



火星司考

# 民法主观题全集

## 案例 1—吕某、张某离婚案

——民事法律关系

### 【案情】

吕某（男）与张某（女）于 2003 年 1 月登记结婚。2009 年 1 月 25 日，张某生下一女。因吕某与张某皆酷爱诗词歌赋和中国传统文化，夫妇二人决定给女儿起名为“南雁林依”并以“南雁林依”为名办理了新生儿出生证明和计划生育服务手册新生儿落户备查登记。2009 年 2 月，吕某前往住所地派出所（以下简称 A 派出所）为女儿申请办理户口登记，被民警告知拟被登记人员的姓氏应当随父姓或者母姓，即姓“吕”或者“张”，否则不符合办理出生登记条件。但吕某坚持以“南雁林依”为姓名为女儿申请户口登记，A 派出所遂依照《婚姻法》第 22 条之规定，于当日作出拒绝办理户口登记的决定。女儿出生后，母亲张某在家全职照顾小孩，父亲吕某继续工作。自 2009 年 7 月起，吕某经常以工作忙为由不回家居住，张某对吕某的在外交往产生怀疑。经数次争吵，最后协商约定：自约定之日起，如果吕某晚上 12 时至凌晨 7 时不回家居住，每 1 小时支付“空床费”100 元给张某。其后，吕某仍然经常夜不归宿，并经常与张某发生争吵。自双方达成上述约定之时起，吕某先后共计向张某出具了“空床费”4000 元的欠条。

2010 年 2 月 15 日，吕某与张某再次发生激烈争吵。在争吵过程中，吕某将张某打伤。张某被送到当地医院（以下简称 B 医院）治疗，诊断为：轻型颅脑损伤，头皮血肿，左中指皮肤裂伤，鼻骨骨折；需进行鼻骨修复手术。2 月 18 日，在 B 医院进行的手术过程中，因主刀医师的医疗过失，手术部分失败，张某鼻部留下较明显疤痕。

2010 年 3 月，张某向法院提起离婚诉讼，请求法院将夫妻共同财产全部判决归其所有，并要求吕某支付医疗费、误工费 3630 元，婚姻过失赔偿费 5 万元及精神损失费 2 万元，“空床费”4000 元。

### 问 题：

1. 吕某与张某给女儿起名为“南雁林依”，是否符合姓名权的法律规定？为什么？
2. 吕某向 A 派出所为女儿申请办理户口登记，其所形成的法律关系是否属于民事法律关系？为什么？
3. 对于 A 派出所拒绝办理户口登记的决定，如果吕某与张某认为不合法，可以采取何种法律救济手段？为什么？
4. 吕某与张某“空床费”之约定，是否形成民事法律关系？为什么？
5. 吕某经常夜不归宿的行为，违反了配偶关系中的何种义务？为什么？
6. 吕某打伤张某、医师存在医疗过失致使手术部分失败，最终给张某造成损害，吕某的行为与医师的行为是否构成共同侵权行为？为什么？

## 案例 2—刘某与中国移动某省有限公司 A 市分公司合同纠纷案

——民事法律行为

### 【案情】

2009 年 11 月，中国移动通信集团某省有限公司 A 市分公司（以下称 A 分公司）推出“充话费、送话费+抽奖”活动，该活动的具体内容以宣传栏形式在营业厅展示。11 月 24 日，刘某在 A 分公司营业厅看到该宣传栏，遂在业务办理窗口以口头形式提出办理“神州行标准卡”并参与“充话费、送话费+抽奖”活动的申请。业务员了解刘某的申请后，遂拿出一份业务受理单让刘某填写。刘某填写好业务受理单并交给业务员，业务员审核无误后加盖公章一式两份，并将其中一份交给刘某留存。该业务受理单所附《中国移动通信客户入网服务协议》（以下简称《服务协议》）记载了“神州行标准卡”的服务内容以及 A 分公司和客户刘某的各项权利义务。刘某当场预付话费 50 元，业务员按照活动标准履行了充 50 元送 50 元的义务，并让刘某抽奖，刘某抽得三等奖获得电饭锅一个。

《服务协议》中，第四项特殊情况的承担中的第 1 条为：在下列情况下，乙方有权暂停或限制甲方的移动通信服务，由此给甲方造成的损失，乙方不承担责任：（1）甲方银行账户被查封、冻结或余额不足等非乙方原因造成的结算时扣划不成功的；（2）甲方预付费使用完毕而未及时补交款项（包括预付费账户余额不足以扣划下一笔预付费用）的。第五项列举 A 分公司有权解除协议、收回号码、终止提供服务的情形，其中包括“话费超过有效期 1 年”。

2010 年 7 月 5 日，刘某在中国移动官方网站网上营业厅通过银联卡网上充值 50 元。2010 年 11 月 7 日，刘某在使用该手机号码时发现该手机号码已被停机，刘某到 A 分公司的营业厅咨询，得知 A 分公司于 2010 年 10 月 23 日因话费有效期到期而暂停移动通信服务，此时账户余额为 11.70 元。刘某认为 A 分公司单方终止服务构成合同违约，遂诉至法院，要求取消对刘某手机号码的话费有效期的限制，恢复该号码的移动通信服务。

在诉讼中，A 分公司主张在客户办理业务时已由业务员告知客户话费有效期且通过单联发票、宣传册和短信的方式向客户告知了有效期，但均未能提供有效的证据予以证明。另查明，《服务协议》第四项和第五项内容所采字体与其他条款字体相同，字体均较小且不易辨别。另外，2010 年 6 月 5 日，刘某在使用抽奖获得的电饭锅煮饭时，因电饭锅存在设计瑕疵引起失火，造成财产损失 1000 元。

问题：

- 1.A 分公司推出“充话费、送话费+抽奖”活动的意思表示何时生效？为什么？
- 2.刘某以口头形式申请办理相关业务的意思表示何时生效？为什么？
- 3.分公司不具有法人资格，其能否作为本案中民事法律行为的主体？为什么？
- 4.刘某与 A 分公司订立的电信服务合同何时成立？何时生效？为什么？
- 5.刘某与 A 分公司实施的抽奖行为是什么类型的民事法律行为？
- 6.《服务协议》第四项规定，如果“甲方银行账户被查封、冻结或余额不足等非乙方原因造成的结算时扣划不成功的”，则乙方有权暂停或限制甲方的移动通信服务。这是否意味着该电信服务合同是附条件民事法律行为？为什么？
- 7.《服务协议》第五项规定话费有效期 1 年，该规定是否有效？为什么？
- 8.刘某因电饭锅存在设计瑕疵引起失火造成的财产损失，能否要求 A 分公司予以赔偿？为什么？

## 案例3—某养鱼专业户与乙借款纠纷案

——担保制度

案情：

甲系养鱼专业户，为改建鱼塘和引进良种急需资金。

2016年10月21日，甲与乙订立书面《借款合同》，合同约定：甲向乙借款50万元，年利息10万元，借款期限为1年。10月23日，乙通过银行转账方式向甲支付50万元，10月24日，该笔50万元到达甲的账户。在订立《借款合同》的同时，甲以自己的一套价值20万元的A音响设备和价值30万元的C家用轿车设立抵押，甲与乙订立了《抵押合同》，但均未办理抵押登记。

2016年11月10日，甲又向丙借款10万元，又以A音响设备质押，甲与丙双方订立《质押合同》，并将A音响设备交付丙占有。2016年12月10日，甲将C家用轿车出卖给了陈某，双方签署了《买卖合同》并办理了车辆过户手续，但双方约定7日后甲再将C家用轿车交付给陈某。

2016年12月16日，甲向丁借款15万元，并以C家用轿车设定质押，并将C家用轿车交付给了丁，丁已将15万元支付给甲，并对陈某与甲之间的家用轿车买卖事宜毫不知情。甲获得上述借款后，改造了鱼塘，且与某县良种站签订了良种鱼引进合同。合同约定甲以销售鱼的款项优先偿还某县良种站的货款。后某县良种站将良种鱼送交甲，要求支付运费，甲拒绝。

2017年2月10日，因所在水域发生洪水，导致甲的鱼塘被冲垮，因甲反应及时，部分鱼得以捕捞并出卖获得价款10万元。随后，因甲不能及时偿还借款和支付货款而与某县良种站发生纠纷。某县良种站诉至法院后，法院查证上述事实后又查明：丁在占有C家用轿车期间，汽车因丁自身原因受损，送戊修理。丁拖欠戊1万元修理费尚未支付而被戊扣下，但因丁急于用车，戊又将扣下的车辆返还给了丁。丙在占有A音响设备期间，不慎将该音响设备损坏，送己修理。丙无力交付修理费3万元，但愿意向己提供价值3.5万元的机动车作为担保，换回A音响设备，但被己以其不需要机动车为由拒绝。

问题：

- 1.甲与乙之间的《借款合同》何时生效？为什么？
- 2.陈某是否已取得C家用轿车的所有权？为什么？
- 3.丁的质权是否成立？为什么？
- 4.戊的留置权是否仍存在？为什么？
- 5.己是否有权拒绝丙换回A音响设备的请求？为什么？
- 6.某县良种站能否依据良种鱼引进合同，请求以甲销售鱼的10万元款项优先偿还某县良种站的货款？
- 7.乙、丙、己三人对甲的音响设备的担保物权是否均成立？则现乙对该音响设备要求行使抵押权，丙要求行使质权，己要求行使留置权，应由谁优先行使其权利？谁应第二顺位行使其权利？理由分别是什么？

## 案例 4—甲公司、乙公司、德利银行抵押合同纠纷案

——担保制度

### 【案情】

2012 年 10 月 12 日，甲公司与德利银行签署了《贷款协议》，双方约定贷款金额为 500 万元，借款期限为两年。2012 年 10 月 13 日，德利银行与乙公司签署了《抵押合同》，乙公司以其所有的价值 1800 万元的 A 栋房屋作为抵押物，为甲公司与德利银行之间的 500 万元借款提供抵押担保。《抵押合同》签署后，乙公司与德利银行于 2012 年 10 月 16 日完成了抵押权登记。《抵押合同》对抵押权的行使期间并无约定，在抵押权登记过程中，按照登记部门的要求，登记的担保期间为 1 年。

2012 年 12 月 12 日，乙公司拟将 A 栋房屋出售给丙公司，乙公司和丙公司订立了书面的《房屋买卖合同》，并将转让事实通知了德利银行并向丙公司告知了 A 栋房屋已经抵押的事实。

2013 年 11 月 11 日，乙公司因与陆氏公司的货款债务往来，将 A 栋房屋再次抵押给陆氏公司，用于担保 500 万元的货款债务，并于 2013 年 11 月 15 日办理了抵押权登记。

2014 年 10 月 11 日，借款期间届满后，甲公司未能还款。德利银行亦未以任何形式向甲公司或乙公司主张权利。2016 年 11 月 10 日，乙公司因拖欠丁公司货款，丁公司将乙公司诉诸法院，并采取诉前保全措施，将乙公司名下的 A 栋房屋查封。2017 年 12 月 10 日，乙公司向法院起诉，要求德利银行解除抵押权登记。2017 年 12 月 23 日，市政府进行城市建设改造，在乙公司 A 栋房屋所属地域建设立交桥，城建投资公司作为本次城市改造的拆迁部门，在拆迁现场张贴了拆迁通告，在报纸上刊登了拆迁公告，并到土地管理部门对被拆迁物的权属状况进行了核实，土地管理部门确认乙公司名下的 A 栋房屋及其建设用地使用权设定了抵押权。2017 年 12 月 26 日，城建投资公司与乙公司签订了《非住宅房屋征收货币补偿协议》，并将征收补偿金一次性全额支付给了乙公司，乙公司将该笔款项全额支付给其合法债权人爱民公司。

问题：

- 1.乙公司和德利银行在抵押权登记中将抵押权行使期间登记为 1 年，该抵押权行使期间的约定是否具有法律约束力？为什么？
- 2.如果德利银行不同意乙公司将 A 栋房屋出售给丙公司，那么乙公司与丙公司之间的《房屋买卖合同》效力如何？为什么？
- 3.如果德利银行不同意乙公司将 A 栋房屋出售给丙公司，丙公司在何种情况下才能取得 A 栋房屋所有权？
- 4.2016 年 11 月 10 日，丁公司对乙公司名下 A 栋房屋的查封行为是否会影响德利银行行使抵押权？为什么？
- 5.乙公司向法院起诉，要求德利银行解除抵押权登记的请求能否得到法院的支持？为什么？
- 6.陆氏公司对 A 栋房屋的抵押权是否有效设立？为什么？
- 7.陆氏公司能否就城建投资公司支付给乙公司的征收补偿金行使优先受偿权？为什么？如果不能，陆氏公司应如何维护自身合法权益？



## 案例 5—钱某、孙某、赵某交通事故案

### ——侵权责任

案情：

2017 年 11 月 11 日下午，赵某（6 岁）与其他三名同伴在自家鑫鑫小区楼下一起玩耍。期间，赵某未经手机扫码，帮自己和其他三名同伴每人成功解锁一辆 OHO 共享单车。随后，为了寻求更多的刺激，赵某在脱离父母看管的情况下，独自骑行该共享单车上路。17 时充分许，赵某骑车沿小区东路行驶至和平路十字路口时，遇钱某驾驶机动车与同样驾车通过该路口的孙某两车发生碰撞，致赵某受伤骨折。经查，因钱某的好友王某成功“脱单”，当日钱某受邀一同前往“中国好嗓子 KTV”喝酒庆贺。不胜酒力的钱某几杯酒下肚后已至微醺，但王某仍极力劝酒，钱某无奈又多喝了几杯，后钱某自行驾车回家。另查明，钱某驾驶的汽车实际所有人为周某，周某虽明知钱某没有驾驶资格，但碍于情面仍将该车借给了钱某。该车已投保了交强险。

同日，正值孙某怀有身孕的妻子李某临近分娩，身体不适。孙某驾车携李某仓促赶往医院进行检查。不料，钱某行车至路口时，未减速让行，与逆行的孙某两车发生碰撞，最终造成骑车通行的赵某受伤。交通事故责任认定书认定，钱某与孙某对本次交通事故负同等责任，赵某无责。事后经鉴定，赵某因从小缺钙而患有骨质疏松，其所受的损伤中个人体质因素占比 25%。孙某在驾车发生碰撞后，妻子李某腹疼难忍，被紧急送往医院。在乘坐电梯上楼过程中，孙某因劝阻同电梯内吸烟的吴某，与吴某发生激烈争执，但两人始终只有语言交流，无肢体冲突。双方争执随即被医院工作人员平息，却不料吴某在离开后，因心脏病发作而猝死。

李某经医院妇产科检查后，医院认为李某如果不立即进行剖宫产，那么她和孩子都将会有生命危险。但是，孙某考虑到顺产更有利于孩子的健康成长，坚决不同意签字进行手术。经李某苦苦哀求，医院考虑到病情发展，在为了挽救其性命的情况下径行完成了手术，李某成功生下儿子孙小某。孙某见医院未经其同意就进行手术，大为不满，与医院理论未果后要求立即出院。医院诊断认为李某身体虚弱，应继续住院观察，不宜出院。孙某不以为然，仍坚持出院。李某回家不到三天，突发高烧，经抢救无效，不治而亡。同时，孙小某被查出患有先天性智力障碍，系医院手术过失所致。

问题：

1. 本案中，由于赵某个人体质的因素在其所受损害中占到 25%，那么钱某和孙某能否主张减轻相应 25% 的责任？为什么？
2. 本案中，赵某能否向劝酒的王某主张承担侵权责任？为什么？
3. 钱某驾驶的汽车实际所有人周某是否应当承担赔偿责任？在存在交强险的情况下，钱某应当如何承担赔偿责任？为什么？
4. 孙某是否应当对吴某的死亡承担侵权责任？本案中，是否能够适用公平责任？为什么？
5. 孙某能否就李某的死亡请求医院承担侵权责任？为什么？
6. 孙小某是否有权就未出生前所受的损害向法院主张侵权损害赔偿？为什么？

## 案例 6——李某被蜜蜂蜇死案

——侵权责任

### 【案情】

2017 年 6 月 1 日，蜂多来蜜蜂养殖公司与赵甲、赵乙、赵丙兄弟三人分别签订蜜蜂收购合同，约定赵甲、赵乙、赵丙分别 将 50 箱蜜蜂出售于该养殖公司，且三人均应于 6 月 10 日之前将蜜蜂交付至 H 地，养殖公司将派遣员工钱某在 H 地接收货物。后三人与孙某签订运输合同，约定由孙某将 150 箱 蜜蜂运送至 H 地，由于孙某 当日有其他事情急待处理，而无法亲自驾车运送至约定交付地点，故孙某雇李某作为驾驶员。6 月 8 日早晨，孙某、李某二人驾车至蜜蜂装运地，在装运蜜蜂过程中，坐在后座的孙某见主驾驶座旁 车窗未被完全关闭，于是提醒李某关闭车窗，李某未理睬，孙某也没有关闭车窗。在装运过程中，因蜂箱未被密封，致使几只蜜蜂飞出将车中的李某蜇伤，李某顿感身体不适，被立即送往医院抢救治疗，由于李某具有过敏性体质，半个月之后，李某身亡，后无法查明蜇伤的蜜蜂属于何人所有，但赵丙所装运的 50 箱蜜蜂始终处于封闭状态。

6 月 9 日，孙某亲自将装运的蜜蜂运送至 H 地交付于钱某，之后由钱某驾车将蜜蜂运送至蜜蜂养殖公司所在地，途中，钱某绕道回家探望生病的妻子，在正常驾驶过程中，迎面驶来一辆高速逆向行驶的汽车，该车司机周某系 醉酒驾驶，为避免两车相撞，钱某急打方向盘，导致多名行人死于车祸中。

赵丙于 8 月 1 日路过某小区时，三单元住房中一玻璃杯被抛掷到楼下，掉落砸伤赵丙，但无法查明何户抛掷该玻璃杯，随后，赵丙以三单元所有住户为被告向法院提起诉讼，并以《侵权责任法》第 10 条为依据，请求所有被告承担连带赔偿责任。诉讼过程中，一楼住户吴某认为，玻璃杯不可能从一楼掉落将赵丙砸伤。此外，案发时三楼住户郑某一家在国内旅游，家中无人居住，房屋呈全封闭状态。

郑某乘坐康泰旅行社安排的旅游大巴，行至中途时，因一辆客车横侧于路中，旅游大巴在让车上的乘客下车后停车牵引，但并未及时开启危险报警闪光灯，后王某醉酒驾车至此撞伤游客郑某，郑某为此支出医疗费等费用共计 15 万元。郑某认为康泰旅行社违反了旅游合同中保障游客旅行期间人身财产安全的义务，遂以康泰旅行社为被告提起违约之诉，诉讼过程中，双方达成和解协议，约定由康泰旅行社赔偿郑某 50000 元。

在李某死亡后，李某的亲属发现了李某留下的代书遗嘱。经查明，李某在住院过程中，与天地律师事务所签订了一份《非诉讼委托代理协议》，约定由天地律师事务所为其提供代书遗嘱服务，后天地律师事务所由于过失仅指派一名律师至医院对遗嘱进行见证，李某所立代书遗嘱中记载：由大儿子李甲继承其名下房产。在李某去世后，李某的两个儿子李甲、李乙因继承纠纷诉至法院，诉讼过程中，法院认为该份代书遗嘱仅有一名见证人签名，根据《继承法》第 17 条第 3 款的规定，代书遗嘱因不符合法定形式要件而无效，李甲不能代书依遗嘱单独取得房产。

### 【问题】

- 1.赵甲、赵乙、赵丙三人应否对李某承担侵权责任？为什么？
- 2.孙某应否对李某承担侵权责任？为什么？
- 3.针对多名行人的死亡后果，钱某应否承担侵权责任？为什么？

- 4.针对赵丙的诉讼请求，法官应如何处理？为什么？
- 5.在郑某获得 50,000 元的赔偿之后，其是否可以继续向王某请求侵权损害赔偿？为什么？
- 6.李甲能否主张天地律师事务所对其承担侵权责任？为什么？

## 案例 7——某县国土资源局国有土地使用权挂牌出让案

### ——合同的订立与效力

#### 【案情】

2002 年 11 月 7 日，某县国土资源局（以下简称国土局）在当地报纸上刊登了《国有土地使用权挂牌出让公告》（以下简称《挂牌出让公告》），主要内容：国土局定于 2002 年 11 月 21 日 8 时到同年 12 月 4 日 15 时，在县地产交易窗口挂牌出让下列一宗国有土地使用权，开发编号为 2002-005 号海域开发宗地，该地块挂牌起拍价为 4300 万元，成交地价在成交后付 40%，余额在合同中约定付清；参加竞买者在报名时须交纳保证金 2000 万元等。

2002 年 11 月 20 日，国土局收到 A 房地产建设集团有限公司（以下简称 A 公司）的“挂牌出让竞买申请书”。同日，A 公司依约汇入 2000 万元，国土局出具了收据一份，确认收到该笔款项。次日，A 公司向国土局提供了“挂牌出让竞买报价单”，报价为 5000 万元。2002 年 11 月 20 日，该省国土资源厅接到举报称国土局在当日上述挂牌出让中有不规范、暗箱操作行为后，查明该宗土地正在上报审批而未获批准，要求国土局在未经依法批准前停止挂牌。11 月 22 日，国土局向 A 公司发出了《停止挂牌出让的通知》，表示停止对上述土地使用权挂牌出让。同日，国土局将 2000 万元退还给 A 公司。A 公司收到通知和款项后，于同年 12 月 6 日发给国土局《关于对 2002-005 号海域开发宗地停止挂牌出让通知的复函》，认为国土局发布公告及接受保证金和 A 公司挂牌报价的行为是民事法律行为，对双方都具有法律约束力，要求国土局恢复挂牌，将该幅土地依法出让。其后双方协商未果。

2003 年 1 月 9 日，A 公司向法院提起诉讼，请求判令国土局：（1）继续履行合同，将开发编号为 2002-005 号开发宗地出让给 A 公司；（2）双倍返还 A 公司所交的定金性质的保证金计 4000 万元（已返还 2000 万元）；（3）赔偿 A 公司为处理挂牌出让竞买事项所支出的相关差旅费、劳务费、鉴定费等；（4）赔偿 A 公司在该项土地上开发房地产的预期利润（以当地平均利润为标准）1.5 亿元。

#### 【问题】

- 1.国土局在报纸上刊登《挂牌出让公告》，该行为是否构成要约？为什么？
- 2.国土局与 A 公司之间的土地使用权出让合同是否已经成立？为什么？
- 3.A 公司向国土局交纳的保证金 2000 万元是否构成定金？为什么？
- 4.A 公司的诉讼请求“国土局继续履行合同，将该项土地使用权出让给 A 公司”应否得到支持？为什么？
- 5.A 公司的诉讼请求“国土局赔偿差旅费等费用”应否得到支持？为什么？
- 6.A 公司的诉讼请求“国土局赔偿 A 公司的预期利润”应否得到支持？为什么？



## 案例 8—关于“欣欣小区”合同纠纷案

### ——合同权利义务的终止与转让

#### 【案情】

2015 年 3 月 10 日，星星公司与新月公司订立合作开发“欣欣小区”房地产合同，主要卖点拟为“A 小学学区房，交通方便，环境优美”（A 小学为该地区公认的教学质量最好的小学）。但在开发筹备过程中，新月公司一直怠于履行自己的主要义务，星星公司多次催促无果。2015 年 5 月 8 日，新月公司收到星星公司发来的《通知 1》：鉴于你公司怠于履行主要义务，若在后续合作中不做改正，我方将终止与你方的合作。2015 年 7 月 3 日，新月公司收到星星公司发来的《通知 2》：鉴于你公司怠于履行主要义务，我方决定终止合同。与新月公司合作无果，星星公司决定单独开发“欣欣小区”房地产项目，其于 2015 年 8 月 5 日与阳阳公司订立建设工程施工合同，同时，星星公司、阳阳公司与赵某签署《履约保证书》，载明如果阳阳公司违约，担保人赵某需向星星公司赔偿因此而蒙受的损失。阳阳公司为了赚取更多利润，修建房屋过程中擅自采用部分不符合约定的劣质建筑材料。星星公司之后发现阳阳公司施工存在质量问题，必须进行修复，该开发项目工期因而延误。后因其他原因，双方在 2016 年 8 月 19 日协议解除合同并签订《解除合同协议》，但并未就因工期延误以致双方蒙受的直接损失另行协商达成一致。2016 年 9 月 28 日，星星公司向赵某发出《索赔通知》：保函约定的担保事由现已发生，通知你方依据保函赔偿因阳阳公司违约造成的损失共计 100 万元（该 100 万元为星星公司的实际损失）。

2016 年 12 月 3 日，“欣欣小区”的房屋正式对外出售。钱某为了自己的孩子能到 A 小学上学，一直都在等待“欣欣小区”的房屋开售。开售当天，钱某在“欣欣小区”售楼处抢购到一套住房，在订立合同时特别约定星星公司保证“欣欣小区”住房为 A 小学学区房。该套房屋于 2016 年 12 月 15 日完成房产登记。2017 年 1 月 25 日，教育部门发布《更改校区分片的决定》，其中，“欣欣小区”对应的小学变更为 B 小学。

孙某也在开售当天抢购到“欣欣小区”的一套住房，以按揭方式支付价款，并约定如因政策变动导致首付增加，需买方自行筹款。2016 年 12 月 4 日，当地政府为了稳定房价，要求增加购买第二套房的首付比例。孙某购买的这套住房恰好是第二套，其手中并无余钱可以用来支付增加的首付，只好找到好友李某，向其借款 20 万元，同时孙某、李某与刘某签订《保证合同》，约定刘某对该笔借款承担连带保证责任，在该《保证合同》中还约定孙某与李某若要变更主合同的有关条款，应征得保证人刘某的同意。2016 年 12 月 30 日，李某因欠张某 20 万元，便将对孙某享有的 20 万元债权转让给张某，李某没有将此变动告知孙某。

2017 年 1 月 4 日，孙某因某些情况需要将李某负担的 20 万元债务转移给王某，孙某于当日获得李某的同意。“欣欣小区”的业主委员会与“奇奇”物业公司于 2017 年 3 月 7 日签订物业服务合同，合同期限 3 年，合同未约定解除合同条件。2018 年 2 月 24 日该小区业主大会认为物业服务存在重大缺陷，按照法定程序作出解聘“奇奇”物业公司的决定，之后业主委员会向物业公司发出解除合同通知，物业公司在 2018 年 3 月 12 日提出小区业主大会无权单方决定解除物业服务合同的异议并向法院提起诉讼。

### 【问题】

1. 星星公司与新月公司之间的房地产合作开发合同何时解除？为什么？
2. 赵某能否拒绝星星公司的索赔请求？为什么？
3. 钱某能否以情势变更为由请求解除合同，为什么？
4. 在孙某转让债务之前，李某将债权转让给张某后，刘某还需承担保证责任吗？为什么？
5. 孙某与王某之间的债务承担能否生效？为什么？
6. 物业公司的异议能否得到法院支持？为什么？

## 案例 9—东方公司改建施工案

### ——合同权利义务的终止与转让

#### 【案情】

东方化工有限责任公司（以下简称东方公司）为 A 市一家经营化工产品的企业。该公司股东张某欲将其所持的 5%股权转让给李某。2016 年 6 月 20 日，张某与李某签订《股权转让资金分期付款协议》。双方约定：股权合计 1000 万元，分四期付清，每期支付 250 万元；此协议经双方签字生效，不得反悔。李某依约如期支付第一期股权转让款 250 万元，随后经东方公司到工商部门进行变更登记，张某所持有的 5%股权变更至李某名下。

2016 年 10 月 3 日，因李某逾期未支付第二期股权转让款，张某旋即以李某根本违约为由向其送达了《解除协议通知书》。次日，李某支付了第二期转让款，并按照合同约定履行了后续两期转让款的支付义务。张某以已解除合同为由将四笔转让款全数退还给李某。

2017 年 3 月 1 日，东方公司与安达股份有限公司签订《技术委托开发合同》，以改进东方公司现存的三座中型燃煤锅炉的脱硫技术。安达公司组建了技术团队，购置了相关设备与材料，进驻东方公司开展锅炉脱硫改造的工作。2017 年 4 月 10 日，A 市市政府根据省政府《关于进一步加强污染物减排工作的意见》的要求，作出拆除 A 市所有中小型燃煤锅炉的行政决定。该技术委托开发合同的履行出现了障碍。

2017 年 6 月 1 日，东方公司因订单量大幅增加，需扩大生产规模，与嘉美建筑有限公司签订《建设工程合同》。约定在 2017 年 9 月 1 日前建成厂房两间；厂房交付后 10 日内东方公司支付嘉美公司工程款 200 万元；嘉美公司每迟延交付 1 日，即支付违约金 2000 元。

2017 年 7 月 4 日，东方公司发现正在修建的厂房墙体不直，存在安全隐患，后经调查又发现嘉美公司所派的建筑工人并不具备相关资质。东方公司遂与嘉美公司商议：拆除已建成部分，并由嘉美公司重新选派合格的工人继续该建设工程。嘉美公司表示接受，并提出工期需延长一个月，东方公司同意。嘉美公司于 2017 年 10 月 1 日交付两间厂房。经验收合格后，东方公司支付了 194 万元工程款，并向嘉美公司说明所扣除的 6 万元为迟延交付的违约金。

#### 【问题】

1. 张某是否有权解除合同？为什么？
2. 李某应当如何维护其合同权利？
3. 安达公司是否有权解除合同？为什么？

4. 安达公司是否有权向东方公司请求补偿？是否有权要求其承担违约损害赔偿赔偿责任？为什么？
5. 东方公司扣除违约金的行为是否合法？为什么？
6. 东万公司是否可以向嘉美公司请求赔偿？为什么？

## 案例 10——黄某与 A 房地产公司买卖房屋纠纷案

### ——违约责任

#### 【案情】

2003 年 8 月 10 日，有购房意向的黄某在 A 房地产公司（以下简称 A 公司）售楼部了解情况。A 公司工作人员向黄某介绍正在预售的某小区楼房，并向其详细展示了该小区的宣传资料和沙盘图。2003 年 8 月 17 日，黄某与 A 公司签订一份《商品房买卖合同》，约定：黄某购买 A 公司预售的某小区 5 楼商品房一套，总金额 60 万元，黄某应于合同订立之日起一周内一次性支付全部价款，A 公司应于 2004 年 6 月 30 日之前交付房屋；任何一方迟延履行义务，按每日千分之五支付违约金。合同订立后，黄某依约支付了价款。该小区建成后，A 公司于 2004 年 8 月 16 日向黄某发出《入住通知书》。黄某收到通知后，办理了验收房屋及入住手续。同月，黄某给 A 公司发函反映窗外钢梁一事。经查，该钢梁属该幢楼房外立面的装饰造型，位于 5 楼与 6 楼之间，对 5 楼部分房屋的窗户造成一定程度且永久性遮挡，对窗内视觉感受有明显影响。因与 A 公司协商未果，黄某于 2004 年 12 月诉至法院，请求判令 A 公司：（1）按照合同约定支付违约金，数额按照实际天数计算；（2）将该钢梁上移 55 厘米。

经法院查明，该幢房屋在审查批准的施工图纸中设计有该钢梁，但是在 A 公司为预售房屋而展示的宣传资料和沙盘图上没有该钢梁，黄某与 A 公司签订的《商品房买卖合同》也未对该钢梁作出约定。另查明，每日千分之五的违约金，折合年利率为 182.5%，相当于同期银行贷款利率的 30 倍左右。

在诉讼中，黄某表示其在收房时已在《业主入住验收单》（以下简称《验收单》）上对钢梁一事明确提出书面异议，该《验收单》由 A 公司保存。在审理过程中，经法院要求，A 公司拒不交出有黄某签名的《验收单》。为支持自己的诉讼请求，黄某提交了提交由有资质证书的某设计公司出具的一份报告。报告主要内容为：为不影响涉诉房屋 5 楼住户的采光，该钢梁的底部横梁以从现位置上移 55 厘米重新焊接为宜。A 公司答辩称，该钢梁的安装已经过政府有关部门批准且符合施工图纸要求，A 公司不应对此承担责任。

#### 【问题】

1. A 公司在售楼部展示的宣传资料和沙盘图是否可构成合同内容？为什么？
2. A 公司存在哪些违约行为？为什么？
3. 对于黄某的诉讼请求 1“按照合同约定支付违约金”，A 公司有何相应的权利？为什么？
4. 黄某的诉讼请求 1 和诉讼请求 2 能否同时主张？为什么？
5. 对于黄某的诉讼请求 2“将该钢梁上移 55 厘米”，应否支持？为什么？
6. 在审理过程中，A 公司拒不交出《验收单》，法院能否以此认定黄某表示其在收房时已在《验收单》上对钢梁一事提出书面异议？为什么？

## 案例 11——陈某与 A 建筑公司、B 房地产公司买卖房屋纠纷案

### ——违约责任

#### 【案情】

2003 年 5 月 5 日, A 建筑公司(以下简称 A 公司)与 B 房地产公司(以下简称 B 公司)签订《建筑施工协议》,该协议约定 B 公司将其开发的某楼盘工程发包给 A 公司施工,付款方式为:部分工程款以建成后房屋中的 5 套抵顶, B 公司保证所抵顶房屋销售手续合法有效。2004 年 2 月 22 日,陈某与 A 公司签订《房屋销售合同》,约定:陈某购买 B 公司抵给 A 公司的一套 600 平方米房屋,单价为 5000 元/平方米,价款 300 万元;合同签订之日起三日内交付首付款 150 万元,余款通过银行按揭方式,在 2004 年 9 月 1 日房屋交付使用前支付;

房屋的销售许可证、银行按揭、产权办理等手续由 B 公司协助陈某办理。合同签订当日,陈某即向 A 公司交付首付款 150 万元。后因 A 公司与 B 公司间建设工程施工合同产生纠纷, B 公司未履行《建筑施工协议》约定的抵顶义务,致使陈某无法办理按揭贷款和取得房屋所有权。B 公司于 2004 年 9 月 2 日取得案涉房屋的预售许可证,于 2005 年 7 月将案涉房屋出售给案外人。

A 公司与 B 公司建设工程施工合同纠纷一案,法院于 2009 年作出终审判决,认定 A 公司与 B 公司签订的《建筑施工协议》有效,但对涉案房屋归属未作处理。

2012 年 8 月,陈某起诉 A 公司与 B 公司,请求:(1)解除陈某与 A 公司签订的《房屋销售合同》; 2) A 公司返还购房款 150 万元及利息; 3) A 公司与 B 公司连带赔偿房屋增值损失 886.98 万元。诉讼中,陈某申请对案涉房屋现价值进行鉴定,某房地产评估公司接受法院委托,确定案涉房屋在估价时点 2012 年 8 月 16 日的市场价格为 1186.98 万元,单价为 19783 元/平方米。

#### 【问题】

1. 陈某与 A 公司签订《房屋销售合同》时, A 公司并未实际取得涉案房屋所有权,这是否影响合同效力? 为什么?
2. A 公司对陈某构成何种形态的违约行为? 陈某能否以 A 公司违约为由解除合同? 为什么?
3. 因 B 公司未履行《建筑施工协议》约定的抵顶义务,导致 A 公司对陈某违约, A 公司能否以此为由主张免责? 为什么?
4. 陈某的诉讼请求 2 “A 公司返还购房款 150 万元及利息” 应否得到支持? 为什么?
5. 陈某的诉讼请求 3 “A 公司与 B 公司连带赔偿房屋增值损失 886.98 万元” 应否得到支持? 为什么?
6. 陈某在知道权利受到侵害 6 年后即 2012 年才提起诉讼,法院能否以诉讼时效已届满为由不予受理? 为什么?

## 案例 12—郑某与某汽车品牌店买卖汽车纠纷案

### ——保证合同

#### 【案情】

2014 年 10 月 18 日，郑某在某汽车品牌店购买豪华汽车一辆，双方签署《买卖合同》，汽车价格为 440 万元，首期付款 220 万元，约定年利率为 12%。余款则通过按揭贷款方式由某行王县支行支付，以汽车办理两年期抵押贷款，郑某与某行王县支行另行签署了《汽车抵押贷款合同》办理了抵押登记，由康达公司在《贷款合同》“担保人”一栏签字盖章。

2014 年 10 月 19 日，利达公司与某行王县支行签署《保证合同》，利达公司愿意对郑某的借款承担一般保证责任，保证合同第十四条约定：本合同由甲乙双方法定代表人或法定代表人授权的代理人签字并加盖公章后生效。”但该《保证合同》仅由利达公司法定代表人陆某私下签字，并未加盖公司公章。在知道担保情况下，利达公司事后并不认可。

2014 年 10 月 20 日，顺达公司单方向某行王县支行出具了一份《贷款担保承诺函》，注明“郑某在贵行申请汽车按揭贷款，我公司愿意为其提供担保，当郑某丧失偿债能力不能按期还款时，则由我公司负责还款”。

2015 年 11 月 20 日，郑某与某行王县支行协商对贷款年利率进行了调整，降低为 10%。

2017 年 3 月 18 日，某行王县支行对主债务人郑某提起诉讼并胜诉，但郑某欠债较多，除了某豪华汽车以外并无可供执行的财产。2017 年 4 月 18 日，某行王县支行又对顺达公司和康达公司提起诉讼，要求其承担起诉郑某后胜诉判决书所确定的本金和利息承担保证责任。

顺达公司抗辩理由一：2015 年 11 月 20 日，郑某与某行王县支行对贷款利率进行了调整，但并未经过本公司同意。顺达公司抗辩理由二：我公司单方向某行王县支行出具了《贷款担保承诺函》，并不是双方合意的结果，且已经过了保证期间。

康达公司抗辩理由一：某行王县支行应首先将郑某的某豪华汽车进行拍卖或变卖，不足部分才能要求本公司承担责任。

康达公司抗辩理由二：某行王县支行要求本公司承担保证责任，但已过了保证期间，本公司依法不应当承担保证责任。

#### 【问题】

- 1.康达公司是否为郑某与某行王县支行之间债务的保证人？为什么？
- 2.利达公司是否为郑某与某行王县支行之间债务的保证人？为什么？
- 3.顺达公司抗辩理由一能否成立？为什么？
- 4.顺达公司抗辩理由二能否成立？为什么？
- 5.康达公司抗辩理由一能否成立？为什么？
- 6.康达公司抗辩理由二能否成立？为什么？
- 7.如果法院最终认定康达公司和顺达公司均应承担连带保证责任，那么，一方承担保证责任后能否向另外一方追偿？为什么？



## 案例 13—王某与周某抵押借款合同纠纷案

——保证合同

### 【案情】

2016 年 7 月 18 日，王某与周某签订《抵押借款协议》一份，约定：王某急需现金向周某借款 500 万元，月利息 3%，月服务费 3%，起止时间为 2016 年 7 月 18 日到 2017 年 7 月 17 日；王某如到期不能全额归还借款本金及利息、服务费，借款人王某所有的价值 150 万元的 A 栋抵押房产直接归周某所有，王某必须无条件地配合周某将该抵押物过户；若无法办理过户手续，则周某有权将该房屋拍卖或变卖。

随后，王某和周某共同办理了 A 栋房产抵押登记手续。

同日，柏某在《抵押借款协议》中特别承诺：借款人王某因资金周转困难向周某借款，我自愿为借款人王某贷款做担保人，自愿承担保证责任，保证期限为借款人取得借款之日起至借款人还清贷款本息之日止。借款人若到期不能偿还贷款本息，由我归还全部贷款和本息，也可以处置本人家庭财产用于还贷，因此造成的一切损失和费用支出，均由我承担。

同日，《抵押借款协议》中约定：王某自愿将其所有的价值 200 万元的 B 栋房产抵押给周某，并办理了抵押登记手续。

王某、周某、吴某和甲市第一公办幼儿园均在该《抵押借款协议》签字或盖章。2016 年 7 月 25 日，甲市第一公办幼儿园出具《担保人担保承诺书》一份，声明：如王某不能按时间给周某还款及支付利息，该幼儿园自愿双倍偿还周某本金、利息及违约金。

2017 年 7 月 17 日，借款期满后，王某未归还借款本息。在协商过程中，王某同意按照约定利息和服务费结算借款本金及全部费用，而周某同意不再向王某主张 A 栋房产的抵押权，直接要求王某承担抵押担保责任，要求柏某和甲市第一公办幼儿园承担保证担保责任。王某回函称：周某与王某约定的利息和服务费过高，且周某应当找王某承担抵押担保责任。柏某回函称：王某应首先找王某承担责任，王某无力承担时自己才承担责任。甲市第一公办幼儿园回函称：自己没有偿债能力，不能作为保证人，因此，不应当承担任何责任。

2017 年 7 月 25 日，周某向自己户籍所在地的周家庄人民法院起诉柏某要求其承担保证责任。

### 【问题】

- 1.王某与周某《抵押借款协议》中的约定，即“王某如到期不能全额归还借款本金及利息、服务费，借款人王某所有 A 栋抵押房产直接归周某所有”是否有效？为什么？
- 2.甲市第一公办幼儿园向周某出具《担保人担保承诺书》的行为是否成立保证法律关系？为什么？
- 3.王某的回函理由中所称“周某与王某约定的利息和服务费过高”是否成立？为什么？
- 4.王某的回函理由中所称“周某应当找王某承担抵押担保责任”是否成立？为什么？
- 5.柏某的回函理由是否成立？为什么？
- 6.甲市第一公办幼儿园回函理由是否成立？为什么？
- 7.周某是否有权在自己户籍所在地的周家庄人民法院起诉柏某？法院是否应追加王某为共同被告？

## 案例 14—张某与他人买卖手机、宠物纠纷案

——买卖合同

### 【案情】

2017 年 5 月 10 日，张某与王某签订购买 1 台 MyPhone10 手机的合同。合同中约定，手机总价为 5000 元，张某首期支付 3000 元，余款应于 2017 年 11 月 31 日前付清。在余款付清之前，王某仍拥有该手机所有权。另外，张某应当于收到手机的当天对其进行检验。

2017 年 6 月 20 日，张某发短信给好友钱某，欲将其宠物狗大妞出卖。短信中称钱某应于收到短信后一周内回复并支付价款 500 元，付款后即可取得宠物狗大妞的所有权。张某应于 2018 年 1 月 30 日放假回家时，将宠物狗大妞送至钱某家中，此前宠物狗大妞仍由张某负责保管照顾。2017 年 7 月 1 日，钱某回复短信同意，并将 500 元转至张某的银行卡账户。其后，张某回复短信言明已收到 500 元转账。

2017 年 8 月 1 日，宠物狗大妞产下 3 只小狗：小白、小黄、小花。前来围观的同学陈某误以为其品种为日本柴犬，十分喜爱，愿以 1000 元购买宠物狗大妞、小白及小黄。张某同意，将 3 只狗交予陈某，陈某支付 1000 元现金。陈某对张某和钱某的买卖合同并不知情。2017 年 8 月 5 日，陈某带宠物狗大妞、小白和小黄去宠物医院注射疫苗，得知 3 只狗并非日本柴犬，而是秋田犬。

2017 年 9 月 23 日，陈某与李某签订 50 袋澳洲进口狗粮的买卖合同。合同中未约定交付地点，但约定由李某办理托运，运费由陈某承担。次日，李某将 50 袋国产狗粮交迅德货运公司运输。2017 年 9 月 27 日，陈某将运输途中的 10 袋狗粮以原价转售于关某，2017 年 10 月 3 日，因迅德货运公司员工保管不周，20 袋狗粮不慎丢失。2017 年 10 月 5 日，30 袋狗粮运至陈某住处。陈某虽发现狗粮为国产，但仍接收。同日，陈某通知关某其购买的 10 袋狗粮于运输途中灭失。

2017 年 11 月 10 日，宠物狗大妞突患重病，濒临死亡。陈某打电话告知张某，因错将 3 只狗当成日本柴犬而购买，要求张某返还 1000 元价款并取回 3 只小狗。张某拒绝。

2017 年 11 月 21 日，张某将 1500 元转至王某的银行卡账户。2017 年 12 月 1 日，张某发现 MyPhone10 手机无法充电，经检查系因使用劣质锂电池，导致其寿命仅有正常手机的 1/4。张某要求王某免费维修，王某拒绝，并以张某未按期付款为由要求取回手机。

### 【问题】

1. 张某是否有权要求王某免费维修手机？为什么？
2. 张某与钱某的买卖合同是否成立？为什么？
3. 谁享有 4 只小狗的所有权？为什么？
4. 对遗失的 20 袋狗粮，应当由谁承担风险损失？为什么？
5. 陈某能否要求张某取回 3 只狗并返还 1000 元价款？为什么？
6. 王某是否有权取回手机？为什么？

## 案例 15—天蓝房地产公司与他人房屋销售纠纷案

——买卖合同

### 【案情】

王某是红冈市务工人员，在红冈市工作十余年，有较丰厚的存款，计划在该市购置房产。丁某是红冈市房地产开发企业天蓝公司负责人的亲戚，听说王某欲购房，便谎称天蓝公司所开发的楼盘环境优美、生活便利，极力劝诱王某从天蓝公司处购房。王某轻信此言，便与天蓝公司签订房屋买卖合同。天蓝公司对此毫不知情。2017年2月1日，尚未取得商品房预售许可证的天蓝公司谎称已取得预售许可证，将一套房屋以300万元出卖给王某。房屋买卖合同约定，一年后天蓝公司交房且办理房产登记，王某于合同成立时支付一半房款，剩余房款于办理完毕房屋产权登记后一个月内支付，天蓝公司交付的房屋须安装燃气管道。

王某的朋友刘某也欲购房，得知王某房屋系自天蓝公司所购，便前往天蓝公司售楼部看房。刘某看过天蓝公司的样板房后表示满意，随即与天蓝公司签订了房屋预购合同，合同约定：“刘某向天蓝公司支付定金5万元，双方于2017年3月1日订立商品房买卖合同。刘某若在2017年3月1日前选择放弃已取得的物业购买权，或者到期不签约，5万元定金不予退还，天蓝公司若在2017年3月1日前将该房屋转售他人，应当向刘某双倍返还定金。”2017年3月1日，由于天蓝公司提供的商品房买卖合同格式合同中有“样板房仅供参考”等不利于买方的条款，刘某对该格式条款提出异议要求删除，天蓝公司无法立即给予答复，以致商品房买卖合同在该日未能订立。

不久后，由于小区旁地铁线开通，该处房价迅猛上涨。2017年4月1日，天蓝公司又将之前已售与王某的房屋以360万元的价格再次出卖给张某，约定10个月后交房并办理房产登记。张某系以投资为目的购买此房，且对天蓝公司与王某之前订立的房屋买卖合同知情。天蓝公司取得预售许可证后，于2018年2月1日向王某交付房屋，王某随后搬入居住。然而，王某入住后发现该小区设施简陋，环境杂乱，与丁某之描述有着天壤之别，遂觉受骗。而且，房屋也并未按照合同约定安装燃气管道。

2018年2月2日，天蓝公司给张某办理了房产登记。张某系以夫妻共同财产购买此房，故该房屋被登记在了张某与其妻李某双方的名下。新年伊始，李某因抵挡不住各大购物网站的广告轰炸，突发购物欲望，遂隐瞒张某，向中国银行办理个人信用贷款50万元，全部用于购买供其个人使用的高档奢侈品。还款期限届至，李某无力偿还贷款，中国银行主张强制执行该套房屋以清偿债务，张某表示反对。

### 【问题】

- 1.天蓝公司与王某之间的房屋买卖合同效力如何？为什么？
- 2.刘某可否请求天蓝公司返还5万元定金？为什么？
- 3.王某能否主张天蓝公司与张某之间订立的房屋买卖合同无效？为什么？
- 4.2018年2月1日，天蓝公司请求王某支付剩余房款，该请求能否得到支持？为什么？
- 5.王某能否以房屋未安装燃气管道为由，请求解除与天蓝公司之间的买卖合同？为什么？针对本案相关情形，王某可采取怎样的救济措施？
- 6.中国银行强制执行房屋的请求能否获得法院支持？为什么？

## 案例 16—甲超市与乙公司房屋租赁纠纷案

### ——租赁合同

#### 【案情】

2014 年 1 月 2 日，甲超市连锁有限责任公司与乙公司签署了《房屋租赁合同》，但甲公司与乙公司双方签署合同后并未到房产管理部门办理房屋租赁登记备案手续。该《房屋租赁合同》约定的房屋租赁期限是 25 年，甲公司租赁乙公司所有的 A 栋建筑用于开办超市，拟开办的超市名称为利民超市有限责任公司；租赁物为 A 栋建筑的一楼、二楼和三楼，面积分别为 1 万平方米、1 万平方米和 8 千平方米。

该《房屋租赁合同》中明确约定“在合同约定的租赁期间内，每年的 1 月 15 日甲公司一次性向乙公司支付当年全年的租金，乙公司应当向甲公司出具正规的发票”，“乙公司应向甲公司所开办的利民超市提供 300 平方米的免费停车位”，本合同至双方到房产管理部门办理租赁登记各案手续之日起生效，“在本合同签署后，甲乙双方应就该超市的具体经营模式等未尽事宜进行协商”。

2017 年 6 月 30 日，乙公司将 A 栋建筑二楼（1 万平方米）卖给了丙公司，将三楼（8 千平方米）卖给了丁公司，均未通知甲公司，并已经办理了房产过户手续，甲公司在丙公司和丁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。

2017 年 8 月 1 日，因所在地交通管理部门的统一规定，乙公司无法向甲公司所办超市提供 300 平方米的免费停车位，而必须采用每小时收费 3 元的计时收费停车模式。采取计时收费停车模式后，利民超市的顾客人流受到了一定的影响。因乙公司无法向利民超市提供 300 平方米的免费停车位，且因受网络交易影响，利民超市的运营状况不佳，亏损严重。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》，明确表示因乙公司无法向利民超市提供 300 平方米的免费停车位，甲公司立即解除双方签署的《房屋租赁合同》。2014 年、2015 年和 2016 年，甲公司均已按时支付租金，甲公司已于 2017 年 1 月 15 日向乙公司支付 2017 年全年的房屋租金。

#### 【问题】

1. 《房屋租赁合同》约定的租赁期限是 25 年，该合同条款的效力如何？为什么？
2. 《房屋租赁合同》约定“本合同至双方到房产管理部门办理租赁登记备案手续之日起生效”，但甲公司与乙公司双方签署合同后并未办理租赁登记备案手续，如果甲公司已经将 A 栋建筑用于开办超市，并已支付 2014 年度租金，《房屋租赁合同》效力如何？为什么？
3. 2018 年 1 月 19 日，丙公司向法院起诉要求甲公司向其支付 2017 年 7 月 1 日至 12 月 31 日的 A 栋建筑二楼房屋租金。丙公司的该请求能否得到法院的支持？为什么？
4. 2018 年 1 月 21 日，丁公司向甲公司发函要求甲公司向其支付 2018 年度 A 栋建筑三楼房屋的租金，丁公司的请求是否具有法律依据？为什么？
5. 2017 年 6 月 30 日，乙公司将 A 栋建筑二楼出卖给了丙公司，现甲公司向法院起诉，要求确认乙公司与丙公司之间的房屋买卖合同无效。请问甲公司的该请求能否得到法院的支持？为什么？
6. 乙公司收到甲公司于 2017 年 8 月 18 日发出的《解除租赁合同通知书》后，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。请问乙公司的该请求能否得到法院的支持？为什么？
7. 如果甲公司与乙公司签署《房屋租赁合同》后，双方因经营模式和停车场等问题存在争议，甲公司并未进场进行装修和营业，也未实际支付租金，在双方争议两年半后，甲公司向

乙公司书面表示，因双方信任基础丧失，其将不再履行《房屋租赁合同》。现乙公司向法院起诉要求甲公司继续履行《房屋租赁合同》。请问乙公司的该请求能否得到法院的支持？为什么？



2018 法考主观题 QQ 直播群（免费）



私人微信：法考资源分享