

## 专题一 物权法+合同法

【例题·案例分析题】2021年1月5日，赵某向钱某表示希望借款100万元。钱某同意借款，但要求先扣除5万元利息，并且须为该笔借款提供抵押担保与保证担保。赵某愿以自有房屋A提供抵押，朋友孙某则愿提供保证。1月11日，赵某与钱某签订书面借款合同，约定：借款金额100万元，借期6个月，年利率10%，届期一次性偿还。

同日，孙某与钱某签订书面保证合同，约定孙某就赵某届期未能偿还的全部借款本息承担保证责任，但未约定保证方式；同时，赵某与钱某就房屋A签订书面抵押合同。次日，钱某扣除5万元利息后，向赵某汇款95万元。1月15日，赵某与钱某就房屋A办理抵押登记。

2021年5月25日，赵某欲将房屋A以市价卖与李某，并将此事通知钱某，钱某未作回复。2021年6月2日，赵某与李某签订书面房屋买卖合同，并于当日办理过户登记。

赵某届期未能偿还钱某借款。钱某要求就房屋A实现抵押权，遭李某拒绝。钱某转而要求保证人孙某承担保证责任，孙某以享有先诉抗辩权为由予以拒绝。经赵某劝说，孙某同意承担保证责任，但在计算作为保证责任范围的本息金额时，各方发生分歧。分歧解决后，孙某将所有欠款偿还给钱某。事后，孙某向李某主张行使抵押权，遭李某拒绝。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：

(1) 赵某与钱某之间的借款合同何时成立？并说明理由。

答案：赵某与钱某之间的借款合同于2021年1月12日成立。

根据规定，自然人之间的借款合同，自贷款人提供借款时成立。

在本题中，钱某于2021年1月12日向赵某汇款95万元，因此赵某与钱某之间的借款合同于2021年1月12日成立。

(2) 钱某对赵某出售房屋之通知未作回复是否影响李某取得房屋A的所有权？并说明理由。

答案：钱某对赵某出售房屋之通知未作回复不影响李某取得房屋A的所有权。

根据规定，抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。

(3) 钱某是否有权就房屋A实现抵押权？并说明理由。

答案：钱某有权就房屋A实现抵押权。

根据规定，抵押期间，抵押财产转让的，抵押权不受影响。因此，当赵某届期未能偿还钱某借款时，钱某有权就房屋A实现抵押权。

(4) 什么是先诉抗辩权？孙某是否享有先诉抗辩权？并说明理由。

答案：①先诉抗辩权是指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用于清偿债务前，对债权人可以拒绝承担保证责任；

②孙某享有先诉抗辩权。

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。在本题中，孙某与钱某签订的书面保证合同中未约定保证方式，因此孙某按照一般保证承担保证责任，故孙某享有先诉抗辩权。

(5) 孙某须承担多少金额的保证责任？并说明理由。

答案：孙某承担保证责任的金额为99.75万元（ $95+95\times 5\%=99.75$ 万元）。

根据规定，借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。

(6) 孙某是否有权向李某主张行使抵押权？并说明理由。

答案：孙某有权向李某主张行使抵押权。

根据规定，同一债权既有债务人自己提供的物的担保，又有第三人提供的担保，承担了担保责任或者赔偿责任的第三人，主张行使债权人对债务人享有的担保物权的，人民法院应予支持。

在本题中，对于钱某的债权，既有债务人赵某以自己的房屋A设定的抵押担保，又有第三人孙某提供的保证，因此，承担了保证责任的孙某，有权主张行使债权人钱某对债务人赵某享有的抵押权，该抵押权的效力不因抵押财产转让而受到影响，因此，孙某有权向李某主张行使抵押权。

【例题·案例分析题】甲公司是无接触式智能快递柜生产企业，乙公司是房地产企业。乙公司希望甲公司为

其提供 20 套满足安全、智能等要求的快递柜。甲公司通过电子邮件提出，乙公司须先支付定金 15 万元，合同订立后 10 日内支付剩余 35 万元。

2022 年 4 月 20 日，乙公司收到电子邮件，同日向甲公司回复称：基本同意，但是总价应降至 40 万元；30 日内交付全部快递柜；任何一方未严格履行合同的，须向对方支付 2 万元违约金。次日，甲公司通知乙公司表示同意，并将合同书盖章后送至乙公司。乙公司于 4 月 22 日上午 10 点将盖完章的合同书寄回，并于当日向甲公司支付定金 15 万元。

4 月 22 日下午，市政府有关部门要求住宅小区尽可能采用无接触方式收取快递物品。甲公司立即电话联系乙公司，表示已经收到定金，但是预计原材料价格会上涨，甲公司不能按照原合同履行，总价应按照 50 万元执行。乙公司表示难以接受。次日，合同书寄到甲公司处。

4 月 25 日，乙公司将 25 万元价款汇至甲公司，并表示希望甲公司尽快交付快递柜。甲公司负责人希望保持长期合作，向乙公司交付了 16 套快递柜，然后表示在乙公司再支付 10 万元之前，不得不中止交付剩余 4 套快递柜。

为落实政府有关部门要求，乙公司立即将快递柜投入使用。2022 年 5 月 2 日，乙公司在使用过程中发现，有 1 套快递柜经常出现柜门无法打开的故障，要求甲公司立即维修。在维修过程中，乙公司购买了一个简易开放式快递货架，花费 800 元。另外，因 2 套快递柜存在安全性问题，乙公司产生 2.5 万元损失。乙公司向人民法院起诉甲公司，要求其继续交付 4 套快递柜，赔偿购置货架的 800 元损失，并请求人民法院将违约金增加至 2.5 万元。

为获得借款，乙公司将其所有的一处楼房抵押给丙银行。抵押权设立后，一套智能快递柜被安置在该楼房门口。实现抵押权过程中，丙银行主张，抵押权的效力范围包括该智能快递柜，可以在实现抵押权时将该快递柜与楼房一并处分。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：

(1) 甲公司和乙公司之间的合同何时成立？并说明理由。

答案：甲公司和乙公司之间的合同于 4 月 22 日成立。

根据规定，当事人采用合同书形式订立合同的，自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。

(2) 甲公司和乙公司关于定金的约定中，发生定金效力的数额是多少？并说明理由。

答案：发生定金效力的数额是 8 万元。

根据规定，当事人约定的定金数额不得超过主合同标的额的 20%，超过部分不产生定金的效力。

在本题中，合同标的额为 40 万元，发生定金效力的数额是 8 万元。

(3) 甲公司在乙公司支付 10 万元前，是否有权中止交付快递柜？并说明理由。

答案：甲公司无权中止交付快递柜。

根据规定，当事人未协商一致变更合同，乙公司无须再支付 10 万元，乙公司已经按照约定履行了合同，甲公司没有履行抗辩权，应按照约定交付快递柜。

(4) 对于柜门无法打开的快递柜，乙公司是否有权在要求甲公司维修的同时，主张赔偿 800 元损失？并说明理由。

答案：乙公司有权在要求甲公司维修的同时，主张赔偿 800 元损失。

根据规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当承担赔偿责任。

(5) 乙公司是否有权请求人民法院将违约金增加至 2.5 万元？并说明理由。

答案：公司有权请求人民法院将违约金增加至 2.5 万元。

根据规定，约定的违约金低于造成的损失，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加。

(6) 丙银行的抵押权效力范围是否及于快递柜？是否可以在实现抵押权时将快递柜与楼房一并处分？并说明理由。

答案：丙银行的抵押权效力范围不及于快递柜，但是在实现抵押权时可以将该快递柜与楼房一并处分。

根据规定，从物产生于抵押权依法设立后，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院不予支持，但是在抵押权实现时可以一并处分。