

# 贵州省自然资源系统 贯彻实施《民法典》

## 工 作 指 引

2020年11月

# 序 言

2021年1月1日施行的《中华人民共和国民法典》，是新中国历史上第一部法典化的法律，意义重大，影响深远。法典总则确立的绿色原则，将成为统领自然资源开发利用和保护，统筹山水林田湖草系统治理和生态修复的根本遵循；法典分则涵盖自然资源保护、自然资源有偿使用、土地征收、不动产登记等多项制度建设，将成为自然资源系统积极履职的重要法律依据。法典的实施，为自然资源系统全面履行“两统一”职责提供了法治准则和坚实保障，也对自然资源法治建设提出了更高要求。

为推动全省自然资源系统深入学习领会法典条文要义，自觉贯彻实施法典基本原则，准确适用法典各条规定，提高依法行政能力，我们编纂了《贵州省自然资源系统贯彻学习〈民法典〉工作指引》。《指引》前半部分是《民法典》正文节录，在1260条法律条文中精心选取471条与自然资源工作密切相关的条文，方便大家学习适用。《指引》后半部分是与法典相关的《中华人民共和国电子签名法》《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律节录，供大家学习参考。

省自然资源厅法规处

2020年11月

# 目 录

一、中华人民共和国民法典（节录） .....	- 1 -
二、《民法典》相关内容链接法规 .....	- 89 -
（一）身份 .....	- 90 -
中华人民共和国电子签名法（节录） .....	- 90 -
（二）产权 .....	- 95 -
中华人民共和国资产评估法（节录） .....	- 95 -
中华人民共和国城市房地产管理法 .....	- 101 -

# 一、中华人民共和国民法典（节录）

# 中华人民共和国民法典（节录）

（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日施行）

## 第一编 总 则

### 第二章 自然人

#### 第一节 民事权利能力和民事行为能力

**第十三条 【自然人民事权利能力的起止】**自然人从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务。

**第十五条 【自然人出生和死亡时间的判断标准】**自然人的出生时间和死亡时间,以出生证明、死亡证明记载的时间为准;没有出生证明、死亡证明的,以户籍登记或者其他有效身份登记记载的时间为准。有其他证据足以推翻以上记载时间的,以该证据证明的时间为准。

**第十六条 【胎儿利益的特殊保护】**涉及遗产继承、接受赠与等胎儿利益保护的,胎儿视为具有民事权利能力。但是,胎儿娩出时为死体的,其民事权利能力自始不存在。

**第十七条 【成年人与未成年人的年龄标准】**十八周岁以上的自然人为成年人。不满十八周岁的自然人为未成年人。

**第十八条 【完全民事行为能力人】**成年人为完全民事行为能力人,可以独立实施民事法律行为。

十六周岁以上的未成年人,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。

**第十九条 【限制民事行为能力的未成年人】**八周岁以上的未成年人为限制民事行为能力人,实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认;但是,可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力相适应的民事法律行为。

**第二十条 【无民事行为能力的未成年人】**不满八周岁的未成年人为无民事行为能力人,由其法定代理人代理实施民事法律行为。

**第二十一条 【无民事行为能力的成年人】**不能辨认自己行为的成年人为无民事行为能力人,由其法定代理人代理实施民事法律行为。

八周岁以上的未成年人不能辨认自己行为的,适用前款规定。

**第二十二条 【限制民事行为能力的成年人】**不能完全辨认自己行为的成年人为限制民事行为能力人,实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认;但是,可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其智力、精神健康状况相适应的民事法律行为。

**第二十三条 【法定代理人】**无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人。

**第二十四条 【无民事行为能力人或限制民事行为能力人的认定与恢复】**不能辨认或者不能完全辨认自己行为的成年人,其利害关系人或者有关组织,可以向人民法院申请认定该成年人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人。

被人民法院认定为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的,经本人、利害关系人或者有关组织申请,人民法院可以根据其智力、精神健康恢

复的状况,认定该成年人恢复为限制民事行为能力人或者完全民事行为能力人。

本条规定的有关组织包括:居民委员会、村民委员会、学校、医疗机构、妇女联合会、残疾人联合会、依法设立的老年人组织、民政部门等。

**第二十五条 【自然人的住所】**自然人以户籍登记或者其他有效身份登记记载的居所为住所;经常居所与住所不一致的,经常居所视为住所。

## 第二节 监护

**第二十七条 【未成年人的监护人】**父母是未成年子女的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的,由下列有监护能力的人按顺序担任监护人:

- (一) 祖父母、外祖父母;
- (二) 兄、姐;

(三) 其他愿意担任监护人的个人或者组织,但是须经未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

**第二十八条 【无、限制民事行为能力的成年人的监护人】**无民事行为能力或者限制民事行为能力的成年人,由下列有监护能力的人按顺序担任监护人:

- (一) 配偶;
- (二) 父母、子女;
- (三) 其他近亲属;

(四) 其他愿意担任监护人的个人或者组织,但是须经被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

**第三十五条 【监护人履行职责的原则与要求】** 监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产。

未成年人的监护人履行监护职责,在作出与被监护人利益有关的决定时,应当根据被监护人的年龄和智力状况,尊重被监护人的真实意愿。

成年人的监护人履行监护职责,应当最大程度地尊重被监护人的真实意愿,保障并协助被监护人实施与其智力、精神健康状况相适应的民事法律行为。对被监护人有能力独立处理的事务,监护人不得干涉。

### 第三节 宣告失踪和宣告死亡

**第四十六条 【宣告死亡的条件】** 自然人有下列情形之一的,利害关系人可以向人民法院申请宣告该自然人死亡:

- (一) 下落不明满四年;
- (二) 因意外事件,下落不明满二年。

因意外事件下落不明,经有关机关证明该自然人不可能生存的,申请宣告死亡不受二年时间的限制。

### 第四节 个体工商户和农村承包经营户

**第五十五条 【农村承包经营户的定义】** 农村集体经济组织的成员,依法取得农村土地承包经营权,从事家庭承包经营的,为农村承包经营户。

**第五十六条 【债务承担规则】** 个体工商户的债务,个人经营的,以个人财产承担;家庭经营的,以家庭财产承担;无法区分的,以家庭财产承担。

农村承包经营户的债务,以从事农村土地承包经营的农户财产承担;事实上由农户部分成员经营的,以该部分成员的财产承担。

### 第三章 法人

#### 第一节 一般规定

**第六十八条 【法人终止的原因】**有下列原因之一并依法完成清算、注销登记的,法人终止:

- (一) 法人解散;
- (二) 法人被宣告破产;
- (三) 法律规定的其他原因。

法人终止,法律、行政法规规定须经有关机关批准的,依照其规定。

**第六十九条 【法人解散的情形】**有下列情形之一的,法人解散:

- (一) 法人章程规定的存续期间届满或者法人章程规定的其他解散事由出现;
- (二) 法人的权力机构决议解散;
- (三) 因法人合并或者分立需要解散;
- (四) 法人依法被吊销营业执照、登记证书,被责令关闭或者被撤销;
- (五) 法律规定的其他情形。

**第七十条 【法人解散后的清算】**法人解散的,除合并或者分立的情形外,清算义务人应当及时组成清算组进行清算。

法人的董事、理事等执行机构或者决策机构的成员为清算义务人。法律、行政法规另有规定的,依照其规定。

清算义务人未及时履行清算义务,造成损害的,应当承担民事责任;主管机关或者利害关系人可以申请人民法院指定有关人员组成清算组进行清算。

**第七十二条 【清算中法人地位、清算后剩余财产的处理和法人终止】**清算期间法人存续,但是不得从事与清算无关的活动。

法人清算后的剩余财产,按照法人章程的规定或者法人权力机构的决议处理。法律另有规定的,依照其规定。

清算结束并完成法人注销登记时,法人终止;依法不需要办理法人登记的,清算结束时,法人终止。

**第七十三条 【法人破产】**法人被宣告破产的,依法进行破产清算并完成法人注销登记时,法人终止。

**第七十四条 【法人分支机构及其责任承担】**法人可以依法设立分支机构。法律、行政法规规定分支机构应当登记的,依照其规定。

分支机构以自己的名义从事民事活动,产生的民事责任由法人承担;也可以先以该分支机构管理的财产承担,不足以承担的,由法人承担。

#### 第四节 特别法人

**第九十六条 【特别法人的类型】**本节规定的机关法人、农村集体经济组织法人、城镇农村的合作经济组织法人、基层群众性自治组织法人,为特别法人。

**第九十九条 【农村集体经济组织法人】**农村集体经济组织依法取得法人资格。

法律、行政法规对农村集体经济组织有规定的,依照其规定。

**第一百条 【城镇农村的合作经济组织法人】**城镇农村的合作经济组织依法取得法人资格。

法律、行政法规对城镇农村的合作经济组织有规定的,依照其规定。

**第一百零一条 【基层群众性自治组织法人】**居民委员会、村民委员会具有基层群众性自治组织法人资格,可以从事为履行职能所需要的民事活动。

未设立村集体经济组织的,村民委员会可以依法代行村集体经济组织的职能。

## 第五章 民事权利

**第一百一十一条 【个人信息受法律保护】**自然人的个人信息受法律保护。任何组织或者个人需要获取他人个人信息的,应当依法取得并确保信息安全,不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

**第一百一十四条 【物权的定义及类型】**民事主体依法享有物权。

物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

**第一百一十五条 【物权客体】**物包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

**第一百一十六条 【物权法定原则】**物权的种类和内容,由法律规定。

**第一百一十七条 【征收、征用】**为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序征收、征用不动产或者动产的,应当给予公平、合理的补偿。

**第一百一十九条 【合同的约束力】**依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。

**第一百二十条 【侵权责任的承担】**民事权益受到侵害的,被侵权人有权请求侵权人承担侵权责任。

**第一百二十四条 【继承权】**自然人依法享有继承权。

自然人合法的私有财产,可以依法继承。

**第一百三十条 【按照自己的意愿依法行使民事权利】**民事主体按照自己的意愿依法行使民事权利,不受干涉。

## 第六章 民事法律行为

### 第一节 一般规定

**第一百三十三条 【民事法律行为的定义】**民事法律行为是民事主体通过意思表示设立、变更、终止民事法律关系的行为。

**第一百三十四条 【民事法律行为的成立】**民事法律行为可以基于双方或者多方的意思表示一致成立,也可以基于单方的意思表示成立。

法人、非法人组织依照法律或者章程规定的议事方式和表决程序作出决议的,该决议行为成立。

**第一百三十五条 【民事法律行为的形式】**民事法律行为可以采用书面形式、口头形式或者其他形式;法律、行政法规规定或者当事人约定采用特定形式的,应当采用特定形式。

### 第二节 意思表示

**第一百三十七条 【有相对人的意思表示生效时间】**以对话方式作出的意思表示,相对人知道其内容时生效。

以非对话方式作出的意思表示,到达相对人时生效。以非对话方式作出的采用数据电文形式的意思表示,相对人指定特定系统接收数据电文的,该数据电文进入该特定系统时生效;未指定特定系统的,相对人知道或者应当知道该数据电文进入其系统时生效。当事人对采用数据电文形式的意思表示的生效时间另有约定的,按照其约定。

**第一百三十八条 【无相对人的意思表示生效时间】**无相对人的意思表示,表示完成时生效。法律另有规定的,依照其规定。

**第一百三十九条 【以公告方式作出的意思表示生效时间】**以公告方式作出的意思表示,公告发布时生效。

**第一百四十条 【意思表示的作出方式】**行为人可以明示或者默示作出意思表示。

沉默只有在有法律规定、当事人约定或者符合当事人之间的交易习惯时,才可以视为意思表示。

**第一百四十一条 【意思表示的撤回】**行为人可以撤回意思表示。撤回意思表示的通知应当在意思表示到达相对人前或者与意思表示同时到达相对人。

**第一百四十二条 【意思表示的解释】**有相对人的意思表示的解释,应当按照所使用的词句,结合相关条款、行为的性质和目的、习惯以及诚信原则,确定意思表示的含义。

无相对人的意思表示的解释,不能完全拘泥于所使用的词句,而应当结合相关条款、行为的性质和目的、习惯以及诚信原则,确定行为人的真实意思。

### 第三节 民事法律行为的效力

**第一百四十六条 【虚假表示与隐藏行为的效力】**行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。

以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力,依照有关法律规定处理。

**第一百四十七条 【基于重大误解实施的民事法律行为的效力】**基于重大误解实施的民事法律行为,行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

**第一百四十八条 【以欺诈手段实施的民事法律行为的效力】**一方以欺诈手段,使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为,受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

**第一百四十九条 【受第三人欺诈的民事法律行为的效力】**第三人实施欺诈行为,使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为,对方知道或者应当知道该欺诈行为的,受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

**第一百五十条 【以胁迫手段实施的民事法律行为的效力】**一方或者第三人以胁迫手段,使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为,受胁迫方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

**第一百五十一条 【显失公平的民事法律行为的效力】**一方利用对方处于危困状态、缺乏判断能力等情形,致使民事法律行为成立时显失公平的,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

**第一百五十二条 【撤销权的消灭】**有下列情形之一的,撤销权消灭:

- (一) 当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内、重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起九十日内没有行使撤销权;
- (二) 当事人受胁迫,自胁迫行为终止之日起一年内没有行使撤销权;

(三) 当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表明放弃撤销权。

当事人自民事法律行为发生之日起五年内没有行使撤销权的,撤销权消灭。

**第一百五十三条 【违反强制性规定及违背公序良俗的民事法律行为的效力】**违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是,该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。

违背公序良俗的民事法律行为无效。

**第一百五十四条 【恶意串通的民事法律行为的效力】**行为人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的民事法律行为无效。

**第一百五十五条 【无效、被撤销的民事法律行为自始无效】**无效的或者被撤销的民事法律行为自始没有法律约束力。

**第一百五十六条 【民事法律行为部分无效】**民事法律行为部分无效,不影响其他部分效力的,其他部分仍然有效。

**第一百五十七条 【民事法律行为无效、被撤销或确定不发生效力的法律后果】**民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后,行为人因该行为取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失;各方都有过错的,应当各自承担相应的责任。法律另有规定的,依照其规定。

## 第七章 代理

### 第二节 委托代理

**第一百六十五条 【授权委托书】** 委托代理授权采用书面形式的,授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限,并由被代理人签名或者盖章。

**第一百六十九条 【复代理】** 代理人需要转委托第三人代理的,应当取得被代理人的同意或者追认。

转委托代理经被代理人同意或者追认的,被代理人可以就代理事务直接指示转委托的第三人,代理人仅就第三人的选任以及对第三人的指示承担责任。

转委托代理未经被代理人同意或者追认的,代理人应当对转委托的第三人的行为承担责任;但是,在紧急情况下代理人为了维护被代理人的利益需要转委托第三人代理的除外。

**第一百八十七条 【民事责任优先承担】** 民事主体因同一行为应当承担民事责任、行政责任和刑事责任的,承担行政责任或者刑事责任不影响承担民事责任;民事主体的财产不足以支付的,优先用于承担民事责任。

## 第九章 诉讼时效

**第一百八十八条 【普通诉讼时效、最长权利保护期间】** 向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的,依照其规定。

**第一百九十三条 【诉讼时效援引】** 人民法院不得主动适用诉讼时效的规定。

**第一百九十四条 【诉讼时效中止的情形】** 在诉讼时效期间的最后六个月内,因下列障碍,不能行使请求权的,诉讼时效中止:

(一)不可抗力;

(二)无民事行为能力人或者限制民事行为能力人没有法定代理人,或者法定代理人死亡、丧失民事行为能力、丧失代理权;

(三)继承开始后未确定继承人或者遗产管理人;

(四)权利人被义务人或者其他人控制;

(五)其他导致权利人不能行使请求权的障碍。

自中止时效的原因消除之日起满六个月,诉讼时效期间届满。

**第一百九十六条 【不适用诉讼时效的情形】**下列请求权不适用诉讼时效的规定:

(一)请求停止侵害、排除妨碍、消除危险;

(二)不动产物权和登记的动产物权的权利人请求返还财产;

(三)请求支付抚养费、赡养费或者扶养费;

(四)依法不适用诉讼时效的其他请求权。

**第一百九十九条 【除斥期间】**法律规定或者当事人约定的撤销权、解除权等权利的存续期间,除法律另有规定外,自权利人知道或者应当知道权利产生之日起计算,不适用有关诉讼时效中止、中断和延长的规定。存续期间届满,撤销权、解除权等权利消灭。

## 第十章 期间计算

**第二百条 【期间计算单位】**民法所称的期间按照公历年、月、日、小时计算。

**第二百零一条 【期间起算】**按照年、月、日计算期间的,开始的当日不计入,自下一日开始计算。

按照小时计算期间的,自法律规定或者当事人约定的时间开始计算。

**第二百零二条 【期间结束】**按照年、月计算期间的,到期月的对应日为期间的最后一日;没有对应日的,月末日为期间的最后一日。

**第二百零三条 【期间结束日顺延和末日结束点】**期间的最后一日是法定休假日的,以法定休假日结束的次日为期间的最后一日。

期间的最后一日的截止时间为二十四时;有业务时间的,停止业务活动的时间为截止时间。

**第二百零四条 【期间的法定或约定】**期间的计算方法依照本法的规定,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

## **第二编 物 权**

### **第一分编 通 则**

#### **第一章 一般规定**

**第二百零五条 【物权编的调整范围】**本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。

**第二百零六条 【社会主义基本经济制度与社会主义市场经济】**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。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

**第二百零七条 【物权平等保护原则】**国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护,任何组织或者个人不得侵犯。

**第二百零八条 【物权公示原则】** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。

## 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

### 第一节 不动产登记

**第二百零九条 【不动产登记登记的效力】** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但是法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

**第二百一十条 【不动产登记机构和不动产统一登记】** 不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。

**第二百一十一条 【不动产登记申请资料】** 当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

**第二百一十二条 【登记机构的职责】** 登记机构应当履行下列职责:

- (一)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;
- (二)就有关登记事项询问申请人;
- (三)如实、及时登记有关事项;
- (四)法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。

**第二百一十三条 【登记机构不得从事的行为】** 登记机构不得有下列行为:

- (一)要求对不动产进行评估;
- (二)以年检等名义进行重复登记;
- (三)超出登记职责范围的其他行为。

**第二百一十四条 【不动产物权变动的生效时间】** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。

**第二百一十五条 【合同效力与物权变动区分】** 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者当事人另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

**第二百一十六条 【不动产登记簿的效力和管理】** 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

**第二百一十七条 【不动产登记簿与不动产权属证书的关系】** 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

**第二百一十八条 【不动产登记资料的查询、复制】** 权利人、利害关系人可以申请查询、复制不动产登记资料,登记机构应当提供。

**第二百一十九条 【不动产登记资料的合理使用】** 利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。

**第二百二十条 【更正登记与异议登记】** 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记,申请人自异议登记之日起十五日内不提起诉讼的,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

**第二百二十一条 【预告登记】** 当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的,预告登记失效。

**第二百二十二条 【不动产登记错误的赔偿】** 当事人提供虚假材料申请登记,造成他人损害的,应当承担赔偿责任。

因登记错误,造成他人损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

**第二百二十三条 【不动产登记的费用】** 不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。

### 第三节 其他规定

**第二百二十九条 【法律文书或征收决定导致的物权变动】**因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。

**第二百三十条 【因继承取得物权】**因继承取得物权的,自继承开始时发生效力。

**第二百三十一条 【因事实行为发生物权变动】**因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生效力。

**第二百三十二条 【处分非因民事法律行为享有的不动产物权】**处分依照本节规定享有的不动产物权,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不发生物权效力。

## 第二分编 所有权

### 第四章 一般规定

**第二百四十条 【所有权的定义】**所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第二百四十一条 【所有权人设立他物权】**所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益。

**第二百四十二条 【国家专属所有权】**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。

**第二百四十三条 【征收】**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。

**第二百四十四条 【耕地保护】**国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

**第二百四十五条 【征用】**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

**第二百四十六条 【国有财产的范围、国家所有的性质和国家所有权的行使】**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。

**第二百四十七条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】**矿藏、水流、海域属于国家所有。

**第二百四十八条 【无居民海岛的国家所有权】**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。

**第二百四十九条 【国家所有土地的范围】**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。

**第二百五十条 【自然资源的国家所有权】**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。

**第二百五十一条 【野生动植物资源的国家所有权】**法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有。

**第二百五十四条 【国防资产和基础设施的国家所有权】**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。

**第二百五十五条 【国家机关的物权】**国家机关对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

**第二百五十六条 【国家举办的事业单位的物权】**国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

**第二百六十条 【集体财产的范围】**集体所有的不动产和动产包括:

- (一)法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂;
- (二)集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施;
- (三)集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施;
- (四)集体所有的其他不动产和动产。

**第二百六十一条 【农民集体所有财产归属及重大事项集体决定】**农民集体所有的不动产和动产,属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定:

- (一)土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的组织或者个人承包;

- (二)个别土地承包经营权人之间承包地的调整;
- (三)土地补偿费等费用的使用、分配办法;
- (四)集体出资的企业的所有权变动等事项;
- (五)法律规定的其他事项。

**第二百六十二条 【集体所有的不动产所有权行使】**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;

(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。

**第二百六十三条 【城镇集体所有的财产权利行使】**城镇集体所有的不动产和动产,依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第二百六十四条 【集体成员对集体财产的知情权】**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。

**第二百六十五条 【集体所有财产保护及农村集体成员合法权益保护】**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。

**第二百六十六条 【私有财产的范围】**私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

**第二百六十八条 【国家、集体和私人依法出资设立公司或其他企业】**国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产投到企业的,由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

**第二百六十九条 【法人财产权】**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。

**第二百七十条 【社会团体法人、捐助法人合法财产的保护】**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。

## 第六章 业主的建筑物区分所有权

**第二百七十一条 【建筑物区分所有权】**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。

**第二百七十二条 【业主对专有部分的权利和义务】**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。

**第二百七十三条 【业主对共有部分的权利和义务】**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;不得以放弃权利为由不履行义务。

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。

**第二百七十四条 【建筑区划内道路、绿地等的权利归属】**建筑区划内的道路,属于业主共有,但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

**第二百七十五条 【车位、车库的归属】**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。

**第二百七十六条 【车位、车库的首要用途】**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。

**第二百七十八条 【业主共同决定事项及表决】**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。

**第二百七十九条 【业主改变住宅用途的限制条件】** 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。

**第二百八十一条 【建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分】** 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。

**第二百八十二条 【共有部分的收入分配】** 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。

**第二百八十三条 【建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配】** 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分面积所占比例确定。

## 第七章 相邻关系

**第二百八十八条 【处理相邻关系的原则】** 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。

**第二百八十九条 【处理相邻关系的法律依据】** 法律、法规对处理相邻关系有规定的,依照其规定;法律、法规没有规定的,可以按照当地习惯。

**第二百九十条 【用水、排水相邻关系】**不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用,应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放,应当尊重自然流向。

**第二百九十一条 【通行相邻关系】**不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的,应当提供必要的便利。

**第二百九十二条 【相邻土地的利用】**不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的,该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

**第二百九十三条 【相邻通风、采光和日照】**建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

**第二百九十四条 【相邻不动产之间不可量物侵害】**不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物,排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。

**第二百九十五条 【维护相邻不动产安全】**不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等,不得危及相邻不动产的安全。

**第二百九十六条 【使用相邻不动产避免造成损害】**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。

## 第八章 共有

**第二百九十七条 【共有及其类型】**不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

**第二百九十八条 【按份共有】**按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

**第二百九十九条 【共同共有】**共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

**第三百条 【共有人对共有物的管理权】**共有人按照约定管理共有的不动产或者动产;没有约定或者约定不明确的,各共有人都有管理的权利和义务。

**第三百零一条 【共有物的处分、重大修缮和性质、用途变更】**处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意,但是共有人之间另有约定的除外。

**第三百零二条 【共有物管理费用的分担】**共有人对共有物的管理费用以及其他负担,有约定的,按照其约定;没有约定或者约定不明确的,按份共有人按照其份额负担,共同共有人共同负担。

**第三百零三条 【共有物的分割】**共有人约定不得分割共有的不动产或者动产,以维持共有关系的,应当按照约定,但是共有人有重大理由需要分割的,可以请求分割;没有约定或者约定不明确的,按份共有人可以随时请求分割,共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割造成其他共有人损害的,应当给予赔偿。

**第三百零四条 【共有物的分割方式】**共有人可以协商确定分割方式。达不成协议,共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的,应当对实物予以分割;难以分割或者因分割会减损价值的,应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的,其他共有人应当分担损失。

### **第三百零五条 【按份共有人的份额处分权和其他共有人的优先购买权】**

按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

### **第三百零六条 【优先购买权的实现方式】**

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。

### **第三百零七条 【因共同财产产生的债权债务关系的对外、对内效力】**

因共有的不动产或者动产产生的债权债务,在对外关系上,共有人享有连带债权、承担连带债务,但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外;在共有人内部关系上,除共有人另有约定外,按份共有人按照份额享有债权、承担债务,共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人,有权向其他共有人追偿。

### **第三百零八条 【按份共有的推定】**

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有,或者约定不明确的,除共有人具有家庭关系等外,视为按份共有。

### **第三百零九条 【按份共有人份额的确定】**

按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额,没有约定或者约定不明确的,按照出资额确定;不能确定出资额的,视为等额享有。

### **第三百一十条 【用益物权、担保物权共有的参照适用】**

两个以上组织、个人共同享有用益物权、担保物权的,参照适用本章的有关规定。

## **第九章 所有权取得的特别规定**

**第三百一十一条 【善意取得】**无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:

(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意;

(二)以合理的价格转让;

(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人。

受让人依据前款规定取得不动产或者动产的所有权的,原所有权人有权向无处分权人请求损害赔偿。

当事人善意取得其他物权的,参照适用前两款规定。

**第三百二十条 【从物所有权的转移】**主物转让的,从物随主物转让,但是当事人另有约定的除外。

**第三百二十二条 【添附取得物的归属】**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。

## 第三分编 用益物权

### 第十章 一般规定

**第三百二十三条 【用益物权的定义】**用益物权人对他人所有的不动产或者动产,依法享有占有、使用和收益的权利。

**第三百二十四条 【国有和集体所有自然资源的用益物权】**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。

**第三百二十五条 【自然资源使用制度】**国家实行自然资源有偿使用制度,但是法律另有规定的除外。

**第三百二十六条 【用益物权人权利的行使】**用益物权人行使权利,应当遵守法律有关保护和合理开发利用资源、保护生态环境的规定。所有权人不得干涉用益物权人行使权利。

**第三百二十七条 【用益物权人因征收、征用有权获得补偿】**因不动产或者动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的,用益物权人有权依据本法第二百四十三条、第二百四十五条的规定获得相应补偿。

**第三百二十八条 【海域使用权的法律保护】**依法取得的海域使用权受法律保护。

**第三百二十九条 【合法探矿权等权利的法律保护】**依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利受法律保护。

## 第十一章 土地承包经营权

**第三百三十条 【双层经营体制与土地承包经营制度】**农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地,依法实行土地承包经营制度。

**第三百三十一条 【土地承包经营权的定义】**土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利,有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

**第三百三十二条 【土地承包期】**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。

**第三百三十三条 【土地承包经营权的设立和登记】**土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

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。

**第三百三十四条 【土地承包经营权的互换、转让】**土地承包经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。

**第三百三十五条 【土地承包经营权互换、转让的登记】**土地承包经营权互换、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。

**第三百三十六条 【承包地的调整】**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。

**第三百三十七条 【承包地的收回】**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。

**第三百三十八条 【承包地的征收补偿】**承包地被征收的,土地承包经营权人有权依据本法第二百四十三条的规定获得相应补偿。

**第三百三十九条 【土地经营权的流转】**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。

**第三百四十条 【土地经营权的定义】**土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地,自主开展农业生产经营并取得收益。

**第三百四十一条 【土地经营权的设立及登记】**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。

**第三百四十二条 【其他方式承包的土地经营权流转】**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。

**第三百四十三条 【国有农用地实行承包经营的参照适用】**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

**第三百四十四条 【建设用地使用权的定义】**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。

**第三百四十五条 【建设用地使用权的分层设立】**建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

**第三百四十六条 【建设用地使用权的设立原则】**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,遵守法律、行政法规关于土地用途的规定,不得损害已经设立的用益物权。

**第三百四十七条 【建设用地使用权的设立方式】**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。

**第三百四十八条 【建设用地使用权出让合同】**通过招标、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:

- (一)当事人的名称和住所;
- (二)土地界址、面积等;
- (三)建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间;
- (四)土地用途、规划条件;
- (五)建设用地使用权期限;
- (六)出让金等费用及其支付方式;
- (七)解决争议的方法。

**第三百四十九条 【建设用地使用权的登记】**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。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

**第三百五十条 【土地用途管制制度】**建设用地使用权人应当合理利用土地,不得改变土地用途;需要改变土地用途的,应当依法经有关行政主管部门批准。

**第三百五十一条 【建设用地使用权人支付出让金等费用的义务】**建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

**第三百五十二条 【建设用地使用权人建造的建筑物等设施的权属】**建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人,但是有相反证据证明的除外。

**第三百五十三条 【建设用地使用权的流转方式】**建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押,但是法律另有规定的除外。

**第三百五十四条 【处分建设用地使用权的合同形式和期限】**建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的,当事人应当采用书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定,但是不得超过建设用地使用权的剩余期限。

**第三百五十五条 【建设用地使用权流转后变更登记】**建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的,应当向登记机构申请变更登记。

**第三百五十六条 【建筑物等设施随建设用地使用权的流转而一并处分】**建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的,附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

**第三百五十七条 【建设用地使用权随建筑物等设施的流转而一并处分】**建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的,该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

**第三百五十八条 【建设用地使用权提前收回及其补偿】**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,应当依据本法第二百四十三条的规定对该土地上的房屋以及其他不动产给予补偿,并退还相应的出让金。

**第三百五十九条 【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。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋以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。

**第三百六十条 【建设用地使用权注销登记】**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。

**第三百六十一条 【集体所有土地作为建设用地的法律适用】**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。

### 第十三章 宅基地使用权

**第三百六十二条 【宅基地使用权的定义】**宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利,有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

**第三百六十三条 【宅基地使用权取得、行使和转让的法律适用】**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。

**第三百六十四条 【宅基地的灭失和重新分配】**宅基地因自然灾害等原因灭失的,宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民,应当依法重新分配宅基地。

**第三百六十五条 【宅基地使用权变更和注销登记】**已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的,应当及时办理变更登记或者注销登记。

## 第十四章 居住权

**第三百六十六条 【居住权的定义】**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。

**第三百六十七条 【居住权合同】**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。

**第三百六十八条 【居住权的设立】**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。

**第三百六十九条 【居住权的转让、继承和设立居住权的住宅出租】**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。

**第三百七十条 【居住权的消灭】**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。

**第三百七十一条 【以遗嘱方式设立居住权的参照适用】**以遗嘱方式设立居住权的,参照适用本章的有关规定。

## 第十五章 地役权

**第三百七十二條 【地役权的定义】**地役权人有权按照合同约定,利用他人的不动产,以提高自己的不动产的效益。

前款所称他人的不动产为供役地,自己的不动产为需役地。

**第三百七十三条 【地役权合同】**设立地役权,当事人应当采用书面形式订立地役权合同。

地役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)供役地和需役地的位置;
- (三)利用目的和方法;
- (四)地役权期限;
- (五)费用及其支付方式;
- (六)解决争议的方法。

**第三百七十四条 【地役权的设立与登记】**地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的,可以向登记机构申请地役权登记;未经登记,不得对抗善意第三人。

**第三百七十五条 【供役地权利人的义务】**供役地权利人应当按照合同约定,允许地役权人利用其不动产,不得妨害地役权人行使权利。

**第三百七十六条 【地役权人的义务】**地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地,尽量减少对供役地权利人物权的限制。

**第三百七十七条 【地役权期限】**地役权期限由当事人约定;但是,不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

**第三百七十八条 【地役权的承继】** 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经设立的地役权。

**第三百七十九条 【在先用益物权对地役权的限制】** 土地上已经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,未经用益物权人同意,土地所有权人不得设立地役权。

**第三百八十条 【地役权的转让】** 地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的,地役权一并转让,但是合同另有约定的除外。

**第三百八十一条 【地役权的抵押】** 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。

**第三百八十二条 【地役权对需役地及其上权利的不可分性】** 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。

**第三百八十三条 【地役权对供役地及其上权利的不可分性】** 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。

**第三百八十四条 【供役地权利人单方解除地役权合同的法定事由】** 地役权人有下列情形之一的,供役地权利人有权解除地役权合同,地役权消灭:

- (一)违反法律规定或者合同约定,滥用地役权;
- (二)有偿利用供役地,约定的付款期限届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。

**第三百八十五条 【已登记地役权的变更、转让或消灭手续】** 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的,应当及时办理变更登记或者注销登记。

## 第四分编 担保物权

### 第十六章 一般规定

**第三百八十八条 【担保合同】** 设立担保物权,应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同包括抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效的,担保合同无效,但是法律另有规定的除外。

担保合同被确认无效后,债务人、担保人、债权人有过错的,应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

**第三百九十三条 【担保物权消灭事由】** 有下列情形之一的,担保物权消灭:

- (一)主债权消灭;
- (二)担保物权实现;
- (三)债权人放弃担保物权;
- (四)法律规定担保物权消灭的其他情形。

## 第十七章 抵押权

### 第一节 一般抵押权

**第三百九十四条 【抵押权的定义】** 为担保债务的履行,债务人或者第三人不转移财产的占有,将该财产抵押给债权人的,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权就该财产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人,债权人为抵押权人,提供担保的财产为抵押财产。

**第三百九十五条 【抵押财产的范围】** 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押:

- (一)建筑物和其他土地附着物;
- (二)建设用地使用权;
- (三)海域使用权;
- (四)生产设备、原材料、半成品、产品;
- (五)正在建造的建筑物、船舶、航空器;
- (六)交通运输工具;
- (七)法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

**第三百九十六条 【浮动抵押】** 企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿。

**第三百九十七条 【建筑物与建设用地使用权同时抵押规则】** 以建筑物抵押的,该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的,该土地上的建筑物一并抵押。

抵押人未依据前款规定一并抵押的,未抵押的财产视为一并抵押。

**第三百九十八条 【乡镇、村企业的建设用地使用权抵押限制】** 乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的,其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

**第三百九十九条 【禁止抵押的财产范围】** 下列财产不得抵押:

- (一)土地所有权;

(二)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;

(三)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;

(四)所有权、使用权不明或者有争议的财产;

(五)依法被查封、扣押、监管的财产;

(六)法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

**第四百条 【抵押合同】**设立抵押权,当事人应当采用书面形式订立抵押合同。

抵押合同一般包括下列条款:

(一)被担保债权的种类和数额;

(二)债务人履行债务的期限;

(三)抵押财产的名称、数量等情况;

(四)担保的范围。

**第四百零一条 【流押】**抵押权人在债务履行期限届满前,与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的,只能依法就抵押财产优先受偿。

**第四百零二条 【不动产抵押登记】**以本法第三百九十五条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的,应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

**第四百零三条 【动产抵押的效力】**以动产抵押的,抵押权自抵押合同生效时设立;未经登记,不得对抗善意第三人。

**第四百零四条 【动产抵押权无追及效力】**以动产抵押的,不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

**第四百零五条 【抵押权与租赁权的关系】**抵押权设立前,抵押财产已经出租并转移占有的,原租赁关系不受该抵押权的影响。

**第四百零六条 【抵押财产的处分】**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。

**第四百零七条 【抵押权处分的从属性】**抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的,担保该债权的抵押权一并转让,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第四百零九条 【抵押权及其顺位的处分】**抵押人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容。但是,抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的,不得对其他抵押权人产生不利影响。

债务人以自己的财产设定抵押,抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的,其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任,但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

**第四百一十条 【抵押权的实现】**债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的,其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的,抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的,应当参照市场价格。

**第四百一十一条 【浮动抵押财产确定】**依据本法第三百九十六条规定设定抵押的,抵押财产自下列情形之一发生时确定:

- (一)债务履行期限届满,债权未实现;
- (二)抵押人被宣告破产或者解散;
- (三)当事人约定的实现抵押权的情形;
- (四)严重影响债权实现的其他情形。

**第四百一十二条 【抵押权对抵押财产孳息的效力】**债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,致使抵押财产被人民法院依法扣押的,自扣押之日起,抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息,但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息义务人的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

**第四百一十三条 【抵押财产变价后的处理】**抵押财产折价或者拍卖、变卖后,其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。

**第四百一十四条 【数个抵押权的清偿顺序】**同一财产向两个以上债权人抵押的,拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿:

- (一)抵押权已经登记的,按照登记的时间先后确定清偿顺序;
- (二)抵押权已经登记的先于未登记的受偿;
- (三)抵押权未登记的,按照债权比例清偿。

其他可以登记的担保物权,清偿顺序参照适用前款规定。

**第四百一十五条 【抵押权与质权的清偿顺序】**同一财产既设立抵押权又设立质权的,拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。

**第四百一十七条 【抵押权对新增建筑物的效力】**建设用地使用权抵押后,该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时,应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但是,新增建筑物所得的价款,抵押权人无权优先受偿。

**第四百一十八条 【集体所有土地使用权抵押权的实行效果】**以集体所有土地的使用权依法抵押的,实现抵押权后,未经法定程序,不得改变土地所有权的性质和土地用途。

**第四百一十九条 【抵押权存续期间】**抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权;未行使的,人民法院不予保护。

## 第二节 最高额抵押权

**第四百二十条 【最高额抵押权的定义】**为担保债务的履行,债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

最高额抵押权设立前已经存在的债权,经当事人同意,可以转入最高额抵押担保的债权范围。

**第四百二十一条 【最高额抵押权担保的债权转让】**最高额抵押担保的债权确定前,部分债权转让的,最高额抵押权不得转让,但是当事人另有约定的除外。

**第四百二十二条 【最高额抵押合同条款变更】**最高额抵押担保的债权确定前,抵押权人与抵押人可以通过协议变更债权确定的期间、债权范围以及最高债权额。但是,变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响。

**第四百二十三条 【最高额抵押权所担保的债权确定】**有下列情形之一的,抵押权人的债权确定:

(一)约定的债权确定期间届满;

(二)没有约定债权确定期间或者约定不明确,抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年后请求确定债权;

(三)新的债权不可能发生;

(四)抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押;

(五)债务人、抵押人被宣告破产或者解散;

(六)法律规定债权确定的其他情形。

**第四百二十四条 【最高额抵押权的法律适用】**最高额抵押权除适用本节规定外,适用本章第一节的有关规定。

## 第五分编 占有

### 第二十章 占有

**第四百五十八条 【有权占有的法律适用】**基于合同关系等产生的占有,有关不动产或者动产的使用、收益、违约责任等,按照合同约定;合同没有约定或者约定不明确的,依照有关法律规定。

**第四百五十九条 【无权占有造成占有物损害的赔偿责任】**占有人因使用占有的不动产或者动产,致使该不动产或者动产受到损害的,恶意占有人应当承担赔偿责任。

**第四百六十条 【权利人的返还请求权和占有人的费用求偿权】**不动产或者动产被占有人占有的,权利人可以请求返还原物及其孳息;但是,应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

**第四百六十一条 【权利人的损害赔偿请求权】** 占有的不动产或者动产毁损、灭失,该不动产或者动产的权利人请求赔偿的,占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人;权利人的损害未得到足够弥补的,恶意占有人还应当赔偿损失。

**第四百六十二条 【占有保护请求权】** 占有的不动产或者动产被侵占的,占有人有权请求返还原物;对妨害占有的行为,占有人有权请求排除妨害或者消除危险;因侵占或者妨害造成损害的,占有人有权依法请求损害赔偿。

占有人返还原物的请求权,自侵占发生之日起一年内未行使的,该请求权消灭。

## 第三编 合同

### 第一分编 通则

#### 第一章 一般规定

**第四百六十四条 【合同的定义和身份关系协议的法律适用】** 合同是民事主体之间设立、变更、终止民事法律关系的协议。

婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用有关该身份关系的法律规定;没有规定的,可以根据其性质参照适用本编规定。

**第四百六十五条 【依法成立的合同效力】** 依法成立的合同,受法律保护。依法成立的合同,仅对当事人具有法律约束力,但是法律另有规定的除外。

**第四百六十六条 【合同条款的解释】** 当事人对合同条款的理解有争议的,应当依据本法第一百四十二条第一款的规定,确定争议条款的含义。

合同文本采用两种以上文字订立并约定具有同等效力的,对各文本使用的词句推定具有相同含义。各文本使用的词句不一致的,应当根据合同的相关条款、性质、目的以及诚信原则等予以解释。

**第四百六十七条 【无名合同及涉外合同的法律适用】**本法或者其他法律没有明文规定的合同,适用本编通则的规定,并可以参照适用本编或者其他法律最相类似合同的规定。

在中华人民共和国境内履行的中外合资经营企业合同、中外合作经营企业合同、中外合作勘探开发自然资源合同,适用中华人民共和国法律。

**第四百六十八条 【非因合同产生的债权债务关系的法律适用】**非因合同产生的债权债务关系,适用有关该债权债务关系的法律规定;没有规定的,适用本编通则的有关规定,但是根据其性质不能适用的除外。

## 第二章 合同的订立

**第四百六十九条 【合同订立形式】**当事人订立合同,可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。

书面形式是合同书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。

以电子数据交换、电子邮件等方式能够有形地表现所载内容,并可以随时调取查用的数据电文,视为书面形式。

**第四百七十条 【合同主要条款与示范文本】**合同的内容由当事人约定,一般包括下列条款:

- (一)当事人的姓名或者名称和住所;
- (二)标的;

- (三)数量;
- (四)质量;
- (五)价款或者报酬;
- (六)履行期限、地点和方式;
- (七)违约责任;
- (八)解决争议的方法。

当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。

**第四百七十一条 【合同订立方式】**当事人订立合同,可以采取要约、承诺方式或者其他方式。

**第四百七十二条 【要约的定义及构成要件】**要约是希望与他人订立合同的意思表示,该意思表示应当符合下列条件:

- (一)内容具体确定;
- (二)表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

**第四百七十三条 【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。

**第四百七十四条 【要约生效时间】**要约生效的时间适用本法第一百三十七条的规定。

**第四百七十五条 【要约撤回】**要约可以撤回。要约的撤回适用本法第一百四十一条的规定。

**第四百七十六条 【要约不得撤销情形】**要约可以撤销,但是有下列情形之一的除外:

- (一)要约人以确定承诺期限或者其他形式明示要约不可撤销;

(二)受要约人有理由认为要约是不可撤销的,并已经为履行合同做了合理准备工作。

**第四百七十七条 【要约撤销】**撤销要约的意思表示以对话方式作出的,该意思表示的内容应当在受要约人作出承诺之前为受要约人所知道;撤销要约的意思表示以非对话方式作出的,应当在受要约人作出承诺之前到达受要约人。

**第四百七十八条 【要约失效】**有下列情形之一的,要约失效:

- (一)要约被拒绝;
- (二)要约被依法撤销;
- (三)承诺期限届满,受要约人未作出承诺;
- (四)受要约人对要约的内容作出实质性变更。

**第四百七十九条 【承诺的定义】**承诺是受要约人同意要约的意思表示。

**第四百八十条 【承诺的方式】**承诺应当以通知的方式作出;但是,根据交易习惯或者要约表明可以通过行为作出承诺的除外。

**第四百八十一条 【承诺的期限】**承诺应当在要约确定的期限内到达受要约人。

要约没有确定承诺期限的,承诺应当依照下列规定到达:

- (一)要约以对话方式作出的,应当即时作出承诺;
- (二)要约以非对话方式作出的,承诺应当在合理期限内到达。

**第四百八十二条 【以信件或者电报等作出的要约的承诺期限计算方法】**要约以信件或者电报作出的,承诺期限自信件载明的日期或者电报交发之日开始计算。信件未载明日期的,自投寄该信件的邮戳日期开始计算。要约以电话、传真、电子邮件等快速通讯方式作出的,承诺期限自要约到达受要约人时开始计算。

**第四百八十三条 【合同成立时间】** 承诺生效时合同成立,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第四百八十四条 【承诺生效时间】** 以通知方式作出的承诺,生效的时间适用本法第一百三十七条的规定。

承诺不需要通知的,根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。

**第四百八十五条 【承诺的撤回】** 承诺可以撤回。承诺的撤回适用本法第一百四十一条的规定。

**第四百八十六条 【迟延承诺】** 受要约人超过承诺期限发出承诺,或者在承诺期限内发出承诺,按照通常情形不能及时到达要约人的,为新要约;但是,要约人及时通知受要约人该承诺有效的除外。

**第四百八十七条 【未迟发而迟到的承诺】** 受要约人在承诺期限内发出承诺,按照通常情形能够及时到达要约人,但是因其他原因致使承诺到达要约人时超过承诺期限的,除要约人及时通知受要约人因承诺超过期限不接受该承诺外,该承诺有效。

**第四百八十八条 【承诺对要约内容的实质性变更】** 承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的,为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更,是对要约内容的实质性变更。

**第四百八十九条 【承诺对要约内容的非实质性变更】** 承诺对要约的内容作出非实质性变更的,除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更外,该承诺有效,合同的内容以承诺的内容为准。

**第四百九十条 【合同成立时间】**当事人采用合同书形式订立合同的,自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。在签名、盖章或者按指印之前,当事人一方已经履行主要义务,对方接受时,该合同成立。

法律、行政法规规定或者当事人约定合同应当采用书面形式订立,当事人未采用书面形式但是一方已经履行主要义务,对方接受时,该合同成立。

**第四百九十一条 【信件、数据电文形式合同和网络合同成立时间】**当事人采用信件、数据电文等形式订立合同要求签订确认书的,签订确认书时合同成立。

当事人一方通过互联网等信息网络发布的商品或者服务信息符合要约条件的,对方选择该商品或者服务并提交订单成功时合同成立,但是当事人另有约定的除外。

**第四百九十二条 【合同成立地点】**承诺生效的地点为合同成立的地点。采用数据电文形式订立合同的,收件人的主营业地为合同成立的地点;没有主营业地的,其住所地为合同成立的地点。当事人另有约定的,按照其约定。

**第四百九十三条 【书面合同成立地点】**当事人采用合同书形式订立合同的,最后签名、盖章或者按指印的地点为合同成立的地点,但是当事人另有约定的除外。

**第四百九十四条 【依国家订货任务、指令性任务订立合同及强制要约、强制承诺】**国家根据抢险救灾、疫情防控或者其他需要下达国家订货任务、指令性任务的,有关民事主体之间应当依照有关法律、行政法规规定的权利和义务订立合同。

依照法律、行政法规的规定负有发出要约义务的当事人,应当及时发出合理的要约。

依照法律、行政法规的规定负有作出承诺义务的当事人,不得拒绝对方合理的订立合同要求。

**第四百九十五条 【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。

**第四百九十六条 【格式条款】**格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定,并在订立合同时未与对方协商的条款。

采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。

**第四百九十七条 【格式条款无效的情形】**有下列情形之一的,该格式条款无效:

- (一)具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形;
- (二)提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利;
- (三)提供格式条款一方排除对方主要权利。

**第四百九十八条 【格式条款的解释】**对格式条款的理解发生争议的,应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的,应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的,应当采用非格式条款。

**第四百九十九条 【悬赏广告】** 悬赏人以公开方式声明对完成特定行为的人支付报酬的,完成该行为的人可以请求其支付。

**第五百条 【缔约过失责任】** 当事人在订立合同过程中有下列情形之一,造成对方损失的,应当承担赔偿责任:

- (一)假借订立合同,恶意进行磋商;
- (二)故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况;
- (三)有其他违背诚信原则的行为。

**第五百零一条 【当事人保密义务】** 当事人在订立合同过程中知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息,无论合同是否成立,不得泄露或者不正当地使用;泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息,造成对方损失的,应当承担赔偿责任。

### 第三章 合同的效力

**第五百零二条 【合同生效时间】** 依法成立的合同,自成立时生效,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

依照法律、行政法规的规定,合同应当办理批准等手续的,依照其规定。未办理批准等手续影响合同生效的,不影响合同中履行报批等义务条款以及相关条款的效力。应当办理申请批准等手续的当事人未履行义务的,对方可以请求其承担违反该义务的责任。

依照法律、行政法规的规定,合同的变更、转让、解除等情形应当办理批准等手续的,适用前款规定。

**第五百零三条 【被代理人对无权代理合同的追认】** 无权代理人以被代理人的名义订立合同,被代理人已经开始履行合同义务或者接受相对人履行的,视为对合同的追认。

**第五百零四条 【越权订立的合同效力】** 法人的法定代表人或者非法人组织的负责人超越权限订立的合同,除相对人知道或者应当知道其超越权限外,该代表行为有效,订立的合同对法人或者非法人组织发生法律效力。

**第五百零五条 【超越经营范围订立的合同效力】** 当事人超越经营范围订立的合同的效力,应当依照本法第一编第六章第三节和本编的有关规定确定,不得仅以超越经营范围确认合同无效。

**第五百零六条 【免责条款效力】** 合同中的下列免责条款无效:

- (一)造成对方人身损害的;
- (二)因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

**第五百零七条 【争议解决条款效力】** 合同不生效、无效、被撤销或者终止的,不影响合同中有关解决争议方法的条款的效力。

**第五百零八条 【合同效力援引规定】** 本编对合同的效力没有规定的,适用本法第一编第六章的有关规定。

## 第四章 合同的履行

**第五百零九条 【合同履行的原则】** 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚信原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

当事人在履行合同过程中,应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。

**第五百一十条 【合同没有约定或者约定不明的补救措施】**合同生效后,当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的,可以协议补充;不能达成补充协议的,按照合同相关条款或者交易习惯确定。

**第五百一十一条 【合同约定不明确时的履行】**当事人就有关合同内容约定不明确,依据前条规定仍不能确定的,适用下列规定:

(一)质量要求不明确的,按照强制性国家标准履行;没有强制性国家标准的,按照推荐性国家标准履行;没有推荐性国家标准的,按照行业标准履行;没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

(二)价款或者报酬不明确的,按照订立合同时履行地的市场价格履行;依法应当执行政府定价或者政府指导价的,依照规定履行。

(三)履行地点不明确,给付货币的,在接受货币一方所在地履行;交付不动产的,在不动产所在地履行;其他标的,在履行义务一方所在地履行。

(四)履行期限不明确的,债务人可以随时履行,债权人也可以随时请求履行,但是应当给对方必要的准备时间。

(五)履行方式不明确的,按照有利于实现合同目的的方式履行。

(六)履行费用的负担不明确的,由履行义务一方负担;因债权人原因增加的履行费用,由债权人负担。

**第五百一十二条 【电子合同标的的交付时间】**通过互联网等信息网络订立的电子合同的标的为交付商品并采用快递物流方式交付的,收货人的签收时间为交付时间。电子合同的标的为提供服务的,生成的电子凭证或者实物凭证中载明的时间为提供服务时间;前述凭证没有载明时间或者载明时间与实际提供服务时间不一致的,以实际提供服务的时间为准。

电子合同的标的物为采用在线传输方式交付的,合同标的物进入对方当事人指定的特定系统且能够检索识别的时间为交付时间。

电子合同当事人对交付商品或者提供服务的方式、时间另有约定的,按照其约定。

**第五百一十三条 【政府定价、政府指导价】** 执行政府定价或者政府指导价的,在合同约定的交付期限内政府价格调整时,按照交付时的价格计价。逾期交付标的物的,遇价格上涨时,按照原价格执行;价格下降时,按照新价格执行。逾期提取标的物或者逾期付款的,遇价格上涨时,按照新价格执行;价格下降时,按照原价格执行。

**第五百一十四条 【金钱之债中对于履行币种约定不明时的处理】** 以支付金钱为内容的债,除法律另有规定或者当事人另有约定外,债权人可以请求债务人以实际履行地的法定货币履行。

**第五百一十五条 【选择之债中选择权归属与移转】** 标的有多项而债务人只需履行其中一项的,债务人享有选择权;但是,法律另有规定、当事人另有约定或者另有交易习惯的除外。

享有选择权的当事人在约定期限内或者履行期限届满未作选择,经催告后在合理期限内仍未选择的,选择权转移至对方。

**第五百一十六条 【选择权的行使方式】** 当事人行使选择权应当及时通知对方,通知到达对方时,标的确定。标的确定后不得变更,但是经对方同意的除外。

可选择的标的发生不能履行情形的,享有选择权的当事人不得选择不能履行的标的,但是该不能履行的情形是由对方造成的除外。

**第五百一十七条 【按份之债】** 债权人为二人以上,标的可分,按照份额各自享有债权的,为按份债权;债务人为二人以上,标的可分,按照份额各自负担债务的,为按份债务。

按份债权人或者按份债务人的份额难以确定的,视为份额相同。

**第五百一十八条 【连带之债】** 债权人为二人以上,部分或者全部债权人均可以请求债务人履行债务的,为连带债权;债务人为二人以上,债权人可以请求部分或者全部债务人履行全部债务的,为连带债务。

连带债权或者连带债务,由法律规定或者当事人约定。

**第五百一十九条 【连带债务人的份额确定及追偿权】** 连带债务人之间的份额难以确定的,视为份额相同。

实际承担债务超过自己份额的连带债务人,有权就超出部分在其他连带债务人未履行的份额范围内向其追偿,并相应地享有债权人的权利,但是不得损害债权人的利益。其他连带债务人对债权人的抗辩,可以向该债务人主张。

被追偿的连带债务人不能履行其应分担份额的,其他连带债务人应当在相应范围内按比例分担。

**第五百二十条 【连带债务涉他效力】** 部分连带债务人履行、抵销债务或者提存标的物的,其他债务人对债权人的债务在相应范围内消灭;该债务人可以依据前条规定向其他债务人追偿。

部分连带债务人的债务被债权人免除的,在该连带债务人应当承担的份额范围内,其他债务人对债权人的债务消灭。

部分连带债务人的债务与债权人的债权同归于一人的,在扣除该债务人应当承担的份额后,债权人对其他债务人的债权继续存在。

债权人对部分连带债务人的给付受领迟延的,对其他连带债务人发生效力。

**第五百二十一条 【连带债权的内部关系及法律适用】** 连带债权人之间的份额难以确定的,视为份额相同。

实际受领债权的连带债权人,应当按比例向其他连带债权人返还。

连带债权参照适用本章连带债务的有关规定。

**第五百二十二条 【向第三人履行的合同】**当事人约定由债务人向第三人履行债务,债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的,应当向债权人承担违约责任。

法律规定或者当事人约定第三人可以直接请求债务人向其履行债务,第三人未在合理期限内明确拒绝,债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的,第三人可以请求债务人承担违约责任;债务人对债权人的抗辩,可以向第三人主张。

**第五百二十三条 【由第三人履行的合同】**当事人约定由第三人向债权人履行债务,第三人不履行债务或者履行债务不符合约定的,债务人应当向债权人承担违约责任。

**第五百二十四条 【第三人清偿规则】**债务人不履行债务,第三人对履行该债务具有合法利益的,第三人有权向债权人代为履行;但是,根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定只能由债务人履行的除外。

债权人接受第三人履行后,其对债务人的债权转让给第三人,但是债务人和第三人另有约定的除外。

**第五百二十五条 【同时履行抗辩权】**当事人互负债务,没有先后履行顺序的,应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行请求。一方在对方履行债务不符合约定时,有权拒绝其相应的履行请求。

**第五百二十六条 【先履行抗辩权】**当事人互负债务,有先后履行顺序,应当先履行债务一方未履行的,后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行债务不符合约定的,后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

**第五百二十七条 【不安抗辩权】**应当先履行债务的当事人,有确切证据证明对方有下列情形之一的,可以中止履行:

(一)经营状况严重恶化;

(二)转移财产、抽逃资金,以逃避债务;

(三)丧失商业信誉;

(四)有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

当事人没有确切证据中止履行的,应当承担违约责任。

**第五百二十八条 【行使不安抗辩权】**当事人依据前条规定中止履行的,应当及时通知对方。对方提供适当担保的,应当恢复履行。中止履行后,对方在合理期限内未恢复履行能力且未提供适当担保的,视为以自己的行为表明不履行主要债务,中止履行的一方可以解除合同并可以请求对方承担违约责任。

**第五百二十九条 【因债权人原因致债务履行困难时的处理】**债权人分立、合并或者变更住所没有通知债务人,致使履行债务发生困难的,债务人可以中止履行或者将标的物提存。

**第五百三十条 【债务人提前履行债务】**债权人可以拒绝债务人提前履行债务,但是提前履行不损害债权人利益的除外。

债务人提前履行债务给债权人增加的费用,由债务人负担。

**第五百三十一条 【债务人部分履行债务】**债权人可以拒绝债务人部分履行债务,但是部分履行不损害债权人利益的除外。

债务人部分履行债务给债权人增加的费用,由债务人负担。

**第五百三十二条 【当事人变化对合同履行的影响】**合同生效后,当事人不得因姓名、名称的变更或者法定代表人、负责人、承办人的变动而不履行合同义务。

**第五百三十三条 【情势变更】**合同成立后,合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化,继续履行合同对于当事人一方明显不公平的,受不利影响的当事人可以与对方重新协商;在合

理期限内协商不成的,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。

人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况,根据公平原则变更或者解除合同。

**第五百三十四条 【合同监管】**对当事人利用合同实施危害国家利益、社会公共利益行为的,市场监督管理和其他有关行政主管部门依照法律、行政法规的规定负责监督处理。

## 第五章 合同的保全

**第五百三十五条 【债权人代位权】**因债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利,影响债权人的到期债权实现的,债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利,但是该权利专属于债务人自身的除外。

代位权的行使范围以债权人的到期债权为限。债权人行使代位权的必要费用,由债务人负担。

相对人对债务人的抗辩,可以向债权人主张。

**第五百三十六条 【债权人代位权的提前行使】**债权人的债权到期前,债务人的债权或者与该债权有关的从权利存在诉讼时效期间即将届满或者未及时申报破产债权等情形,影响债权人的债权实现的,债权人可以代位向债务人的相对人请求其向债务人履行、向破产管理人申报或者作出其他必要的行为。

**第五百三十七条 【债权人代位权行使效果】**人民法院认定代位权成立的,由债务人的相对人向债权人履行义务,债权人接受履行后,债权人与债务人、

债务人与相对人之间相应的权利义务终止。债务人对相对人的债权或者与该债权有关的从权利被采取保全、执行措施,或者债务人破产的,依照相关法律的规定处理。

**第五百三十八条 【无偿处分时的债权人撤销权行使】** 债务人以放弃其债权、放弃债权担保、无偿转让财产等方式无偿处分财产权益,或者恶意延长其到期债权的履行期限,影响债权人的债权实现的,债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

**第五百三十九条 【不合理价格交易时的债权人撤销权行使】** 债务人以明显不合理的低价转让财产、以明显不合理的高价受让他人财产或者为他人的债务提供担保,影响债权人的债权实现,债务人的相对人知道或者应当知道该情形的,债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

**第五百四十条 【债权人撤销权行使范围以及必要费用承担】** 撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用,由债务人负担。

**第五百四十一条 【债权人撤销权除斥期间】** 撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的,该撤销权消灭。

**第五百四十二条 【债权人撤销权行使效果】** 债务人影响债权人的债权实现的行为被撤销的,自始没有法律约束力。

## 第六章 合同的变更和转让

**第五百四十三条 【协议变更合同】** 当事人协商一致,可以变更合同。

**第五百四十四条 【变更不明确推定为未变更】**当事人对合同变更的内容约定不明确的,推定为未变更。

**第五百四十五条 【债权转让】**债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人,但是有下列情形之一的除外:

- (一)根据债权性质不得转让;
- (二)按照当事人约定不得转让;
- (三)依照法律规定不得转让。

当事人约定非金钱债权不得转让的,不得对抗善意第三人。当事人约定金钱债权不得转让的,不得对抗第三人。

**第五百四十六条 【债权转让通知】**债权人转让债权,未通知债务人的,该转让对债务人不发生效力。

债权转让的通知不得撤销,但是经受让人同意的除外。

**第五百四十七条 【债权转让时从权利一并变动】**债权人转让债权的,受让人取得与债权有关的从权利,但是该从权利专属于债权人自身的除外。

受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。

**第五百四十八条 【债权转让时债务人抗辩权】**债务人接到债权转让通知后,债务人对让与人的抗辩,可以向受让人主张。

**第五百四十九条 【债权转让时债务人抵销权】**有下列情形之一的,债务人可以向受让人主张抵销:

- (一)债务人接到债权转让通知时,债务人对让与人享有债权,且债务人的债权先于转让的债权到期或者同时到期;
- (二)债务人的债权与转让的债权是基于同一合同产生。

**第五百五十条 【债权转让增加的履行费用的负担】**因债权转让增加的履行费用,由让与人负担。

**第五百五十一条 【债务转移】**债务人将债务的全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。

债务人或者第三人可以催告债权人在合理期限内予以同意,债权人未作表示的,视为不同意。

**第五百五十二条 【并存的债务承担】**第三人与债务人约定加入债务并通知债权人,或者第三人向债权人表示愿意加入债务,债权人未在合理期限内明确拒绝的,债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务。

**第五百五十三条 【债务转移时新债务人抗辩权】**债务人转移债务的,新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩;原债务人对债权人享有债权的,新债务人不得向债权人主张抵销。

**第五百五十四条 【债务转移时从债务一并转移】**债务人转移债务的,新债务人应当承担与主债务有关的从债务,但是该从债务专属于原债务人自身的除外。

**第五百五十五条 【合同权利义务一并转让】**当事人一方经对方同意,可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。

**第五百五十六条 【合同权利义务一并转让的法律适用】**合同的权利和义务一并转让的,适用债权转让、债务转移的有关规定。

## 第七章 合同的权利义务终止

**第五百五十七条 【债权债务终止情形】** 有下列情形之一的,债权债务终止:

- (一)债务已经履行;
- (二)债务相互抵销;
- (三)债务人依法将标的物提存;
- (四)债权人免除债务;
- (五)债权债务同归于一人;
- (六)法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

合同解除的,该合同的权利义务关系终止。

**第五百五十八条 【债权债务终止后的义务】** 债权债务终止后,当事人应当遵循诚信等原则,根据交易习惯履行通知、协助、保密、旧物回收等义务。

**第五百五十九条 【债权的从权利消灭】** 债权债务终止时,债权的从权利同时消灭,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第五百六十条 【债的清偿抵充顺序】** 债务人对同一债权人负担的数项债务种类相同,债务人的给付不足以清偿全部债务的,除当事人另有约定外,由债务人在清偿时指定其履行的债务。

债务人未作指定的,应当优先履行已经到期的债务;数项债务均到期的,优先履行对债权人缺乏担保或者担保最少的债务;均无担保或者担保相等的,优先履行债务人负担较重的债务;负担相同的,按照债务到期的先后顺序履行;到期时间相同的,按照债务比例履行。

**第五百六十一条 【费用、利息和主债务的抵充顺序】** 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用,其给付不足以清偿全部债务的,除当事人另有约定外,应当按照下列顺序履行:

- (一)实现债权的有关费用;

(二)利息;

(三)主债务。

**第五百六十二条 【合同约定解除】**当事人协商一致,可以解除合同。

当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时,解除权人可以解除合同。

**第五百六十三条 【法定解除】**有下列情形之一的,当事人可以解除合同:

(一)因不可抗力致使不能实现合同目的;

(二)在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;

(三)当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;

(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;

(五)法律规定的其他情形。

以持续履行的债务为内容的不定期合同,当事人可以随时解除合同,但是应当在合理期限之前通知对方。

**第五百六十四条 【解除权行使期限】**法律规定或者当事人约定解除权行使期限,期限届满当事人不行使的,该权利消灭。

法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限,自解除权人知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使,或者经对方催告后在合理期限内不行使的,该权利消灭。

**第五百六十五条 【合同解除程序】**当事人一方依法主张解除合同的,应当通知对方。合同自通知到达对方时解除;通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除,债务人在该期限内未履行债务的,合同自通知载明

的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的,任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。

当事人一方未通知对方,直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同,人民法院或者仲裁机构确认该主张的,合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。

**第五百六十六条 【合同解除的效力】**合同解除后,尚未履行的,终止履行;已经履行的,根据履行情况和合同性质,当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施,并有权请求赔偿损失。

合同因违约解除的,解除权人可以请求违约方承担违约责任,但是当事人另有约定的除外。

主合同解除后,担保人对债务人应当承担的民事责任仍应当承担担保责任,但是担保合同另有约定的除外。

**第五百六十七条 【合同终止后有关结算和清理条款效力】**合同的权利义务关系终止,不影响合同中结算和清理条款的效力。

**第五百六十八条 【债务法定抵销】**当事人互负债务,该债务的标的物种类、品质相同的,任何一方可以将自己的债务与对方的到期债务抵销;但是,根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定不得抵销的除外。

当事人主张抵销的,应当通知对方。通知自到达对方时生效。抵销不得附条件或者附期限。

**第五百六十九条 【债务约定抵销】**当事人互负债务,标的物种类、品质不相同的,经协商一致,也可以抵销。

**第五百七十条 【标的物提存的条件】**有下列情形之一,难以履行债务的,债务人可以将标的物提存:

(一)债权人无正当理由拒绝受领;

(二)债权人下落不明;

(三)债权人死亡未确定继承人、遗产管理人,或者丧失民事行为能力未确定监护人;

(四)法律规定的其他情形。

标的物不适于提存或者提存费用过高的,债务人依法可以拍卖或者变卖标的物,提存所得的价款。

**第五百七十一条 【提存成立及提存对债务人效力】**债务人将标的物或者将标的物依法拍卖、变卖所得价款交付提存部门时,提存成立。

提存成立的,视为债务人在其提存范围内已经交付标的物。

**第五百七十二条 【提存通知】**标的物提存后,债务人应当及时通知债权人或者债权人的继承人、遗产管理人、监护人、财产代管人。

**第五百七十三条 【提存对债权人效力】**标的物提存后,毁损、灭失的风险由债权人承担。提存期间,标的物的孳息归债权人所有。提存费用由债权人负担。

**第五百七十四条 【提存物的受领及受领权消灭】**债权人可以随时领取提存物。但是,债权人对债务人负有到期债务的,在债权人未履行债务或者提供担保之前,提存部门根据债务人的要求应当拒绝其领取提存物。

债权人领取提存物的权利,自提存之日起五年内不行使而消灭,提存物扣除提存费用后归国家所有。但是,债权人未履行对债务人的到期债务,或者债权人向提存部门书面表示放弃领取提存物权利的,债务人负担提存费用后有权取回提存物。

**第五百七十五条 【债务免除】**债权人免除债务人部分或者全部债务的,债权债务部分或者全部终止,但是债务人在合理期限内拒绝的除外。

**第五百七十六条 【债权债务混同】**债权和债务同归于一人的,债权债务终止,但是损害第三人利益的除外。

## 第八章 违约责任

**第五百七十七条 【违约责任】**当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

**第五百七十八条 【预期违约责任】**当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的,对方可以在履行期限届满前请求其承担违约责任。

**第五百七十九条 【金钱债务实际履行责任】**当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息,或者不履行其他金钱债务的,对方可以请求其支付。

**第五百八十条 【非金钱债务实际履行责任及违约责任】**当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的,对方可以请求履行,但是有下列情形之一的除外:

- (一)法律上或者事实上不能履行;
- (二)债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高;
- (三)债权人在合理期限内未请求履行。

有前款规定的除外情形之一,致使不能实现合同目的的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求终止合同权利义务关系,但是不影响违约责任的承担。

**第五百八十一条 【替代履行】**当事人一方不履行债务或者履行债务不符合约定,根据债务的性质不得强制履行的,对方可以请求其负担由第三人替代履行的费用。

**第五百八十二条 【瑕疵履行违约责任】**履行不符合约定的,应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,受损害方根据标的的性质以及损失的大小,可以合理选择请求对方承担修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等违约责任。

**第五百八十三条 【违约损害赔偿】**当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,在履行义务或者采取补救措施后,对方还有其他损失的,应当赔偿损失。

**第五百八十四条 【损害赔偿范围】**当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定,造成对方损失的,损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益;但是,不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

**第五百八十五条 【违约金】**当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的,违约方支付违约金后,还应当履行债务。

**第五百八十六条 【定金担保】**当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。

定金的数额由当事人约定;但是,不得超过主合同标的额的百分之二十,超过部分不产生定金的效力。实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的,视为变更约定的定金数额。

**第五百八十七条 【定金罚则】** 债务人履行债务的,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,无权请求返还定金;收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,应当双倍返还定金。

**第五百八十八条 【违约金与定金竞合时的责任】** 当事人既约定违约金,又约定定金的,一方违约时,对方可以选择适用违约金或者定金条款。

定金不足以弥补一方违约造成的损失,对方可以请求赔偿超过定金数额的损失。

**第五百八十九条 【拒绝受领和受领迟延】** 债务人按照约定履行债务,债权人无正当理由拒绝受领的,债务人可以请求债权人赔偿增加的费用。

在债权人受领迟延期间,债务人无须支付利息。

**第五百九十条 【不可抗力】** 当事人一方因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应当在合理期限内提供证明。

当事人迟延履行后发生不可抗力的,不免除其违约责任。

**第五百九十一条 【减损规则】** 当事人一方违约后,对方应当采取适当措施防止损失的扩大;没有采取适当措施致使损失扩大的,不得就扩大的损失请求赔偿。

当事人因防止损失扩大而支出的合理费用,由违约方负担。

**第五百九十二条 【双方违约和与有过失】**当事人都违反合同的,应当各自承担相应的责任。

当事人一方违约造成对方损失,对方对损失的发生有过错的,可以减少相应的损失赔偿额。

**第五百九十三条 【第三人原因造成违约时违约责任承担】**当事人一方因第三人的原因造成违约的,应当依法向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷,依照法律规定或者按照约定处理。

## 第十一章 赠与合同

**第六百五十七条 【赠与合同定义】**赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。

**第六百五十八条 【赠与人任意撤销权及其限制】**赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同,不适用前款规定。

**第六百五十九条 【赠与财产办理有关法律手续】**赠与的财产依法需要办理登记或者其他手续的,应当办理有关手续。

**第六百六十三条 【赠与人的法定撤销权及其行使期间】**受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:

- (一)严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益;
- (二)对赠与人有扶养义务而不履行;
- (三)不履行赠与合同约定的义务。

赠与人的撤销权,自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。

**第六百六十四条 【赠与人继承人或者法定代理人的撤销权】**因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的,赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。

赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权,自知道或者应当知道撤销事由之日起六个月内行使。

## 第十四章 租赁合同

**第七百零五条 【租赁最长期限】**租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。

租赁期限届满,当事人可以续订租赁合同;但是,约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

**第七百零七条 【租赁合同形式】**租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式,无法确定租赁期限的,视为不定期租赁。

## 第二十三章 委托合同

**第九百一十九条 【委托合同定义】**委托合同是委托人和受托人约定,由受托人处理委托人事务的合同。

**第九百二十条 【委托权限】**委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务,也可以概括委托受托人处理一切事务。

**第九百二十一条 【委托费用的预付和垫付】**委托人应当预付处理委托事务的费用。受托人为处理委托事务垫付的必要费用,委托人应当偿还该费用并支付利息。

**第九百二十二条 【受托人应当按照委托人的指示处理委托事务】** 受托人应当按照委托人的指示处理委托事务。需要变更委托人指示的,应当经委托人同意;因情况紧急,难以和委托人取得联系的,受托人应当妥善处理委托事务,但是事后应当将该情况及时报告委托人。

**第九百二十三条 【受托人亲自处理委托事务】** 受托人应当亲自处理委托事务。经委托人同意,受托人可以转委托。转委托经同意或者追认的,委托人可以就委托事务直接指示转委托的第三人,受托人仅就第三人的选任及其对第三人的指示承担责任。转委托未经同意或者追认的,受托人应当对转委托的第三人的行为承担责任;但是,在紧急情况下受托人为了维护委托人的利益需要转委托第三人的除外。

**第九百二十四条 【受托人的报告义务】** 受托人应当按照委托人的要求,报告委托事务的处理情况。委托合同终止时,受托人应当报告委托事务的结果。

**第九百二十五条 【委托人介入权】** 受托人以自己的名义,在委托人的授权范围内与第三人订立的合同,第三人在订立合同时知道受托人与委托人之间的代理关系的,该合同直接约束委托人和第三人;但是,有确切证据证明该合同只约束受托人和第三人的除外。

**第九百二十六条 【委托人对第三人的权利和第三人选择权】** 受托人以自己的名义与第三人订立合同时,第三人不知道受托人与委托人之间的代理关系的,受托人因第三人的原因对委托人不履行义务,受托人应当向委托人披露第三人,委托人因此可以行使受托人对第三人的权利。但是,第三人与受托人订立合同时如果知道该委托人就不会订立合同的除外。

受托人因委托人的原因对第三人不履行义务,受托人应当向第三人披露委托人,第三人因此可以选择受托人或者委托人作为相对人主张其权利,但是第三人不得变更选定的相对人。

委托人行使受托人对第三人的权利的,第三人可以向委托人主张其对受托人的抗辩。第三人选定委托人作为其相对人的,委托人可以向第三人主张其对受托人的抗辩以及受托人对第三人的抗辩。

**第九百二十七条 【受托人转移利益】**受托人处理委托事务取得的财产,应当转交给委托人。

**第九百二十八条 【委托人支付报酬】**受托人完成委托事务的,委托人应当按照约定向其支付报酬。

因不可归责于受托人的事由,委托合同解除或者委托事务不能完成的,委托人应当向受托人支付相应的报酬。当事人另有约定的,按照其约定。

**第九百二十九条 【受托人的赔偿责任】**有偿的委托合同,因受托人的过错造成委托人损失的,委托人可以请求赔偿损失。无偿的委托合同,因受托人的故意或者重大过失造成委托人损失的,委托人可以请求赔偿损失。

受托人超越权限造成委托人损失的,应当赔偿损失。

**第九百三十条 【委托人的赔偿责任】**受托人处理委托事务时,因不可归责于自己的事由受到损失的,可以向委托人请求赔偿损失。

**第九百三十一条 【委托人另行委托他人处理事务】**委托人经受托人同意,可以在受托人之外委托第三人处理委托事务。因此造成受托人损失的,受托人可以向委托人请求赔偿损失。

**第九百三十二条 【共同委托】**两个以上的受托人共同处理委托事务的,对委托人承担连带责任。

**第九百三十三条 【委托合同解除】** 委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除合同造成对方损失的,除不可归责于该当事人的事由外,无偿委托合同的解除方应当赔偿因解除时间不当造成的直接损失,有偿委托合同的解除方应当赔偿对方的直接损失和合同履行后可以获得的利益。

**第九百三十四条 【委托合同终止】** 委托人死亡、终止或者受托人死亡、丧失民事行为能力、终止的,委托合同终止;但是,当事人另有约定或者根据委托事务的性质不宜终止的除外。

**第九百三十五条 【受托人继续处理委托事务】** 因委托人死亡或者被宣告破产、解散,致使委托合同终止将损害委托人利益的,在委托人的继承人、遗产管理人或者清算人承受委托事务之前,受托人应当继续处理委托事务。

**第九百三十六条 【受托人的继承人等的义务】** 因受托人死亡、丧失民事行为能力或者被宣告破产、解散,致使委托合同终止的,受托人的继承人、遗产管理人、法定代理人或者清算人应当及时通知委托人。因委托合同终止将损害委托人利益的,在委托人作出善后处理之前,受托人的继承人、遗产管理人、法定代理人或者清算人应当采取必要措施。

## 第五章 名誉权和荣誉权

**第一千零二十九条 【信用评价】** 民事主体可以依法查询自己的信用评价;发现信用评价不当的,有权提出异议并请求采取更正、删除等必要措施。信用评价人应当及时核查,经核查属实的,应当及时采取必要措施。

## 第六章 隐私权和个人信息保护

**第一千零三十四条 【个人信息的定义】**自然人的个人信息受法律保护。

个人信息是以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别特定自然人的各种信息,包括自然人的姓名、出生日期、身份证件号码、生物识别信息、住址、电话号码、电子邮箱、健康信息、行踪信息等。

个人信息中的私密信息,适用有关隐私权的规定;没有规定的,适用有关个人信息保护的规定。

**第一千零三十五条 【个人信息处理的原则和条件】**处理个人信息的,应当遵循合法、正当、必要原则,不得过度处理,并符合下列条件:

(一)征得该自然人或者其监护人同意,但是法律、行政法规另有规定的除外;

(二)公开处理信息的规则;

(三)明示处理信息的目的、方式和范围;

(四)不违反法律、行政法规的规定和双方的约定。

个人信息的处理包括个人信息的收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等。

**第一千零三十六条 【处理个人信息免责事由】**处理个人信息,有下列情形之一的,行为人不承担民事责任:

(一)在该自然人或者其监护人同意的范围内合理实施的行为;

(二)合理处理该自然人自行公开的或者其他已经合法公开的信息,但是该自然人明确拒绝或者处理该信息侵害其重大利益的除外;

(三)为维护公共利益或者该自然人合法权益,合理实施的其他行为。

**第一千零三十七条 【个人信息主体的权利】**自然人可以依法向信息处理者查阅或者复制其个人信息;发现信息有错误的,有权提出异议并请求及时采取更正等必要措施。

自然人发现信息处理者违反法律、行政法规的规定或者双方的约定处理其个人信息的,有权请求信息处理者及时删除。

**第一千零三十八条 【信息处理者的信息安全保障义务】**信息处理者不得泄露或者篡改其收集、存储的个人信息;未经自然人同意,不得向他人非法提供其个人信息,但是经过加工无法识别特定个人且不能复原的除外。

信息处理者应当采取技术措施和其他必要措施,确保其收集、存储的个人信息安全,防止信息泄露、篡改、丢失;发生或者可能发生个人信息泄露、篡改、丢失的,应当及时采取补救措施,按照规定告知自然人并向有关主管部门报告。

**第一千零三十九条 【国家机关、承担行政职能的法定机构及其工作人员的保密义务】**国家机关、承担行政职能的法定机构及其工作人员对于履行职责过程中知悉的自然人的隐私和个人信息,应当予以保密,不得泄露或者向他人非法提供。

## 第五编 婚姻家庭

### 第三章 家庭关系

#### 第一节 夫妻关系

**第一千零六十二条 【夫妻共同财产】**夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产,为夫妻的共同财产,归夫妻共同所有:

- (一)工资、奖金、劳务报酬;
- (二)生产、经营、投资的收益;
- (三)知识产权的收益;
- (四)继承或者受赠的财产,但是本法第一千零六十三条第三项规定的除外;

(五)其他应当归共同所有的财产。

夫妻对共同财产,有平等的处理权。

**第一千零六十三条 【夫妻个人财产】** 下列财产为夫妻一方的个人财产:

(一)一方的婚前财产;

(二)一方因受到人身损害获得的赔偿或者补偿;

(三)遗嘱或者赠与合同中确定只归一方的财产;

(四)一方专用的生活用品;

(五)其他应当归一方的财产。

**第一千零六十五条 【夫妻约定财产制】** 男女双方可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或者部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或者约定不明确的,适用本法第一千零六十二条、第一千零六十三条的规定。

夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定,对双方具有法律约束力。

夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有,夫或者妻一方对外所负的债务,相对人知道该约定的,以夫或者妻一方的个人财产清偿。

## 第四章 离 婚

**第一千零八十七条 【离婚时夫妻共同财产的处理】** 离婚时,夫妻的共同财产由双方协议处理;协议不成的,由人民法院根据财产的具体情况,按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决。

对夫或者妻在家庭土地承包经营中享有的权益等,应当依法予以保护。

## 第六编 继承

### 第一章 一般规定

**第一千一百一十九条 【继承编的调整范围】**本编调整因继承产生的民事关系。

**第一千一百二十条 【继承权受国家保护】**国家保护自然人的继承权。

**第一千一百二十一条 【继承开始的时间及死亡先后的推定】**继承从被继承人死亡时开始。

相互有继承关系的数人在同一事件中死亡,难以确定死亡时间的,推定没有其他继承人的人先死亡。都有其他继承人,辈份不同的,推定长辈先死亡;辈份相同的,推定同时死亡,相互不发生继承。

**第一千一百二十二条 【遗产的定义】**遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。

依照法律规定或者根据其性质不得继承的遗产,不得继承。

**第一千一百二十三条 【法定继承、遗嘱继承、遗赠和遗赠扶养协议的效力】**继承开始后,按照法定继承办理;有遗嘱的,按照遗嘱继承或者遗赠办理;有遗赠扶养协议的,按照协议办理。

**第一千一百二十四条 【继承的接受和放弃】**继承开始后,继承人放弃继承的,应当在遗产处理前,以书面形式作出放弃继承的表示;没有表示的,视为接受继承。

受遗赠人应当在知道受遗赠后六十日内,作出接受或者放弃受遗赠的表示;到期没有表示的,视为放弃受遗赠。

**第一千一百二十五条 【继承权的丧失和恢复】**继承人有下列行为之一的,丧失继承权:

- (一)故意杀害被继承人;
- (二)为争夺遗产而杀害其他继承人;
- (三)遗弃被继承人,或者虐待被继承人情节严重;
- (四)伪造、篡改、隐匿或者销毁遗嘱,情节严重;
- (五)以欺诈、胁迫手段迫使或者妨碍被继承人设立、变更或者撤回遗嘱,情节严重。

继承人有前款第三项至第五项行为,确有悔改表现,被继承人表示宽恕或者事后在遗嘱中将其列为继承人的,该继承人不丧失继承权。

受遗赠人有本条第一款规定行为的,丧失受遗赠权。

## 第二章 法定继承

**第一千一百二十六条 【男女平等享有继承权】**继承权男女平等。

**第一千一百二十七条 【法定继承人的范围及继承顺序】**遗产按照下列顺序继承:

- (一)第一顺序:配偶、子女、父母;
- (二)第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承开始后,由第一顺序继承人继承,第二顺序继承人不继承;没有第一顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。

本编所称子女,包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有扶养关系的继子女。

本编所称父母,包括生父母、养父母和有扶养关系的继父母。

本编所称兄弟姐妹,包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有扶养关系的继兄弟姐妹。

**第一千一百二十八条 【代位继承】**被继承人的子女先于被继承人死亡的,由被继承人的子女的直系晚辈血亲代位继承。

被继承人的兄弟姐妹先于被继承人死亡的,由被继承人的兄弟姐妹的子女代位继承。

代位继承人一般只能继承被代位继承人有权继承的遗产份额。

**第一千一百二十九条 【丧偶儿媳、丧偶女婿的继承权】**丧偶儿媳对公婆,丧偶女婿对岳父母,尽了主要赡养义务的,作为第一顺序继承人。

**第一千一百三十条 【遗产分配的原则】**同一顺序继承人继承遗产的份额,一般应当均等。

对生活有特殊困难又缺乏劳动能力的继承人,分配遗产时,应当予以照顾。

对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人,分配遗产时,可以多分。

有扶养能力和有扶养条件的继承人,不尽扶养义务的,分配遗产时,应当不分或者少分。

继承人协商同意的,也可以不均等。

**第一千一百三十一条 【酌情分得遗产权】**对继承人以外的依靠被继承人扶养的人,或者继承人以外的对被继承人扶养较多的人,可以分给适当的遗产。

**第一千一百三十二条 【继承处理方式】**继承人应当本着互谅互让、和睦团结的精神,协商处理继承问题。遗产分割的时间、办法和份额,由继承人协商确定;协商不成的,可以由人民调解委员会调解或者向人民法院提起诉讼。

### 第三章 遗嘱继承和遗赠

**第一千一百三十三条 【遗嘱处分个人财产】**自然人可以依照本法规定立遗嘱处分个人财产,并可以指定遗嘱执行人。

自然人可以立遗嘱将个人财产指定由法定继承人中的一人或者数人继承。

自然人可以立遗嘱将个人财产赠与国家、集体或者法定继承人以外的组织、个人。

自然人可以依法设立遗嘱信托。

**第一千一百三十四条 【自书遗嘱】**自书遗嘱由遗嘱人亲笔书写,签名,注明年、月、日。

**第一千一百三十五条 【代书遗嘱】**代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名,注明年、月、日。

**第一千一百三十六条 【打印遗嘱】**打印遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在遗嘱每一页签名,注明年、月、日。

**第一千一百三十七条 【录音录像遗嘱】**以录音录像形式立的遗嘱,应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在录音录像中记录其姓名或者肖像,以及年、月、日。

**第一千一百三十八条 【口头遗嘱】**遗嘱人在危急情况下,可以立口头遗嘱。口头遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。危急情况消除后,遗嘱人能够以书面或者录音录像形式立遗嘱的,所立的口头遗嘱无效。

**第一千一百三十九条 【公证遗嘱】**公证遗嘱由遗嘱人经公证机构办理。

**第一千一百四十条 【遗嘱见证人资格的限制性规定】**下列人员不能作为遗嘱见证人:

(一)无民事行为能力人、限制民事行为能力人以及其他不具有见证能力的人;

(二)继承人、受遗赠人;

(三)与继承人、受遗赠人有利害关系的人。

**第一千一百四十一条 【必留份】**遗嘱应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额。

**第一千一百四十二条 【遗嘱的撤回、变更以及遗嘱效力顺位】**遗嘱人可以撤回、变更自己所立的遗嘱。

立遗嘱后,遗嘱人实施与遗嘱内容相反的民事法律行为的,视为对遗嘱相关内容的撤回。

立有数份遗嘱,内容相抵触的,以最后的遗嘱为准。

**第一千一百四十三条 【遗嘱的实质要件】**无民事行为能力人或者限制民事行为能力人所立的遗嘱无效。

遗嘱必须表示遗嘱人的真实意思,受欺诈、胁迫所立的遗嘱无效。

伪造的遗嘱无效。

遗嘱被篡改的,篡改的内容无效。

**第一千一百四十四条 【附义务遗嘱】**遗嘱继承或者遗赠附有义务的,继承人或者受遗赠人应当履行义务。没有正当理由不履行义务的,经利害关系人或者有关组织请求,人民法院可以取消其接受附义务部分遗产的权利。

## 第四章 遗产的处理

**第一千一百四十五条 【遗产管理人的选任】**继承开始后,遗嘱执行人为遗产管理人;没有遗嘱执行人的,继承人应当及时推选遗产管理人;继承人未推

选的,由继承人共同担任遗产管理人;没有继承人或者继承人均放弃继承的,由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。

**第一千一百四十六条 【遗产管理人的指定】**对遗产管理人的确定有争议的,利害关系人可以向人民法院申请指定遗产管理人。

**第一千一百四十八条 【遗产管理人未尽职责的民事责任】**遗产管理人应当依法履行职责,因故意或者重大过失造成继承人、受遗赠人、债权人损害的,应当承担民事责任。

**第一千一百四十九条 【遗产管理人的报酬】**遗产管理人可以依照法律规定或者按照约定获得报酬。

**第一千一百五十条 【继承开始后的通知】**继承开始后,知道被继承人死亡的继承人应当及时通知其他继承人和遗嘱执行人。继承人中无人知道被继承人死亡或者知道被继承人死亡而不能通知的,由被继承人生前所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会负责通知。

**第一千一百五十一条 【遗产的保管】**存有遗产的人,应当妥善保管遗产,任何组织或者个人不得侵吞或者争抢。

**第一千一百五十二条 【转继承】**继承开始后,继承人于遗产分割前死亡,并没有放弃继承的,该继承人应当继承的遗产转给其继承人,但是遗嘱另有安排的除外。

**第一千一百五十三条 【遗产的认定】**夫妻共同所有的财产,除有约定的外,遗产分割时,应当先将共同所有的财产的一半分出为配偶所有,其余的为被继承人的遗产。

遗产在家庭共有财产之中的,遗产分割时,应当先分出他人的财产。

**第一千一百五十四条 【法定继承的适用范围】**有下列情形之一的,遗产中的有关部分按照法定继承办理:

- (一)遗嘱继承人放弃继承或者受遗赠人放弃受遗赠;
- (二)遗嘱继承人丧失继承权或者受遗赠人丧失受遗赠权;
- (三)遗嘱继承人、受遗赠人先于遗嘱人死亡或者终止;
- (四)遗嘱无效部分所涉及的遗产;
- (五)遗嘱未处分的遗产。

**第一千一百五十五条 【胎儿预留份】**遗产分割时,应当保留胎儿的继承份额。胎儿娩出时是死体的,保留的份额按照法定继承办理。

**第一千一百五十六条 【遗产分割的原则和方法】**遗产分割应当有利于生产和生活需要,不损害遗产的效用。

不宜分割的遗产,可以采取折价、适当补偿或者共有等方法处理。

**第一千一百五十七条 【再婚时对所继承遗产的处分权】**夫妻一方死亡后另一方再婚的,有权处分所继承的财产,任何组织或者个人不得干涉。

**第一千一百五十八条 【遗赠扶养协议】**自然人可以与继承人以外的组织或者个人签订遗赠扶养协议。按照协议,该组织或者个人承担该自然人生养死葬的义务,享有受遗赠的权利。

**第一千一百五十九条 【遗产分割时的义务】**分割遗产,应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务;但是,应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产。

**第一千一百六十条 【无人继承遗产的归属】**无人继承又无人受遗赠的遗产,归国家所有,用于公益事业;死者生前是集体所有制组织成员的,归所在集体所有制组织所有。

**第一千一百六十一条 【被继承人税款、债务清偿的原则】**继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。超过遗产实际价值部分,继承人自愿偿还的不在此限。

继承人放弃继承的,对被继承人依法应当缴纳的税款和债务可以不负清偿责任。

**第一千一百六十二条** 【清偿被继承人税款、债务优先于执行遗赠的原则】执行遗赠不得妨碍清偿遗赠人依法应当缴纳的税款和债务。

**第一千一百六十三条** 【既有法定继承又有遗嘱继承、遗赠时税款的清偿】既有法定继承又有遗嘱继承、遗赠的,由法定继承人清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务;超过法定继承遗产实际价值部分,由遗嘱继承人和受遗赠人按比例以所得遗产清偿。

## 第七编 侵权责任

### 第七章 环境污染和生态破坏责任

**第一千二百二十九条** 【污染环境、破坏生态致损的侵权责任】因污染环境、破坏生态造成他人损害的,侵权人应当承担侵权责任。

**第一千二百三十条** 【环境污染、生态破坏侵权举证责任】因污染环境、破坏生态发生纠纷,行为人应当就法律规定的不承担责任或者减轻责任的情形及其行为与损害之间不存在因果关系承担举证责任。

**第一千二百三十一条** 【两个以上侵权人的责任大小确定】两个以上侵权人污染环境、破坏生态的,承担责任的大小,根据污染物的种类、浓度、排放量,破坏生态的方式、范围、程度,以及行为对损害后果所起的作用等因素确定。

**第一千二百三十二条** 【环境污染、生态破坏侵权的惩罚性赔偿】侵权人违反法律规定故意污染环境、破坏生态造成严重后果的,被侵权人有权请求相应的惩罚性赔偿。

**第一千二百三十三条 【因第三人的过错污染环境、破坏生态的侵权责任】**因第三人的过错污染环境、破坏生态的,被侵权人可以向侵权人请求赔偿,也可以向第三人请求赔偿。侵权人赔偿后,有权向第三人追偿。

**第一千二百三十四条 【生态环境修复责任】**违反国家规定造成生态环境损害,生态环境能够修复的,国家规定的机关或者法律规定的组织有权请求侵权人在合理期限内承担修复责任。侵权人在期限内未修复的,国家规定的机关或者法律规定的组织可以自行或者委托他人进行修复,所需费用由侵权人负担。

**第一千二百三十五条 【公益诉讼的赔偿范围】**违反国家规定造成生态环境损害的,国家规定的机关或者法律规定的组织有权请求侵权人赔偿下列损失和费用:

- (一)生态环境受到损害至修复完成期间服务功能丧失导致的损失;
- (二)生态环境功能永久性损害造成的损失;
- (三)生态环境损害调查、鉴定评估等费用;
- (四)清除污染、修复生态环境费用;
- (五)防止损害的发生和扩大所支出的合理费用。

## 附 则

**第一千二百五十九条 【法律术语含义】**民法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”,包括本数;所称的“不满”、“超过”、“以外”,不包括本数。

**第一千二百六十条 【施行日期及旧法废止】**本法自 2021 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国收养法》、《中华人民共和国

担保法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、  
《中华人民共和国侵权责任法》、《中华人民共和国民法总则》同时废止。

## 二、《民法典》相关内容链接法规

# (一) 身份

## 中华人民共和国电子签名法（节录）

（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第一次修正，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

### 第一章 总则

**第二条** 本法所称电子签名，是指数据电文中以电子形式所含、所附用于识别签名人身份并表明签名人认可其中内容的数据。

本法所称数据电文，是指以电子、光学、磁或者类似手段生成、发送、接收或者储存的信息。

**第三条** 民事活动中的合同或者其他文件、单证等文书，当事人可以约定使用或者不使用电子签名、数据电文。

当事人约定使用电子签名、数据电文的文书，不得仅因为其采用电子签名、数据电文的形式而否定其法律效力。

前款规定不适用下列文书：

（一）涉及婚姻、收养、继承等人身关系的；

- (二) 涉及停止供水、供热、供气等公用事业服务的；
- (三) 法律、行政法规规定的不适用电子文书的其他情形。

## 第二章 数据电文

**第四条** 能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为符合法律、法规要求的书面形式。

**第五条** 符合下列条件的数据电文，视为满足法律、法规规定的原件形式要求：

- (一) 能够有效地表现所载内容并可供随时调取查用；
- (二) 能够可靠地保证自最终形成时起，内容保持完整、未被更改。

但是，在数据电文上增加背书以及数据交换、储存和显示过程中发生的形式变化不影响数据电文的完整性。

**第六条** 符合下列条件的数据电文，视为满足法律、法规规定的文件保存要求：

- (一) 能够有效地表现所载内容并可供随时调取查用；
- (二) 数据电文的格式与其生成、发送或者接收时的格式相同，或者格式不相同但是能够准确表现原来生成、发送或者接收的内容；
- (三) 能够识别数据电文的发件人、收件人以及发送、接收的时间。

**第七条** 数据电文不得仅因为其是以电子、光学、磁或者类似手段生成、发送、接收或者储存的而被拒绝作为证据使用。

**第八条** 审查数据电文作为证据的真实性，应当考虑以下因素：

- (一) 生成、储存或者传递数据电文方法的可靠性；
- (二) 保持内容完整性方法的可靠性；

(三) 用以鉴别发件人方法的可靠性;

(四) 其他相关因素。

**第九条** 数据电文有下列情形之一的, 视为发件人发送:

(一) 经发件人授权发送的;

(二) 发件人的信息系统自动发送的;

(三) 收件人按照发件人认可的方法对数据电文进行验证后结果相符的。

当事人对前款规定的事项另有约定的, 从其约定。

**第十条** 法律、行政法规规定或者当事人约定数据电文需要确认收讫的, 应当确认收讫。发件人收到收件人的收讫确认时, 数据电文视为已经收到。

**第十一条** 数据电文进入发件人控制之外的某个信息系统的时间, 视为该数据电文的发送时间。

收件人指定特定系统接收数据电文的, 数据电文进入该特定系统的时间, 视为该数据电文的接收时间; 未指定特定系统的, 数据电文进入收件人的任何系统的首次时间, 视为该数据电文的接收时间。

当事人对数据电文的发送时间、接收时间另有约定的, 从其约定。

**第十二条** 发件人的主营业地为数据电文的发送地点, 收件人的主营业地为数据电文的接收地点。没有主营业地的, 其经常居住地为发送或者接收地点。

当事人对数据电文的发送地点、接收地点另有约定的, 从其约定。

### 第三章 电子签名与认证

**第十三条** 电子签名同时符合下列条件的, 视为可靠的电子签名:

- (一) 电子签名制作数据用于电子签名时，属于电子签名人专有；
- (二) 签署时电子签名制作数据仅由电子签名人控制；
- (三) 签署后对电子签名的任何改动能够被发现；
- (四) 签署后对数据电文内容和形式的任何改动能够被发现。

当事人也可以选择使用符合其约定的可靠条件的电子签名。

**第十四条** 可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。

**第十五条** 电子签名人应当妥善保管电子签名制作数据。电子签名人知悉电子签名制作数据已经失密或者可能已经失密时，应当及时告知有关各方，并终止使用该电子签名制作数据。

**第十六条** 电子签名需要第三方认证的，由依法设立的电子认证服务提供者提供认证服务。

**第二十五条** 国务院信息产业主管部门依照本法制定电子认证服务业的具体管理办法，对电子认证服务提供者依法实施监督管理。

## 第五章 附则

**第三十四条** 本法中下列用语的含义：

(一) 电子签名人，是指持有电子签名制作数据并以本人身份或者以其所代表的人的名义实施电子签名的人；

(二) 电子签名依赖方，是指基于对电子签名认证证书或者电子签名的信赖从事有关活动的人；

(三) 电子签名认证证书，是指可证实电子签名人与电子签名制作数据有联系的数据电文或者其他电子记录；

（四）电子签名制作数据，是指在电子签名过程中使用的，将电子签名与电子签名人可靠地联系起来的字符、编码等数据；

（五）电子签名验证数据，是指用于验证电子签名的数据，包括代码、口令、算法或者公钥等。

## (二) 产权

### 中华人民共和国资产评估法（节录）

（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行。）

#### 第一章 总则

**第二条** 本法所称资产评估（以下称评估），是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

**第三条** 自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。

涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的（以下称法定评估），应当依法委托评估机构评估。

**第七条** 国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。

设区的市级以上地方人民政府有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对本行政区域内的评估行业进行监督管理。

**第二十七条** 评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章。

评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任。

委托人不得串通、唆使评估机构或者评估专业人员出具虚假评估报告。

**第二十八条** 评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。

**第二十九条** 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年。

**第三十条** 委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释。

**第三十一条** 委托人认为评估机构或者评估专业人员违法开展业务的，可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报，有关评估行政管理部门或者行业协会应当及时调查处理，并答复委托人。

**第三十六条** 评估行业协会履行下列职责：

- （一）制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理；
- （二）依据评估基本准则制定评估执业准则和职业道德准则；
- （三）组织开展会员继续教育；
- （四）建立会员信用档案，将会员遵守法律、行政法规和评估准则的情况记入信用档案，并向社会公开；
- （五）检查会员建立风险防范机制的情况；
- （六）受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷；
- （七）规范会员从业行为，定期对会员出具的评估报告进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告有关评估行政管理部门；
- （八）保障会员依法开展业务，维护会员合法权益；
- （九）法律、行政法规和章程规定的其他职责。

**第三十九条** 国务院有关评估行政管理部门组织制定评估基本准则和评估行业监督管理办法。

**第四十条** 设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，将处罚情况及时通报有关评估行业协会，并依法向社会公开。

**第四十一条** 评估行政管理部门对有关评估行业协会实施监督检查，对检查发现的问题和针对协会的投诉、举报，应当及时调查处理。

## 第七章 法律责任

**第四十四条** 评估专业人员违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）私自接受委托从事业务、收取费用的；
- （二）同时在两个以上评估机构从事业务的；
- （三）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的；
- （四）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；
- （五）签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；
- （六）索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

**第四十五条** 评估专业人员违反本法规定，签署虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停止从业两年以上五年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业五年以上十年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身不得从事评估业务。

**第四十六条** 违反本法规定，未经工商登记以评估机构名义从事评估业务的，由工商行政管理部门责令停止违法活动；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

**第四十七条** 评估机构违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；

（二）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；

（三）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；

（四）受理与自身有利害关系的业务的；

（五）分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；

（六）出具有重大遗漏的评估报告的；

（七）未按本法规定的期限保存评估档案的；

（八）聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的；

（九）对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。

评估机构未按本法规定备案或者不符合本法第十五条规定的条件的，由有关评估行政管理部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

**第四十八条** 评估机构违反本法规定，出具虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十九条** 评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反本法规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚的，有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

**第五十条** 评估专业人员违反本法规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

**第五十一条** 违反本法规定，应当委托评估机构进行法定评估而未委托的，由有关部门责令改正；拒不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十二条** 违反本法规定，委托人在法定评估中有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门会同有关部门责令改正；拒不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未依法选择评估机构的；
- （二）索要、收受或者变相索要、收受回扣的；

- (三) 串通、唆使评估机构或者评估师出具虚假评估报告的;
- (四) 不如实向评估机构提供权属证明、财务会计信息和其他资料的;
- (五) 未按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的。

前款规定以外的委托人违反本法规定, 给他人造成损失的, 依法承担赔偿责任。

**第五十三条** 评估行业协会违反本法规定的, 由有关评估行政管理部门给予警告, 责令改正; 拒不改正的, 可以通报登记管理机关, 由其依法给予处罚。

**第五十四条** 有关行政管理部门、评估行业协会工作人员违反本法规定, 滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的, 依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

# 中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第把此会议通过 根据 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第一次修正 根据 2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据 2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地关立法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

**第二条** 在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

**第三条** 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

**第五条** 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

**第六条** 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，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。具体办法由国务院规定。

**第七条** 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

## **第二章 房地产开发用地**

### **第一节 土地使用权出让**

**第八条** 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

**第九条** 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

**第十条** 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

**第十一条** 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

**第十二条** 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

**第十三条** 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

**第十四条** 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

**第十五条** 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

**第十六条** 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

**第十七条** 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按

照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

**第十八条** 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

**第十九条** 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

**第二十条** 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

**第二十一条** 土地使用权因土地灭失而终止。

**第二十二条** 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

## 第二节 土地使用权划拨

**第二十三条** 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

**第二十四条** 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- （一）国家机关用地和军事用地；
- （二）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （三）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- （四）法律、行政法规规定的其他用地。

### 第三章 房地产开发

**第二十五条** 房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

**第二十六条** 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

**第二十七条** 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

**第二十八条** 依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

**第二十九条** 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

**第三十条** 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的经营场所；
- （三）有符合国务院规定的注册资本；
- （四）有足够的专业技术人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

**第三十一条** 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

## 第四章 房地产交易

### 第一节 一般规定

**第三十二条** 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

**第三十三条** 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

**第三十四条** 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

**第三十五条** 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

**第三十六条** 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

### 第二节 房地产转让

**第三十七条** 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

**第三十八条** 下列房地产，不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；

（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）依法收回土地使用权的；

（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（五）权属有争议的；

（六）未依法登记领取权属证书的；

（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

**第三十九条** 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

**第四十条** 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当

按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

**第四十一条** 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

**第四十二条** 房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

**第四十三条** 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

**第四十四条** 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

**第四十五条** 商品房预售，应当符合下列条件：

- (一) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- (二) 持有建设工程规划许可证；
- (三) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；
- (四) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

**第四十六条** 商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

### 第三节 房地产抵押

**第四十七条** 房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

**第四十八条** 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。

**第四十九条** 房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

**第五十条** 房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

**第五十一条** 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

**第五十二条** 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

### 第四节 房屋租赁

**第五十三条** 房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

**第五十四条** 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

**第五十五条** 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

**第五十六条** 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

## 第五节 中介服务机构

**第五十七条** 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

**第五十八条** 房地产中介服务机构应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的服务场所；
- （三）有必要的财产和经费；
- （四）有足够数量的专业人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。

**第五十九条** 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

## **第五章 房地产权属登记管理**

**第六十条** 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

**第六十一条** 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

**第六十二条** 房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。

**第六十三条** 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

## 第六章 法律责任

**第六十四条** 违反本法第十一条、第十二条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

**第六十五条** 违反本法第三十条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

**第六十六条** 违反本法第三十九条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

**第六十七条** 违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。

**第六十八条** 违反本法第四十五条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

**第六十九条** 违反本法第五十八条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

**第七十条** 没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

**第七十一条** 房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

## 第七章 附则

**第七十二条** 在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

**第七十三条** 本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。