《民法典各分编·物权编（二次审议稿）》 修改建议

高青、原轩、倪志超、滕玉霞、邱浩毓、赵帆、李勋、韩雪琳

烟台大学法学院

（2019年5月22日）

第一分编 通则

第一章 一般规定

建议在通则中增加对于物权法定原则的规定。例如：“物权的种类和内容，由法律规定。”

建议在通则中增加物尽其用的原则。

第十四条 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。

【建议】改为：权利人、利害关系人可以申请查询、复制不动产登记资料，登记机构应当配合。

【理由】该条规定是新增法条，吸纳了我国现今登记实务中的经验，值得肯定，但是该条在用语上存在歧义。“复制不动产登记资料”与“应当提供”有对应关系，但是，“查询不动产登记资料”显然与“提供”不存在搭配关系。

第十七条 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三个月内未申请登记的，预告登记失效。

【建议1】第一句修改为“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议”

【理由】这样的表述更为简洁精干。

【建议2】改为：当事人签订买卖房屋的协议或者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，不生物权效力。

【理由】相比一审稿，二审稿虽然文句更为通顺，“签订……的协议”搭配也适当，但是语句较为重复，两次出现“签订……的协议”，不简练。此外，虽然“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议”表述亦可，但是“签订买卖房屋的协议或者其他不动产物权的协议”表述更加不会引起歧义。

第十九条 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。

【建议】修改为如《物权法》第二十二条的规定，即增加“具体收费标准由

国务院有关部门会同价格主管部门规定。”

【理由】增加该表述后更加具体。

第二十一条 船舶、航空器和机动车等的物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

【建议】该条规定没有明确规定船舶、航空器和机动车等的物权的的具体变动时间。建议多该条规定进一步细化以使其明确化。

【理由】该条规定在司法实践和学界都存在诸多争议。诸类特殊动产物权变动到底是采用意思主义还是交付主义？引发思考。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

【建议】改为：动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付，物权自转让权利转让之时起发生效力。

【理由】明确指示交付情形下物权发生效力的时间点，使权利性质明晰。在第三人尚未交付标的物时，权利人得物权请求权。

第二十八条 处分依照本法第二十五条至第二十七条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，不生物权效力。

【建议】改为：处分依照本法第二十五条至第二十七条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，该处分不生物权效力。

【理由】：这样修改更能明确地区分这两个阶段。一个阶段是由于法律文书、征收决定、继承等享有物权，这种物权的取得不需要进行登记。另一个阶段是取得物权后再将其处分给第三人，为第三人设立物权的这个行为如果法律规定需要登记，那么必须进行登记，否则第三人无法取得物权。

建议在物权的保护这一节中 增加关于权利人自力救济的内容。

【理由】在发生十分紧急来不及并且难以寻找公力救济的情形下，权利人有权进行正当防卫或者紧急避险等自力救济行为，以维护自身的合法权益。

第三十三条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以依法请求修理、重作、更换或者恢复原状。

【建议 1】删除这一条。

【理由】在“物权的保护”这一部分规定此项内容没有必要。通说认为，“修理、重作、更换或者恢复原状”这些责任方式均属于侵权损害赔偿责任，完全可以依据《侵权责任法》行使，在此没有规定的必要，故而建议删除该条。

【建议 2】改为：第三十三条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重做、更换或者恢复原状。

【理由】第三十三条可作为独立的请求权基础规范，无须画蛇添足添加“依

法”二字。

第三十四条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

【建议1】删除该条。

【理由】损害赔偿请求权是侵权责任的承担方式而非物权保护方式，当侵害物权的行为满足侵权责任的构成要件时，那么可以依照《侵权责任法》追究其侵权责任，请求损害赔偿。但是该条并不适合规定在此，故而建议删除。

【建议2】改为：侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

【理由】第三十四条可作为独立的请求权基础规范，无须画蛇添足添加“依法”二字。

第二分编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 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、农村村民住宅和其他地上附着物，以及青苗等的补偿费用，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。

【建议】修改为：

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、农村村民住宅和其他地上附着物，以及青苗等的补偿费用，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、个人的房屋及其他不动产，应当依法及时给予征收补偿，包括被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿，以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。实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

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。

【理由】一方面增加“及时”二字能够与第二款形成呼应顺承，另一方面也更加符合立法思想即更好地保护被征收人的利益。并且在第三款中增加“实施房屋征收应当先补偿、后搬迁”，借鉴《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十

七条的规定。

第四十三条之一 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。

【建议】增加条文：但是无居民海岛原住民的合法产权应当予以保护，建立无居民海岛集中统一管理制度。

【理由】村民自行开发海岛资源，而针对具有经济价值的海岛，各海岛原所有者彼此认可相互的所有权。一般而言，这些原所有者将其对海岛的使用经营权以租赁、承包或转让的方式给予单位或者个人。

第六十八条 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。

【建议】第一款修改为：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。

【理由】增加“为由”二字，能够使得这句话更为流畅易懂，否则读起来不是很顺口而造成误解。

第七十一条 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。

【建议1】加入“合理”一词，修改为“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合理需要”。

【理由】本款中，应当将“业主的需要”限缩解释为“使用需要”。车位、车库的购买或承租数量应在合理范围之内，并且只能是自用，而非用于投资或出租。当然，合理的数量并不限于一户一个，是否合理由法官在具体案件中进行判断。但是满足业主需要只能是合理的需要，亦即，只要满足业主基本的停车需要，即可认定已经满足。

【建议2】增加条文：如果建设单位违反此规定，将建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库通过出售、赠与或者出租等方式处分给业主以外的人，业主应当有权向人民法院申请撤销该交易或确认该交易无效。

【理由】从裁判规范角度考察，一条完整的法条应当同时具备构成要件和法律后果两个方面。本条在规定了“应首先满足业主需要”相关行为规则后，却没有规定违反该行为规则的相应法律后果。而在缺少相关法律后果保障的情况下，该规定则显然难以得到社会普遍尊重。并且将第71条规范的性质定义为“授权第三人规范”，既有利于保护业主的利益，也更加符合立法的宗旨。

第七十二条 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。

【建议】增加条文：业主可以对业主大会和业主委员会的日常运作进行监督。当业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益时，受侵害的业主可以向地方人民政府有关部门或居民委员会投诉。

【理由】从实际操作来看，这一规定没有从根本上解决现实存在的业主大会、业主委员会建设不规范、履职不到位，甚至有的业主委员会由少数人掌控，出现侵害小区业主权益的情况的问题，应增加救济途径来维护业主的合法权益，有效解决现实问题。

第七十六条 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维修资金。

【建议】第二款中增加“筹集”一词，改为“业主大会或者业主委员会可以依法申请筹集使用维修资金”。

【理由】筹集建筑物及其附属设施的维修资金，也属于由业主共同决定的事项。但是如果在紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施并缺少资金的情形下，仍然需要先筹集后使用，法条中宜增加筹集的情形。

第八十一条 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。

行为人拒不履行相关义务的，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。

【建议】删掉第三款“行为人拒不履行相关义务的，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。”

【理由】第三款的内容，更多涉及的是行政法的相关内容，不适宜在物权编中做出规定，公私不分。

第八十四条 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。

【建议】删除第八十四条

【理由】重复性表述有碍于法典的体系性和规范性。在民法总则第十条中规定了处理民事纠纷的依据是法律和习惯，在这里欲强调处理相邻关系纠纷的特殊

性而重复规定，实则无必要

第九十一条 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。

【建议】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，应当给予补偿。

【理由】相邻关系是一种法定权利，但是本着私人权利不可侵害的原则，权利人因相邻关系收到损害的，应当得到补偿。

第一百零七条 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，但是受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

【建议 1】“向受让人请求返还原物”，应参照日本模式修改为“向受让人请求回复原物”。

【理由】我认为第 107 条的规定应当是善意取得制度的一个特别规定。其特别之处就在于赋予了原权利人回复请求权。原权利人在法定的期间内行使了该回复请求权的，将导致所有权从善意受让人处回复到原权利人。所以应参照日本模式修改为“向受让人请求回复原物”。

【建议 2】本条修改为：所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，买受人返还原物后，有权请求出卖人承担赔偿责任，但是买受人在签订买卖合同时为恶意的，应该按照双方的过错承担责任。但是受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

【理由】建议增加买受人向出卖人的求偿权利，但是应当区分善意和恶意。善意时候，买受人被出卖人欺骗，自然可以请求赔偿损失。恶意的时候，也要根据出卖人和买受人的过错承担责任。还有在非公开的途径取得遗失物的情形下，要赋予受让人向出让人求偿的权利。

第一百一十七条 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的当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属给另一方当事人造成损失的，应当给予赔偿或者补偿。

【建议】增加：

第一百一十七条之一 动产与不动产之间存在附合的，由不动产所有人取得

附合物所有权，该不动产上存在用益物权的，由用益物权人取得该动产所有权。受到损失的一方，可向不动产所有权人或者用益物权人请求偿还价款。

第一百一十七条之二 动产与动产存在附合的，由主物所有权人取得附合物所有权，但是当事人另有约定的除外。受到损失的一方，可向取得附合物所有权人请求赔偿价款。

第一百一十七条之三 动产与动产之间混合的，主物所有权人取得混合物所有权，但是当当事人另有约定的除外。受到损失的一方，可向取得混合物所有权人请求赔偿价款。

第一百一十七条之四 动产之间存在加工行为的，由材料所有人取得加工物所有权。因加工行为而使得材料价值明显增加的，有加工人取得所有权，但是当事人另有约定的除外。

第一百一十七条之五 因附合、混合、加工取得所有权而增加的价值，丧失所有权而获得的价款，担保物权人有优先受偿权。

【理由】台湾地区的民法中的添附（包括加工、附合、混合在内）是利用物权与债权的两大权利的配合解决问题的典范。我们将物权与债权（合同）重新纳入民法典，必然涉及到两大权利的关系问题。物权与债权的如何协调问题，也是我们要面临的。但是草案明显规定不足。

第一百二十七条 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。前款规定的承包期届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律继续承包。

【建议】修改为“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。”

前款规定的耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依照前款规定相应延长。法律另有规定的，依照其规定。”

【理由】（一）从法律体系来看，2018年12月29日修订的农村土地承包法中第二十一条采用了该种表述；2019年1月4日公布的土地管理法修正草案也采用了相同的表述，为了保证法律规范的体系性，严密性，采用一致的法律表达更为妥当。（二）从立法目的来看，为了贯彻中共十九大报告中提出的“保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年”政策，“三法”明确且统一的规定有利于强化对该原则的体现。

第一百二十八条 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。

【建议】（一）将“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。法律另有规定，依照其规定。”作为第一款。

（二）将“登记机构应当向土地承包经营权人发放权属证书，并登记造册，确认土地承包经营权。”作为第二款。

【理由】（一）从内容来看，第一款以明确土地承包经营权取得的条件。

（二）从特别法的适用来看，在新修订的农地承包法中，土地承包经营权和土地经营权是作区分的，二者的设立自然也不同，关于土地经营权的权利变动应依据农地承包法。（三）从规范语言来看，“登记机构”“权属证书”都属于抽象性语词，基于物权法的稳定性和我国法律制度改革推进的现状，使用抽象性语句在物权法中作为原则宣示的规定更便于法律的修订和适用。（四）从已修订的法律来看，农地承包法第二十四条规定，“国家对耕地、林地和草地等实行统一登记，登记机构应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。”该规定更完善，援引该项规定即可。

第一百二十九条 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。

【建议】第一款：土地承包经营权人有权依法将土地承包经营权互换、转让。法律另有规定的，从其规定。

第二款：农村土地承包经营应当遵守法律、法规，保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。

【理由】（一）从两次审议稿来看，立法者在土地承包经营权流转的限制问题上徘徊不定，而依目前的趋势，土地经营权的流转已在农地承包法中明确指出，虽然仍有瑕疵，但该章的具体性规定应以农地承包法为主。（二）例外性规定表述实指，土地经营权的流转。（三）最新修订的农地承包法将第四章修改为“土地承包经营权的保护和互换、转让，将第五章修改为“土地经营权的流转”，为了回应“三权分置”的改革实践和保证法律体系性，在物权编中对农地承包法的规定应作原则性概述。

第一百三十一条 土地经营权人有权根据合同约定在一定期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。

【建议】第一款：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，并向发包方备案。

第二款：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。

【理由】（一）从权利的内容来看，土地经营权的取得并未明确，应依据新修订的农地承包法增加相应规定。

第一百三十七条 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。

【建议】第一百三十七条 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。但是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除外。

【理由】国家所有的土地，包括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。这部分土地已经在本法第一百二十五条规定设立土地承包经营权，故不能再设立建设用地使用权，应当排除。

第一百五十九条 居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的权利，以满足生活居住的需要。

第一百五十九条之一 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) 当事人的姓名和住所；
- (二) 住宅的位置；
- (三) 居住的条件和要求；
- (四) 解决争议的方法。

第一百五十九条之二 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。

【建议】增加居住权合同条款的内容（四）房屋的管理和维修义务（五）权利的滥用条款

【理由】一、《物权法（草案）》一二稿对于房屋的管理和维修义务完全没有规定。而房屋状态的维持同时承载了居住权人和所有权人的利益，所以以善良管理人的身份维护房屋的价值，避免房屋价值的损耗是居住权人居住房屋的义务，也是避免因房屋的毁损导致居住权人居住权消灭的方式之一，故有必要增加房屋的管理和维修义务内容；

二、由于居住权的设置是无偿的，且通常情况下居住权的期限是以权利人的生存期限为期，故为了防止因情势的变更，如未经房屋所有权人许可对房屋进行重大改造等改变房屋的结构，将房屋出租等改变房屋的用途的行为，使得居住权的设立不再符合房屋所有权人的意思，故有必要在《物权法（草案）》第161条之外，规定因权利的滥用导致居住权消灭的情形，以此合理限制居住权人权利的滥用，保障房屋所有权人的权利。

第一百六十二条 以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章规定。

【建议】在《物权法（草案）》中删除以遗嘱的方式设立居住权的规定。在《物权法（草案）》第159条第一款增加以遗嘱的方式设立居住权的规定。

《物权法（草案）》第159条第一款修改为：以遗嘱或合同方式设立居住权

的，居住权人有权按照遗嘱的内容或者合同的约定对他人的住宅享有占有、使用的权利，以满足生活居住的需要。第二款修改为：以合同方式设立居住权的，当事人应当采用书面形式设立居住权合同。

【理由】一、居住权除依合同的方式设立外，还可以依照遗嘱的方式设立。但是《物权法（草案）》第26条一二稿均删去了以遗赠的方式取得物权的，自继承开始时发生效力的规定，说明《物权法（草案）》将以遗赠的方式取得的居住权和以继承的方式取得的居住权区别对待，而将以遗赠的方式取得的居住权和将以合同的方式取得的居住权同等对待，都需要履行登记手续才能发生法律效力。

二、物权法中的居住权是一种意定的权利，无论是单方还是双方的法律行为都可以设立，不涉及遗嘱的规范问题，故没有必要单独对以遗嘱的方式设立居住权作出规定，可通过完善《物权法（草案）》第159对设立居住权的方式作出规定。

第一百八十九条 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。

【建议】删掉“乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。”

【理由】党和国家的政策指出，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。首先，农村集体经营性土地会实行同等入市、同权同价，这意味着农村集体经营行土地将能够在市场上自由流转，并且关切农民生活保障的农村住房财产都可以进行抵押，那么农村集体建设用地理应可以进行抵押，从而活跃农村的经济，使得村镇、村企业能够更好地获得银行或者其他金融机构的到款。

第一百九十九条 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

【建议】修改为：抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押人的行为使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

【理由】本条存在歧义，无法明确得出只有在抵押人的行为致使抵押财产价值减少时，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押权人没有理由将并不是因为抵押人的过错所导致的抵押财产价值减少归咎于抵押人，而给抵押人增加更多的义务，用于保证抵押财产的价值。

第二百三十五条 以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自办理出质登记时设立。

知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但是经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

【建议】修改为：以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自办理出质登记时设立。

出质人转让、许可他人使用知识产权的，有约定的从其约定；没有约定的，出质人可以转让、许可他人使用出质的知识产权，并就所得的价款质权人提前清偿债务或者提存。

【理由】知识产权是一种无形财产，任何人不能在事实上控制一项知识产权。并且知识产权本身就是一种有期限的权利，为了尽可能最大化的利用知识产权的价值，应当允许出质人转让、许可他人使用该知识产权。

第二百五十条 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。

【建议】修改为：占有人因使用占有的不动产或者动产，获得的收益应返还权利人，但是善意占有人有权请求支付合理报酬；致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担损失。

【理由】善意占有人为对占有物不知其为无权占有的人，所以经常将占有物以自己有权占有之物加以使用收益。那么权利人在请求善意占有人返还占有物和孳息的时候，对于善意占有人合理使用占有物而获得的收益也有权请求。因为善意占有人在尽到了作为一个物的有权占有人应尽的义务，并且促使占有物的价值增加，或者发挥占有物价值。

【建议】增加：第二百五十条之一 善意占有人因处分占有的不动产或者动产的，应该将所得价款返还权利人，善意占有人有权请求支付合理报酬。恶意占有人应当赔偿损失。

【理由】占有的客体也是物，也是会产生主体利用客体的情形。正如因为所有权和其他物权而占有物的情形一样，也可能产生适用、收益的情形。为了和法律加强对善意占有人的保护与对恶意占有人的惩罚。进一步区分不同结果确有必要。

【建议】第二百五十二条之二 善意占有人在其占有的不动产和动产之上设定担保物权的，权利人不得撤销，但是应当将获得利益返还给权利人，善意有人权要求支付合理费用。

【理由】可以设立担保物权，因为担保物权仅仅对占有物的交换价值进行处分，不影响权利人的所有权。因而为交易安全考虑，权利人不得撤销善意占有人设定的担保物权，因为善意占有人是尽到了合理的注意义务，后设立的，即使是权利人自己也无差异。但是恶意占有人则不同。

第二百五十二条 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。

【建议】第二百五十二条 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，但是应当排除占有人维护该不动产动产的必要费用；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。

【理由】维护该不动产动产的必要费用无论是占有人还是权利人均需付出的。但是法律为了惩罚恶意占有人，规定仅仅偿还的善意占有人的必要费用。

第二百五十三条 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，占有人有权请求停止侵害、排除妨碍或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。

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。

【建议】第二百五十三条 占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求侵占责任人或行为人返还原物；占有的不动产或者动产被妨害的，占有人有权请求侵占责任人或行为人停止侵害、排除妨碍或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求侵占责任人或行为人赔偿损害。

占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起或被侵占人知道或应当知道被侵占之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

【理由】本条规范和调整的法律关系是占有人与侵权人之间的关系，而原表述未指向具体侵权责任人，通过修改，侵权人即使采取间接或者指示等措施，也不得借以逃避侵占或者侵害他人占有的不动产、动产责任，也不得借以妨害占有对占有物的使用。

原条文“自侵占发生之日起”不能给予被侵占人权益足够保护，建议补充“知道或应当知道被侵占之日起”。