138条采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的,当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。建设用地使用权出让合同一般包括下列条款:</p> <p>(一) 当事人的名称和住所;</p> <p>(二) 土地界址、面积等;</p> <p>(三) 建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间;</p> <p>(四) 土地用途;</p> <p>(五) 使用期限;</p> <p>(六) 出让金等费用及其支付方式;</p> <p>(七) 解决争议的方法。</p>	<p>第348条采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的,当事人应当采用书面形式订立建设用地使用权出让合同。建设用地使用权出让合同一般包括下列条款:</p> <p>(一) 当事人的名称和住所;</p> <p>(二) 土地界址、面积等;</p> <p>(三) 建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间;</p> <p>(四) 土地用途、规划条件;</p> <p>(五) 使用期限;</p> <p>(六) 出让金等费用及其支付方式;</p> <p>(七) 解决争议的方法。</p>		<p>民法典第四款新增“规划条件”</p>
<p>第139条设立建设用地使用权的,应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机</p>	<p>第349条设立建设用地使用权的,应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应</p>		<p>民法典将“建设用地使用权证书”修改为“权属证书”</p>



<p>构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。</p>	<p>应当向建设用地使用权人发放权属证书。</p>		
<p>第 148 条 建设用地使用权期间届满前, 因公共利益需要提前收回该土地的, 应当依照本法第 42 条的规定对该土地上的房屋 及其他不动产给予补偿, 并退还相应的出让金。</p>	<p>第 358 条 建设用地使用权期限 届满前, 因公共利益需要提前收回该土地的, 应当依据本法第 243 条的规定对该土地上的 房屋及其他不动产给予补偿, 并退还相应的出让金。</p>		
<p>第 149 条 住宅建设用地使用权期间届满的, 自动续期。 非住宅建设用地使用权期间届满后的续期, 依照法律规定办理。 该土地上的房屋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。</p>	<p>第 359 条 住宅建设用地使用权期间届满的, 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间届满后的续期, 依照法律规定办理。 该土地上的房屋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。</p>		<p>民法典新增 “续期费用的缴纳或者减免, 依照法律、行政法规的规定办理。”</p>



<p>第 150 条 建设用地使用权消灭的, 出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。</p>	<p>第 360 条 建设用地使用权消灭的, 出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回权属证书。</p>		<p>民法典将“建设用地使用权证书”修改为“权属证书”</p>
<p>第 151 条 集体所有的土地作为建设用地的, 应当依照土地管理法等法律规定办理。</p>	<p>第 361 条 集体所有的土地作为建设用地的,) 应当依照土地管理的法律规定办理。</p>		
	<p>第十三章 宅基地使用权</p>		
<p>第 153 条 宅基地使用权的取得、行使和转让, 适用土地管理法等法律和国家有关规定。</p>	<p>第 363 条 宅基地使用权的取得、行使和转让, 适用土地管理的法律和国家有关规定。</p>		
	<p>第十四章 居住权</p>		
	<p>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。</p>		<p>民法典新增内容</p>



	<p>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。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;</p> <p>(二) 住宅的位置;</p> <p>(三) 居住的条件和要求;</p> <p>(四) 居住权期间;</p> <p>(五) 解决争议的方法。</p>		
	<p>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。</p>		
	<p>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。</p>		



	<p>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。</p>		
	<p>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。</p>		
	<p>第十五章 地役权</p>		
<p>第 162 条 土地所有权人享有地役权或者负担地役权的, 设立土地承包经营权、宅基地使用权时, 该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。</p>	<p>第 378 条 土地所有权人享有地役权或者负担地役权的, 设立土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权时, 该用益物权人继续享有或者负担已设立的地役权。</p>		
<p>第 163 条 土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的, 未经用益物</p>	<p>第 379 条 土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等用益物权的, 未经用益物</p>		



<p>权人同意, 土地所有权人不得 设立地役权。</p>	<p>人同意, 土地所有权人不得设立地役权。</p>		
<p>第 165 条 地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的, 在实现抵押权时, 地役权一并转让。</p>	<p>第 381 条 地役权不得单独抵押。土地经营权、建设用地使用权等抵押的, 在实现抵押权时, 地役权一并转让。</p>		<p>民法典将 “土地承包经营权” 修改为 “土地经营权”</p>
<p>第 166 条 需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时, 转让部分涉及地役权的, 受让人同时享有地役权。</p>	<p>第 382 条 需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权等部分转让时, 转让部分涉及地役权的, 受让人同时享有地役权。</p>		
<p>第 167 条 供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时, 转让部分涉及地役权的, 地役权对受让人具有约束力。</p>	<p>第 383 条 供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权等部分转让时, 转让部分涉及地役权的, 地役权对受让人具有法律约束力。</p>		

