# 物权编：更好地保护你我的财产权利

《民法典》物权编中出现了一些新变化：创设居住权，保障特殊群体权益；综合强化业主权利。同时，对于未来物业租售等领域来说，格式合同的效力认定将更为合理。

主笔 | 姜浩峰

“这是一起典型的案例。由于我国物权法之前未就居住权做出明确规定，在审判实践中，往往显得裁判依据不足。”提及2013年江苏南通发生的一起有关房屋居住权案，江苏凡创律师事务所创始合伙人范国刚律师不免感慨。

2013年，南通小伙高先生据祖父遗嘱，取得了祖父生前于崇川区购得的房屋一套。然而，祖父续弦的老伴张女士拒绝搬出。原因是她无经济来源和其他住房，希望高先生和他父亲帮助申请廉租房后，才同意搬出。高先生将张女士告上法庭，请求判令张某菊立即迁出房屋，并承担案件的诉讼费。

崇川区法院认为，高先生已实际领取产权证，为该房屋的产权人。据《物权法》第三十五条规定“妨害物权或可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险”，做出判决，令张女士搬出。张女士不服判决，提起上诉。此后，南通市中级人民法院做出改判。在范国刚看来，改判更多考虑到公序良俗。今年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。包括物权法在内的一些民事法律同时废止。如果未来再出现类似当年南通张女士涉及的案例，则判决很可能会比较好操作。因为《民法典》的物权编在用益物权部分增加一章，专门规定居住权的问题。

范国刚律师向《新民周刊》记者解读道，比起即将废止的《物权法》来，《民法典》物权编中出现了一些新变化：创设居住权，保障特殊群体权益；综合强化业主权利。同时，对于未来物业租售等领域来说，格式合同的效力认定将更为合理。

漫画/崔泓

## 居住权不容忽视

南通张女士是在2006年11月2日与高先生的祖父登记结婚的。两