

科技兴农奔小康丛书

财产权益 法律问答

张 兵 应瑞瑶 主编



 中国农业出版社

- 紧跟时代潮流
- 把握发展脉搏
- 实施科教兴农
- 促进小康建设

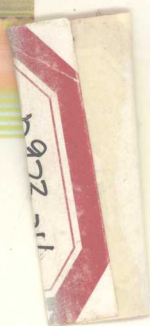


ISBN 7-109-08757-3



9 787109 087576 >

定价：5.50 元



科技兴农奔小康丛书
ejixingnongbenxiaokangcongsu

财产权益法律问答

张 兵 应瑞瑶 主编

中国 农业 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

财产权益法律问答/张兵, 应瑞瑶主编. —北京: 中国农业出版社, 2003

(科技兴农奔小康丛书)

ISBN 7-109-08757-3

I. 财... II. ①张...②应... III. 个人财产-所有权-中国-问答 IV. D923.205

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 108152 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

出版人: 傅玉祥

责任编辑 姚 红

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2006 年 3 月北京印刷

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 2.875

字数: 63 千字

定价: 5.50 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

《科技兴农奔小康丛书》编委会

主 任 张宝文

副主任 朱秀岩 贾幼陵 张凤桐 傅玉祥

委 员 (按姓氏笔画排序)

马爱国 王智才 牛 盾 甘士明

白金明 刘维佳 李建华 杨 坚

何新天 张玉香 陈建华 陈晓华

陈萌山 郑文凯 宗锦耀 柯柄生

俞东平 段武德 夏敬源 梁田庚

曾一春 雷于新 薛 亮 魏宝振



《中国小农经济史》编委会

主 编 张 兵 应瑞瑶

编 者 徐怀伏 宋传荣 张 茹

文定张 丑 主

新王刚 陈凤翔 刘松茂 岑永术 丑主隔

(刘松茂等次校) 员 委

周士甘 董 丰 卜睿王 国发昌

望 蔚 半数李 卦卦咬 柳金白

半部刺 半部刺 香王游 天燕回

主附附 豨豨宗 腊文联 山前刺

夷田棠 耿炳夏 燕虎母 平衣俞

肃宝麟 亮 菊 豫干雷 春一曾

序

党的十六大提出，要紧紧抓住本世纪头 20 年的重要战略机遇期，集中力量全面建设小康社会。这个宏伟目标令人振奋，鼓舞人心。全面建设小康社会是贯彻落实“三个代表”重要思想的重大举措，是立党为公、执政为民的根本体现。

完成全面建设小康社会这一历史任务，重点和难点在农村。当前农业和农村经济发展处于爬坡阶段，还存在许多矛盾和问题。农村全面建设小康社会，必须统筹城乡经济社会发展，积极推进农业增长方式的转变，提高农业科技和装备水平，加快建设现代农业。

实现全面建设农村小康社会这个宏伟目标，必须发展先进生产力和先进文化，维护广大农民的根本利益，必须发挥科学技术作为第一生产力的作用，加速科技成果向现实生产力的转化，切实把农业和农村经济发展转移到依靠科技进步和提高劳动者素质的轨道上来。科学技术是农村经济和社会发展的首要推动力量，是农业和农村经济不断跃上新台阶的决定性因素。要依靠科技进步，推动传统农业向优质、高产、高效、生态、安全的现代农业转变，

要牢牢盯住农产品竞争力增强、农业增效、农民增收这一主攻方向，构建与农业结构战略性调整要求相适应的农业科技进步和创新体系；完善和强化精干高效的农业科研、技术推广和农民培训的运行机制；促进农业科技产业化发展；满足建设现代农业、繁荣农村经济和可持续发展的科教需求，从总体上缩小与发达国家的差距，促进农村经济繁荣，加快现代农业建设步伐。

加快农业科技进步迫在眉睫，农业现代化的希望寄予科技进步。为了实施科教兴农战略，加快农村小康建设步伐，农业部把农业科教工作作为农业和农村经济工作的重中之重，并把今年确定为“全国农业科技年”。在配合“全国农业科技年”的活动中，中国农业出版社组织各方面专家编辑出版了《科技兴农奔小康丛书》。这套丛书侧重科技知识，兼顾政策法律，考虑区域特点，针对性、实用性和可操作性较强，旨在为广大农民提供通俗易懂、易于应用、便于操作的科技知识与科技成果。这套丛书对提高农民科技文化素质，加快农村小康建设必将产生积极影响。

杜青林

二〇〇三年九月十八日

目 录

序

一、财产所有权	1
1. 房屋所有权能否因改建、扩建而取得?	1
2. 共有人与承租人谁对房屋更有优先购买权?	3
3. 一房数卖, 房屋所有权应该归谁?	5
4. 建在他人的宅基地上的房屋所有权归谁?	8
5. 房屋所有权有没有发生转让?	9
6. 失主是否能要求返还已经被拍卖的手表?	11
7. 儿子能擅自处分家庭共有的财产吗?	12
8. 共同出资购买的财产, 出卖后利润如何分配?	14
9. 妻子能擅自处分夫妻共有财产吗?	15
10. 共同摸奖, 所得奖金如何分配?	17
11. 承租人的优先购买权如何行使?	18
12. 为他人推销苹果, 遇上熟人卖了个好价钱, 能否从中“捞一票”?	20
13. 谁该承担储蓄时现金短少的责任?	22
14. 承租人擅自转租他人财产如何处理?	24
15. 寄存在车站的东西不慎毁坏, 应得到赔偿吗?	25
16. 未交停车费, 车辆丢失, 保管人应承担 赔偿责任吗?	26
17. 该服装店的财产应当归谁所有?	28
18. 捡卖废弃物的收入归谁?	30

19. 丢失的债券应属于谁?	31
20. 祖屋下挖出土金锭属于谁所有?	33
21. 这头水牛应归谁?	35
22. 四头毛驴究竟应该判给谁?	37
23. 走失的母马所生的小马驹归谁所有?	39
二、土地使用权	40
1. 开垦荒地者对所开垦荒地一直有使用权吗?	40
2. 村委会能单方解除承包合同吗?	41
3. 这个宅基地使用权纠纷如何处理?	43
4. 在承包的责任田上能建房?	45
三、相邻权	48
1. 邻里之间, 一家擅自堵死公共通道应如何 处理?	48
2. 由于挖石灰池而造成邻居房屋陷落、受损, 应如何承担责任?	49
3. 落入他人院内的大枣能否要回?	51
4. 公共巷道能否用来排水?	53
四、投资者的财产权	55
1. 公司不能设立, 公司发起人应返还股民 已缴投资款。	55
2. 私自转让公司内部股票有效吗?	57
五、抵押权、质权、留置权	59
1. 银行能直接变卖或拍卖抵押的轿车吗?	59
2. 私自开走被留置的货车, 造成了损失 如何赔偿?	60
3. 能否把第二个合同的货物作为第一批货物的 加工费进行留置?	61
4. 抵押权人可否单方变更抵押标的物的 担保范围?	63

5. 电器修理部扣留修理物品追索以前 所欠的修理费是否合法?	65
6. 抵押人是否应承担抵押物的修缮费?	67
7. 典当与抵押如何区分?	69
六、知识产权	71
1. 仿制他人的专利产品是否侵权?	71
2. 同样的产品被他人申请专利后该怎么办?	72
3. 申请专利的申请人是否能撤回其专利申请?	72
4. 驰名商标受商标法保护的范围是否更大一些?	73
5. 未经商标注册人许可, 擅自制造、销售其 注册商标标识是否侵犯商标权?	74
6. 商标印刷单位擅自销售他人废次注册商标标识 是否违法?	76

1、财产所有权

1. 房屋所有权能否因改建、扩建而取得？

某村村民李光明自建房屋3间，一直在家居住。1998年春，李光明见种地收入太少，本村村民纷纷外出打工，也决定举家去城市打工。临行前，李光明将3间房屋交给同村的表兄高某代为照看。高某正因为家中子女较多、住房紧张犯愁，便一口答应，并提出让自己的儿子住进去，李光明也同意了。当年夏天雨水较多，李光明的房屋由于建造时间太长，出现了地基下陷、屋顶漏水现象。高某便与李光明取得联系，李光明回信让高某对房屋进行修缮，并汇款2000元。高某用李光明寄来的2000元，自己又添了2500元，翻盖了3间房的屋顶，加固了墙体和地基，使房屋由以前的土木结构为主变成砖瓦结构为主。

1999年春，毗邻李光明村庄的集镇道路改建，李光明的3间房屋逐渐处于闹市。个体经营者赵某便想租赁此房屋做生意。高某经李光明同意，将3间房屋租给赵某，每月800元，除高某留100元作为管理费用外其余都寄给了李光明。赵某租赁了一段时间后，便想把房屋改建成前店后厂的服装店。高某经李光明同意，同赵某签订了协议，约定：房屋改建费用由赵某承担，改建完成后的房屋继续由赵某租用。赵某投入资金，对房屋进行较大的改建，而且在屋后的宅基地上又搭建了20平方米的仓库一间。

改建完成以后，赵某利用此房屋开办了“美丽华”服装店，后面生产，前面销售。

2000年夏，李光明的妻弟见姐夫的房屋地处闹市，便向李光明提出用此房做生意。李光明便要高某将3间房屋交给其妻弟。此时，赵某的服装店由于生意不好，已经停业。高某的儿子正打算在此开办录像放映点。高某得知李光明妻弟的要求，十分不满，认为自己几年来为管理高某的3间房屋费了不少力，而且还出钱修理过，这3间房屋应自己分得一间。赵某也认为，自己投资将房屋翻盖了一遍，又盖了20平方米的仓库，应拥有20平方米仓库的所有权。李光明不同意，三方争执不下。为此，李光明以高某、赵某为被告，向某县人民法院提出诉讼，要求自己对房屋的所有权。

问：高某、赵某能否因改建、扩建而取得李光明房屋的所有权？

答：本案的焦点在于：高某、赵某对李光明所有的3间房屋进行过修缮、改建和扩建，并居住或管理过，这些是否可以成为房屋部分所有权转移的依据。

本案中，根据民法的规定可知，高某的一系列行为，属于一种代理行为。李光明的房屋需要管理，自己由于客观原因的限制，无法直接管理，于是委托自己的表兄高某，高某也接受了李光明的委托。此后，高某将房屋出租给赵某，与赵某签订改建、扩建房屋的协议，也都征得了李光明的同意，都在李光明委托授权的范围内。这种代理行为不能产生房屋所有权转移的法律效果。赵某作为房屋承租人，他在房屋进行改建和扩建前，在协议中已明确了房屋的所有权关系，规定改建、扩建完成后赵某的占用仍然是租用，房屋所有权归李光明所有，赵某所提出的投资翻建房屋不能作为取得房屋所有权的依据。

而高某对房屋进行修缮、改建，其行为属于有协议约定的附合行为。这种行为并不能改变房屋的所有权。根据最高人民法院

1988年发布的《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》规定：“非产权人在使用他人的财产上添增附属物，财产所有人同意增添，并就财产返还时如何处理有约定的，按约定办理；没有约定而又协商不成，能够拆除的，可以责令拆除；不能拆除的，也可以折价归财产所有人；造成财产所有人损失的，应当负赔偿责任。”因此，高某修缮后的房屋仍归李光明所有，高某在修缮过程中添加的2500元，李光明应给予补偿。同理，赵某为经营方便，而在李光明的宅基地上搭建的小仓库，如果能够拆除，可以拆除；不能拆除可以折价归李光明所有。赵某为改建、扩建原有房屋所支付的资金、劳务，房屋所有人李光明应当根据实际情况，本着客观、公正的原则，给予合理补偿。

某县人民法院经审理，在查明事实的基础上，作出“房屋所有权归李光明所有，李光明对高某、赵某修理房屋所支付费用给予合理补偿”的判决。判决宣告后，双方都表示服判。

需要指出的是，如果赵某搭建的小仓库的用地未经批准，则该房为违章建筑。但本案中赵某是在李光明的宅基地上搭建的，判决房屋所有权归李光明所有，李光明对赵某给予合理补偿是正确的。

2. 共有人与承租人谁对房屋更有优先购买权？

徐建国与刘广大的父亲曾一起在部队服役，复员后，两人一同返村。为解决住房问题，经两人商议决定，共同出资盖了一幢两家共用的房子。该房为二层住宅小楼。徐建国一家住在第一层，刘广大一家住在二层。不久，刘广大的父亲因意外身亡，刘广大的母亲便带刘广大去娘家居住，并委托徐建国代为照看自家的房屋。

10年后，刘广大大学毕业，分配在本县人民医院当医生。

刘广大得知自家在原籍尚有房产，便找到徐建国，要求归还房产。徐建国便将房屋交给刘广大，双方重新议定产权归属，并订立了协议：此房二层房屋产权归刘广大所有，一层房屋产权归徐建国所有，二层灶间归刘广大所有，徐建国也可以使用；一层卫生间归徐建国，但刘广大也可使用。双方办理了相应的手续。由于刘广大结婚后，在医院分得三室一厅住房一套，不常回村，正好村中叶某结婚后，正苦于没地方住，就找到刘广大，想租刘广大的住房住。双方经协商，刘广大将房租给叶某，每月房租 380 元，刘广大与徐建国打了个招呼，徐建国没有异议。

不久，刘广大的丈夫出国深造，刘广大也准备出国陪读，就想把老家的房子卖掉，徐建国听说后，便想买下。刘广大提出房价 15 000 元，徐建国认为价格偏高而未同意。叶某听说后，也急于买下。刘广大同样提出房价 15 000 元，但几经商量，最后以 13 000 元成交。叶某当即将房款交给刘广大，并去办理了住房手续。徐建国得知此事后，找到刘广大，认为自己有优先购买权，应当由自己购买，但刘广大认为叶某作为房屋的承租人，法律规定有优先购买权，不同意徐建国的要求。徐建国无奈，便向某人民法院起诉，要求宣告刘广大和叶某的房屋买卖合同无效，以维护自己的合法权益。

问：徐建国和叶某究竟谁对刘广大的房屋有优先购买权？

答：本案中涉及 2 个优先购买权的问题，因此，正确审判案件的关键在于确认哪一个优先购买权更为优先。

所谓优先购买权是指财物在对外出卖时，具有一定身份的人比其他人有优先购买的权利，出卖人在同等条件（通常是同等价格）下，当具有一定身份的人提出购买时，不得将该物卖给别人。当然，如果其他人提出的购买价格高于有优先购买权的人提出的价格，出卖人可以将此物出卖给别人。对于房屋的购买，我国法律规定了共有人的优先购买权和承租人的优先购买权。最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题

的意见》规定：出租人出卖房屋，应提前三个月通知承租人，承租人在同等条件下，有优先购买权；出租人未按此规定出租房屋的，承租人可以请求法院宣告该房屋买卖无效。可见，本案中的叶某作为承租人于同等条件下，享有优先购买权。同时，根据该意见的规定：“共同财产分割后，一个或数个共有人出卖自己的财产，如果出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或配套使用的，其他原共有人主张优先购买的，应当予以支持。”本案中，徐建国与刘广大的房屋为一幢二层小楼，而且必须共用灶间和卫生间，应该说符合该条规定，也就是说，徐建国对刘广大的房屋也有优先购买权。

既然徐建国和叶某均有优先购买权，那么，哪一个优先购买权更为优先呢？我们认为，应当确认原共有人即徐建国的优先购买权更为优先。因为租赁关系属于债权关系，而共有关系属于物权关系，根据“物权优于债权”的原则，原共有人的优先购买权比承租人的优先购买权更为优先。

本案中，原告房屋与被告房屋出售的房屋原系共同财产，虽经析产分割，仍属一个整体，其灶间卫生间仍配套使用，因此原告徐建国享有优先购买权是无疑的，被告虽以15 000元征求过原告意见，但降价至13 000元后则未告诉原告，实际上剥夺了原告的优先购买权，第三人租赁是基于债权，原告优先购买权是基于物权，物权优于债权，在不影响第三人叶某居住的情况下，徐建国优先购买此房更有利于该房的使用、有利于该财产的稳定。基于这种考虑，法院作出如下判决：（1）刘广大与第三人叶某的房屋买卖合同无效。（2）徐建国享有该房的优先购买权。

3. 一房数卖，房屋所有权应该归谁？

李华清（女）、张某为夫妇，决定将他们居住的房屋卖掉，但一直没找到合适的买主。2000年2月初，张某赴外地出差期