

民法采分点

民法考点表

	民法总则	物权	债权	合同	侵权	婚姻继承
2017 年		让与担保(处理规则) 质权 物权变动	连带责任 保证	合同的效力 风险负担 租赁合同		
2016 年		让与担保(效力) 物权变动(特殊动产交付) 留置权(牵连关系)	不当得利	无权处分买卖合同的效力 擅自出租他人之物租赁合同效力	用人单位替代责任或雇主责任 道路交通事故责任	
2015 年	诉讼时效中止	预告登记(再处分效力) 混合担保(追偿) 善意取得		预约合同 无权处分买卖合同的效力 违约责任		
2014 年	表见代理	物权变动(不动产登记)		合同的效力(有效的要件) 合同的变更及履行 违约责任 情势变更	用人单位替代责任或雇主责任	
2013 年				出租人的义务 次承租人代为清偿请求权 租赁装修费用	产品侵权 用人单位替代责任	
2012 年		抵押权(优先效力)	免责的债务承担	合同的性质(无名合同及其处理) 违约责任 自然人借款合同(生效时间) 委托合同		

2011 年		物权法定原则 物权区分原则 动产抵押权的设立	不安抗辩权 先履行抗辩权	商品房买卖合同 一物数卖 合同的解除（约定） 合同的履行 违约金调整		
2010 年	无权代理（追认）	物权变动（动产交付） 善意取得		一物数卖效力 风险转移（在途） 合同相对性 违约金与定金选择适用 无权处分买卖合同的效力		
2009 年		占有 返还原物所有权		不定期租赁 出租人义务 无名合同 承租人生前共同居住人权利 租赁装修费用	雇主责任	
2008 年（全国）		建设用地使用权抵押（房地一体） 物权变动（不动产登记）	连带保证	违约金调整 合同解除（根本违约） 违约责任 建设工程合同	用人单位替代责任 雇主责任 地面施工致人损害	
2008 年（四川）		遗失物 善意取得 典当性质	无因管理	悬赏广告		离婚债务
2007 年		基于法律行为的物权变动（动产交付）	先履行抗辩权 不当得利	风险转移（在途） 合同的履行	产品侵权	

民法案例分析做题步骤

一、读题圈划要点，在卷子 / 草稿纸上画法律关系图。在读题的同时，迅速圈划出法律关系中的各方主体，如通过读题判断出所要考察的是买卖合同法律关系，要圈划出各方主体，如卖方甲，买方乙，以及第三人等等，然后画关系图。还要标记出题中需要特别注意的案情细节或关键点（例如无权处分、善意等），以防在随后的分析或答题中忽略或忘记。

二、如果很确定答案，那么就在答题开头针对所问问题直接写出明确具体的答案，如：是，可以，有效，无效等等，这样老师就有可能不再看你下面的内容而对该部分直接给你满分。

三、如果不会或不确定答案，可以不在开头直接写出或放在最后写，因为一旦写错，那么阅卷老师就不会再看你下面写的内容了，哪怕你下面的内容写得再多，或者还有正确的部分都没用，因为你的答案明显错了，下面就是无用功。

四、如果不会或不确定答案时，应当把答案写得笼统或模糊一些，这样阅卷老师一开始找不到你的答案，他就会继续看下去，即使在最后你回答错了，那么之前你写的如果有正确的地方，老师也很会适当给你一部分分。

五、结合法律分析案件事实：通过把法律的构成要件分析与案件事实的分析相结合进行。

六、找出法律依据：如果不知道，不确定或者同时考察好几个法条就写：根据我国《物权法》的规定或者根据我国法律规定等等，而且对法律依据可以用自己的话进行概括表述。

七、得出结论：根据以上的法律依据和具体的案件事实的分析得出结论。如果不会或不确定答案时，应当把答案写得全面一些，按照全面的可能性进行分析。

八、有些年份司法部公布的民法主观题的答案都很简短，但那仅仅只是答案要点，况且我们在答题时不可能恰好就能写到他们所公布的那些要点，因此，建议考试中还是多答一些为好。

九、民法的基本原则：平等原则，私法自治原则，公平原则，诚实信用原则，公序良俗原则。因为基本原则是贯穿于各部门始终（几乎所有知识点）的基本准则，如果理解并内化了各部门法的基本原则，对于完全不会的知识点，大家在考试中完全可以根据该法的基本原则（立法精神）推理或基本判定一道题的答案（在客观题中）；对于在完全不会回答的主观题，有时还可以把基本原则的内涵和精神作为答题的万能语言（在主观题中），也会有分。

民法答题模板展示

问题：甲先把车卖给乙，过户登记以后又把车卖给丙，并交付给丙，后面又卖给丁。问三个合同效力、乙丙丁各有什么权利？

容易丢分的答题模板：

三个合同有效，乙、丁可以要甲承担违约责任，丙可以要求乙变更登记。

应该的答题模板：

【结论】三个合同有效。

【分析法律关系】甲和乙丙丁构成买卖合同法律关系，并且该汽车由于法律行为发生物权变动。

【法律依据】根据《买卖合同司法解释》，买卖合同效力不因为没有处分权或所有权而无效。车属于特殊动产，特殊动产的所有权变动以交付为其公示要件。

【结合案件事实分析】甲和乙签订买卖汽车合同并且登记，甲此时有所有权，其和乙之间合同没有《合同法》规定的无效情况，意思表示真实，合同有效，但登记行为没有使特殊动产汽车的所有权发生变动，汽车所有权仍然属于甲。

甲和丙合同也有效，理由同上，但因为甲把汽车交付给丙，该车的所有权因为法律行为而发生变动，汽车所有权归丙。丙可以基于所有权要求乙变更登记，而乙可以依据合同的相对性解除合同、要求

甲承担违约责任。

【拿不准的答题方法】甲和丁属于无权处分订立的买卖合同，有效。但甲明知汽车已经交付丙、还没跟丁签订合同，**可能**构成欺诈，属于可撤销的合同。**如果**属于可撤销的合同，那么丙可以撤销买卖合同，要求甲承担缔约过失责任，**如果**不属于，那么丙可以因为甲履行不能而解除合同，要求甲承担违约责任。

民法总则采分点

一、基本原则

1. 私法自治原则

民法遵循私法自治，即“法无禁止即自由”，案例中。。。现行民事法律规范没有明确禁止，所以是有效的。

2. 诚实信用原则

①民事主体在从事民事活动时，必须将有关事项和真实情况如实告知对方，禁止隐瞒事实真相和欺骗对方当事人。

②民事主体之间一旦作出意思表示并且达成合意，就必须重合同、守信用，正当行使权利和履行义务。法律禁止当事人背信弃义、擅自毁约的行为。

③民事活动过程中发生损害，民事主体双方均应及时采取合理的补救措施，避免和减少损失。

④民事法律关系终止后，当事人应当遵守诚实信用原则，根据交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

【答题：诚实信用原则是民法的帝王原则，案例中……违背了诚实信用原则，需要承担相应的民事责任。】

3. 自愿原则

自愿原则或称意思自治原则，民事主体从事民事活动，应当遵循自愿原则，按照自己的意思设立、变更和终止民事法律关系，具体内容包括：

①赋予民事主体在法定范围内广泛行为自由。

②允许当事人通过法律行为调整相互间的关系。

③确立了国家机关干预民事主体行为自由的合理界限。

4. 禁止权利滥用原则

禁止权利滥用原则，**是指权利人行使民事权利时应当依法正确行使，不得背离权利应有的社会目的或超越权利应有的限度，以至于损害他人利益和社会公共利益。**

二、权利能力

【法条】《民法总则》第十三条 自然人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。

《民法总则》第十五条 自然人的出生时间和死亡时间，以出生证明、死亡证明记载的时间为准；没有出生证明、死亡证明的，以户籍登记或者其他有效身份登记记载的时间为准。有其他证据足以推翻以上记载时间的，以该证据证明的时间为准。

《民法总则》第十六条 涉及遗产继承、接受赠与等胎儿利益保护的，胎儿视为具有民事权利能力。但是胎儿娩出时为死体的，其民事权利能力自始不存在。

答题：

1. 民事权利能力是作为民法上的人的资格，始于出生，终于死亡。

2. 胎儿权利能力：

出生后为活体的，从形成受精卵之日起就有权利能力，但未出生的权利能力受到限制，仅限于接受赠与、遗赠等胎儿利益保护。

出生后为死体的，该胎儿自始没有权利能力。

死者人格利益

1. 因为权利能力终于死亡，所以民法保护的是死者的人格利益而非人格权。

2. 近亲属自己的名义起诉，维护死者的人格利益。

3. 精神损害赔偿金的请求权不得让与或者继承。

4. 例外：赔偿义务人已经以书面方式承诺给予金钱赔偿，或赔偿权利人已经向法院起诉除外。

侵害英雄烈士等的姓名、肖像、名誉、荣誉的民事责任

侵害英雄烈士等的姓名、肖像、名誉、荣誉，损害社会公共利益的，应当承担民事责任。【民总第一百八十五条】

三、行为能力

1. 行为能力是指民事主体可以独立实施法律行为的能力，主要以年龄与精神状态为判断标准。

2. 限制行为能力人

(1) 纯获利、与其年龄智力相适应的法律行为有效

(2) 与其年龄不相适应的单方行为（遗嘱、遗赠）和多方行为（商事行为）无效

(3) 双方法律行为效力待定

3. 无行为能力人独立实施的民事行为效力一律无效。

四、监护

监护的类型和责任

1. 由被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门指定监护人，对指定不服的，可以向人民法院申请指定监护人；有关当事人也可以直接向人民法院申请指定监护人。

2. 指定监护人前，由被监护人住所地的居民委员会、村民委员会、法律规定的有关组织或者民政部门担任临时监护人。

3. 监护人被指定后，不得擅自变更；擅自变更的，不免除被指定的监护人的责任。

4. 遗嘱监护：被监护人的父母担任监护人的，可以通过遗嘱指定监护人；《民法总则》第29条）

5. 协议监护：依法具有监护资格的人之间（没有监护资格的属于委托监护）可以协议确定监护人。协议确定监护人的，应当尊重被监护人意愿。

6. 委托监护：通过委托协议将监护职责部分或全部委托给他人（例如委托给幼儿园），委托后不免除监护责任，被委托人有过错的承担相应的责任。

监护人的职责

原则：监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责，保护被监护人的人身权利、财产权利以及其他合法权益。

1. 不得损害被监护人人身利益。
2. 非为被监护人的利益，不得处理被监护人的财产。

监护的撤销

监护人没有履行到监护职责，损害了被监护人的利益，符合民法总则 36 条规定的主体可以申请撤销监护人资格，撤销后原监护人丧失监护权，但应当继续履行负担的义务

监护权的恢复

1. 被监护人的父母或子女被人民法院撤销监护人资格后，除对被监护人实施故意犯罪的外，确有悔改表现的，经其申请，人民法院可以在尊重被监护人真实意愿的前提下，视情况恢复其监护人资格。

2. 监护人资格恢复后，人民法院指定的监护人与被监护人的监护关系同时终止。

注意：仅适用于父母或子女，对被监护人实施故意犯罪不能恢复

五、宣告死亡撤销

1. 《民法总则》规定，自然人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为效力不受影响，所以 XXX 是有效的。

2. 宣告死亡撤销后，婚姻关系自行恢复，但是其配偶再婚或者向婚姻登记机关书面声明不愿意恢复的除外。

3. 宣告死亡撤销后，依照《继承法》取得其财产应当返还财产，无法返还的，应当给予适当补偿。XXX 是依据《继承法》取得，所以有返还义务。XXX 是依据合同法取得的，无返还义务。

4. XXX 恶意宣告他人死亡，应当返还财产并承担赔偿责任。

六、代理

1. 先分析和指明代理关系，和其中各个主体的角色，然后看问什么就按照下面的内容回答什么。

2. XX 是代理人，他在代理权限内，以本人（被代理人）的名义实施民事法律行为，其民事责任由本人（被代理人）承担。

3. 若属于无权代理，合同效力待定，需要本人追认，追认前善意的相对人有撤销权。

4. 虽然属于无权代理，但相对人善意且无过失，构成表见代理，本人应该承担民事责任。

5. 代理人以自己名义与第三人订立合同，属于隐名代理，第三人可以行使选择权，要求本人或隐名代理人承担责任。

6. 复代理责任

（1）代理人负责选任 + 指示，如果有过错，要承担责任

（2）复代理人在代理中需要尽到谨慎勤勉、诚信义务，有过错的承担责任。

（3）双方都有过错，承担连带责任

七、诉讼时效

1. 诉讼时效是法定期间，当事人无权变更，故变更的约定无效。
2. XX 属于强制性条款，其预先放弃了时效利益，所以无效。
3. 诉讼时效是从债权人知道权利受到损害和义务人时开始起算。
4. 诉讼时效经过，债务人可以主张时效抗辩权，但债权人权利和债务人义务没有消灭。
5. 诉讼时效是可变期间，题目中……导致诉讼时效中断 / 中止。

不动产法律关系采分点

一、建设工程施工合同

1. 属于建设工程施工合同，根据《合同法》的相关规定，转包的合同无效 / 把建筑工程主体结构分包给其他人的分包合同无效，发包人 can 解除合同，要求承包人承担违约责任
2. 工程质量有问题，发包人不受合同相对性的限制，可以要求总承包人、分包人、实际施工人承担责任。
3. 工程验收合格后，实际施工人可以突破合同的相对性，要求发包人承担拖欠工程欠款范围内的责任。

二、房地一体

1. 抵押建筑物或土地的，应当将土地或建筑物一并抵押，按照《物权法》的规定，如果只抵押土地 / 建筑物，视为一并抵押。
2. 该土地上新增的建筑物不属于抵押财产，但实现抵押权时，应当一并处分，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

三、建筑物区分所有权

该小区的业主之间形成建筑物区分所有的关系，对专有部分有排他的权利，依据专有部分的权利份额大小，可以对共有部分行使业主权利。

维修资金、改建，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意（双三分之二）。

因为不属于维修资金的使用和改建，所以应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

四、物权变动：一房数卖

1. 开发商在销售广告的……对合同有重要的影响，并且相对明确具体，属于合同内容，开发商违约导致合同目的不能实现，XX 可以解除合同并要求开发商承担违约责任。

2. 预告登记后，未经权利人同意处分该房屋，不生物权的效力，故房屋所有权归属于 XXX，XX 只有合同上的权利。

3. 属于基于法律行为的物权变动，需要有效的法律行为和完成不动产的登记公示，故 XX 取得房屋的所有权。

4. 根据《商品房买卖纠纷的司法解释》，出卖人故意将出卖的房屋抵押给第三人 / 一房数卖 / 没有房屋预售许可证 / 隐瞒为拆迁补偿房，未取得所有权的 XX，由于合同目的不能实现，可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

五、共有

1. 由于 XX 和 XX 没有共有关系，属于按份共有，根据《物权法》的规定按份共有人处分共有物需要经过三分之二以上共有份额人的同意。

2. 租赁不是处分，只是使用物获得收益，所以不需要经过三分之二以上份额人同意。

3. 属于无权处分，相对人 XX 善意、价款合理，已经完成登记，可以善意取得该房屋的所有权。

4. XX 处分自己对于共有物的份额，不需要经过其他共有人同意，但其他人在同等条件下有优先购买权。

5. 根据《物权法司法解释一》的相关规定，不能以侵犯优先购买权为由主张共有份额转让合同无效，只能请求转让人承担责任。

六、他人名义买房

1. 按照《物权法司法解释一》第二条规定，房屋登记人和实际权利人不符，应当确认物权归属于实际权利人。

2. 名义人并非所有权人，其处分属于无权处分，如果相对人善意、价款合理、完成登记则可以善意取得该房屋所有权，也有观点认为名义人是所有权人，其处分是有权处分，相对人基于法律行为取得房屋所有权。

3. 房屋出资人可以依据和登记人的合同，主张变更登记，要求登记人承担违约责任。

4. 房屋出资人可以申请异议登记，异议登记可以阻碍善意取得。

七、非基于法律行为的物权变动

基本要点：属于非基于法律行为的物权变动，继承开始 / 裁判生效后，XXX 是物权人，但未经登记不得处分。

1. 权利人处分的情况：

XX 未经登记不得处分，其处分行为没有物权的效力，但不影响合同的效力。

2. 名义人无权处分的情况

①虽然房屋登记在 XX 名下，但 XXX 不是物权人，其属于无权处分，如果相对人 XX 善意、价款合理，已经完成登记，可以善意取得该房屋的所有权。

②善意取得后，原房屋所有权人可以请求无权处分人 XX 承担侵权责任或者返还不当得利。

八、租赁

1. 经过出租人同意，属于合法转租，但依据合同的相对性，出租人和次承租人之间没有合同关系，

但次承租人享有代位清偿请求权，承租人不得提出异议，出租人不得拒绝。

2. 未经出租人同意，属于非法转租，出租人可以解除租赁合同，要求次承租人返还房屋，解除后转租人收取的租金属于不当得利，出租人要求转租人返还。

3. 由于次承租人导致房屋损毁，出租人可以要求侵权人承担赔偿责任，也可以要求转租人承担赔偿责任【无论是合法转租还是非法转租】。

4. 买卖不破租赁：租赁期间所有权的变动，不影响租赁合同的效力，新所有权人 XX 概括承受租赁合同。

5. 出租人需要保持租赁物符合约定用途，有修缮的义务，出租人拒绝的，承租人可以自行维修，并在租金中扣除修理费。

6. 未经出租人同意的装修属于侵权，也违反了租赁合同，出租人可以要求承租人承担侵权或者违约责任。

7. 经过同意的装修，形成附和的部分，租赁合同到期，承租人无权请求出租人补偿，如果是因为出租人原因，导致解除合同，出租人承担相应的补偿责任。

8. 根据《合同法》的相关规定，承租人不能以侵犯优先购买权为由主张买卖合同无效，只能请求转出租人承担责任。

九、抵押

1. 房屋抵押权的设立需要有效的合同和完成抵押登记。

2. 抵押合同不得在订立时约定，若债务人到期不履行债务，担保物的所有权直接转移为债权人所有，此属于流质条款，是无效的。

3. 抵押期间，未经抵押权人同意，不得处分抵押物，XX 属于无权处分，转让合同有效，符合善意取得构成要件的，善意受让人可善意取得。

4. 抵押人将抵押物转让时，受让人享有涂除权，有权提出代为清偿债务人的债务以消灭抵押权，债权人不得拒绝。

5. 动产浮动抵押

①题中 XXX 企业以自己现有的生产设备设置抵押，属于动产浮动抵押，在“休眠期”内，抵押人可以在正常经营活动中有权处分抵押物，但《物权法》第 196 条规定的情形出现后，则是无权处分。

②善动产浮动抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人

6. 该债权债务关系，既有保证人，也有抵押权人，属于混合担保，债权人应当先行使债务人自己的物设置的抵押行使债权，不足的部分可以向其他担保人主张，担保人也可以向债务人和其他担保人追偿。

7. 最高额抵押

题中 XX 以自己的……财产担保未来一定时间内发生的债，属于最高额抵押，在约定的期间，债权转让的，抵押权不随之转移。【物权法 203/204 条】

十、登记制度

(一) 预告登记

《物权法》第二十条 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不

发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

1. 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。

2. 预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力，但不影响合同效力。

3. 预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

4. 登记后，买方对房屋享有的仍然是债权而非物权。

5. 登记后，卖方仍然可以出卖该房屋，仍然是有权处分（不生物权效力，只有合同关系，对方也不发生善意取得）。

（二）异议登记

《物权法》第十九条第二款不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

（1）权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的 + 不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

（2）登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。

（3）异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

（4）异议登记的效力：仅仅为了在确权期间的对抗善意第三人的善意取得，其本身既不能阻止债权（再处分行为）的发生，更不能阻止物权的发生。

动产法律关系采分点

一、占有

1. 善意占有和恶意占有的区分

第二百四十二条 占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。

第二百四十三条 不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

第二百四十四条 占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。

	善意占有	恶意占有
是否享有使用权	享有	享有【有争议】
是否需返还原物、孳息、物上代位金	需要	需要

返还外是否需要承担额外赔偿	不承担	承担
是否承担风险	不承担	承担
是否可请求必要费用	可以	不可以

【注意】**遗失物的返还和必要费用等有特有规则，遗失物的规则优先。**

答题：

恶意占有：XXX 没有基础权利而占有该物，属于无权占有，并且其主观知道自己无权占有，所以属于恶意占有，依据物权法 243、245 条其需要承担返还、赔偿责任并且不可以主张必要费用。

善意占有：XXX 没有基础权利而占有该物，属于无权占有，并且其主观以为自己是有权占有，所以属于善意占有，依据物权法 243、245 条其需要承担返还责任，但不承担赔偿责任，并且可以主张必要费用。

2. 占有返还请求权

第二百四十五条 占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。

占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

返还原物请求权 VS 占有返还请求权

区别项	返还原物请求权（第 34 条）	占有返还请求权（第 245 条）
请求权人	物权人	占有人
构成要件	无权占有	占有被侵夺
请求的对象	现时的无权占有人	侵夺人及其继承人
期限	无时效或期间限制	自被侵夺之日起 1 年内

【注意】**遗失物的返还有特殊规则，遗失物的规则优先。**

答题：

- 1. XXX 是占有人，占有的状态被……侵犯，所以在一年内可以行使占有返还请求权。
- 2. XXX 是物权人，可以基于物权，向现时的无权占有人……行使返还原物请求权。

3. 占有推定

占有的状态推定	(1) 无权占有与有权占有不明时，除有相反证据证明外，推定为有权占有。
	(2) 无权占有，包括善意占有和恶意占有，除有相反证据证明外，推定为善意占有。
占有的权利推定	(1) 占有人在占有物上行使权利的，推定其为合法占有此权利，占有人免负举证责任。
	(2) 占有的权利推定原则上以动产为限，未登记的不动产物权准用之。
	(3) 占有的权利推定只有消极的效力，占有人不得利用该推定作为其行使权利的证明。
对于金钱的占有，一般遵循“占有即所有的”原则	

二、特殊动产

1. 汽车是特殊动产，其所有权转移以交付作为生效要件，题目中汽车交付给 XXX，所以 XXX 取得了所有权，可以要求变更登记在自己名下，而无法取得所有权的……可以要求出卖人承担合同责任。
2. 特殊动产的抵押采取登记对抗主义，自合同生效时设立，未经登记不得对抗善意第三人。
3. 机动车对非机动车或行人的侵权是无过错责任，先由保险公司赔付，不足的部分由机动车使用人赔偿。

三、物权请求权和债权请求权的对比

	物权请求权	债权请求权
前提	以物的存在为前提，无物则无物权请求权	以债权的存在为前提
目的	救济被侵害的物权，恢复对物的圆满支配状态	救济被侵害的债权，赔偿被损害的利益
是否需要过错	原则上不考虑相对人是否有过错	通常以相对人主观上有过错为要件
表现形式	返还原物、排除妨害、消除危险	赔偿损失
时效限制	原则上不受诉讼时效与除斥期间的限制 (请求返还未登记动产要适用诉讼时效)	受诉讼时效限制

问 XXX 可以行使什么权利，这些权利有什么不同，就答上面对比表的知识点。

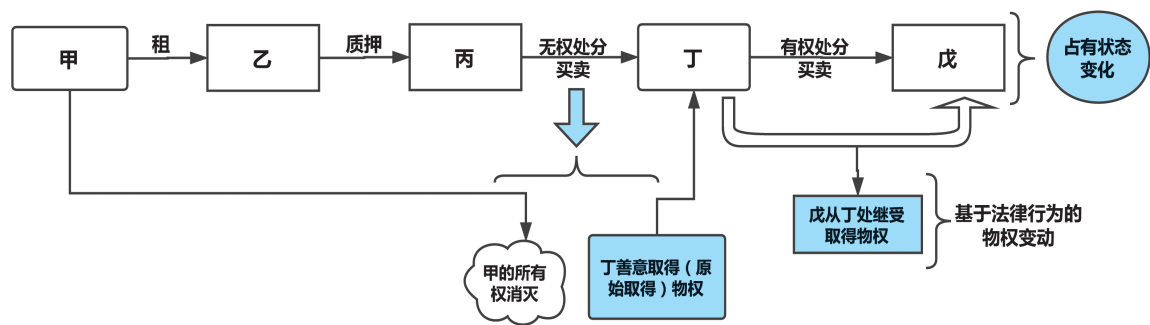
四、动产物权变动

1. 动产物权变动以交付为其生效要件，xxx 交付给……，所有权发生了转移，其他人只能请求出卖人承担合同责任。
2. 动产物权变动以交付为其生效要件，由于题目中没有交付，所以登记的优先……/ 合同成立在先的……
3. 在买卖合同中，交付后风险发生转移，案例中……时候风险已经转移给 XXX。

善意取得

无权处分	无权处分合同有效（有权处分属于基于法律行为物权变动）
善意	不知无权处分（受让那一瞬间）
合理价格	排除赠与
公示公信	登记或者交付
对象	占有委托物（自愿交付），排除盗赃、遗失物、埋藏物、货币
后果	原物权消灭、原始取得一个新的物权 无权处分人构成侵权和不当得利
特殊	登记可以对抗善意，不动产要善意取得必须登记簿出错

答题：在交易时 XXX 善意，合理价格，完成交付，对方是无权处分，故可以通过善意取得制度原始取得物权。



五、质权

质权人权利和义务

权利

- 1. 收取孳息的权利，但合同另有约定的除外
- 2. 抛弃质权

义务

- 1. 妥善保管义务：质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿
- 2. 未经出质人同意转质，造成质押财产毁损、灭失的，应当向出质人承担赔偿责任。
- 3. 及时行使质权。

转质

- 1. 该转质没有经过出质人的同意，属于责任转质，转质人需要对质物的损毁灭失承担无过错责任。
- 2. 该转质经过了出质人的同意，属于承诺转质，转质人对物的损毁灭失承担过错责任，也有观点认为承诺转质后转质人脱离关系，不需要承担责任。

六、遗失物

(一) 概述

- 1. 遗失物有特有制度，如果遗失物的制度跟占有返还、无权占有等制度冲突，优先适用遗失物的制度。
- 2. 遗失物不发生善意取得，遗失物有自己的制度。
- 3. 遗失物制度主要是在平衡失主所有权的保护和物权流转稳定性和第三人的信赖利益。
- 4. 遗失物无占有返还请求权（因为不是被侵夺），可以行使返还原物请求权

(二) 遗失物——拾得人

第一百零九条 拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。

第一百一十条 有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。

第一百一十一条 拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。

第一百一十二条 权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。

权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。

拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

第一百一十三条 遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的，归国家所有。

拾得人的义务

1. 返还义务【拾得人将拾得物据为己有，拒不返还而引起诉讼的，按照侵权之诉处理】

2. 通知义务【拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门】

3. 妥善保管义务【拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物，因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。】

答题：拾得人有妥善保管义务，因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任，并且拾得人应当及时通知失主，及时把遗失物交到公安机关。

拾得人的权利

1. 必要费用请求权。

2. 受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用，支付费用可以向无权处分人追偿。

3. 悬赏报酬请求权（拾得人侵占遗失物的，丧失必要费用请求权和悬赏报酬请求权）

拾得 + 他主占有的心态（及时，有返还的意思）

答：因为拾得人属于他主占有的心态，所以有必要费用的请求权，悬赏报酬的请求权，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用，支付费用可以向无权处分人追偿。

拾得 + 自主占有的心态（不及时，无返还的意思）

答：因为拾得人 XXX 想把遗失物据为己有，属于侵占遗失物按照《物权法》112 条第三款的规定，丧失必要费用和悬赏报酬的请求权。

遗失物——受让人（被无权处分的情况）

第一百零七条 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

遗失物被无权处分，答：

1. 遗失物的所有权属于 XXX，拾得人无权处分，属于侵权，故所有权人 XXX 可以向拾得人主张侵权责任，要求赔偿损失（没有返还原物，因为拾得人已经没有占有）

2. 也可以在 2 年内向受让人行使返还原物请求权，如果受让人是通过拍卖 / 有经营资格的人购买，还需要支付受让人所付费用后才可以要求返还，事后可以向无权处分人追偿。【注意：遗失物不发生善意取得】

七、担保物权顺位

第一梯队	第二梯队	第三梯队
留置权 【不管时间先后】	已经登记的抵押权 / 已经交付的质权 【按照时间先后来排序】	未登记的抵押权，普通债权 【平等】【此处有争议，一般认为没有登记的抵押权也不得优先于普通债权】

答题：

①由于留置权是法定的担保物权，所以优先于意定的抵押权和质权，

②XX 的抵押权已经登记（或者 XX 的质权是交付后设立的），经过公示方法的物权具有公信力，优先于没有公示的，所以优先于普通债权和未登记的抵押权。

③在未登记的抵押权和普通债权之前的优先性问题上有不同的观点，第一种观点认为未登记的抵押权也属于物权，应该优先于普通的债权，第二种观点认为未登记的抵押权没有公示，所以没有公信力，不得对抗善意第三人，也包括了普通债权人，所以和普通债权之间是平等的，不具有优先性。

八、共有

共有物的处分

决定权，有约定的按约定；没有约定时：

- 1. 按份共有采绝对多数决原则，须经占份额 2/3 以上的按份共有人同意
- 2. 共同共有须经全体共同共有人同意。
- 3. 否则属于无权处分——合同有效——善意取得

共有份额的处分

按份共有人：

- 1. 相对于共有人之外的人 + 同等条件，有优先购买权。
- 2. 相对于内部其他共有人，没有优先购买权。
- 3. 按份共有人的优先购买权优先于房屋承租人的优先购买权

共同共有人

原则：没有优先购买权

例外：出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于“一个整体”或者“配套使用”的，其他原共有人可以主张优先购买权。

答题：按份共有人对其份额享有独立的所有权，按份共有人处分自己的份额，无须其他按份共有人同意，但其他按份共有人在同等条件下有优先购买权。

九、地役权

（一）地役权和相邻关系区别

	地役权	相邻关系
内容	享受性地权利	最低限度地容忍义务

设定	意定（约定）	法定
是否有偿	有偿	无偿
是否有期	有期	无期
是否毗邻	不一定	是

（二）地役权

登记对抗（地役权 = 地役权合同 + 登记 > 第三人）

1. 地役权自地役权合同生效时设立；
2. 当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；
3. 未经登记，不得对抗善意第三人。

从属性：主权利转移的，地役权作为从权利也随之转移。不能单独转让。

不可分性：

需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

债法法律关系采分点

一、合同效力和责任

问题：合同有效？

有效，因为双方具有相应的行为能力，意思表示真实，内容合法。

问题：合同无效？（要把责任答出！）

无效，该合同有……属于**合同法规定的合同无效^①的情形**。

所以该合同自始无效，应该返还相应的财产，有过错方应承担相应的缔约过失责任。

问题：合同不成立？

该合同不成立，因为 XXX 合同属于实践合同，需要经过交付以后才成立。

① 合同无效情形

1. 违反法律、行政法规的强制性规定
2. 违反公序良俗
3. 欺诈、胁迫手段损害国家利益
4. 恶意串通损害他人合法权益
5. 以合法形式掩盖非法目的
6. 无行为能力人实施的行为
7. 虚假行为，又称通谋虚假行为

（1）行为人与相对人串通，以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效

（2）行为人以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，不当然认定无效，而依照有关法律规定处理

8. 部分条款无效，例如：**1. 流（押）质条款；2. 超过 20% 的定金合同；3. 无效的格式条款和免责条款；4. 超过 20 年的租赁合同。5. 民间借贷利息超过 36% 的部分。**

9. 合同条款预先免除下面责任无效（事后可以免除）：免除给对方造成人身损害的责任、免除因故意或者重大过失造成的财产损害责任。

10. 格式合同条款：免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的无效。

合同不成立，不能要求对方承担违约责任，但有过错方应承担相应的缔约过失责任。

【成立标准】①当事人②标的③意思表示

【注意】**实践合同需要实际交付，合同才成立（①定金合同；②保管合同；③借用合同；④自然人之间的借款合同、⑤代物清偿协议）**

问题：效力待定？

该合同为无权代理合同（或限制行为能力人依法不能独立订立的合同），效力待定。

经过本人追认以后该合同才发生效力，未被追认的由无权代理人承担责任，本人不承担责任。

在本人追认之前，善意的相对人可以撤销。^①

追认的注意事项

①被追认后转化为有效 追认权人为法定代理人或被代理人

②追认权性质上为形成权，以通知方式行使即可

③追认的意思表示自到达相对人时生效，合同自订立时起生效

④追认权人已经开始履行合同义务的，视为对合同的追认

⑤被拒绝后转化为无效、相对人可以催告法定代理人或被代理人自收到通知之日起**一个月**内予以追认。追认权人未作表示的，视为拒绝追认

⑥民事法律行为被**追认前**，善意相对人有撤销的权利。撤销应当以通知的方式作出。（注意追认前才可以撤销，追认后不能撤销，除非符合欺诈等可撤销合同的要件）

⑦追认权人未追认或被撤销的，民事法律行为不生效力

附条件、附期限的民事行为

不利推定

①为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就【做不利于行为人的推定】

②为自己的利益不正当地促成条件成就的，视为条件不成就【不正当指违背了诚信原则】

一、可撤销的民事法律行为

（一）重大误解

1. 表意人对合同的内容发生重大误解（例如：对行为的性质、对方当事人、标的物的品种、质量、规格和数量等的错误认识均为重大误解，而不是鸡毛蒜皮、无关紧要的误解）；

2. 因为误解，致使表意人表示出来的意思与其内心真意不一致；

3. 表意人因误解遭受较大损失。

4. 排除情形：

①动机错误，不属于重大误解

②对标的物价格或价值的认识错误不构成“重大误解”

（二）欺诈

1. 一方故意（**双重故意！即告知虚假事实或者隐瞒真实事实 + 想让对方被骗，否则构成胁迫**）；

2. 对方因此陷入错误认识（欺诈与错误具有因果关系）；

3. 对方因错误作出不真实的意思表示（认识错误与不真实的意思表示间有因果关系）；

4. 欺诈具有不正当性。【注意】可撤销的婚姻只有胁迫一种情形，欺诈的婚姻不可撤销。

① 合同法第四十八条【无权代理人订立的合同】行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。

相对人可以催告被代理人在一个月内予以追认。被代理人未作表示的，视为拒绝追认。合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利。撤销应当以通知的方式作出。

5. 第三人欺诈：第三人实施欺诈行为，合同相对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求法院或仲裁机构撤销。【对比第三人胁迫】

（三）胁迫

- 故意预告实施危害；
- 对方因此陷入恐惧（胁迫与恐惧具有因果关系）；
- 对方因恐惧作出意思表示（恐惧与意思表示的作出具有因果关系）；
- 胁迫具有不正当性，包括：目的不正当、手段不正当、目的与手段结合的不正当。

①手段不正当，即以不法手段要挟他人作出意思表示，即使为了合法目的也构成不法（公开裸照要求还债）

②目的不正当，即为追求不法结果而要挟他人作出意思表示（举报犯罪的方法要求他人低价卖房）

③手段与目的的关联不正当。若手段与目的本身均属合法，二者结合仍可能构成不法（例如要挟还债）

5. 第三人胁迫：第三人实施胁迫行为，即使相对人不知情，受胁迫方仍有权撤销该行为。【注意和第三人欺诈区分，原因：胁迫具有不可容忍的违法性】

（四）显失公平

一方利用对方处于困境、缺乏判断能力等情形，致使民事法律行为成立时显失公平的，受损害方有权请求法院或仲裁机构予以撤销【民法总则将乘人之危和显示公平合在了一起】

【注意】假一罚十等承诺没有利用对方的困境，故不属于显失公平，是有效的承诺。

艺术品、珍宝、宝石等价值浮动很大的东西没有恶意，一般不认为是显失公平。

（五）可撤销民事法律行为的效力

可撤销民事法律行为的效力	<p>撤销前，合同已经成立并生效；依据有效的合同可以要求履行，承担违约责任，或者因为对方违约要求解除合同、承担违约责任。</p> <p>未行使撤销权，或者除斥期间经过，撤销权消灭，后果同上</p> <p>撤销后，合同自始无效。（有溯及力）</p> <p>撤销后过错方承担缔约过失责任（不是违约责任）</p>	
撤销权的行使	主体	欺诈（受欺诈方）；胁迫（受胁迫方）；显失公平（受损害方）
		重大误解（双方）
	性质	形成权
	方式	诉讼或仲裁（注意：属于形成诉权，不能以通知的方式行使）
	除斥期间	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受欺诈方自知道或应当知道撤销事由之日起 1 年内行使 2. 受胁迫方自胁迫行为终止之日起 1 年内行使 3. 重大误解的当事人自知道或应当知道撤销事由之日起 3 个月内行使 4. 显示公平的受损害方自知道或应当知道撤销事由之日起 1 年内行使 5. 以上当事人自民事法律行为发生之日起 5 年内没有行使撤销权的，撤销权消灭。

问题：可撤销合同？

该合同有……符合可撤销的合同的情形，善意的相对人可以行使撤销权，合同被撤销后，应该返还相应的财产，有过错方应承担相应的缔约过失责任。

第三人欺诈或胁迫：

按照《民法总则》的规定，第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权撤销。【第三人胁迫则不需要明知，都可以撤销】

代理和欺诈竞合

标准案例	甲未经授权以乙的名义与丙订立合同，在订立合同中发生欺诈。一方面当事人存在无权代理行为，同时又有欺诈或受欺诈的情形，合同的效力存在双重瑕疵）	
1. 代理人 被欺诈	追认前	第三人不能撤销合同（欺诈者不善意）
	拒绝追认	合同不发生效力、可以要求【第三人】承担缔约过失责任
	追认后	1、本人可以基于欺诈撤销合同 2、第三人不能撤销 3、代理人也可以以本人名义基于欺诈撤销合同
2. 代理人 欺诈第三人	追认前	第三人可以基于无权代理撤销合同（善意）
	追认后	第三人只能基于欺诈撤销合同、或者不撤销，要求本人履行【不能要求代理人履行】/ 解除合同、违约责任
	拒绝追认	合同不发生效力、可以要求【代理人】承担缔约过失责任

问题：合同的解除

该合同有 [合同法 94 条](#) 规定的法定解除情形，属于可以解除的合同，合同解除后可以要求返还财产并且承担违约责任。

违约责任的形态（以下全部都是违约，包括第一个，可以请求多个）

- （1）实际履行（继续履行）——前提：能够履行
- （2）采取补救措施（修理、更换、重作）——前提：能够补救
- （3）支付违约金——前提：合同中有约定
- （4）适用定金罚则——前提：实际交付
- （5）赔偿损失
- （6）请求减少价款或报酬（适用于买卖合同等双务合同）

问题：预约？

预约是合同，其目的在于订立主合同。预约合同一方不履行的，对方可请求其承担预约合同违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿。但是，法院不能强制当事人签订正式合同。

二、不当得利

XXX 没有法律上的原因，获得利益，导致。。。有损失，属于不当得利，应当返还。

三、无因管理

XXX 没有法定或者约定的义务，为了被管理人的利益，属于无因管理，因为管理造成的损害有权请求被管理人承担责任。

四、保证

(一) 保证债务从属性

主债权不成立、无效、被撤销	保证之债同样不成立、无效、被撤销
主债权变少	保证责任变少
主债权消灭	保证责任消灭
主债权转移	保证随之转移
	例外： 1. 约定仅对某债权人承担保证责任 2. 禁止债权转让
债务承担	保证期间，债务人经 债权人同意（债权人不用书面） 转让债务的，应当取得 保证人书面同意 ，保证人对未经其同意转让部分的债务，不再承担保证责任，但保证人仍应当对未转让部分的债务承担保证责任。
主合同变更	应当取得保证人书面同意，否则不得对保证人有不利影响。
	(1) 如果减轻债务人的债务，保证人对减轻后的债务承担保证责任； (2) 如果加重债务人的债务，保证人对加重的部分不承担保证责任； (3) 变动债务履行期限，保证期间仍为原合同约定的或者法律规定的期间。

《担保法》第十九条 当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照连带责任保证承担保证责任。

(二) 保证人的抗辩权

保证人自己的抗辩权	①一般保证人享有先诉抗辩权
	②若保证债务的诉讼时效期间经过，一般保证人和连带责任保证人均享有诉讼时效经过的抗辩权。
保证人援用债务人的抗辩权（从属性）	①主债务诉讼时效期间经过的抗辩权。
	②同时履行抗辩权。
	③顺序履行抗辩权。
	④不安抗辩权。
抗辩权的放弃	1. 债务人放弃对债权人的抗辩权的，保证人仍可援用债务人对债权人的抗辩权。若保证人未援用债务人放弃的抗辩权并承担保证责任的，保证人对债务人的追偿权不受影响。 2. 债务人对债权人主张了抗辩权，则保证人必须援用债务人的抗辩权。否则，无追偿权。 3. 保证人如果放弃自己的先诉抗辩权，追偿不受影响。
总结	保证人放弃自己的抗辩权，追偿不受影响。 保证人放弃债务人的抗辩权，按照如下处理： 1. 诉讼时效过了，债务人和保证人都放弃抗辩权，保证人就可以追偿。 2. 债务人没放弃，保证人放弃，不能追偿。 3. 债务人放弃，保证人不放弃。保证人有抗辩权，不需要承担责任。

(三) 保证期间

- 1. XX 是一般保证人，债权人应当在保证期间内没有以诉讼或者仲裁的方式要求债务人或者保证人承担责任，否则保证期间经过，保证人免责。
- 2. XX 是连带保证人，债权人应当在保证期间内请求连带责任保证人承担责任，否则保证期间经过，保证人免责。
- 3. 题目中主债权的诉讼时效已经进过，保证人应当援用债务人的时效抗辩权，否则不得向债务人追偿。
- 4. 题目中保证债务的诉讼时效经过，保证人有时效抗辩权，但债务人不得援用保证人的时效抗辩权。

五、债的移转

(一) 债权让与的法律效力

- 1. 让与人与受让人一经达成债权让与协议即在二者间产生内部效力。
原债权人脱离合同关系，受让人成为合同当事人，成为新债权人。
让与人对其让与的债权负瑕疵担保责。
担保等从权利也随之转移。
- 2. 让与协议要对债务人产生效力需以通知债务人为要件；通知人应为债权人，通知方式为不要式，通知后债务人只能向受让人履行，否则视为没有履行，债务人可援用对让与人的抗辩权对抗受让人。
- 3. 未通知，债权让与不对债务人生效，债务人向原债权人的履行是有效履行。

债权让与和担保

原则	从权利随同债权移转（具有专属性的从权利除外），担保物权随同转让
	基于担保物权的不可分性，债权部分转让的，抵押权、质权仍同时担保已经转让部分的债权与尚未转让部分的债权。
例外保证人	保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证债权同时转让，保证人在原保证担保的范围内对受让人承担保证责任，但是保证人与债权人事先约定仅对特定的债权人承担保证责任或者禁止债权转让的，保证人不再承担保证责任。

(二) 债务承担

- 1. 债务的承担要经过债权人同意，否则不发生效力
- 2. 债权人同意后，第三人成为新债务人，原债务人脱离债的关系，债权人只能向新债务人主张权利，同时抗辩权也随之转移。

债务承担和担保

第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债务人转移全部或者部分债务的，担保人不冉承担相应的担保责任（区别债权让与）。

(三) 约定概括承受

1. 构成要件

- ①须有合法有效的双务合同存在。
- ②合同当事人一方与第三人达成合同承受的协议。

③就债务的承担而言，须经对方当事人同意（否则债务承担效力待定）；就债权转让而言，须通知对方（否则债权转让对债务人不发生效力）。

债权人的代位权

《合同法》第七十三条 因债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。

代位权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。

《合同法解释（一）》第十一条 债权人依照合同法第七十三条的规定提起代位权诉讼，应当符合下列条件：

- （一）债权人对债务人的债权合法；
- （二）债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害；
- （三）债务人的债权已到期；
- （四）债务人的债权不是专属于债务人自身的债权。

《合同法解释（一）》第十二条 合同法第七十三条第一款规定的专属于债务人自身的债权，是指基于扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人寿保险、人身伤害赔偿请求权等权利。

《合同法解释（一）》第十三条 合同法第七十三条规定的“债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的”，是指债务人不履行其对债权人的到期债务，又不以诉讼方式或者仲裁方式向其债务人主张其享有的具有金钱给付内容的到期债权，致使债权人的到期债权未能实现。

次债务人（即债务人的债务人）不认为债务人有怠于行使其到期债权情况的，应当承担举证责任。

答题：

1. 债权人对债务人、债务人对次债务人的债权均合法且到期
2. 债务人怠于行使到期债权【题目关键词“法律措施”，即“或起诉或仲裁”，否则将被认定为“怠于”】
3. 后果：债权人可以以自己的名义，以次债务人为被告，提起代位权诉讼。

诉讼效果【熟悉即可】

诉讼效果	1. 代位权的行使范围以债权人的债权为限，与两个债权数额谁多谁少无关
	2. 次债务人可援用对债务人的抗辩对抗债权人，但不得以“仲裁条款”为由进行抗辩【即“抗辩权的移转”】
	3. 原告胜诉，诉讼费由次债务人负担，从实现债权中优先支付。
	4. 原告胜诉，次债务人直接向债权人履行，而不能向债务人履行；该履行产生两个效果：①债权人与债务人的债消灭；②债务人与次债务人的债相应消灭
	5. 债权人提起代位权诉讼的，应当认定对债权人的债权和债务人的债权均发生诉讼时效中断的效力
【注意】 若债权人胜诉的： <ol style="list-style-type: none"> （1）诉讼费用由次债务人负担，从实现的债权中优先支付。《合同法解释（一）》第十九条 在代位权诉讼中，债权人胜诉的，诉讼费由次债务人负担，从实现的债权中优先支付。 （2）其他必要费用（律师费用、差旅费），由债务人负担。《合同法》第七十三条第二款 代位权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。 	

债权人的撤销权

《合同法》第七十四条 因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产，对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的，债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。

撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。

《合同法解释（二）》第十八条 债务人放弃其未到期的债权或者放弃债权担保，或者恶意延长到期债权的履行期，对债权人造成损害，债权人依照合同法第七十四条的规定提起撤销权诉讼的，人民法院应当支持。

《合同法解释（二）》第十九条 对于合同法第七十四条规定的“明显不合理的低价”，人民法院应当以交易当地一般经营者的判断，并参考交易当时交易地的物价部门指导价或者市场交易价，结合其他相关因素综合考虑予以确认。

转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价百分之七十的，一般可以视为明显不合理的低价；对转让价格高于当地指导价或者市场交易价百分之三十的，一般可以视为明显不合理的高价。

债务人以明显不合理的高价收购他人财产，人民法院可以根据债权人的申请，参照合同法第七十四条的规定予以撤销。

《合同法解释（一）》第二十三条 债权人依照合同法第七十四条的规定提起撤销权诉讼的，由被告住所地人民法院管辖。

《合同法解释（一）》第二十四条 债权人依照合同法第七十四条的规定提起撤销权诉讼时只以债务人为被告，未将受益人或者受让人列为第三人的，人民法院可以追加该受益人或者受让人为第三人。

《合同法解释（一）》第二十五条 债权人依照合同法第七十四条的规定提起撤销权诉讼，请求人民法院撤销债务人放弃债权或转让财产的行为，人民法院应当就债权人主张的部分进行审理，依法撤销的，该行为自始无效。

两个或者两个以上债权人以同一债务人为被告，就同一标的提起撤销权诉讼的，人民法院可以合并审理。

《合同法》第七十五条 撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。

《合同法解释（一）》第二十六条 债权人行使撤销权所支付的律师代理费、差旅费等必要费用，由债务人负担；第三人有过错的，应当适当分担。

答题：

- 1. 债权人对债务人有合法债权【注意：无需到期】
- 2. 主观上，债务人具有损害债权人债权的恶意
- 3. 客观上，债务人实施了题目中……行为，危害到了债权人债权
- 4. 后果：债权人可以以自己的名义，以债务人为被告，提起诉讼，突破合同的相对性，撤销债务人和第三人之间的合同。

诉讼效果	1. 一经撤销，债务人与受让人的行为自始无效
	2. 债权人可请求受让人将所获利益返还债务人
	3. 债权人胜诉的，诉讼费用、律师代理费、差旅费等必要费用由债务人负担，第三人有过错的适当分担

【注意】若债权人胜诉的：

- (1) 债权人行使撤销权所支出的诉讼费用、律师代理费、差旅费等必要费用，由债务人负担。
- (2) 受益人、受让人有过错的，应适当分担。

买卖合同

风险转移（孳息归属）时间

原则	交付主义，交付后风险转移。【注意】不跟所有权，尤其在房屋和所有权保留的情形（若不是买卖合同，风险跟所有权走）
货交第一承运人	当事人没有约定交付地点或者约定不明确，标的物需要运输的，出卖人将标的物交付给第一承运人后，就完成了现实交付，风险就转移给买受人承担。
指定地点货交承运人	买受人指定了运输路线或指定地点，自出卖人在指定地点货交承运人，风险才发生转移
在途货物买卖	买卖合同成立时起，风险即转移给买受人承担（不是生效）
违约	<p>①因买受人的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当自违反约定之日起承担标的物毁损、灭失的风险。</p> <p>②因标的物质量不符合质量要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以拒绝接受标的物或解除合同；买受人拒绝接受标的物或解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。</p>

所有权保留买卖

答题：

按照他们的约定，两人成立所有权保留买卖合同（合同法 134 条），所有权保留在卖方

在买方没有按照约定支付价款或者不当处分的时候，可以行使取回权（已经支付的价款达到标的额总价款的 75% 以上不得取回）

由于买方没有所有权，故其处分属于无权处分，相对人如果符合善意取得的构成要件即可以善意取得所有权。

六、一物数卖的合同问题

合同效力	合同有效【物权是否发生变动参见物权法部分】	
合同履行顺序	普通动产	先行受领交付>先行支付价款>合同成立在先
	特殊动产	先行受领交付>先行办理所有权转移登记手续>合同成立在先

七、商品房买卖合同

商品房买卖合同：房地产开发企业（以下统称为出卖人）将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。	
合同的效力	(1) 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

	(2) 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由, 请求确认合同无效的, 不予支持。
商品房买卖合同的特别解除事由	(1) 房屋质量瑕疵: ①因房屋主体结构质量不合格不能交付使用, 买受人有权请求解除合同、赔偿损失。 ②因房屋质量问题严重影响正常居住使用, 买受人有权请求解除合同、赔偿损失。
	(2) 无法办理担保贷款: ①合同约定, 买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的, 对方当事人可以请求解除合同。 ②因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的, 当事人可以请求解除合同。

第一节 租赁合同

出租人义务	(1) 保证租赁物在租赁期间符合 约定用途 ; 违反的, 承租人得 解除合同 ; (2) 不修的, 承租人可 自行维修 , 费用由 出租人 负担; 如因维修影响使用, 应减少租金或延长租期; (3) 因第三人主张权利致承租人不能对租赁物使用、收益的, 承租人得 减少或不付租金 。
承租人权利	买卖不破租赁 。原则上, 在租赁期间租赁物所有权变动的, 租赁合同对受让人继续有效。例外是先押后租和先封后租。
	优先购买权 。适用对象仅限于 房屋 , 这是为了保护承租人的居住利益。 但以下有 4 种例外: (1) 共有人行使优先购买权;(注意: 按份共有人>次承租人>承租人) (2) 出租人将房屋出卖给 8 类近亲属; (3) 善意第三人购买租赁房屋并已办理登记手续; (4) 出租人履行通知义务后, 承租人在 15 日内未明确表示购买。 (出租人侵害承租人优先购买权的, 承租人不能主张出租人与第三人的买卖合同无效, 可请求出租人承担侵权责任。) 3. 续租权 。与承租人生前共同居住的人有继续租赁请求权。(共同经营人、合伙人)
承租人义务	(1) 禁止添附 : 出租人可主张 违约责任 , 也可主张 侵权责任 , 还可主张 物上请求权 。(2) 禁止转租 : 擅自转租, 出租人可 解除合同 。
一房数租	顺序: 已经合法占有租赁房屋的 > 已经办理登记备案手续的 > 合同成立在前的

1. 房屋承租人的优先购买权

出租人义务	出卖之前合理期限内通知。
未通知责任	赔偿, 但不能请求确认出租人和第三人之间合同无效。
拍卖	出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的, 应当在拍卖五日前通知承租人。承租人未参加拍卖的, 人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。