

在法治下生活

丛书主编：杨临宏

创业致富法帮助

——民事交往中的法律问题

主编 田瑞华 黄荷

云南大学出版社

在法治下生活

丛书主编：杨临宏

创业致富法帮助

——民事交往中的法律问题

主 编	田瑞华	黄 荷	
作 者	第一章	保 静	肖海生
	第二章	保佳福	隆蓁蓁
	第三章	保 静	肖海生
	第四章	华志文	徐晓曦
	第五章	高 皓	周雅婷
	第六章	保 静	肖海生
	第七章	华志文	徐晓曦
	第八章	保佳福	隆蓁蓁

 云南大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

创业致富法帮助: 民事交往中的法律问题 / 田瑞华,
黄荷主编. — 昆明: 云南大学出版社, 2010

(在法治下生活 / 杨临宏主编)

ISBN 978 - 7 - 5482 - 0203 - 5

I. ①创… II. ①田… ②黄… III. ①财产—转让—
案例—分析—中国②劳动合同法—案例—分析—中国
IV. ①D923. 25②D922. 525

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 149185 号

创业致富帮助

——民事交往中的法律问题

田瑞华 黄 荷 主编

策划编辑: 杨临宏 伍 奇

责任编辑: 伍 奇 蒋丽杰

装帧设计: 刘 雨

出版发行: 云南大学出版社

印 装: 昆明耀骏印务有限公司

开 本: 850mm × 1168mm 1/32

印 张: 6.5

字 数: 130 千

版 次: 2010 年 8 月第 1 版

印 次: 2010 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5482 - 0203 - 5

定 价: 13.00 元

地 址: 昆明市翠湖北路 2 号云南大学英华园内

邮 编: 650091

发行电话: 0871 - 5031071 5033244

网 址: [http: //www. ynup. com](http://www.ynup.com)

E - mail: [market@ ynup. com](mailto:market@ynup.com)

目 录

第一章 农村土地法律问题·····	1
第二章 劳动法律关系 ·····	30
第三章 侵权法律关系 ·····	39
第四章 刑事法律关系 ·····	87
第五章 婚姻家庭法律关系·····	107
第六章 合同法律关系·····	120
第七章 商法法律关系·····	160
第八章 行政与行政诉讼法律关系·····	171

第一章 农村土地法律问题

民法作为规范社会生活的重要法律，是调整社会主义市场经济的基本法律。孟德斯鸠曾说，“在民法慈母般地眼神下，每一个公民就是整个国家”。我国的民法体系是以《中华人民共和国民事诉讼法》为基本的民事法律，辅之以其他单行民事法律。包括《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国专利法》、《中华人民共和国著作权法》、《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国收养法》等。《中华人民共和国民事诉讼法》作为一部规定我国民事活动中的一些共同性问题的基础法典，在保障公民、法人的合法权益方面起着重要作用。《中华人民共和国物权法》作为规范民事财产权利的基本法，制定于2007年3月16日（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过），2007年10月1日起施行，共五编十九章二百四十七条。《中华人民共和国著作权法》、《中华人民共和国婚姻法》等民事法律对与公民利益关系重大的问题作出了法律规定，从法制层面上为公民创业致富过程中的依法维权奠定了坚实的基础，对公民利益的保护及权利的维护产生了非常积极的作用，进而使社会主义市场经济体制下的法制建设又迈出了具有划时代意义的一大步。

案例一

“小产权房”能否购买或转让？

林某所在的村进行旧村改造，村委会跟林某签订了房屋拆迁货币补偿协议和房屋拆迁安置合同。随后，林某分得两套二居室楼房。林某妻子曾经的同事孙某（城镇户口），听说林某家拆迁分得两套房子，就与林某协商购买其中的一套。林某觉得反正自己也用不了两套房子，卖掉一套正好还可以赚一点钱。于是，经过双方协商后，林某与孙某签订了《房屋转让合同》，约定：原房屋产权人林某将本套房屋的所有权转让给孙某。房屋的出售价格为150 000元。随后，林某与孙某履行了该合同，房款两清。谁知，房子卖了以后，当地的房价一路飙升，该房子有很大的升值空间。林某越发觉得当时不该那么冲动过早地将房子卖掉了，于是找到孙某想要回房屋，孙某不同意。后林某以国家禁止城市居民购买农民房屋，且孙某是城市居民，故房屋转让合同属于无效合同为由，起诉到法院要求确认双方签订的房屋转让合同无效，让孙某归还房屋。

专家提示：根据土地管理法相关条款的规定，农村和城市郊区土地属于农民集体所有，农村宅基地使用权的取得有着严格的身份限制，即只有具备集体经济组织成员的身份，才可以依法取得并享有宅基地使用权。农村宅基地的所有权在集体，使用权仅限于村民，农民将房屋卖给城市居民实质上是使用土地进行了非农建设，该种行为被法律所禁止，转让合同自始无效。受制于《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国担保法》等法律的规定，宅基地不能流转，通过非征地方式流转出去的集体建设用地不得用于商品房开发和住宅建设，集体土地使用权不能抵押。因此非农村集体经济组织成员购买小产权房，有违现行法律规定。

“小产权房”并不是一个法律上的概念，它是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产，是在集体建设用地上建成的，即“宅基地”上建成的房子，只属于该农村的集体所有者，外村农民和城镇居民根本不能购买。和一般意义上的商品房相比，“小产权房”的价格仅是同地区商品房价格的1/3甚至更低。因此，“廉价”也就成为大量城镇居民顶着产权风险购买“小产权房”的根本原因。“小产权房”牵涉的是中国特殊的土地所有制，当前中国土地所有权只有两种归属：一种是农民集体所有，包括农地、农村建设用地等；另一种是国家所有，包括城镇土地等。在法律上，任何人都不拥有土地所有权，当前国有土地上的房屋开发，转让的是国有土地使用权。而“小产权房”跟普通商品房的差异就在于它是在集体土地上的房屋，而集体土地使用权的流转当前尚无法律依据。

另外，根据物权法的相关规定，宅基地使用权属于用益物权。用益物权是一种不完整和受限制的所有权，其上所盖房屋自然也不具有完整的所有权，因此，对“小产权房”的转让效力也是有待商榷的。2007年12月30日《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》、2008年中央一号文件《中共中央国务院关于切实加强农业基础设施进一步促进农业发展农民增收的若干意见》都明确表示：城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。无从获得土地使用证、房产证、契税证等合法手续的房产，其利益难以获得有效的法律保障，如果放任该类房屋自由转让，不仅会破坏原有的房地产市场的交易秩序，也将引发诸多的社会矛盾，不利于社会的稳定和经济的发展。

本案中，转让“小产权房”是没有合法依据的。在我国目前的城乡二元权利体制下，政府在土地一级市场上是唯一的主体，集体经济组织不能自由转让其集体建设用地使用权，“小产

权房”的买卖是无效的，作为购买人的孙某应当退还房屋。但是，林某作为出卖人在出卖时即明知其所出卖的房屋及宅基地属于法律禁止流转范围，其在出卖房屋多年后又以违法出售房屋为由主张合同无效，故其应对合同无效承担主要责任。因此，林某也应承担缔约过失责任，赔偿孙某的信赖利益损失。

法律依据

《中华人民共和国宪法》

第十条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四十三条 任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征用的原属于农民集体所有的土地。

第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

第六十三条 农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

《中华人民共和国民法通则》

第六条 民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。

《中华人民共和国合同法》

第五十二条 有下列情形之一的，合同无效：

- (一) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；
- (二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；
- (三) 以合法形式掩盖非法目的；
- (四) 损害社会公共利益；
- (五) 违反法律、行政法规的强制性规定。

《中华人民共和国物权法》

第四条 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第一百二十八条 土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。

第一百三十三条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地，依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定，其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。

第一百五十二条 宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第一百五十三条 宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》

二、加强对农民集体土地的转让管理，严禁非法占用农民集体土地进行房地产开发

农民集体土地使用权不得出让、转让或出租用于非农业建

设；对符合规划并依法取得建设用地使用权的乡镇企业，因发生破产、兼并等致使土地使用权必须转移的，应当严格依法办理审批手续。

农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。

《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》

二、严格规范使用农民集体所有土地进行建设

农村住宅用地只能分配给本村村民，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。单位和个人不得非法租用、占用农民集体所有土地搞房地产开发。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

《中共中央国务院关于切实加强农业基础设施进一步促进农业发展农民增收的若干意见》

六、稳定完善农村基本经营制度和深化农村改革

（二）切实保障农民土地权益。继续推进征地制度改革试点，规范征地程序，提高补偿标准，健全对被征地农民的社会保障制度，建立征地纠纷调处裁决机制。对未履行征地报批程序、征地补偿标准偏低、补偿不及时足额到位、社会保障不落实的，坚决不予报批用地。对违法违规占地批地的，坚决依法查处。严格农村集体建设用地管理，严禁通过“以租代征”等方式提供建设用地。城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。开展城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩的试

点，必须严格控制在国家批准的范围之内。依法规范农民宅基地整理工作。

案例二 村委会是否有权向农民集资修路？

某村地处偏远山区，全村近两千村民，向来都是靠山吃饭，经济较为薄弱。俗话说：要致富，先修路。为发展该村经济，摆脱贫困，新当选的村委会班子很想为村民办事，决心以路带发展，将该村的一条公路进行硬化。翻修这条村道的整个工程的建设资金约为400万元。然而，修路资金从何而来？村委会决定向村民集资。与此同时，村委会还举行了两次会议，请村民参加，希望大家集资修路。最后村里决定向每人集资600元，要求在年底前全部交齐。令人费解的是，即使是五保户、死者和户口外迁的人也必须集资。并且村规民约中还规定：“凡按规定时间不交清集资款的，拉货过车一律不准通行。”本来就不富裕的村民，面对集资款也是无能为力。本来决定翻修公路，为的是彻底改变贫穷的现状，但却成为村民沉重的负担了。每人（包括五保户、死者和户口外迁的人）要交600元，导致村民产生了极大的抵触情绪，认为村里集资的所作所为，严重违背中央的政策。

专家提示：我国的村民委员会是村民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，实行民主选举、民主决策、民主管理、民主监督，村民委员会办理本村的公共事务和公益事业。在村民自我管理过程中，涉及村民利益的事项需在通过村民会议讨论的基础上决定。那么，对于村建道路等村公益事业的经费筹集是否向村民筹措，根据我国村民委员会组织法的规定，涉及村民利益的下列事项，村民委员会必须提请村民会议讨论决定，方可办理：（一）乡统筹的收缴方法，村提留的收缴及使

用；（二）本村享受误工补贴的人数及补贴标准；（三）从村集体经济所得收益的使用；（四）村办学校、村建道路等村公益事业的经费筹集方案；（五）村集体经济项目的立项、承包方案及村公益事业的建设承包方案；（六）村民的承包经营方案；（七）宅基地的使用方案；（八）村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。根据上述规定可知，村委会如果要为了村公益向村民集资必须要严格遵守村民会议的程序。

我国农业法规定：任何机关或者单位向农民或者农业生产经营组织收取行政、事业性费用必须依据法律、法规的规定。收费的项目、范围和标准应当公布。没有法律、法规依据的收费，农民和农业生产经营组织有权拒绝。并且交通部关于制止向农民乱集资修建公路的通知规定，要严格执行国家和省级人民政府批准的筹集资金政策，不得违反政策向农民乱集资、乱摊派修路。有些交通落后的乡村，农民自愿集资改变交通落后的面貌，各级政府交通部门应给予积极支持，农民应以利用农闲投劳为主。向农民集资必须坚持自愿的原则，并要充分考虑其承受能力。另有相关规定：对于修建村级公路资金不足部分需要村委会争取外援和本村村民捐款赞助，采取农民自愿捐款的方式进行，不得强行摊派，加重农民负担。

另外，村里修公路，需要村民集资，必须经过三分之二的村民举手表决同意。民法通则规定，公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。因此，本案中向死者集资是没有法律依据的，而五保户是靠国家的补贴来维持生活，强制性收取费用也是不合理的，这种收费方式完全没有根据。

法律依据

《中华人民共和国民法通则》

第九条 公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。

《中华人民共和国村民委员会组织法》

第十九条 涉及村民利益的下列事项，村民委员会必须提请村民会议讨论决定，方可办理：

- （一）乡统筹的收缴方法，村提留的收缴及使用；
- （二）本村享受误工补贴的人数及补贴标准；
- （三）从村集体经济所得收益的使用；
- （四）村办学校、村建道路等村公益事业的经费筹集方案；
- （五）村集体经济项目的立项、承包方案及村公益事业的建设承包方案；
- （六）村民的承包经营方案；
- （七）宅基地的使用方案；
- （八）村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。

《中华人民共和国农业法》

第六十七条 任何机关或者单位向农民或者农业生产经营组织收取行政、事业性费用必须依据法律、法规的规定。收费的项目、范围和标准应当公布。没有法律、法规依据的收费，农民和农业生产经营组织有权拒绝。

任何机关或者单位对农民或者农业生产经营组织进行罚款处罚必须依据法律、法规、规章的规定。没有法律、法规、规章依据的罚款，农民和农业生产经营组织有权拒绝。

任何机关或者单位不得以任何方式向农民或者农业生产经营组织进行摊派。除法律、法规另有规定外，任何机关或者单位以任何方式要求农民或者农业生产经营组织提供人力、财力、物力的，属于摊派。农民和农业生产经营组织有权拒绝任何方式的摊派。

第六十八条 各级人民政府及其有关部门和所属单位不得以任何方式向农民或者农业生产经营组织集资。

没有法律、法规依据或者未经国务院批准，任何机关或者单位不得在农村进行任何形式的达标、升级、验收活动。

《交通部关于制止向农民乱集资修建公路的通知》

二、要严格执行国家和省级人民政府批准的筹集资金政策，不得违反政策向农民乱集资、乱摊派修路。有些交通落后的乡村，农民自愿集资改变交通落后面貌，各级政府交通部门应给予积极支持，农民应以利用农闲投劳为主。向农民集资必须坚持自愿的原则，并要充分考虑其承受能力。

三、严格执行国家批准的公路收费项目，要做到应征不漏。为修公路所筹集的资金要加强管理，专款专用。对国家明令制止的收费项目，要坚决停止执行。属于乱集资、乱摊派筹集的资金，要予以清退，妥善解决。

案例三 这种方式的村集体财产承包有效吗？

某居民小组（领取了中华人民共和国组织机构代码证）实有人数为548人，有选举权的总人数为447人。在某居民小组区域内有农贸市场拟出租，该农贸市场为某居民小组集体经济组织的财产。2006年3月3日，该居民小组召开党支部会议决定，农贸市场的招租必须经过村民代表大会讨论决定，并进行公开招

标。2006年3月26日，该居民小组对农贸市场的出租，以公告方式通知竞标人参加竞标，由于该居民小组部分村民的反对，竞标会未开成。后经过公开招、投标，第三人张某中标。2006年5月24日，该居民小组召开户长大会与张某签订农贸市场承包合同，到会村民有85人。

不久该居民小组孙某等315名村民以某居民小组未经大多数成员同意与第三人签订农贸市场承包合同，侵害了其合法权益为由，诉至法院，请求确认农贸市场承包合同无效。

专家提示：本案315名原告系某居民小组的成员，其合法权益受法律保护，该居民小组对外签订涉及集体成员利益的承包合同，按照村民委员会组织法的规定，应召开成员大会并经到会的十八周岁以上成员的过半数参加，或集体成员三分之二以上户的代表参加，所作决定应当经到会人员的过半数通过。而本案中某居民小组与第三人签订的农贸市场承包合同，虽然形式完备，双方意思表示真实，但该合同签订未经本居民小组村民三分之二以上的成员或三分之二以上的村民代表同意，该合同的签订是对孙某等315名村民知情权和优先承租权的有意规避。违反了我国合同法的强制性规定，故合同无效。

法律依据

《最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》

第二条 发包方所属的半数以上村民，以签订承包合同时违反《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国村民委员会组织法》等法律规定的民主议定原则，或者其所签合同内

容违背多数村民意志，损害集体和村民利益为由，以发包方为被告，要求确认承包合同的效力提起诉讼的，人民法院应当依法受理，并可通知承包方作为第三人参加诉讼。

第二十五条 人民法院在审理依本规定第二条所起诉的案件中，对发包方违背集体经济组织成员大会或者成员代表大会议，越权发包的，应当认定该承包合同为无效合同，并根据当事人的过错，确定其应承担的相应责任。

属本条前款规定的情形，自承包合同签订之日起超过一年，或者虽未超过一年，但承包人已实际做了大量的投入的，对原告方要求确认该承包合同无效或者要求终止该承包合同的，人民法院不予支持。但可根据实际情况，依照公平原则，对该承包合同的有关内容进行适当调整。

《中华人民共和国农村土地承包法》

第十二条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会发包；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地，由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

第十八条 土地承包应当遵循以下原则：

（一）按照规定统一组织承包时，本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利，也可以自愿放弃承包土地的权利；

（二）民主协商，公平合理；

（三）承包方案应当按照本法第十二条的规定，依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上