

三、买卖合同

——天蓝房地产公司与他人房屋销售纠纷案

| 答题要点 |

1. 天蓝公司与王某之间的房屋买卖合同有效。

首先,《商品房买卖合同解释》第2条规定:“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。”由于天蓝公司在向王某交付房屋前已取得预售许可证,故房屋买卖合同不会因订立合同时没有预售许可证而无效。

其次,《民法总则》第149条规定:“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,受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”本案中,尽管王某是在受到第三人丁某的欺诈后与天蓝公司订立的房屋买卖合同,但天蓝公司不知道且不应知道该欺诈行为,故王某无权请求撤销合同。

最后,《民法总则》第143条规定:“具备下列条件的民事法律行为有效:(一)行为人具有相应的民事行为能力;(二)意思表示真实;(三)不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗。”由于该房屋买卖合同具备了这三项条件,故合同有效。

2. 刘某可以请求天蓝公司返还5万元定金。《商品房买卖合同解释》第4条规定:“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人。”本案中,购房者对格式条款提出异议并要求删除,而出于时间的原因开发商无法立即答复,才导致房屋买卖合同未能按时订立,这属于“不可归责于当事人双方的事由”,故天蓝公司应当将5万元定金返还给刘某。

3. 王某不可以主张天蓝公司与张某订立的房屋买卖合同无效。《商品房买卖合同解释》第10条规定:“买受人以出卖人与第三人恶意串通,另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用,导致其无法取得房屋为由,请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的,应予支持。”本案中,尽管张某知道天蓝公司已就该套房屋与王某订立了买卖合同,但其是为了投资而购买该房屋,主观上并无恶意串通天蓝公司以侵害王某债权的意思,且房屋并未交付给张某使用。故王某不得以此主张天蓝公司与张某订立的合同无效。同时,天蓝公司与张某订立的合同也具备《民法总则》第143条规定的有效要件,故合同真实有效。

4. 天蓝公司的请求不能获得支持。《合同法》第67条规定:“当事人互负义务,先后履行顺序,先履行一方未履行的,后履行一方有权拒绝其履行要求。先履行一方履行债务不符合约定的,后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。”本案中,根据王某与天蓝公司之间的买卖合同,剩余房款应当于办理完毕房屋产权登记后1个月内支付,但天蓝公司作为先履行一方并没有按照合同约定给王某办理房产登记,因此王某有权行使顺序履行抗辩权对抗天蓝公司的请求。

5. 王某不能以房屋未安装燃气管道为由请求解除房屋买卖合同。根据《合同法》第94条的规定,仅在一方当事人的违约行为导致合同目的不能实现,即一方当事人根本违约时,相对方才可取得法定的合同解除权解除合同。而在本案中,天蓝公司所交付的房屋未安装燃气管道固然构成违约行为,但这并不会导致买卖商品房这一合同目的无法实现,因而只是一般违约行为,不属于根本违约,故王某无权以此为由要求解除房屋买卖合同。

但王某依然享有其他救济措施。根据《商品房买卖合同解释》第8条,若商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、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。本案中,天蓝公司在与王某签订买卖合同后,又将该房屋出卖给了第三人张某,并为张某办理了房产登记,此举将使王某订立商品房买卖合同的目的无法实现,因而王某可请求解除合同、返还已付购房款150万元及利息、赔偿损失,并可请求天蓝公司承担不超过150万元的赔偿责任。

1. 中国银行的请求不能获得法院支持。最高人民法院《关于审理涉及夫妻债务纠纷案件适用法律

有关问题的解释》第1条规定：“夫妻双方共同签字或者夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务，应当认定为夫妻共同债务。”第3条规定：“夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务，债权人以属于夫妻共同债务为由主张权利的，人民法院不予支持，但债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示的除外。”本案中，李某向银行所借50万元全部是供其个人消费，并非是用于夫妻共同生活、共同生产经营，而且其丈夫张某对此借款也未进行事后追认，不存在基于夫妻双方共同的意思表示，故李某对中国银行所负的该笔债务不属于夫妻共同债务，仅是其个人债务。另外，根据《物权法》第97条的规定，处分共有的不动产，应当经全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。夫妻双方对其共同财产是共同共有关系，因此对共同财产享有平等的处分权。同时，《民诉法解释》第313条规定，“对申请执行人提起的执行异议之诉，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：（一）案外人就执行标的的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决准许执行该执行标的；（二）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求。”由于夫妻双方各自对共同财产的处分权足以排除强制执行，故未经李某丈夫张某同意，法院不得应银行的请求强制执行该套房屋。

四、租赁合同

——甲超市与乙公司房屋租赁纠纷案

| 答题要点 |

1. 该合同条款部分无效。理由是：依据《合同法》第214条规定：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。”本案《房屋租赁合同》约定租期为25年，超过了《合同法》第214条第1款规定的最长租赁期限20年。依据法律规定，该租赁合同的实际租赁期限为20年，超过的5年无效。

2. 《房屋租赁合同》已经生效。理由如下：依据《城镇房屋租赁合同解释》第4条第2款之规定：“当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”本案中乙方已将出租屋交付甲方用于开办超市，甲方也已支付2014年度租金，双方均表示接受。《房屋租赁合同》因双方当事人的实际履行行为已发生法律效力。

3. 丙公司的请求不会得到法院的支持。理由如下：(1)丙公司的租金请求权已因清偿而消灭。丙公司从出租人乙公司处受让成为建筑物二楼的区分所有权人，如无特别约定，同时概括承受乙公司租赁合同中权利义务，成为新的出租人，依据《合同法》第163条之规定，标的物交付之后产生的孳息由买受人享有，但是甲公司已依据合同约定于2017年1月15日向乙公司支付2017年全年的房屋租金，该部分合同项下的租金因清偿而消灭，受让人丙公司承继乙公司在租赁合同中的权利义务，自然也无该部分租金请求权，其仅能基于不当得利制度向原出租人甲公司要求偿还该部分租金；(2)甲公司占有租赁物系有权占有，亦无不当得利制度适用。依据《合同法》第229条的规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”也即“买卖不破租赁”，故而甲公司与乙公司之间的租赁合同依然有效。甲公司占有该房屋亦不构成无权占有，丙公司亦无权请求甲公司支付房屋占有费。

4. 丁公司的请求具有法律依据。理由如下：丁公司从出租人乙公司处受让成为建筑物二楼的区分所有权人，如无特别约定，同时概括承受乙公司租赁合同中权利义务，成为新的出租人，且依据《合同法》第163条的规定，标的物交付之后的孳息由受让人享有，因此丁公司享有租金（孳息）请求权。依据《合同法》第80条第1款之规定：“债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。”本案合同中的租金请求权应于通知债务人甲公司时才对甲公司发生法律效力。材料中，甲公司在丙公司向其主张租金时，方才经查询房产部门登记了解到房屋已经转让的事实，此时应视为已通知甲公司，甲公司应向丁公司支付租金。由于甲公司尚未支付2018年度租金，该部分租金请求权尚未消灭，丁公司作为新的出租人，有权依据合同要求甲公司支付2018年度租金。

5. 不能得到法院的支持。根据《城镇房屋租赁合同解释》第21条的规定：“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。”

在本案中，甲公司作为承租人具有优先购买权，甲公司可因为乙公司未履行告知义务侵害其优先购买权向乙公司请求其承担赔偿责任，但是不能以此为由请求确认乙公司与丙公司之间的房屋买卖合同无效。

6. 乙公司的请求不能得到支持。其一，甲公司的解除权有法律根据。依据甲乙公司之间的《房屋租赁合同》约定，乙公司负有提供 300 个免费停车位的从给付义务，同时合同载明甲公司将该租赁物用于经营超市（合同目的），乙公司于订立合同时对此明知，现乙公司不能如约提供 300 个免费停车位构成违约，致使耳 f 公司合同目的不能实现，依《合同法》第 94 条第 4 项之规定，当事人一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同，此处的违约行为既包括违反主给付义务的行为，也包括违反从给付义务的行为，关键在于是否致使合同目的不能实现。本案甲公司的违约行为致使甲公司的合同目的不能实现，符合《合同法》第 94 条第 4 项之规定，甲公司享有解除权。（本案乙公司不能如约提供 300 个免费停车位系政府行为所致，此为合同当事人于订立合同时不可预见亦不可避免、不能克服，系不可抗力致使合同目的不能实现，符合《合同法》第 94 条第 1 项之规定，甲公司也可以据此行使解除权）其二，乙公司的请求超过了法定的异议期间，不应予以支持。依据《合同法》第 96 条的规定：“当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除，对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。”同时依据《合同法解释（二）》第 24 条的规定：“当事人对合同法第九十六条、第九十九条规定的合同解除或者债务抵销虽有异议，但在约定的异议期届满后才提出异议并向人民法院起诉的，人民法院不予支持；当事人没有约定异议期间，在解除合同或者债务抵销通知到达之日起三个月以后才向人民法院起诉的，人民法院不予支持。”本案中甲公司于 2017 年 8 月 18 日向乙公司发出《解除租赁合同通知书》，当事人未约定异议期间，应适用法定 3 个月的适用期间，乙公司于 2017 年 12 月 1 日向法院起诉请求确认甲公司的解除行为无效，已超过 3 个月，故而乙公司的请求不会得到支持。

7. 《合同法》第 110 条规定：“当事人一方履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的除外：（一）法律上或者事实上不能履行；（二）债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；（三）债权人在合理期限内未要求履行。”本案为房屋租赁合同纠纷，虽然承租人在租赁合同中的主要义务是支付租金。但除此之外还负有按照约定方法使用租赁物、不当使用租赁物时的损害赔偿等义务。本案中，乙公司请求继续履行的内容并非仅为依约支付租金，更为重要的是，本案所涉项目系商业地产租赁，作为甲公司依约进场经营对于整个项目的正常租赁经营有着重要影响，乙公司请求新华百货继续履行的内容包括甲公司应继续依约接收房屋、进场装修、开办经营等概括性、持续性的行为，对于这些行为，显然难以强制履行，故构成《合同法》第 110 条第 2 项规定的“债务的标的不适于强制履行”的情形。而且，租赁合同为继续性合同，这些义务的履行具有相当程度的人合性，有赖于双方之间的信任关系。而本案中，双方之间的信任基础已然丧失，而案涉合同的未履行期限尚有 10 余年，并非短时间内即可履行完毕，在甲公司不愿继续履行合同或者已经以自己的行为表明其不再继续履行合同时，继续履行合同的基础显然已经不复存在。在这种情况下，法院无法判令继续履行案涉合同。

本资料由中华考资网制作 www.zhkzw.com

QQ: 948509293

五、侵权责任

——钱某、孙某、赵某交通事故案

| 答题要点 |

1. 不能。《侵权责任法》第 26 条规定：“被侵权人对损害的发生也有过错的，可以减轻侵权人的责任。”《道路交通安全法》第 76 条第 1 款第 2 项规定：“机动车与非机动车驾驶人、行人之间发生交通事故，非机动车驾驶人、行人没有过错的，由机动车一方承担赔偿责任；有证据证明非机动车驾驶人、行人有过错的，根据过错程度适当减轻机动车一方的赔偿责任。”本案中，虽然赵某的体质状况对损害后果的发生具有一定的影响，但这不是侵权责任法等法律规定的过错和责任减轻的事由，且钱某和孙某的侵权行为才是导致赵某健康权被侵害的唯一原因。赵某不应因个人体质状况对交通事故导致的损伤存在一定影响而自负相应责任。

2. 能。通常而言，共同饮酒行为属于情谊行为，不属于法律调整的范围。但是积极的劝酒行为可

能构成加害行为，进而引起侵权责任的产生。本案中，王某在钱某不胜酒力的情况下仍极力劝酒，存在过错，致使钱某醉酒驾车并导致事故发生。依据《侵权责任法》第6条第1款，行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。因此，王某应当承担侵权责任。

3. 应当。先由保险公司在交强险责任范围内承担赔偿责任，不足部分由钱某承担，同时周某也应当承担相应的赔偿责任。《侵权责任法》第49条规定：“因租赁、借用等情形机动车所有人与使用人不是同一人时，发生交通事故后属于该机动车一方责任的，由保险公司在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿。不足部分，由机动车使用人承担赔偿责任；机动车所有人对损害的发生有过错的，承担相应的赔偿责任。”本案中，周某明知钱某无驾驶资格，仍出借汽车给钱某，具有过错，应承担相应的赔偿责任。

因钱某驾驶的汽车已经投保交强险，所以保险公司在交强险责任范围内承担赔偿责任后，不足部分由钱某承担。

4. 不应当，不能。根据《侵权责任法》第6条第1款的规定：“行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。”本案中，孙某在电梯里劝阻吴某吸烟的行为在客观上不属于侵权行为，其主观上也不具有过错。孙某的劝阻行为并不能引起吴某死亡的结果，两者之间不存在因果关系。因此，孙某不应当承担侵权责任。

依据《侵权责任法》第24条的规定，“受害人和行为人对损害的发生都没有过错的，可以根据实际情况，由双方分担损失”。适用公平责任的前提除了要求受害人和行为人对损害的发生都没有过错，还要求行为与损害之间存在因果关系，但是本案中孙某的行为与吴某的死亡并不存在因果关系，因此不能适用公平责任。

5. 不能。根据《侵权责任法》第60条第1款第1项“患者有损害，因下列情形之一的，医疗机构不承担赔偿责任：（一）患者或者其近亲属不配合医疗机构进行符合诊疗规范的诊疗”以及第2款“前款第一项情形中，医疗机构及其医务人员也有过错的，应当承担相应的赔偿责任”的规定。本案中，李某的死亡不属于医院的诊疗活动所导致的，而是孙某不配合医院治疗引起的。医院及其医务人员不具有过错，且符合免责事由，无需承担侵权责任。

6. 有权。依据《民法总则》第16条的规定，“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”。因为孙小某的人身利益受到损害，属于胎儿利益保护的范畴，所以孙小某在未出生前视为具有民事权利能力，孙某可代孙小某向法院主张侵权损害赔偿。

进来的同学，不要关闭，往下看 2 分钟，肯定不会让您失望，有免费的大礼送给您！

福利 QQ 群：736952432，买或者不买的同学都可以进群，不定期更新免费福利资料。

我们专业提供法考资料近十年，尤其考前阶段，如果时间抓得紧，资料用的好，提高几十分是很轻松的。

我们提供：各大机构的主观题课程，如：**瑞达、厚大、指南针、华旭、蒋四金**等十几家机构。如果大家都去官网报名的话，一家费用肯定过千元，甚至几千元。在我们这里基本上是十几元出售的，可以走淘宝交易，快捷、安全，童叟无欺。

淘宝搜索：**上岸联 M**（店铺）



现在购买，都会送大家十几个机构价格好几千元的其他学习资料。

大家注意越早下单越优惠