

第七章 民法总论

【专题八】民事法律行为(重要考点)

3. 撤销权

事项	规定	
期间届满，撤销权不行使即消灭	一般	当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起 1 年内没有行使撤销权
	最长	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
	特殊	(1) 当事人受胁迫，自胁迫行为终止之日起 1 年内没有行使撤销权 (2) 重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起 90 日内没有行使撤销权
放弃撤销权	当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表示放弃撤销权	

【2020 年·单选题】根据《民法典》规定，因重大误解而请求撤销法律行为的，撤销权的除斥期间为自行为人知道或者应当知道撤销事由之日起()。

- A. 90 日 B. 1 年 C. 5 年 D. 60 日

【答案】A

【解析】重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起 90 日内没有行使撤销权的，撤销权消灭。

【2020 年·多选题】甲将其房屋卖给乙，房屋买卖合同签订 3 天后，双方结清房款并办理完过户登记。乙装修过程中，邻居告诉乙，该房屋内之前发生过非正常死亡事件。乙查证属实，遂找甲要求退房并请求赔偿损失，甲拒绝。根据《民法典》规定，下列关于甲乙之间房屋买卖合同生效时间及效力状态的说法中，正确的有()

- A. 房屋买卖合同因欺诈而自始当然无效
B. 房屋买卖合同属于可撤销合同
C. 房屋买卖合同生效与否与登记无关
D. 房屋买卖合同自办理完登记手续时生效
E. 房屋买卖合同自签订时生效

【答案】BCE

【解析】(1) 选项 AB：出卖人对其明知且已实际对房屋转让产生足以动摇缔约意思或者缔约条件的“凶宅”信息负有信息披露义务。在订立合同时，单纯沉默不构成欺诈，但若负有信息披露义务，并因沉默未披露获得利益，则构成欺诈。一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或仲裁机构予以撤销。可撤销法律行为在被撤销前有效，撤销后该法律行为自始无效。(2) 选项 CDE：当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

(六)民事法律行为的附款

指行为人在法律行为中特别设定，借以控制法律行为效力发生或者消灭的意思表示，包括条件附款和期限附款。

附条件法律行为	(1) 即指包含条件附款的法律行为 (2) 条件，是由行为人选定，用以控制法律行为中意思表示效果发生或消灭的、成就与否并不确定的将来事实。包括“延缓条件”(“停止条件”)和“解除条件” (3) 停止条件成就，法律行为开始生效。解除条件成就，法律行为效力消灭 (4) 民事法律行为所附条件不可能发生，当事人约定为生效条件的，人民法院应当认定民事法律行为不发生效力；当事人约定为解除条件的，应当认定未附条件，民事法律行为是否失效，依照民法典和相关法律、行政法规的规定认定
附期限法律行为	(1) 民事法律行为可以附期限，但是根据其性质不得附期限的除外 (2) 附生效期限的民事法律行为，自期限届至时生效。附终止期限的民事法律行为，自期限届满时失效

【专题九】民事法律行为的代理(重要考点)

(一)含义与特征

1.代理是指，行为人在法律规定或者授权的权限范围内，以**他人名义**向第三人作出意思表示或者自第三人处受领意思表示，而该意思表示所产生的**法律后果直接归属于该他人**的行为

2.代理的特征：

(1)代理人代他人实施民事法律行为(2)代理人以**被代理人名义**实施民事法律行为(3)代理人在代理活动中**独立**意思表示(4)代理行为的**法律后果直接归属于被代理人**

(二)代理的分类

根据代理权来源划分	委托代理	基于被代理人的 委托 而产生的代理。
	法定代理	依 法律直接规定 而产生的代理，如监护人是法定代理人
	职务代理	执行法人或者非法人组织工作任务的人员，就其职权范围内的事项，以法人或者非法人组织的名义实施民事法律行为，对法人或者非法人组织发生效力，法人或者非法人组织对执行其工作任务的人员 职权范围的限制，不得对抗善意相对人 。
根据代理权限的范围	概括代理	代理权范围及于一切民事法律行为的代理。一般情况下，在未指明为特别代理的情形下，则推定为概括代理
	特别代理	是指代理权被限定在 一定范围 或 特定事项 上的代理
根据代理人的人数	单独代理	是指代理权属于一人的代理
	共同代理	(1)是指代理权属于数人的代理。数人为同一代理事项的代理人的，应当共同行使代理权，但是当事人另有约定的除外。 (2)数个委托代理人共同行使代理权，其中一人或者数人未与其他委托代理人协商， 擅自行使代理权的 ，依据民法典 无权代理、表见代理 规定处理。
根据代理人的选任	本代理	指基于被代理人选任代理人或依法律规定而产生的代理
	再代理(又称复代理、转代理)	1.代理人为被代理人的利益将其所享有的代理权 转托他人 而产生的代理 (1)再代理人是原代理人选任的 (2)再代理人不是原代理人的代理人，仍是 被代理人的代理人 (3)再代理权不是由被代理人直接授予的，而是由 原代理人转委托的 2.必须取得 被代理人同意或追认 (1)经被代理人 同意或者追认 的，被代理人可以就代理事务直接指示转委托的第三人。代理人仅就再代理人的 选任及指示负责 (2) 未经被代理人同意或者追认 的，代理人应当对转委托的第三人的行为承担责任，但 紧急情况下 为维护被代理人的利益的除外 紧急情况是指 ，由于急病、通讯联络中断、疫情防控等特殊原因， 委托代理人自己不能办理代理事项，又不能与被代理人及时取得联系 ，如不及时转委托第三人代理，会给被代理人的利益造成损失或者扩大损失的，人民法院应当认定为民法典规定的 紧急情况

【例题·单选题】下列关于代理概念和代理责任的说法，正确的是()。

- A.概括代理是指代理权被限定在一定范围的代理
- B.税务代理中，被代理人仅限于负有纳税义务的纳税人和扣缴义务人
- C.本代理是指转委托的代理
- D.代理行为的法律后果由代理人承担

【答案】B

【解析】本题考核代理的种类。特别代理是指代理权被限定在一定范围或一定事项的某些方面的代理；概括代理是指代理权范围及于代理事项的全部。所以选项 A 错误。本代理是指基于被代理人选任代理人或依法律规定而产生的代理。所以选项 C 错误。代理行为的法律后果直接归属于被代理人，所以选项 D 错误。