

To Defend Your Property By Law

身边的 财产保护神

生活财产法律常识全知道



孙巧 向子云 谭斯予 马红海 编著

本书立足法律、根源生活，以60余部法律法规的近千条规定为依据，通过360余条问答、13堂“侵犯财产罪小课堂”、8组“财产安全小贴士”，打造出公民身边周全、实用的财产法律保护网



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

To Defend Your Property By Law

身边的 财产保护神

生活财产法律常识全知道

孙珣 向子云 谭斯予 马红海 编著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

身边的财产保护神:生活财产法律常识全知道 / 孙
琦等编著. —北京:法律出版社,2012
ISBN 978 - 7 - 5118 - 2986 - 3

I. ①身… II. ①孙… III. ①法律—基本知识—中国
IV. ①D92

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第280032号

©法律出版社·中国

责任编辑/邹 隐

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/市场研发部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/9.375 字数/200千

版本/2012年2月第1版

印次/2012年2月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2986 - 3

定价:28.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

财产同每个人的日常生活息息相关,关乎所有普通百姓的切身利益,国家对公民财产的法律保护也是舆论始终最为关注的问题之一。2004年《中华人民共和国宪法修正案》将“公民的合法的私有财产不受侵犯”,“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权”等内容写进宪法和2007年以保护财产权为主要目的的《中华人民共和国物权法》的出台,都表明国家对于公民财产法律保护的重视程度在不断上升,而2011年8月刚刚出炉就掀起了全国性大论战的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》,其争论的焦点就是法律对公民财产,尤其是房产保护的妥适性问题,诸如婚后由一方父母出资为自己子女购买的房屋,究竟不应该算作夫妻共同财产等问题引起了全国舆论的关注,又表明了法律如何规定会对公民财产权益的享有和分配产生重大甚至是决定性的影响。因此,如果对法律关于财产保护的规定知之甚少,那么很可能无意间就会让自己的财产遭遇风险,从而蒙受损失;而一个“法盲”在遇到相关问题、纠纷时也可能因缺少法律知识而不妥、莽撞行事,从而丧失利益或遭受损失。我们编写的这本《身边的财产保护神》,就是为了向普通百姓介绍和解析法律关于财产保护的基本规定,让老百姓对和个人财产切身相关的法律规定有一个大致了解,从而在日常生活中,能够具备一定的法律意识,捍卫自己应有的财产权益,并避免自己的财产受到外界的不当侵害。

本书具有以下几个鲜明的特点:

一是通俗易懂,读者一定可以理解。本书主要通过问答的形式

来对相关法律问题进行解析,问题都是取材于我们身边生活的事件,都是百姓想得到、问得出的问题,没有法律术语的枯燥解释,读者读来肯定具有亲近感;在回答的论述中,除了必要地引入法条原文作为依据之外,并没有艰深困厄的法言法语,都是用最平实的日常语言将法律上的事情说清、说透,即使读者没有任何法律基础,也不用担心会存在理解上的障碍,绝大部分内容都可以很轻松地领会和掌握。

二是内容全面,读者一定可以找到自己所需。全书关于财产相关的法律问题,共分为物权、担保、合同、侵权、婚姻家庭、知识产权、商事经济、劳动与社会保障八大部分,涉及了公民财产权利的方方面面,如买了房子开发商却不按时交房该如何应对,我们可以在物权部分中找到答案;住宿宾馆钱包却被偷走,这些损失应找谁负责,我们可以向侵权部分寻求帮助。总之,读者在日常生活中如果遇到了关于财产的法律问题,不妨在本书目录中按图索骥,得到令您满意的回答。

三是与时俱进,读者一定看到的是最新的法律规定,在本书的编写过程中,我们及时吸收了最新修订的法律和司法解释的相关内容,最大限度地确保了对有关问题解答的时效性。如2011年通过或修正的《中华人民共和国道路交通安全法》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》,2010年通过或修正的《中华人民共和国社会保险法》、《中华人民共和国著作权法》,以及2009年通过或修正的《中华人民共和国侵权责任法》和《中华人民共和国保险法》,等等。这些法律法规中和财产问题有关的内容被及时介绍到了本书之中,读者无须担心书中所介绍的问题已经时过境迁,不再具有参考性的价值。

此外,本书还精心设计有“侵犯财产罪小课堂”和“财产安全小贴士”边栏,为读者认识相关违法、犯罪问题,防范相关风险进行解说

与提示。

我们真诚地希望本书能够给您的日常生活带来帮助,使它成为您处理财产问题的好帮手。

由于编者水平所限,书中难免会有疏漏之处,还望广大的读者朋友们能够不吝赐教。

本书编写组

2012年1月

本书所用法律法规依据一览

- 《中华人民共和国物权法》(简称《物权法》)
- 《中华人民共和国土地管理法》(简称《土地管理法》)
- 《中华人民共和国合同法》(简称《合同法》)
- 《中华人民共和国担保法》(简称《担保法》)
- 《中华人民共和国消费者权益保护法》(简称《消费者权益保护法》)
- 《中华人民共和国民用航空法》(简称《民用航空法》)
- 《中华人民共和国侵权责任法》(简称《侵权责任法》)
- 《中华人民共和国民法通则》(简称《民法通则》)
- 《中华人民共和国婚姻法》(简称《婚姻法》)
- 《中华人民共和国妇女权益保障法》(简称《妇女权益保障法》)
- 《中华人民共和国个人独资企业法》(简称《个人独资企业法》)
- 《中华人民共和国继承法》(简称《继承法》)
- 《中华人民共和国收养法》(简称《收养法》)
- 《中华人民共和国老年人权益保障法》(简称《老年人权益保障法》)
- 《中华人民共和国著作权法》(简称《著作权法》)
- 《中华人民共和国商标法》(简称《商标法》)
- 《中华人民共和国道路交通安全法》(简称《道路交通安全法》)
- 《中华人民共和国证券法》(简称《证券法》)
- 《中华人民共和国票据法》(简称《票据法》)
- 《中华人民共和国保险法》(简称《保险法》)
- 《中华人民共和国劳动合同法》(简称《劳动合同法》)
- 《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》(简称《劳动争议调解仲裁法》)
- 《中华人民共和国社会保险法》(简称《社会保险法》)

《中华人民共和国刑法》(简称《刑法》)

《中华人民共和国个人所得税法》(简称《个人所得税法》)

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的意见(试行)》(简称《民法通则意见》)

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体法律若干问题的解释》

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(简称《担保法解释》)

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》(简称《婚姻法解释(一)》)

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》(简称《婚姻法解释(二)》)

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》(简称《婚姻法解释(三)》)

《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干意见》

《最高人民法院关于人民法院审理未办理结婚登记而以夫妻名义同居生活案件的若干意见》

《最高人民法院关于贯彻〈中华人民共和国继承法〉若干问题的意见》(简称《继承法意见》)

《最高人民法院关于审理著作权民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》

《最高人民法院关于审理商标民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》

《最高人民法院关于审理涉及计算机网络域名民事纠纷案件适用法律

若干问题的解释》

《最高人民法院关于审理票据纠纷案件若干问题的规定》

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

《机动车交通事故责任强制保险条例》

《工伤保险条例》

《失业保险条例》

《住房公积金管理条例》

《中华人民共和国著作权法实施条例》(简称《著作权法实施条例》)

《期货交易管理条例》

《电力供应与使用条例》

《国土资源听证规定》

《国内航空运输承运人赔偿责任限额规定》

《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》

《关于建立城镇职工基本医疗保险制度的决定》

《企业职工生育保险试行办法》

目 录

Part 1	1
物权篇——保护我们的私有财产	1
一、房屋	3
1. 业主入住房屋后,该房屋就归其所有了吗?	3
2. 一房多卖,按“先来后到”的方式处理吗?	3
3. 如何避免开发商将还未交付的房屋卖给他人?	4
4. 继承的房屋没有经过登记就转让的,转让有效吗?	5
5. 房屋的保修期为多长?	5
6. 开发商交付的房屋比合同约定的面积大,现开发商要求支付多余的价款,是否合理?	6
7. 按揭买房,开发商不按时交房,可以退房吗?	7
8. 按揭买房,购房者要求退房的,是不是就不用再支付房贷了?	8
9. 共同出资购买房屋的出资人之一欲转移其份额,其他出资人有优先购买的权利吗?	8
10. 什么情况下,购房者可以要求开发商进行双倍的赔偿?	9
11. 房屋产权登记错误,可以向登记机构要求赔偿吗?	9
12. 商品房交付后,发现有质量问题,可以退房吗?	10
13. 售楼广告宣传楼盘为“江景房”,而实际并不能看到江景,开发商需要承担责任吗?	11
14. 买的二手商品房质量出现了问题责任谁承担?	12
15. 哪些二手房不能买卖?	12
16. 把好二手房购买安全关,需注意哪些事项?	13

二、物业管理及相邻关系 16

1. 小区的哪些重要事项是交给业主共同决定的? 需要多大比例的业主同意方可通过? 16
2. 为扩建小区道路,业主委员会决定拆除小区一层住户的小院,一层的业主必须服从吗? 16
3. 有的业主经常在公共通道堆放杂物,妨碍其他业主出行,业主委员会会有权制止这一行为吗? 17
4. 电梯的维修资金归谁所有? 应当如何使用和管理? 18
5. 业主可以更换建筑单位聘请的物业服务企业吗? 18
6. 利用楼房楼顶悬挂广告牌的收入,归谁所有? 19
7. 住在一层的业主可不可以不交电梯使用费? 19
8. 个别业主是否有权以物业管理公司给自己提供的物业服务不到位为由而拒绝交纳物业费? 19
9. 个别业主在家里开设菜馆,噪声和油烟使得楼道卫生和其他业主的生活都受到了严重影响,这些业主可以要求关闭菜馆或者要求赔偿吗? 20
10. 楼上住户装修时私拆承重墙,改变建筑结构,造成楼下住户墙体开裂,楼下住户怎么办? 21
11. 在自己的房子外围施工,可以临时占用邻居家门前的土地吗? 21
12. 邻居每天晚上练钢琴,声音很大影响了我的生活,我能要求他不能在晚上练钢琴吗? 22
13. 楼上住户装修漏水,楼下业主墙壁和家具被损坏,可以索赔吗? 22
14. 村里干旱,想从流经邻村的河中引水缓解旱情,邻村是否可以拒绝? 23
15. 楼上住户的下水道堵了,必须打开楼下住户的下水道才能修好,楼下住户是否有权拒绝呢? 23
16. 因窗户外面的广告牌挡住了自家的采光,应该如何解决? 24

三、征收与补偿 26

1. 什么是土地征收征用制度? 26

2. 土地征收应该以什么样的程序来进行?	26
3. 被征地的农民可以采取何种方式来保障自己在征地补偿安置中的合法利益?	27
4. 征收土地应当支付哪些费用?	27
5. 征地补偿费是全部都归承包耕地的经营户吗?	29
6. 政府和农民可以协商确定按“市价”进行征地补偿吗? 用地单位和村委会能够擅自签订征地协议吗?	29
7. 农民对征地补偿方案有意见,对补偿标准有争议,怎么办?	30
8. 城市房屋征收应该以什么样的程序来进行?	31
9. 国有土地上房屋征收的实施部门是谁? 被征收人是谁? 被补偿人是谁?	32
10. 在城市房屋征收中,被征收人享有哪些主要权利? 被征收人如何维护自己的权利?	32
11. 城市房屋征收补偿的内容包括什么? 哪些建筑能获得征收补偿?	34
12. 申请保障房的家庭遇到城市房屋征收时有什么照顾政策?	35
13. 城市房屋征收补偿有哪几种形式?	35
14. 房屋征收部门是否必须与被征收人订立书面协议?	36
15. 未经被征收人同意,是否可以拆除被征收房屋?	36
16. 承租公房被征收,承租人如何获得补偿?	37
四、其他	39
1. 乙将甲借给自己的自行车卖给了丙,甲能直接找丙要回来吗?	39
2. 邻居拾得我丢的项链不还,我要求返还时他却让我支付这段时间保管项链的“保管费”,这一要求合理吗?	40
3. 施工时发现了埋藏在地下的珠宝,应当归谁所有?	40
4. 无意中牵错了别人家的羊,一个月后失主找上门,除了乖乖还羊是不是什么费用都不能向他要求?	41
5. 甲偷偷拿走了乙的古董置于家中,后来却让到访的丙失手砸坏,如何赔偿乙的损失?	42
6. 甲、乙、丙共同出资购买一辆汽车,约定按份共享所有权,现在甲	

- 想把车卖给丁收回资金,乙、丙反对,甲可以一意孤行吗? 42
7. 我跟朋友合资买了一辆车,约定共同所有,现在关系闹僵了,我们都不愿再继续共有这车了,这车该怎么分割呢? 43
8. 甲遗失的画作被乙捡到并转卖给丙,3年之后才知道画作下落的甲是否可以找丙要回呢? 44
9. 在送交遗失物途中遗失物损坏,拾得人是否应当赔偿? 44
10. 超过公安机关发布的认领遗失物公告所确定的认领期限后,失主可以去认领遗失物吗? 45
11. 委托他人选号购买的彩票中奖后的奖金应归委托人还是受托人? 45
12. 失主发布悬赏广告,遗失物的拾得人可以请求履行悬赏承诺吗? 46
13. 失主能追回被珠宝行转卖的遗失珠宝吗? 46

Part 2 49

担保篇——为财产流转保驾护航 49

一、一般规定 51

1. 甲担保给乙的汽车被火烧毁了,乙可以就保险金优先受偿吗? 51
2. 甲为赌债做的担保有效吗? 51

二、抵押 53

1. 什么是抵押? 抵押的作用何在? 53
2. 儿子欠债后,可以擅自用父亲的财产作抵押吗? 53
3. 正在建造的游艇可以抵押吗? 54
4. 建设用地使用权抵押后新建的厂房,属于抵押财产吗? 54
5. 学校的教学楼可以抵押吗? 55
6. 甲把抵押给乙的车卖掉了,乙怎么办? 55
7. 甲与债权人乙签订了房产抵押合同,但没登记,乙的抵押权成立吗? 56
8. 可以口头设定抵押吗? 57
9. 甲将汽车抵押给乙,签订了合同但没登记,乙的抵押权成立吗? 57
10. 甲抵押给乙的汽车被法院查封了,乙还可以实现自己的抵押

权吗?	58
11. 双方可以约定到期不还款直接拿抵押物偿债吗?	58
12. 可以只抵押房子不抵押土地使用权吗?	59
13. 乙抵押给甲的汽车被乙损坏了,甲该怎么办?	60
14. 甲将汽车出租给乙后又抵押给了丙,丙实现抵押权后可以要求乙归还汽车吗?	60
15. 甲放弃了债务人乙提供的抵押,其他抵押人可以免除担保责任吗?	61
16. 甲将自己的轿车分别抵押给了乙和丙,轿车变卖后价款如何分配?	62
三、质押	64
1. 被人催债暂时拿不出钱,可否承诺以其经营饭馆的未来收入进行质押?	64
2. 质押的 iphone4 因为 iphone4s 的面市而贬值,质权人能够要求出质人提前还债吗?	65
3. 质权人将质押的电脑转质给他人,他人不小心将电脑摔坏,由谁进行赔偿?	65
4. 质权人可以使用质押物吗?	66
四、留置	68
1. 可以对来饭店吃“霸王餐”的顾客行使“留置权”吗?	68
2. 运输公司为得到运费留置了运输的水果,此时他对这些水果有保鲜的义务吗?	69
3. 别人欠了 100 元没还,可以留置他价值 200 元的财产吗?	69
4. 甲的汽车先抵押给乙,后被丙留置,汽车拍卖之后谁优先受偿?	70
5. 加工企业为索要加工款而留置了工厂的原材料,之后该如何正确行使自己的留置权呢?	70

Part 3 73

合同篇——合作双赢，共创财产 73**一、一般合同规则** 75

1. 合同必须是书面的吗？ 75
2. 合同书没有签字或盖章，合同就一定不成立吗？ 75
3. 口头合同能随意放弃吗？ 76
4. 以订立合同为名，恶意磋商给对方造成损失，是否需要赔偿？ 76
5. 什么叫格式条款，保险公司和投保人对保险合同的_{理解不一致，谁说了算？} 77
6. 某甲把朋友寄放的东西卖掉了，这样的合同有效吗？ 78
7. 10岁的孩子能与他人订立合同吗？ 78
8. 员工甲被辞退后持单位空白合同书签订的合同有效吗？ 79
9. 合同中可以任意约定免除一方责任的条款吗？ 80
10. 上当受骗签订的合同，只能自认倒霉吗？ 80
11. 父母欠了债，能私自和债主约定让儿子还吗？ 81
12. 没有约定价格，合同应该怎样履行？ 81
13. 饭店没有按照和你的约定向朋友送餐，应该向谁承担违约责任？ 82
14. 合同约定好了先发货后付款，对方现在却要求我方先付款，怎么办？ 82
15. 一方濒临破产，应当先履行合同的一方可以中止履行吗？ 83
16. 跟债主约好了由朋友帮你还钱，结果没还，债主该找谁要钱？ 83
17. 没到约定时间要求交货，收货人可以拒绝吗？ 84
18. 欠钱不还却以超低价卖掉了仅有的财产，债权人有什么计可施吗？ 84
19. 受赠人可以把受赠的权利转让给他人吗？ 85
20. 债权人可以不经债务人同意把自己的债权转让给他人吗？ 86
21. 演出已经结束，定做的服装才交货，订货方能单方解除合同吗？ 86
22. 甲乙互欠对方5000元，可以相互抵销吗？ 86
23. “定金”和“订金”是一回事吗？ 87
24. 定金合同可以口头约定吗？约定定金合同应该注意什么？ 88
25. 餐厅收了顾客定金不提供服务怎么办？ 88

26. 虽约定了定金但实际上并没有交,违约时能适用定金罚则吗?	89
27. 甲和乙单位约定的演出因为飞机误点而没能成功,甲可以免除责任吗?	89
28. 因为台风不能履行合约,需要承担违约责任吗?什么是“不可抗力”?	90
29. 违约金和定金可以同时适用吗?	90
30. 一方迟延履行,另一方不收货任由货物变质导致损失扩大,责任谁负?	91
31. 甲欠乙的钱不还,也不收回丙欠他的钱,乙怎么办?	92
二、特殊合同规则	94
1. 卖方交付的商品与样品不一致怎么办?	94
2. 卖方交付的商品虽与样品一致,但质量不合格,此时卖方还需承担责任吗?	94
3. 试用商场的商品之后一定要购买吗?	95
4. 淘宝上购买的香水,已经付款,在邮寄途中意外毁损,由卖方来承担风险吗?	95
5. 卖方在交付商品的时候疏忽多交了,是否就应该自认倒霉?	96
6. 商场告示规定“特价商品,售出概不负责”合法吗?	96
7. 在汽车4S店分期付款买车的顾客拖欠价款,4S店可以解除合同吗?	96
8. 供电人没有通知忽然断电,用电人遭遇的损失能请求赔偿吗?	97
9. 赠与他人东西,能不能附带条件?	98
10. 签订了赠与合同,还未交付赠与物,能反悔吗?	98
11. 东西赠与别人之后还能再要回来吗?	99
12. 赠与他人的电脑在交付之前丢失,是否就不用再赠与了?	100
13. 获赠的电热水器发生爆炸,责任由谁承担?	101
14. 租赁期内,承租人可以将租赁物转租吗?	101
15. 租赁期间,房东将出租屋卖给了他人,新房东有权要求承租人搬出出租屋吗?	102

16. 出租屋墙壁漏水,由谁负责修缮? 102
17. 租赁物因使用而损坏的,承租人要不要赔偿? 102
18. 未与房东定租期,房东可以随时涨房租吗? 103
19. 房屋租赁期间,房东以友情低价转让房屋给朋友,承租人能主张以相同价格优先购买吗? 103
20. “利滚利”违法吗? 104
21. 直接从借款本金中扣除利息的做法违法吗? 104
22. 法律对借款利息的高低有无规定? 105
23. 找朋友借钱没有约定利息,是否就不需支付利息? 105
24. 朋友借钱,没有与其约定还款期限,该怎么办? 105
25. 欠款不还,债主可以索要违约金吗? 106
26. 没有约定保管费用,需要支付保管费吗? 107
27. 无偿保管的情况下,保管人造成物品的损坏,需要负赔偿的责任吗? 107
28. 提前提取保管货物,可以要求减少保管费用吗? 107
29. 商场提醒客人在寄存贵重物品时予以声明,寄存人将电脑存放却不作说明,现在电脑丢失,责任由谁承担? 108
30. 乘客在公交车上犯病住院,客运公司要承担责任吗? 108
31. 乘客在公交车上遭劫司机不闻不问,客运公司有责任吗? 109
32. 货物运输中,因发生地震导致货物损坏,货运公司要承担责任吗? 109
33. 飞机晚点,乘客可以获得赔偿吗? 110
34. 朋友放在我店里托我出售一批货物,并约定了给我5000元的报酬,我以比他预期价高的价格卖出了,多出的钱是否应该归我所有? 110
35. 通过人才中介公司找到工作之后,避开中介公司与用人单位签订合同,是否违法? 111
36. 中介公司提供合同包含“旱涝保收”条款,该条款有效吗? 111
37. 委托他人定制服装,被委托人擅自交与其他人制作,是否需要承担违约责任? 112