

《百姓打官司》系列丛书



百姓打官司

〔财产纠纷〕

刘春田 主编

中国农业出版社



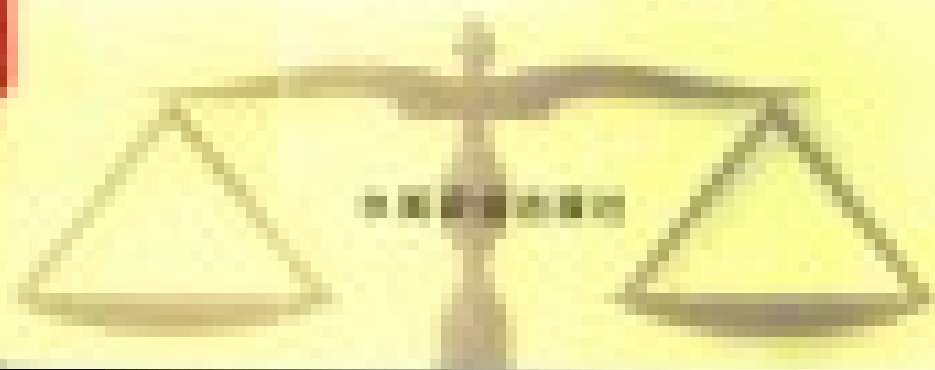
【法律案例】

【財產糾紛】

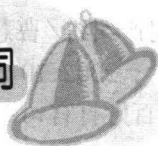
百姓打官司

法律案例

法律案例



百姓打官司
Baixing Da Guansi



财产纠纷

Cai Chan Jiu Fen

主编 刘春田
编著 曹慧峰 白 硕

中国 农业 出版 社

图书在版编目(CIP)数据

财产纠纷/曹慧峰,白硕编著. —北京:中国农业出版社, 2002.10

(百姓打官司/刘春田主编)

ISBN 7-109-07800-0

I. 财... II. ①曹...②白... III. 财产权益纠纷—处理—基本知识—中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 072272 号

中国农业出版社出版

(北京朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

出版人: 傅玉祥

责任编辑 李岩松

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月北京第 1 次印刷

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 7.625

字数: 188 千字 印数: 1~12 000 册

定价: 11.50 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)



前

言

农业、农村、农民问题涉及我国在现代化进程中的方方面面。党的第十五次代表大会明确提出了建设社会主义法治国家的宏伟目标，完善和健全农村法制工作也随即成为我国法制工作的重心之一。

我国在新中国成立后长期处于计划经济体制之下，形成了凡事强调“管”字的习惯。“管”字对于经济和社会的发展固然重要，但是“管”毕竟不是万能的，要想使我国社会的方方面面得到尽快发展，必须充分调动各条战线人民的积极性。具体到农村法制建设，必须充分调动广大农民群众保护自身合法权益的积极性，才可能取得健全我国农村法制工作的理想成果。但是，在长期的发展农村法制的工作中，我们往往只片面强调农民不得违反法律规定，必须遵守法律和服从管理的一面，单纯把农民群众当做管束对象进行教育和警告，却忽视了对农民的合法权益的保护。朱镕基总理在最近的政府工作报告中，把农民列为我国弱势群体的一种，就是对保护农民权益不力现实的反思。

农民作为弱势群体，需要得到全社会更多的关心和保护，不过这还只是外力的作用；对农民这一弱势群体的保护，更需要从内力上下功夫，提高农民群众保护自身合法权利的积极性，健全农民的法制观念。要提高农民保护自身权益的积极性，前提就是必须让农民群众有机会充分认识和了解自身的合法权利，在此基础上形成对合法和非法行为的识别和判断，自觉维护合法权益，自觉抵制侵害农民合法权益的违法行为。

这套农民权益保护的丛书，就为农民群众了解自身权益提供了一个便捷的工具。丛书采用以案说法的形式，用现实生活中的典型案例，向农民群众解释其中哪些权利受到法律的保护，哪些行为受到法律的制止和处罚，具体的纠纷应当怎么解决等，具有可读性和实用性。

我们期待并且相信，这套小丛书，将给农民群众带来新的感受，为提高我国农村法制水平做出一定的贡献。

编 者



目 录

农村集体土地所有权与使用权



可以用征用方式取得农民集体土地进行“果园”、“庄园” 等农林开发吗?	1
城镇非农业户口居民可以用集体土地建住宅吗?	4
农村专业户需要建设用地如何解决?	6
因土地所有权和使用权发生争议, 如何解决?	8

农村土地承包合同



村委会主任擅自决定发包而未经村民大会同意的承包合同 有效吗?	10
经过民主议定程序的农业承包合同都当然有效吗?	13
承包合同签订后, 承包方才发现实际承包亩数少于合同 约定的亩数, 承包方该怎么办?	15
承包的果园突遭蝗灾, 可以少交或免交承包金吗?	17

农村承包合同的承包方可以进行破坏性、掠夺性 生产吗?	19
承包方弃耕抛荒, 发包方可以收回吗?	21
承包方可以用已取得承包经营权的土地抵押、抵偿 债务吗?	23
临时将承包的耕地交由他人管理, 发包方可以以擅自转包 为由解除合同吗?	26
一旦违约, 就必须交付承包合同中约定的违约金吗?	28
承包期满, 承包方可以要求延长承包期吗?	30
土地承包经营权受侵犯怎么办?	33

农民对土地的几种特殊使用



农民土地可以入股办企业吗?	36
农民可以用耕地挖鱼塘吗?	38
农民承包国有荒山造林, 可以在自己承包的山林里 砍伐林木吗?	40
农民能够经营集体荒滩吗?	42

土地承包与家庭关系变化



承包期间, 家庭人员增加, 承包人要求增加承包面积, 村委会不同意怎么办?	45
承包期间, 承包方分户的, 如何履行合同义务?	47
农村青年考上大学后, 农转非, 其承包的土地可否 收回?	49

夫妻离婚, 如何处理承包物?	51
承包期间, 承包人死亡, 继承人可以继续承包吗?	53

合伙承包



农民合伙承包, 如何承担责任?	56
合伙承包期间, 一方合伙人可以擅自增加承包人吗?	58
承包期中, 合伙承包人退伙, 需要承担承包方亏损的 责任吗?	60

个体经营



农民成为个体工商户要办理哪些手续?	64
个体工商户的欠债, 需要用家庭财产偿还吗?	66

企业承包



农民可以承包乡镇企业吗?	69
--------------------	----

私营企业



农民可以开办私营企业吗?	72
农民开办私营企业破产, 谁来清偿债务?	74

宅基地



农民能够占地建房、修坟吗？	77
农民在原有的宅基地上建房需要批准吗？	79
农村宅基地随房转移原则如何实施？	81
转卖宅基地从中渔利合法吗？	83
农民共用宅基地时，共有人一方可以擅自处分宅基地 使用权吗？	85
房前房后宅基地上种植的树木归谁所有？	88
明知宅基地被人侵占却不吭声，两年后还受法律 保护吗？	90
在自家宅基地下挖到的财产就是自己的吗？	92
村民立遗嘱时可以对宅基地进行分割吗？	94

房屋



农民出卖、出租自有房屋，可以再申请占地建房吗？	96
村民盖房后要交房产税吗？	98
房屋借用人对自己修缮过的借用房屋享有所有权吗？	100
借到的房屋可以转借吗？	102
农民在收回借用的房屋时发现破败不堪，怎么办？	104
房屋长期被他人占用就归他人所有吗？	107
农民将房屋租出去以后，还要对该房进行维修吗？	109
农民将房屋出卖时，租赁人可以优先购买吗？	111
房屋典当与房屋租赁有什么区别？	114

农民能够把房屋典给他人使用吗？	116
土改时分到房屋，原房主可以要回吗？	118
房主有权采取强制手段收回出租的私房吗？	121
什么情况下私房出租人有权收回房屋？	123
村民将房屋出租给他人使用，一定要签订书面合同吗？ ...	125

不当得利



文物都属于国家所有吗？	128
农民的家传文物可以卖给文物贩子吗？	130
妻子有义务偿还丈夫所欠的赌债吗？	132
从市场上买到赃物要返还吗？	134
捡到别人的东西要返还吗？	137
自己家鱼塘里的鱼跑到邻居家鱼塘里，能要回来吗？	139
别人捡到自己家丢失的牛又卖了出去，怎么办？	141
用邻居家鱼塘里的水扑火，造成大量的鱼死亡， 要赔偿吗？	143
营业员卖货时看错了价少收了钱，商店可以要求顾客 补交价款吗？	146

无因管理



捡到别人走失的母牛，放在自己家喂养，所生的小牛 能归自己所有吗？	149
邻居不在家，帮助其看管果园导致自家的谷子被淋坏，	

可以要求邻居赔偿吗？	151
义务帮邻居割麦子，可以要求报酬吗？	153



农民借贷

民间“复利”和“高利贷”受法律保护吗？	156
农民可以向银行借款吗？要符合哪些要求？	158
信用社能够拒绝农民取款要求吗？	160
农民存折丢失后，怎么办？	163
储蓄机构能够强行要求农民储蓄吗？	165
夫妻离婚后，女方冒领男方存款怎么办？	167
借款的利息可以预先在本金中扣除吗？	169
村民之间借款没有约定利息或者约定不明确，怎么办？ ...	171



买卖合同

利用农民急需，订立的明显损害农民利益的购销	
合同有效吗？	174
农民买到假农药怎么办？	176
农民将牛交给屠夫屠宰，在牛肚子里发现牛黄，归谁	
所有？	178
农民按合同向饭店供应一批鲜鱼，饭店无故拒收，	
导致鱼死亡，怎么办？	181
农民交售的粮食中大量掺杂，粮店可以拒收吗？	183
牛已经卖给别人，但仍放在自己家，突然死亡，	
损失由谁承担？	185

牛卖给别人以后产下的小牛，归谁所有？	187
小孩趁家中父母不在时，擅自把东西卖给别人， 买卖有效吗？	190

合同的违约责任



假种子造成农民当年颗粒无收，怎么办？	193
因为供电设施检修而停电，没有事先通知农民，造成 养鸡场损失的，农民可以要求赔偿吗？	195

委托合同



义务帮邻居照看耕牛，牛生病后不管致其死亡，应当 承担责任吗？	198
---	-----

赠与合同



把自己的东西赠送给别人，还能要回吗？	201
送给别人一头牛，但牛有瘟疫，因此将受赠人家自己的 牛也传染而死亡，赠与人要赔偿别人的损失吗？	203

运输合同



在长途汽车上，旅客被车窗外飞进的石子砸伤，可以

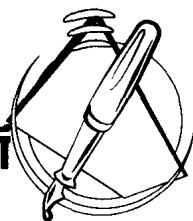
要求汽车公司赔偿吗?	206
托运的货物在运输途中由于不可避免的自然原因灭失, 运输方可以以不是自己造成的为由仍向托运人收取运 费吗?	208

附 录



财产所有权民事、行政诉状的格式	211
-----------------------	-----

农村集体土地所有 权与使用权



可以用征用方式取得农民集体土地进行“果园”、“庄园”等农林开发吗？

典型案例

河北省某县有一片 50 亩（1 亩 $\approx$ 0.067 公顷，下同）的果园靠近县郊，由胡军夫妇承包。两人平时多钻研农业技术，经常向农林专家请教，果园收成也不错。1999 年 4 月，村长通知胡军夫妇，他们承包的果园已被征用，并拿出县政府批准的有关县林业主管部门征用土地的公告。公告上写明村委会与胡军夫妇应在 1 个月内持土地权属证书到镇政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。4 月 25 日，村长与胡军到了镇政府土地管理所，得知土地补偿费、安置补助费和青苗补偿费分别为 10 万元、8 万元、1 万元。村长和胡军觉得这个数目太低，被征用的 50 亩果园平均年产值可达 4 万元，净产值 3 万元。但土地管理所的所长说上面就是这么定下来的，不可改变。

解 决 方 法

村委会和胡军可向地市政府申请行政复议或向法院提起行政诉讼，要求确定该批准证的具体行政行为无效。

法 律 依 据

1998 年《中华人民共和国土地管理法》

第 45 条 征用下列土地的，由国务院批准：

- (一) 基本农田；
- (二) 基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；
- (三) 其他土地超过七十公顷的。

征用前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。

第 47 条第 1 款 征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。

第 78 条第 1 款 无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征用土地的，其批准文件无效，对非法批准征用、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

1999 年国务院办公厅《关于 加强土地转让管理严禁 炒卖土地的通知》

三、进行农林项目开发必须严格按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定办理用地手续，任何单位和个人都不得私自与农村集体经济组织签订用地协议，禁止以征用方式取得农民集体土地进行“果园”、“庄园”等农林开发。

具体 分析

第一，根据《土地管理法》的有关规定，除明文规定的 3 种情况外，应由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。县政府是没有征地批准权的。因此，本案中由县政府批准的有关县林业主管部门征用土地的公告是无效的。而且根据《土地管理法》等相关规定，征用补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。本案中，即使县政府有权批准征用土地，征地补偿安置方案也应组织听取意见，而不是一旦定下来，就不容更改。

第二，这个案子反映了一些地区仍存在用地秩序混乱，非法转让土地使用权等问题，特别是非法交易农民集体土地的现象比较严重，出现了以开发“果园”、“庄园”为名炒卖土地、非法集资的情况。对现有各种以“果园”、“庄园”名义进行招商和炒卖土地的开发项目，国务院正着手进行治理，遵循“谁批准，谁负责”的原则处理存在的问题，对违反规定的，追究有关当事人的责任，构成犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。