第一章

经济法概述

法律关系主体的法律责任

【案例介绍】

王明和李刚毅是中学同学，关系较好，但已多年未见面。一日，在市中心的一家商场里两人偶然相遇，随后互问近况。王明现在是一家从事化妆品销售的有限责任公司的营销部经理，李刚毅则是一个做服装生意的个体户。两人互留通信地址后约定以后再长谈。两个星期后，李刚毅找到王明，称：现在国家正在促进房地产的销售并出台了多项税收优惠措施，正是购房的好时机，他想趁此机会购买一套自己心仪很久的商品房；但是，他因生意套住了不少资金，付商品房首期款还缺2万元,想请王明帮帮忙,借期6个月。王明满口答应，说几天后给回复。

第二天，王明找到自己的舅舅张翼翔——一家私营企业的老板，称自己急需用钱,要借2万元。张翼翔说他手头有现金1.5万元可以借给他。王明收下钱后，又去找女友陈红借。陈红不在，但其母亲在。王明称自己因炒股急需些钱，陈红的母亲立即取出5 000元给这个准女婿。第三天,王明将借到的2万元交给李刚毅，李刚毅写了一张借据，表明6个月一到即归还。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

转眼 6 个月过去了,王明见李刚毅还未与自己联系还钱,就找上门去。李刚毅的妻子俞芳告诉他，李刚毅在 3 个月前的一次进货中被歹徒袭击击伤了头部，因受到刺激后诱发精神病，已不能辨认和控制自己的行为。王明拿出借据，俞芳表示现在手头紧再宽限几天。王明同意了。张翼翔打电话给王明要求他还钱。王明找到其姐姐王丽，王丽向张翼翔保证说，弟弟若不还钱则由她来还。不知出于何故，王明与陈红闹翻，陈红母亲要王明立即还钱。王明提出用他与陈红一起购买的一套音响来抵债(音响价值 1.1 万元,购买时两人各出了一半),其母同意。王明又来到李刚毅家，看到的是李刚毅的遗像。李刚毅已自杀身亡，且未留有遗嘱。李刚毅留下一套商品房及一批服装等物。这笔 2 万元的借款由谁来偿还？

【几种观点】

1. 张翼翔、陈红之母的借款债权应该由李刚毅来还，但他已死亡，所以只能由其妻子俞芳来还。王明只是一个中间人不负责任。

张翼翔、陈红之母的借款债权应该由王明来还,王明偿还后,再去向李刚毅请求偿还。

2. 本案中所有的债权人都可以向李刚毅之妻要求偿还，但如果遗产不够偿还，则未偿还部分不再清偿。

【评析意见】

首先,解决这一类较复杂的关系,应该先搞清楚本案中各当事人之间的法律关系。所谓法律关系，是指当事人之间发生的，由法律规范调整的，具有权利义务内容的一种社会关系。由不同的法律规范调整可以产生不同的法律关系，如民事法律关系、刑事法律关系、行政法律关系等。本案中涉及的主要是民事法律关系，这是当事人地位平等的一种社会关系。民事法律关系同其他法律关系一样，都是由三个构成要素组成，即主体、内容和客体。主体是参与民事法律关系的当事人；内容是当事人享有的民事权利和承担的民事义务；客体是当事人的权利

义务共同指向的对象。以上三个构成要素缺一不可。清楚了各人之间的法律关系,就可以确定各自的权利义务,从而解决纠纷。

其次，本案中存在着以下一些法律关系:(1)王明与李刚毅之间存在借贷关系。这种关系并不是发生在李刚毅开口向王明借钱时，因为此时王明表示几天后给其答复，并未承诺，关键在于当时缺钱；而没有钱的话，借贷法律关系将会因无客体而无法成立。当王明筹到钱并借给李刚毅时，双方的借贷法律关系成立。写不写借据对法律关系的成立并无影响，它只是双方对这一法律行为采用的形式，即采用书面形式，这样有利于明确各自权利义务，万一以后发生纠纷，则可以作为证据主张权利。出借人王明的权利是到期收回借款，义务是在约定的借款期内将 2 万元交于李刚毅使用并不得任意干涉；借款人李刚毅的权利是在借款期内使用这笔钱，义务是到期偿还借款。(2)王明与舅舅张翼翔和女友陈红的母亲之间存在借贷法律关系。尽管王明借来的钱是再借给李刚毅的，但他是以自己的名义借的钱，他不是借贷的代理人，因为代理必须以被代理人的名义进行，所以李刚毅并不与张翼翔和陈红的母亲发生借贷法律关系。如果王明是以李刚毅的名义向他人借钱，则还钱的责任由李刚毅承担，王明不承担后果。(3)李刚毅与其妻子俞芳之间也存在法律关系。在李刚毅患精神病期间，俞芳是其监护人,存在监护关系 当李刚毅死亡后,俞芳是其财产继承人,发生财产继承关系。(4)王明与其女友之间关于那套音响存在共有法律关系。(5)王明的姐姐与其舅舅就王明所借的 1.5 万元存在担保法律关系(属于保证)。

最后，该笔借款由谁来还？陈红的母亲可以向王明主张 5 000元的债权，若其不能归还，则可以对其与陈红的共有财产音响主张权利。张翼翔可以向王明主张 1.5 万元的债权,也可向王明的姐姐主张权利 若王明的姐姐偿还了债务，则她可以向王明追偿。王明可以向俞芳主张债权，在李刚毅患精神病期间，俞芳作为监护人应承担偿还义务；在李刚毅死亡后，因其留有财产，他与王明之间的债权债务并不因其死亡而消灭，依法应在财产继承之前予以偿还。俞芳若拿不出现金，可以将

刚毅的遗产变卖来偿还。如果该 2 万元是李刚毅个人的债务，那么当李刚毅无遗产或遗产不足以偿还债务时，俞芳无偿还义务或对超出遗产部分的债务无偿还义务 如果该债务是夫妻共同债务,则俞芳应承担连带责任。

法律事实与法律后果

【案例介绍】

1999 年国庆放长假，受聘于上海某公司的黎民准备与妻子趁假期外出旅游。黎民在晚报上查阅了不少旅行社登载的广告，决定选择新江旅行社提供的昆明大理五日游。于是黎民在 9 月 25 日亲自到新江旅行社办妥了手续,预约 10月 2 日上午的飞机去昆明旅行,10 月 7 日上午的飞机回来 在云南期间有进口空调大巴接送至旅馆及各景点 住宿条件为三星级宾馆、双人房 旅行社承担第一门票及三餐,每日餐费为 50 元／人；旅行社为每一名游客提供人身意外伤害险，保额为 2 万元 费用为 4 500元／人。黎民当即付款 9 000元。 9月 30 日,旅行社与黎民又进行了确认，并告之具体起程时间。

10 月 2 日上午,参加旅行的游客来到指定地点,应到 45 个人(包括一名导游),实到 44人，有一位叫万林的游客因昨夜搓麻将突发脑梗阻死亡。大家来到机场,不料由于机场有大雾,班机推迟了两个小时才起飞。到达昆明后,游客在机场又等了近两个小时,才开来了一辆国产大巴车,且未开空调。游客们表示不满,而司机则责怪是他们迟到违约在先。车至旅馆后,游客们发现该旅馆实为二星级宾馆,而且因旅游情况火爆,在双人房里均加铺一张。游客们提出不满意见,但在旅游期间一直未能得到解决。在以后几天的旅游中，游客对景点游览时间太短、三餐价高质次等颇为不满。 10月 6 日,在去一景点游览途中,游客与司机、导游又发生争执。司机竟然殴打游客,将黎民等 3人打伤并摔坏了黎民的一架照相机。后在当地警方的干涉下，司机被依法拘留。

结束这次不愉快的旅行回到上海后，游客们纷纷向新江旅行社和

消费者协会投诉，黎民等 3人向保险公司要求赔偿。请分析本案例中的法律事实及其引起的法律后果。

【几种观点】

1. 旅行社自始至终处于违约状态，对其违约行为应该负完全的责任。保险公司对黎民等三人应当给予赔偿。

旅行社没有违约及违法行为，其无法按照原先约定提供吃住行，是由于云南旅游火爆这一旅行社无法抗拒的客观事实引起的，故无须承担责任。司机及导游等的行为是个人行为，由他们本人承担后果，且不是保险公司的责任，后者无须赔偿。

3.
2. 旅行社对飞机误点而推迟旅游时间不承担责任；对在云南期间的旅游服务质量问题应承担违约责任；对司机及导游的行为，旅行社因雇佣关系而应承担责任，但若保险公司已进行赔偿的，则公司不再承担任何责任。

【评析意见】

首先,法律关系的发生、变更、消灭要求具备三个条件：一是有相应的法律规范依据，没有法律规范则法律关系将失去存在的前提；二是有主体，即有权利义务的直接承担者；三是有法律事实的出现，即出现了法律规范中假定出现的情况。法律规范不会自然而然地形成法律关系，两者之间的桥梁便是法律事实。那么，什么是法律事实呢？能够引起法律关系发生、变更、消灭的客观情况在法学上就称为法律事实。法律事实以是否以当事人的意志为转移可分为行为和事件。行为是以当事人意志为转移的，又可分为合法行为和违法行为。合法行为受到法律确认和保护，违法行为不受法律保护且还要受到法律的制裁。事件则不以当事人的意志为转移，又可以分为绝对事件和相对事件。自然现象,如地震、洪水、台风、海啸等自然灾害,以及时间的流逝、人的死亡等引起的法律关系的发生、变更和消灭属于绝对事件。社会现象，如爆发战争、政变等虽属于人的行为，但并不是由当事人的意志所决定的，

需要全本请访问 www.ertongbook.com

属于相对事件。法律事实的区分,有利于确定法律关系的存在状态,以及分清由此产生的法律后果的承担。

其次,有的法律关系的发生、变更和消灭,只需一个法律事实出现即可成立。有的法律关系的发生、变更和消灭则需要两个或者两个以上的法律事实同时具备。引起某一法律关系发生、变更或者消灭的数个法律事实的总和，称为事实构成。

最后,本案中:(1)黎民等游客与新江旅行社约定昆明大理五日游，这是合法行为，引起了游客与旅行社之间的旅游合同法律关系的发生，受到法律法规的保护。(2)10 月 2 日上午飞机误点是因机场大雾，是自然现象引起了乘客与航空公司的运输法律关系发生变更（时间延后)。这种绝对事件往往被认为是不可抗力,当事人都无过错,所以任何一方均不应承担责任。(3)游客万林在旅行前死亡，他与旅行社的旅行合同法律关系随之终止，他的死亡不是他自己和旅行社所能决定的，是绝对事件。(4)游客们到达云南后，旅行社未提供原先约定的住宿、就餐及出行条件,是违约行为,应当承担违约责任。如果旅游合同中已约定过违约责任,就按约定处理 若没有约定,按照《民法通则》和《消费者权益保护法》等的规定,也要承担赔礼道歉、赔偿等责任。(5)司机殴打黎民等 3名游客是违法行为，侵犯了他人合法的财产权利和人身权利,应受到法律制裁。(6)受伤的游客可以向保险公司请求保险金。保险赔偿关系的发生需要订立保险合同和发生保险事故两个法律事实出现才能成立。本案中以上两个事实均已出现，所以引起了保险赔偿关系的发生。保险公司赔偿后，可以向加害人追偿。受伤的游客也可直接要求新江旅行社给予损害赔偿,因为导游、司机都是旅行社的雇佣人员，对他们在行使职务时给第三人造成的损害，旅行社应承担责任

第二章

经济管理权

政府与企业的关系

【案例介绍】

1999年10月，湖北省荆门石化总厂欲购买一辆桑塔纳轿车，该车在当地市场上的零售价格是17.2万元。但是在办理购车手续时，荆门石化总厂却被告之还要缴纳各项基金，包括中央早已取消的水利建设基金、价格调节基金。此外，还被要求缴纳7万元的“特困企业解困资金”。各种费用加起来，买下这辆桑塔纳轿车并办妥各项手续，竟需要出资32.65万元。购车人除支付车价外，额外付出的不合理费用居然与车价几乎相等。为什么会出现这种情况呢？据了解，就在此之前，武汉市政府出台的一项措施中规定：“全市凡财政拨款单位新增或者更新轿车，应由政府集中采购，并按用车标准选用‘富康’轿车。副局级以下党政机关、企业、事业单位需新增或者更新轿车，必须购买‘富康’轿车。车辆定编部门对其他车型将不予定编。市交通管理部门对其他车型将不予上牌照。”而武汉市政府的这一措施是针对上海市政府的汽车地方保护主义，在“无奈”之下规定的。据了解，上海市近两年对上海市的公务用车、出租车、私营企业用车、私人购车采取了一系列地方保护政策。包括：凡更新公务车买桑塔纳免收控办费10 000元，其他车照收；出租

车必须选用发动机排气量在 1.6～2.0 升的三厢轿车 桑塔纳私人牌照只需 2 万元,外地车上牌照底价 8 万元等。另据两地政府部门的调查数据显示,1999 年 1～10 月，在上海销售的 44 826 辆车中，富康仅有 143 辆,占 0.82%,桑塔纳销售了 44 683 辆，占有绝对主导地位。在湖北销售的 10 802 辆车中,桑塔纳销售了 5 901 辆,占总量的 54.63%,比富康所占的 45.37% 还多。

【几种观点】

1. 政府不该介入“富康”与“桑塔纳”之间的竞争,因为现在是市场经济，一切由市场说了算。

2. 两地政府的做法是可以理解的，汽车工业属于我国的幼稚工业,应当给予保护。

3. 政府对汽车这一关系到我国国民经济的行业应当管，但不是各地政府各自为政，国家应有某一个主管部门统一来管。

【评析意见】

首先,本案的问题实质在于,在社会主义市场经济条件下,政府的职权和职责是什么，政府制定政策的目标是什么。我们知道，在计划经济体制下，政府机关的主要职责是管理，也就是用行政权力从上到下地进行统管，企业没有活力，企业和群众的积极性无法调动起来，最终是政府费了很大的力气管理，但还是管不好。在市场经济体制下，政府的职责转向宏观调控和提供服务，即变单纯的行政管理为研究大战略、制定大政策、提出大主意、搞好大平衡、调控大市场、抓好大项目。每个地方的政府都希望本地的企业发展、居民富裕，这本是一个很好的愿望，可是，如果为达到目的，不顾国内其他省市的发展而制定地方保护政策,从某个短时期看,这个地方是富起来了,但是从长远来看,这种富裕会因失去基础、失去市场、没有竞争而走向衰退。我国是多民族的统一的国家，各省、自治区、直辖市等都是在中央的统一领导下进行社会主义市场经济建设的；我们的政策是让一部分人先富起来，带动大家，最

终达到共同富裕的目标。因此，政府应当是共同繁荣这一道路上的设计师、调控师、管理师、监督师。政府制定政策的目标应该是促进经济的发展，创造公平竞争的环境。我国经济建设的经验已告诉我们，只有在公平竞争机制下，才更有利于发挥企业的主动性，提高社会资源的利用效率，使整个国家的经济实力增强。

其次，政府对市场经济也不能一概不管。市场经济仍需要计划。这种计划是站在全局的立场上，如中央人民政府应该就某个行业的发展有一个整体规划，这种规划不是短期行为，而应立足于今后较长时期行业的发展方向，包括各地方在其中应处的地位；然后，各地方再确定自己的发展方向和速度，这样可减少不必要的重复建设和浪费。我国在这方面的计划做得较差，像汽车、VCD 等工业及一些娱乐项目各地纷纷上马，导致产品积压、资源浪费严重。据了解，目前我国轿车工业能力的利用率仅为 60%左右，就已经使各地用出台政策来保护自己，不能不说与前一阶段没有很好地计划有关。

再次，所谓幼稚工业的保护，是对发展中国家加入世界贸易组织后，在短时期里享受到的一种暂时性保护措施。在规定的年限内，该国必须逐步放开其市场。因此，这种措施不是为保护落后，也不是制造不公平竞争,只是给予‘弱者”一定时间去提高自己,最终的目的是为了公平竞争、促进竞争。所以，我们不能认为落后应受到保护，这是站不住脚的。地方保护也不可能会使地方该行业的实际竞争能力有大的提高，相反会使本地企业怠于提高和完善自己的产品。

最后，两地政府的行为有引起不正当竞争的嫌疑。我国《反不正当竞争法》第 7 条规定，政府及其所属部门不得滥用行政权力，限定他人购买其知道的经营者的商品，限制其他经营者正当的经营行为。政府及其所属部门不得滥用行政权力，限制外地商品进入本地市场，或者本地商品流向外地市场。

在各方的努力下,2000 年 1 月 19 日,上海率先‘拆围墙”,即对私车牌照进行无底价拍卖；对各种品牌的国产车一视同仁，不再对沪产车倾斜保护；私营企业与私人同场竞买。上海的这一举动无疑是一大进

步，相信中国的汽车市场会形成公平竞争的氛围，齐心协力壮大自己，准备与国外厂商抗衡。

第三章

财产权——物权与债权

标的物所有权的转移

【案例介绍】

李某(原告)在某名牌自行车专卖行(被告)中闲逛,偶尔发现有自己非常喜爱的一种新款式自行车，很想买但未带够钱，又怕仅剩的两辆会被卖完,就跟售货员商量,想预付 200 元钱让车行留给他一辆，第二天再来付足余款取车。经过原告的一再恳求，售货员答应了他的要求，原告便在两辆车中指定了一辆。不料，当夜车行发生了盗窃案，结果这两辆车全部被盗。

第二天，原告带钱来取车得知了此事，便要求车行退还其预付款，或者自己补足差额，待车行再进此种型号的新车时给自己一辆。车行拒不答应，认为自行车已被原告买下，所有权已经发生了转移，丢车的损失应由原告自负，并要求原告补足差额。原告要不回车款，遂提起诉讼,要求被告退还其预付车款 200 元。

【几种观点】

1. 该自行车是种类物，在交付以前，所有权没有发生移转。原告并未对这自行车享有所有权，故不承担丢车的损失。原告可以要回预

需要全本请访问 www.ertongbook.com

付车款 200 元。

2. 该自行车不是种类物，而是特定物，原告在被告处指定购买该车之时，这辆自行车就已经从自行车的同类物中分离出来，从种类物转化为特定物。而由于特定物的所有权已从合同订立时发生移转，所以原告已对此享有所有权，并承担丢车的损失。原告不能要回预付车款 200 元。

3. 双方只是就自行车的买卖达成了附条件的协议，因原告未付足车款,导致该协议未成立,自行车的所有权也因此未转移。

【评析意见】

一般来说,标的物的所有权归谁所有，标的物意外灭失的风险责任即由谁承担。以不动产为标的物的买卖合同，标的物所有权的转移以一定的法律形式为要件，不符合法定要件，标的物所有权不转移。对于以动产为标的物的买卖合同,其所有权转移的时间,在《民法通则》颁布之前，普遍认为应根据特定物、种类物的区分而有所不同。根据许多学者的观点,以特定物为标的物的买卖合同,合同成立时,所有权即转移，风险责任也随之转移；以种类物为标的物的买卖合同，所有权和风险责任自交付时起转移。

从理论上看，种类物自交付时起才特定化，其所有权自交付时起才发生移转；而对于特定物则应适用不同的规则。如果财产为特定物，在未交付之前所有权未发生转移，则出卖人便可以在交付之前将一物数卖，从而无法将特定物交付给第一个买受人，导致第一个买受人订立合同的目的落空，其债权无法实现，而第一个买受人只能根据出卖人的违约行为，请求出卖人赔偿损失和承担其他违约责任。这样，很可能助长出卖人违反诚实信用原则,将一物数卖,甚至投机取巧,买空卖空,从而会影响社会商品经济秩序的稳定。如果特定物的买卖不是从交付时起，而是从合同订立时起转移所有权，则出卖人不能再以该特定物为标的物与他人订立买卖合同,否则,将构成对第一个买受人(新的所有人)的所有权的侵犯。第一个买受人也可以依据其所有权对抗第三人，即

可以请求第三人返还财产，确认第二个买卖合同无效。

然而，我国《民法通则》关于动产标的物所有权的转移和风险责任分担问题的规定，并未因特定物、种类物的区分而有所不同。其第 72 条规定：财产所有权的取得，不得违反法律的规定。按照合同或者其他合法方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或当事人另有约定的除外。按此规定，买卖合同标的物的所有权自交付时转移，风险责任应自交付时转移。标的物交付前风险责任由出卖人承担，标的物交付后，风险责任由买受人承担。当然，当事人双方另有约定或法律另有规定的除外。

从本案来看，原告指定的标的物即自行车，并非特定物而是种类物。尽管该车是原告从两辆自行车中特别挑选出来的，相对具有特定性，但这仅是品种与质量的差异。在没有交付之前，可以以其他同类自行车来相互替代。只有在实际交付时，交付给原告的自行车才特定化，所以认为自行车在被原告挑选后就已特定化，并转移所有权的观点是不妥当的。更何况，由于中国《民法通则》并未区分种类物和特定物在所有权转移上的差异，所以，即使认定该自行车为特定物，也不能认为其所有权自原告预付 200 元时起转移。如果双方当事人在当时特别约定，被告的自行车在原告预付款时所有权即转移给原告，则是一种特殊的交付方式，故所有权当时便发生转移。但本案中并无此类规定。在本案中，原告虽然预交了部分车款，但双方只是就自行车的买卖达成了附条件的协议。尽管在此情况下被告不得擅自处分该车，但自行车的所有权因买卖协议的未完全履行，即原告未交足车款，并未发生转移，仍属于被告。因此，自行车丢失的风险损失由被告承担，被告应退还原告所预付的车款。

按份共有人与承租人的优先购买权

【案例介绍】

刘甲与刘乙系兄妹关系。1998 年 5 月，二人继承父母留下的三间

房屋。按照遗嘱内容,刘甲享有 2/3 产权,刘乙享有 1/3 产权。由于兄妹二人都有较好的居住条件，故二人经协商一致将共有房屋于 1998 年 7 月出租给胡某,租期为一年。1999 年 1 月,刘甲因工作变动需要调离本市，于是他便与其妹刘乙协商，欲将共有房屋中自己所有的两间以 8 000元售价出卖。刘乙对此表示同意，同时她提出欲以 20 000 元购买这两间房屋，以准备为她的儿子日后结婚之用。最后，双方协商以 20 000元达成房屋买卖协议，交付价款，并办理了房屋过户手续。随即，兄妹二人便将房屋买卖一事告知承租人胡某。胡某也要求购买这两间房屋，并提出他作为承租人对刘甲刚出卖的两间房屋享有优先购买权。刘甲在未通知他的情况下，便将房屋售予其妹妹，侵犯了他的合法权益。而刘乙认为，她作为房屋的共有人当然具有优先购买权，这是受法律保护的。承租人无权与她争夺房屋的优先购买权。 1999 年 7 月，租赁期限届满，承租人胡某仍未搬出，并坚持认为刘甲与刘乙之间的房屋买卖关系无效。而刘乙则以房屋所有人的身份要求胡某搬走。双方各持己见,争执不下,诉至法院。

【几种观点】

1. 承租人胡某对刘甲所出卖的两间房屋享有优先购买权。刘甲在将该房屋转让给刘乙时，由于未首先征求胡某意见，其转让房屋的行为确已侵害胡某的优先购买权，因此刘甲和刘乙之间的房屋买卖关系无效。

2. 刘乙作为按份共有人，享有该共有房屋的优先购买权，既然刘甲已经将房屋转让给刘乙，刘乙对买售的两间房屋享有所有权。租赁期满，刘乙当然可以以所有人的身份要求胡某搬走。

3. 刘乙作为按份共有人享有优先购买权，胡某作为承租人享有优先购买权,根据民法的一般规则‘ 物权大于债权 ”,刘乙的优先购买权更优先，所以她与刘甲的买卖关系合法有效。

【评析意见】

本案涉及的优先购买权，是指公民或法人在特定的买卖关系中，依法享有在同等条件下，优先于其他人购买出卖人的财产的权利。在房屋买卖关系中，我国现行立法主要规定了两种优先购买权：一是房屋共有人的优先购买权。我国《民法通则》第 78 条第 3 款规定“按份共有财产的各个共有人有权将自己的份额分出或转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下,有优先购买的权利。”二是承租人的优先购买权。根据最高人民法院《民法通则》适用意见第 132 条规定 出租人出卖出租房屋,应提前 3 个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。所以，承租人的优先购买权也是法律赋予承租人的合法权利。在房屋买卖中，某一出卖人出售其房屋时，侵害了其他房屋共有人或承租人的优先购买权，其他房屋共有人或承租人有权主张优先购买权，并可要求撤销该房屋买卖合同。

在本案中，刘甲与刘乙因共同继承而对争议的三间房屋形成按份共有关系。在刘甲欲将属于他的两间房屋出卖时，并未对按份共有的房屋进行按份额的分割。刘乙作为唯一的按份共有人，在同等条件下(20 000元的售价),当然享有优先购买权。同时,因系争房屋已租给胡某使用，故在该房屋出售时，胡某作为承租人也享有优先购买权。那么，在共有人和承租人均对房屋享有优先购买权的情况下，哪个优先购买权更加优先呢？

从民法理论上讲，按份共有人所享有的优先购买权是按份共有权中派生出来的一项权利。法律之所以赋予按份共有人优先购买权，是基于按份共有人对共有物的所有关系，是对共有人所有权的一种法律保护。在一切财产关系中，对所有权的法律保护具有最高的效力。而承租人的优先购买权则不具有此种效力。因为租赁关系是一种基于合同所产生的债权关系,根据“物权优先债权”的原则,按份共有人的优先购买权比承租人的优先购买权更为优先。另外，按份共有人作为整个共有财产的所有人，其与共有财产的利害关系相对于承租人而言更为

密切，其对于共有财产所负的维护义务和责任也相对承租人更为重大，所以也应当使按份共有人享有比承租人更为优先的优先购买权。在本案中，按份共有财产是特定物房屋。根据《城市私有房屋管理条例》第10条规定：房屋所有人出卖共有房屋必须提交共有人同意的证明书。在同等条件下，共有人有优先购买权。该条所指的房屋，无论是按份共有还是共同共有，一旦共有人之一出卖时，其他共有人均有优先购买权。这样既利于对房屋进行管理、修缮和使用，也方便生活。

正是基于上述理由，最高人民法院《民法通则》适用意见第133条规定：按份共有人与承租人分别主张优先购买权的，按份共有人优先。属于一个整体的房屋原共有人与承租人分别主张优先购买权的，原共有人优先。依据此条规定，在本案中，刘乙作为按份共有人与作为承租人的胡某分别主张优先购买权，应当确认刘乙对房屋的优先购买权优先，从而使刘乙取得对系争房屋的所有权。此外，为了稳定租赁关系，使承租人不因其租赁房屋的产权转让而无房可住，根据“买卖不得击破租赁”的规则，在租赁关系存续期间，如果出租方将财产所有权转移给第三方时，租赁关系对新的所有人继续有效。买受人不能以其已成为租赁物的所有人为由，否认原租赁关系的存在，而要求承租人返还租赁物。本案中，在房屋租赁期限届满的情况下，双方又未续租，刘乙有权以房屋所有人的身份要求胡某搬走。

有奖储蓄存单的物权与债权性质

【案例介绍】

1999年6月25日，某物资公司从中国银行某市支行某储蓄所购买了面值100元的定期定额有奖储蓄存单100张，存单背面标明中奖率为100%。同年7月10日，经公开摇奖，中国银行某市支行在某日报第四版上公布了中奖奖号和兑奖方法，规定兑奖期限为3个月，从1999年7月15日至10月15日止，逾期不兑，视为弃奖。在此期间，某物资公司始终未去银行兑奖。因经济困难，无法发放所欠职工的工

资,某物资公司于兑奖期满的最后一天即 10月 15 日,将上述有奖储蓄存单以工资形式发给了职工。职工王某领到一张号码为 003172 的存单,经核对中奖号码,为一等奖,奖金为 1 万元。第二天,王某持此存单去银行兑奖,因已过期,银行不给兑现。后找到分行行长交涉,考虑只过了一天期限,同意给予兑现。王某领取奖金后,当即以定活两便的方式存入银行。某物资公司得知此事后,认为 1 万元奖金应归厂方所有,厂方没有及时兑奖,是因主管人员疏忽而未了解中奖情况所致,故决定从该奖金中按有奖储蓄的幸运额度赠与王某 1 888元,要求王某将其余部分交还厂方。此决定被王某拒绝。为此,某物资公司以上述理由诉至某市某区人民法院,要求王某返还中奖的 1 万元奖金。

【几种观点】

1. 某物资公司摇奖时持有存单,表明其当时有权请求银行支付该 1 万元奖金,后虽然将有奖储蓄存单作为工资发放给王某,其主观意愿也只是发放一张面值 100 元的存单而已,某物资公司仍然有权获得该笔奖金。

2. 摇奖时持有存单并不能作为兑奖时奖金归其所有的依据。某物资公司将存单发给职工时,并未对存单上的获奖权作任何约定,视为对获奖权的放弃,从而使该储蓄存单的存款额和从属于该存单的中奖权利一并转移给了职工。

【评析意见】

本案所涉及的是有奖储蓄存单的所有权及获奖权的归属纠纷,为此需要考察有奖储蓄存单的相关特征和性质。

从理论上看,有奖储蓄存单是最典型的附属于其他合同的奖券合同。奖券具有双重的属性,既具有物的性质,又具有债权文书的性质。所以,有奖储蓄存单也具有双重特性。

首先,有奖储蓄存单在其外在的属性上,属于物的一种,即有价证券。我国民法理论确认货币和有价证券是一种特殊的物,为动产。因

需要全本请访问 www.ertongbook.com