

## 专题二 物权法+合同法

**【例题·单选题】**乙承租甲的房屋，约定租赁期间为2015年1月1日至2016年12月31日。经甲同意，乙将该房屋转租给丙，租赁期间为2015年6月1日至2016年5月31日。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A.甲有权直接向丙收取租金
- B.若丙对房屋造成损害，甲有权向乙主张赔偿
- C.甲有权解除乙和丙之间的转租合同
- D.甲和乙之间的租赁合同在转租期内失效

**答案：B**

**解析：**（1）选项AC：转租合同在乙与丙之间发生效力，而非约束甲与丙，根据合同相对性，甲无权解除乙与丙之间的合同，也无权直接向丙收取租金。若承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同（甲与乙之间的房屋租赁合同）；

（2）选项BD：承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。

**【例题·单选题】**根据合同法律制度的规定，下列关于行纪的表述中，正确的是（ ）。

- A.行纪人处理委托事务产生的费用，由委托人承担
- B.行纪人与第三人订立合同的，委托人直接享有该合同的权利
- C.行纪人以低于委托人指定的价格卖出货物的，应当经委托人同意
- D.行纪人未完成全部委托事务的，不得请求报酬

**答案：C**

**解析：**（1）选项A：行纪人处理委托事务支出的费用，由行纪人负担，但当事人另有约定的除外。

（2）选项B：行纪人与第三人订立合同的，行纪人对该合同直接享有权利、承担义务。

（3）选项C：行纪人低于委托人指定的价格卖出或者高于委托人指定的价格买入的，应当经委托人同意；未经委托人同意，行纪人补偿其差额的，该买卖对委托人发生效力。

（4）选项D：行纪人完成或者部分完成委托事务的，委托人应当向其支付相应的报酬。

**【例题·案例分析题】**2021年3月，甲公司因业务需要分别向乙公司和丙公司购买绒布面料和丝质面料。为筹措面料采购资金，甲公司与丁银行签订合同，约定借款50万元。借款合同签订当日，丁银行预先扣除相应利息后发放贷款48万元。戊公司为甲公司借款提供保证，双方签订书面保证合同但未约定保证方式。

甲公司和乙公司绒布面料买卖合同约定：面料总价40万元，乙公司交付绒布面料3日内一次付清；合同签订次日，甲公司给付定金10万元，合同签订后，甲公司如数给付定金，后因绒布面料价格上涨，乙公司要求加价，被甲公司拒绝，最终，乙公司比约定交货日期迟延10日才向甲公司交货。此时，甲公司因无原料投产，不能向买方按时交货，订单已被原买方取消。甲公司为此遭受损失19万元。

鉴于乙公司的履行已无意义，甲公司拒绝接受乙公司履行，通知乙公司解除合同，要求适用定金罚则由乙公司双倍返还定金共20万元，并赔偿全部损失19万元。乙公司不同意解除合同，拒绝赔偿19万元损失，要求甲公司收货并支付货款。

甲公司和丙公司丝质面料买卖合同约定：甲公司向丙公司购买丝质面料100匹；甲公司应在收货后10日内检验面料质量并通知丙公司；甲公司于质量检验后3日内支付价款。甲公司收货后，由于业务繁忙，至收货后的第12日才开箱验货，发现面料质量存在问题，不能正常使用，遂通知丙公司解除合同，丙公司拒绝。验货次日，甲公司所在地山洪暴发，丝质面料全部毁损。

甲公司未能按期偿还丁银行借款。丁银行要求戊公司承担保证责任，为甲公司还本付息。戊公司拒绝，理由

是：丁银行应先就甲公司财产强制执行。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：

(1) 甲公司是否有权解除与乙公司的绒布面料买卖合同？并说明理由。

**答案：**甲公司**有权**解除与乙公司的绒布面料买卖合同。

根据规定，当事人一方迟延履行债务或者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。

(2) 根据定金罚则，甲公司能否要求乙公司返还 20 万元？并说明理由

**答案：**甲公司**不能**要求乙公司返还 20 万元。

根据规定，定金数额不得超过主合同标的额的 20%；如果超过 20% 的，超过部分不发生定金效力。在本题中，甲公司只能要求乙公司返还 18 万元（退 10 万元+罚 8 万元）。

(3) 适用定金罚则后，甲公司能否要求乙公司赔偿全部损失 19 万元？并说明理由。

**答案：**甲公司**不能**要求乙公司赔偿全部损失 19 万元。

根据规定，买卖合同约定的定金不足以弥补一方违约造成的损失，对方请求赔偿超过定金部分的损失的，人民法院可以并处，但定金和损失赔偿的数额总和不应高于因违约造成的损失。在本题中，甲公司要求乙公司返还 18 万元（其中对乙公司的惩罚为 8 万元）之后，只能再要求乙公司赔偿损失 11 万元（19-8）。

(4) 甲公司是否有权解除与丙公司的丝质面料买卖合同？并说明理由。

**答案：**甲公司**无权**解除与丙公司的合同。

根据规定，当事人约定检验期间的，买受人应当在检验期间内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人。买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。

(5) 丝质面料遭山洪毁损的损失由谁承担？并说明理由。

**答案：**损失由**甲公司**承担。

根据规定，标的物毁损、灭失的风险，在标的物**交付之前**由出卖人承担，**交付之后**由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。在本题中，由于标的物质量被视为符合约定，应认定丙公司已经完成交付，标的物毁损、灭失的风险应由甲公司承担。

(6) 戊公司关于“丁银行应先就甲公司财产强制执行”的理由是否成立？并说明理由。

**答案：**戊公司的理由**成立**。

根据规定，当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照**一般保证**承担保证责任。一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，有权拒绝向债权人承担保证责任。

**【例题·案例分析题】**2016 年 6 月 6 日，甲与乙签订**委托合同**，委托乙出租自有房屋一套并代收租金，委托期间为 2016 年 6 月 6 日至 2018 年 7 月 31 日。2016 年 7 月 4 日，甲向乙出具了授权委托书，载明乙有权代理甲处理房屋出租及租金收取事宜，代理权期间为 **2016 年 7 月 4 日至 2018 年 7 月 31 日**。

2016 年 8 月 1 日，乙以**甲**名义与**丙**签订书面房屋租赁合同，租期为 2016 年 8 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日，租金每月 2 万元，2017 年 6 月，该房屋卫生间管道严重漏水，丙请求甲维修，甲以租赁合同中**未约定**由其承担维修义务为由拒绝，丙自行维修，花费 2000 元。

2018 年 2 月，甲欲出售该房屋，遂通知**丙解除租赁合同**，丙以甲无权任意解除合同为由拒绝。2018 年 3 月 5 日，甲在**未告知丙**的情况下，与丁签订买卖合同，以 800 万元的价格将房屋出售于丁。为支付房款，2018 年 3 月 11 日，丁与戊、庚签订借款合同，分别自戊、庚处借款 500 万元和 300 万元，借款期限均为 3 个月。同时，丁还分别与戊、庚约定以房屋作为借款抵押。次日，丁向甲支付了房款。2018 年 3 月 20 日，甲和丁办理了房屋过户登记。随后，丁为戊、庚先后办理了房屋抵押**登记**。

2018年4月2日，丁以其为房屋所有权人为由，要求丙搬离，丙拒绝，并以承租人享有优先购买权为由，主张甲与丁的**买卖合同无效**。

因丁无力偿还戊、庚的借款，2018年7月12日，戊、庚主张实现抵押权。房屋拍卖所得价款为720万元，戊、庚均要求就拍卖所得价款全额实现自己的债权。

根据上述内容，分别回答下列问题：

(1) 甲与乙的委托合同何时生效？乙何时取得代理权？并分别说明理由。

**答案：**①甲与乙的委托合同于**2016年6月6日**生效。因为委托合同属于诺成合同。

②乙于**2016年7月4日**取得代理权。因为授权行为属于单方民事法律行为，自授权人甲完成授权意思表示时成立生效。

(2) 卫生间管道严重漏水的维修费用2000元应当由谁承担？并说明理由。

**答案：**应当由**甲**承担。

根据规定，承租人在租赁物需要维修时可以要求**出租人**在合理期限内维修；出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。

(3) 甲是否有权解除与丙的租赁合同？并说明理由。

**答案：**甲**无权**解除合同。

依法成立的合同，对双方当事人均具有约束力，一方当事人不得擅自变更或者解除合同。

(4) 丁是否有权要求丙搬离？并说明理由。

**答案：**丁**无权**要求丙搬离。

根据规定，租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

(5) 丙是否有权主张甲与丁的买卖合同无效？并说明理由。

**答案：**丙**无权**主张甲与丁的买卖合同无效。

根据规定，出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

(6) 戊和庚应如何就房屋拍卖所得价款实现各自的抵押权？并说明理由。

**答案：**按照**抵押登记的时间先后**确定清偿顺序。

根据规定，同一财产向两个以上债权人抵押的，对于拍卖、变卖抵押财产所得的价款，抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序。