1. **民法案例写作模板**

模板一 一物二卖+不动产物权变动

素材：两个买卖合同（甲乙、甲丙）+预告登记（过期）+甲丙过户登记

1. 甲乙买卖合同自成立时生效；

1.1甲乙的合同不因未办理过户登记而无效

1.2 甲乙的合同不因一物二卖而无效

2. 甲丙的买卖合同自成立时生效

2.1 甲丙的合同不因一物二卖而无效

1.2 甲丙的合同不因预告登记的存在而无效

3.丙因完成过户登记而取得所有权

3.1因预告登记已经过期，且丙完成了过户登记，所以丙可以取得房屋所有权

4.未取得所有权的乙可以追究出让人甲的违约责任

4.1 甲乙合同有效，乙可以以甲根本违约为由向甲主张违约责任

4.2 甲乙合同不因一物二卖而无效，乙可以合同目的不能实现为由解除合同并要求甲赔偿损失

模板二 混合担保

素材：一个债权关系（甲乙）+多个担保

1. 甲乙债权债务关系，乙以自有房产为甲提供抵押担保，丙以一辆汽车为甲提供抵押担保

则：在乙不能清偿债务时，甲可以向乙或者丙主张抵押权，也可以同时向乙丙主张抵押权。丙承担担保责任以后，可以向乙追偿。

1. 甲乙债权债务关系，乙以自有房产为甲提供抵押担保，丙为连带保证人

则：在乙不能清偿债务时，甲只能先向乙主张抵押权；不足部分再由丙承担保证责任。丙承担保证责任以后，可以向乙追偿。

1. 甲乙债权债务关系，丙丁分别以自有房产为甲提供抵押担保。

则：在乙不能清偿债务时，甲可以分别向丙或者丁主张抵押权，也可以同时向丙丁主张抵押权。丙丁在承担担保责任后，可以向乙追偿，也可以彼此追偿。

1. 甲乙债权债务关系，丙丁分别提供连带保证。

则：在乙不能清偿债务时，甲可以分别向丙或者丁主张保证责任，也可以同时向丙丁主张保证责任。丙丁在承担保证责任后应首先向乙追偿，向乙追偿不能的部分可以彼此追偿。

1. 甲乙债权债务关系，丙以自有房产为甲提供抵押担保，丁为连带保证人

则：在乙不能清偿债务时，甲可以分别向丙主张抵押权或者向丁主张保证责任。也可以同时向丙主张抵押权并向丁主张保证责任。丙丁在承担担保责任后，可以向乙追偿，也可以彼此追偿。

1. 甲乙债权债务关系，乙丙分别以自有房产为甲提供抵押担保，丁为连带保证人

则：在乙不能清偿债务时，甲应该首先向乙主张抵押权；不足部分再（分别或者同时）向丙丁主张担保责任。丙丁在承担担保责任后，可以向乙追偿，也可以彼此追偿。

模板三 违约责任

素材：甲乙合同关系+甲方违约

1. 如果甲方为后履行方：
   1. 乙方可以主张不安抗辩权，拒绝履行自己的合同义务
   2. 乙方有权解除合同
   3. 乙方可以追究甲方预期违约的违约责任，要求甲方赔偿损失
   4. 如果双方约定有定金或者违约金，则乙方可以选择主张违约金或者定金责任。
2. 如果甲方为先履行方：
   1. 乙方可以主张顺序履行抗辩权，拒绝履行自己的合同义务
   2. 乙方有权解除合同
   3. 乙方可以追究甲方的违约责任，要求甲方赔偿损失
   4. 如果双方约定有定金或者违约金，则乙方可以选择主张违约金或者定金责任。

模板四 善意取得

素材：标的物所有权归甲，乙为保管人，乙丙签订买卖合同并完成交付（或登记）

1.乙丙买卖合同有效，物权变动效力待定，如经甲追认，丙则基于有效的合同继受取得物权

2.如果甲不追认，则只有在符合善意取得的条件下，丙才能善意取得标的物的所有权

3.如果丙胁迫乙签订买卖合同，则只有在乙不行使撤销权时，丙才有可能善意取得

4.在甲不追认的前提下，丙必须满足善意、有偿（合理对价）和交付（或登记）三个要件，才能善意取得标的物的所有权。

5.如果丙善意取得，甲可以向乙追偿。

模板五 商品房买卖

素材 ：甲（开发商）与乙（买家）之间签订商品房买卖合同，完成预告登记。

1. 合同效力

①如甲未取得商品房预售许可证明，则甲乙订立的商品房买卖合同的，该合同无效；但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定合同有效。

②甲与乙订立商品房买卖合同，未依法办理预售备案登记。此时，甲乙均不得以此为由，主张商品房买卖合同无效。

③甲与乙订立商品房买卖合同，约定以办理预售备案登记为合同的生效条件。现甲未办登记。此时，原则上，该合同不成立、不生效。但是，如果乙向甲支付了价款，甲接受的，视为合同有效成立。

④甲与乙订立认购书，约定开盘后乙优先选房。及至开盘，甲忘了通知乙前来选房，导致乙购房计划落空。此时，甲乙间的商品房买卖合同不成立，甲应承担认购书违约责任。

2.商品房广告与欺诈（设甲的广告构成要约）

如甲未履行构成要约的商业广告中的义务 ，乙有两条救济途径

2.1 乙可以以欺诈为由，诉请法院撤销合同并要求甲承担缔约过失责任

2.2 乙也可以主张甲构成根本违约，诉请法院解除合同并要求甲承担违约责任。

3.惩罚性赔偿责任（赔偿金额为不超过已付购房款一倍）

①甲与乙订立安置补偿协议，约定将房A向乙补偿。后来，甲又将房A出卖给丙，并办理过户登记。此时，乙有权请求承担惩罚性赔偿责任。

②甲与乙订立商品房A买卖合同后，又将房A抵押给丙银行。此时，因抵押权的存在导致乙不能取得房屋的，乙有权解除该合同，并请求甲承担惩罚性赔偿责任。

③甲与乙订立商品房A买卖合同后，又将房A出卖给丙，并过户登记。此时，乙有权请求甲承担惩罚性赔偿责任。

④甲谎称拥有售房许可证，与乙订立商品房A买卖合同。此时，不仅该合同无效，乙还有权请求甲承担惩罚性赔偿责任。

⑤甲将房A抵押给丙银行后，隐瞒这一事实，又将房A出卖给乙。此时，因抵押权的存在导致乙不能取得房屋的，乙有权解除该合同，并请求甲承担惩罚性赔偿责任。

⑥甲与乙订立商品房A买卖合同后，又将房A出卖给丙。现甲向乙办理过户登记。此时，丙有权请求甲承担惩罚性赔偿责任。

4、面积误差

①甲与乙订立商品房买卖合同，约定面积100平米。房屋交付后，实测面积与合同约定面积不符。此时，如果实测面积为102平米，乙无权解除合同，接应补缴2平米价金；如果实测面积为98平米，乙无权解除合同，但甲应退还2平米价金及利息。

②甲与乙订立商品房买卖合同，约定面积100平米。房屋交付后，实测面积为105平米。此时，乙有权解除合同。乙不解除合同的，应补缴3平米的房价，另外2平米无偿取得。

③甲与乙订立商品房买卖合同，约定面积100平米。房屋交付后，实测面积为95平米。此时，乙有权解除合同。乙不解除合同的，甲应返还3平米的房价及利息，并双倍返还另外2平米的房价。

5、迟延履行解除权

①甲与乙订立商品房买卖合同，约定甲于3月15日交房。现甲迟延交房，乙于4月15日催告甲交房。此时，若甲于7月15日（催告后三个月）前仍未交房的，乙取得解除权。

a.在乙取得解除权后，如甲于8月15日催告乙行使解除权。则乙在11月15日（催告后三个月）前未行使解除权的，乙的解除权消灭。

B.在乙取得解除权后，如甲从未催告乙行使解除权。此时，若乙在次年7月15日（无催告的一年）前，未行使解除权的，乙的解除权消灭。

②3月10日，甲与乙订立商品房买卖合同，并于9月10日向乙交房。此时，如果3月10日房屋尚未建成，则甲应自9月10日（交房日）起90日内，向乙办理过户登记；如果3月10日房屋已经竣工，则甲应自3月10日（缔约日）起90日内，向甲办理过户登记。如果甲未如期向乙办理过户登记，乙有权自甲构成迟延登记之日1年内，解除合同。

模板六 债权让与与债务承担

素材一：甲债权人、乙债务人，丙受让人，丁保证人。甲丙签订债权让与合同

①甲丙的债权让与自成立时生效

②甲的债权让与通知到达乙时对乙生效，同时中断诉讼时效

③抗辩延续：乙对甲的抗辩权可以向丙主张

④如果乙的债权先于甲到期或者同时到期，则乙可以向丙主张抵销权

⑤丁继续承担保证责任

素材二：甲债权人、乙债务人，乙丙签订债务承担协议，丁为甲的债权提供抵押担保

①债务承担在乙丙之间一经成立马上生效

②非经债权人甲同意，对乙不生效力

③丙可以对甲主张乙对甲的抗辩权

④丙不可以对甲主张乙对甲的抵销权

⑤非经担保人丁书面同意，丁可免除担保责任