

实用农家法律通丛书

徐怀伏 宋传荣 张茹 编著

财产权益法律

丛书主编 张兵 应瑞瑶

通



中国农业出版社

实用农家法律通丛书

财产权益法律通

徐怀伏 宋传荣 张 茹 编著

中国·农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

财产权益法律通/徐怀伏等编著. —北京: 中国农业出版社, 2002.7

(实用农家法律通丛书/张兵, 应瑞瑶主编)

ISBN 7-109-07719-5

I. 财... II. 徐... III. 财产-产权-民法-基本知识-中国 IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 040419 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

北京东光印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2002 年 8 月第 1 版 2002 年 8 月北京第 1 次印刷

开本: 787mm×1092mm 1/32 印张: 3

字数: 61 千字 印数: 1~6 000 册

定价: 5.40 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

前 言

为了帮助农民朋友了解农村经济活动和日常生活中的主要法律规定，本丛书精选了农村中常见的、也是大家普遍关心的经济法律问题，通过一案一议的形式，有针对性地作出解答。本书是专门为农民朋友们编写的，也可以供乡（镇）司法助理员和农村调解员阅读。书中涉及的地名、案例均属虚构，人名均为化名，若有相同纯属巧合。

为了突出主题，方便农村读者阅读和查找，本丛书对法律问题和案例的分类并不严格按照现行法律进行编排。共分《婚姻家庭法律通》、《财产权益法律通》、《侵权赔偿法律通》、《市场交易法律通》、《诉讼问题法律通》。

限于篇幅，许多问题的阐述未能充分展开。另外，可能存在不当之处，恳请朋友们批评指正。

作 者

2002年5月

目 录

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? 4
3. 一房数卖, 房屋所有权应该归谁? 6
4. 建在他人的宅基地上的房屋所有权归谁? 9
5. 房屋所有权有没有发生转让? 11
6. 失主是否能要求返还已经被拍卖的手表? 13
7. 儿子能擅自处分家庭共有的财产吗? 14
8. 共同出资购买的财产, 出卖后利润如何分配? 16
9. 妻子能擅自处分夫妻共有财产吗? 17
10. 共同摸奖, 所得奖金如何分配? 19
11. 承租人的优先购买权如何行使? 20
12. 为他人推销苹果, 遇上熟人买了个好价钱,
能否从中“捞一票”? 23
13. 谁该承担储蓄时现金短少的责任? 25
14. 承租人擅自转租他人财产如何处理? 27
15. 寄存在车站的东西不慎毁坏, 应得到赔偿吗? 28

16. 未交停车费, 车辆丢失, 保管人应承担 赔偿责任吗?	30
17. 该服装店的财产应当归谁所有?	31
18. 捡卖废弃物的收入归谁?	33
19. 丢失的债券应属于谁?	35
20. 祖屋下挖出土金锭属于谁所有?	37
21. 这头水牛应归谁?	39
22. 四头毛驴究竟应该判给谁?	42
23. 走失的母马所生的小马驹归谁所有?	44

二、土地使用权 45

1. 开垦荒地者对所开垦荒地一直有使用权吗?	45
2. 村委会能单方解除承包合同吗?	47
3. 这个宅基地使用权纠纷如何处理?	49
4. 在承包的责任田上能建房?	50

三、相邻权 54

1. 邻里之间, 一家擅自堵死公共通道应如何 处理?	54
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?	56
3. 落入他人院内的大枣能否要回?	58
4. 公共巷道能否用来排水?	59

四、投资者的财产权 62

1. 公司不能设立, 公司发起人应返还股民 已缴投资款。	62
---------------------------------------	----

2. 私自转让公司内部股票有效吗?	64
-------------------------	----

五、抵押权、质权、留置权 66

1. 银行能直接变卖或拍卖抵押的轿车吗?	66
2. 私自开走被留置的货车, 造成了损失 如何赔偿?	67
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?	69
4. 抵押权人可否单方变更抵押标的物的 担保范围?	71
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?	73
6. 抵押人是否应承担抵押物的修缮费?	75
7. 典当与抵押如何区分?	77

六、知识产权 80

1. 仿制他人的专利产品是否侵权?	80
2. 同样的产品被他人申请专利后该怎么办?	81
3. 申请专利的申请人是否能撤回其专利申请?	81
4. 驰名商标受商标法保护的范围是否更大一些?	82
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?	84
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?	86

一、 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 2 000 元。高某用李光明寄来的 2 000 元，自己又添了 2 500 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〈中华人民共和国民事诉讼法〉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 2 500 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，不得将该物卖给他人。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他人。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〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉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，张某赴外地出差期间，本乡的陈某经人介绍，找到李华清，称愿以9万元价格买下该房，李华清不同意。后双方经协商，以10万元达成口头买卖协议。次日陈某将5万元送来，李华清遂将钥匙交给陈某，但因产权证被张某存放起来，一时找不到，李华清提出待丈夫出差回来，即办理产权过户手续，办完手续后陈某再另付5万元。同年7月初，张某从外地回来得知房价已经上涨，遂找到陈某，要求增加2万元才能办理过户手续。陈某不同意，张某便在同年8月10日以12万元的价格将该房卖给了王某。并于8月15日，张某夫妇与王

某办理了过户手续。办完手续后王某找到陈某，并要求他搬走。陈某于是到法院提出诉讼，告张某王某侵害其所有权，要求法院解除张某与王某之间的房屋买卖合同。而张某提出，其妻李华清将该房卖给陈某时，他不知道，也未得到自己的同意，因此该买卖行为是无效的。

问：张某、李华清夫妇与陈某、王某之间的房屋买卖，哪一个有效？

答：本案涉及到房屋买卖中一房数卖的法律问题。在出卖人将一房数卖的情况下，后买房的人能否取得所有权，要看具体情况而定。如果后买房的人已经办理了产权过户手续，那么只要其不具有侵害前买房的人债权的恶意，或者不具有与出卖人恶意串通的行为，即使其已知该房出售给他人，原则上起登记的效力也应受到法律的保护。但是，如果后买房的人并没有登记，则要考虑其购买房屋时是否有善意，以及房屋是否交付等其他因素，而决定是否承认其享有对房屋的所有权。从本案看来，王某在与张某订立合同时，其实不具有侵害陈某债权的意图，也没有与张某串通损害陈某利益的意图，因此王某与张某之间的房屋买卖合同应得到维护，其登记取得的权力也应受到保护。

问题在于，要保护王对该房屋所有权，但当其行使财产所有权时将遇到一个障碍，即将该房屋已经交给陈某使用。陈某可能对房屋进行了装修，这样一来，当王某向陈某请求交付时，陈某即使能够交付，也不能恢复原状。如果不恢复原状，他对房屋作出的装修不一定符合王某的需要。对此只有一种选择，即当王某主张其所有权、要求陈某搬出时，为维护王某的所有权就必须宣告陈某与李华清之间的买卖合同无效，并责令陈某搬出该房屋。尽管这种方法从经济效益上

讲，因陈某已对房屋作出了装修，要求陈某搬出不太合情理。但这是确认并保护因登记而取得的权利所必须采取的方式，否则登记的效力难以维护。尤其应当看到，对这种情况的发生，陈某也是有责任的，因为他应知道在房屋办理登记手续之前，他还没有在法律上取得对房屋的所有权，在这情况下，他对房屋进行了装修，则应承担相应的风险。

本案中，张某将房屋卖给数人，致使原告陈某的债权不能实现，那么，原告能否告张某以及后买房的人王某侵害前买房的人损害其债权，并要求张、王两人赔偿自己的损失呢？双重买卖的情况下，只有在后买房的人以故意致前买房的人损害为目的，采用违法的方法而致前买房的人受到损害，才构成侵害前买房的人债权的侵权责任。如果出卖人与后买房的人恶意串通，故意侵害前买房的人的债权，则应当与后买房的人负共同侵权的责任。从本案来看，尽管王某在购买张某的房屋时，知道该房屋已出售给陈某，仍然付出比陈某更高的价格而购买此房，仍属合法、正当的交易行为。由于王某并不具有致陈某损害的故意和目的，其行为也不违反法律，因而不构成对陈某的债权侵害。

陈某虽已占有房屋，但仍不能享有对该房的所有权，其与李华清之间的买卖合同也应被确认为无效，那么，陈某的利益如何保护呢？在陈某与李华清的房屋买卖合同被解除后，基于李华清和张某的过错，李华清和张某应赔偿陈某信赖合同有效成立能够得到履行而支付的各种费用和代价的损失。在本案中，陈某所受到的损失有：陈某为订立合同而支付的各种费用，在占有房屋后装修该房屋支付的各种费用等，这些费用可以在合同被解除后请求支付。

应当指出的是，陈某与李华清的房屋买卖合同无效，是

因为双方没有办理房产过户手续。张某提出其妻卖房给陈某时自己不知情且未同意，因此该买卖行为无效。这一主张不成立。尽管李华清将房屋以 10 万元的价格卖给陈某，张事先确实不知道。但是，将该房出售，张某是完全知道的，所以不能认为李华清将房屋卖给他人构成无权处分行为，至于房屋卖价过低，只能认为李华清作了一桩不成功的交易，其结果当然应由李华清和张某共同承担。至于张某为获得更多的利益，故意不为陈某办理登记手续，甚至将房屋一物数卖，这表明张某具有严重的过错，对因其过错而给陈某带来的损失，当然应承担损害赔偿的责任。

对于本案，法院最后判决：李华清与陈某之间的房屋买卖合同无效，双方返还财产；张某与王某的房屋买卖合同有效，张某、李华清夫妇赔偿陈某所造成的损失。

4. 建在他人的宅基地上的房屋所有权归谁？

王军与林某是邻居，1988 年王军迁往外地女儿家，因不知以后是否回来，遂将其四间房屋借给林某使用，并托林某代为管理。林某从王军离去后，即使用该房屋。1990 年，林某因儿子结婚需住房，即将王军的房屋整修了一下，并在王军房屋的院子里新盖了三间厢房，共花费 8 500 元。1998 年王军因年龄已大，想回老家居住，让林某归还房屋。林某将王军的原四间房屋还给王军，自己仍占住自己所盖的三间厢房。王军让林某归还厢房，林某称该房为他所盖，归其所有，如王军愿意要，可以卖给他；而王军则认为，该厢房虽为林某所盖，但在自己院内，应归自己所有，何况林某多年使用其房屋也未付过房租，而修房的费用，他已付给林某。双方争执不下，王军遂即诉至法院，请求法院判令林某搬出

双方争议的厢房，并将该厢房归还给他。

问：这三间厢房应该归谁所有？

答：本案争议的焦点是添附物的所有权归谁所有的问题。

添附，通常是指不同所有人的物合在一起，形成不能分离的一物的客观现象。举例来说，张三家的 30 斤大米和李四家的 50 斤大米混合成 80 斤大米，就是一种添附。再如，王二的半袋水泥与刘五的半袋石砂放在一处搅拌，形成一袋不可分离的混合物，也属于添附。在添附物的所有权归属上，我国立法未作明确规定，但依民法的一般原理，当事人得就添附物的所有权的归属。若当事人对物的权利协商一致，自应按其协商一致的意见确定添附物的所有权归属。但若当事人不能协商一致时，则应依据添附的具体情况来确定添附物的所有权归属。

从本案来看，林某是在王军的宅基地范围内建造房屋的，尽管从案情上看，林某的行为不属于违章建筑，但宅基地的使用权与房屋的所有权是一致的，只能为同一人所有，因而，林某是不能取得其所建房屋所有权的。在这种在他人宅基地上建房的情况，发生动产与不动产的添附，即林某的建房材料附着于王军的宅基地上。由于动产与不动产发生添附，通常是由不动产的权利人取得所有权，因此，林某在王军的宅基地范围内所建筑的厢房应由王军取得所有权。然而，在添附中，取得所有权的一方并没有取得利益的根据，其对因此而使他人造成的损失，应在自己所得到的利益范围内予以返还。所以，王军应当向林某返还其所得的不当利益，即返还林某建房的费用及其相应的劳务报酬。根据以上理由，可以这样处理：（1）双方所争三间厢房归王军所有；