

《民法典》进一步强调提供格式条款一方的提示和说明义务，加重提供方的责任，凸显了对于非格式条款一方的保护，从而维护了交易秩序。

的三方面改进。

第一，针对维修资金的启用，在业主共同决定的事项上，民法典第二百七十八条将物权法第七十六条第（五）项“筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金”拆分为两项，使得筹集资金和使用资金分离，并降低了使用维修资金的决议门槛，打破了维修资金的“沉睡”状态。第二百八十一条在物权法第七十九条的基础上，进一步规定屋顶、外墙、无障碍设施等也能够利用维修资金进行维修、更新和改造，以示维修资金可用之处的广泛性。第二百八十一条明确规定，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。较《物权法》增加了“定期”二字，对物业服务企业等主体施加明确的义务，防止维修资金的滥用，保障业主的知情权与监督权。

第二，细化“住改商”规则。在实践中常出现部分业主将其住宅改变为经营性用房，即“住改商”，影响了相关业主的生活安宁。《物权法》第七十七条曾规定，“业主将住宅改变为经营性用房，应当经由利害关系的业主同意”。但是利害关系业主的同意究竟是全部同意还是多数同意，存在争议。《民法典》将司法解释的规定法律化，明确指出，“住改商”应经有利害关系的业主一致同意。在化解司法实践相关争议的同时，也保障了业主的生

活安宁。

第三，明确共有部分收入权属。小区电梯里流动播放的视频广告收益应该如何分配？社区外墙上悬挂的广告展板收益又该由谁享有？以往这些问题因缺少法律明确规定，常常引发争议而不得不诉诸法律。法官需依靠“谁主张、谁举证”的一般举证责任、双方物业合同约定等因素做出判断。《民法典》物权编新增了第二百八十二条，使以上问题迎刃而解：“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。”该条一改小区公共区域收入归属不定、物业公司与业主之间矛盾不断的局面，此后小区电梯广告收入、外墙广告收入或者有约定的公共区域停车位收入等共有区域的红利收入在物业公司扣除一应成本后，均应归业主享有。

格式合同的效力认定更为合理

在日常生活中，很多出卖人为了重复使用而预先拟定合同文本，在签订时不与买受人协商，这些合同文本往往繁杂冗长，大多数买受人根本无暇阅读，在发生纠纷的时候，买受人才发现合同中格式条款的风险。这样的格式条款，简直成

了霸王条款。“针对格式条款，《民法典》明确了裁判规则。”范国刚说。

《民法典》第四百九十六条规定，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权利义务，并采取合理的方式提示对方。提供格式条款的一方未履行提示或说明义务，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。

“在我国之前的《合同法》及相关司法解释中，虽然也提及遇到相关问题可以申请撤销相关格式条款。但这就有一个申请—评估的过程。如今《民法典》进一步规定——可以主张该条款不成为合同的内容。相比较而言，《民法典》表述更加合理，因为未经合意就不符合意思表示一致的要求，所以对于其效力就不需要进行评价。”范国刚说，“显然，《民法典》格式条款的规定更加维护交易秩序。过往，在日常实践生活中，面对格式条款，买受人往往只能选择同意或不同意，没有协商变更的余地，这样的做法不能体现自由意志，针对此，《民法典》进一步强调提供格式条款一方的提示和说明义务，加重提供方的责任，凸显了对于非格式条款一方的保护，从而维护了交易秩序。”

同时，范国刚认为，《民法典》格式条款的解释规则有利于保护消费者。譬如对格式条款的解释以客观、通常理解为准；譬如对格式条款存在两种以上解释，以不利于格式条款提供一方的解释为准；再譬如个别条款优先于格式条款适用。这些，都是前所未有的变化。（曾凯辉对此文亦有贡献）