



二、民商法律制度

【例题-综合分析题】2023年1月6日，甲在其一套房屋上为前妻乙设立居住权，双方签订居住权合同并约定：乙若再婚，则居住权消灭。1月10日，双方办理了居住权登记。

3月5日，甲因急需生意周转资金，遂以该房屋抵押向同乡丙借款500万元，双方签订了借期6个月的借款合同和房屋抵押合同。3月8日，丙将500万元汇入甲的账户。3月10日，双方办理了房屋抵押登记。办理抵押登记时，丙方知晓该房屋上存在乙的居住权，遂要求甲另外再提供一份担保。甲于是找到好友丁和戊，请求2人为其向丙提供担保。

3月16日，丙与丁、戊签订保证合同约定：如果甲到期未能还款，则由丁戊2人承担返还本金的保证责任。其余事项未进行约定。



二、民商法律制度

8月9日，甲因车祸离世，其子己继承了上述房屋。8月20日，己将继承的房屋登记到自己名下。借款到期后，丙因追讨欠款与丁、戊、己发生纠纷。

请结合上述案情并根据《民法典》相关规定回答下列问题：



二、民商法律制度

1. 下列关于乙所享有的居住权性质、效力的说法中，正确的有（ ）。

- A. 乙的居住权属于财产权，可以抵押，也可以继承
- B. 甲为乙设立的居住权因未约定居住权期限，故乙若未再婚即可终生居住
- C. 乙的居住权属于支配权，可以自己行使，也可以转让他人
- D. 乙的居住权属于用益物权，具有对世性
- E. 甲为乙设立的居住权附有解除条件



二、民商法律制度

答案：BDE

解析：（1）选项ACD：居住权是指按照合同约定或者遗嘱，为满足生活居住需要而对他人的住宅及其附属设施享有占有、使用的用益物权，不得转让、继承；（2）选项B：居住权的期限可由当事人在居住权合同中约定或者在遗嘱中确定，若合同或者遗嘱未对居住权期限予以明确，则推定居住权期限为居住权人的终生；（3）选项E：甲与乙约定乙若再婚，则居住权消灭，属于附解除条件的民事法律行为。



二、民商法律制度

2. 下列关于涉案房屋物权变动的说法中，正确的有（ ）。

- A. 3月5日，丙对房屋的抵押权设立
- B. 8月20日，己自登记完成时取得继承房屋的所有权
- C. 1月6日，乙的居住权于合同签订时设立
- D. 8月9日，己继承取得房屋所有权
- E. 1月10日，乙的居住权自登记时设立



二、民商法律制度

答案：DE

解析：（1）选项A：以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权或者正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时（3月10日）设立；（2）选项BD：因继承取得物权的，自继承开始时（8月9日）发生法律效力；（3）选项CE：设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记；居住权自登记时（1月10日）设立。



二、民商法律制度

3. 下列关于丙、丁、戊间保证合同效力的说法中，正确的有（ ）。

- A. 丁、戊须以各自的全部财产承担保证责任
- B. 丙在甲没有偿还借款时，可任意选择丁或戊，请求其代甲清偿借款
- C. 若丁代甲清偿了全部借款，则可以向戊进行全部追偿
- D. 丙仅在甲没有偿还借款时，方可请求丁或戊代甲清偿所欠借款
- E. 丁戊对甲的全部借款债务承担保证责任



二、民商法律制度

答案：A

解析：（1）选项A：根据民法相关规定，保证人原则上应以其全部财产作为履行债务的担保；（2）选项BD：①被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以请求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿；



二、民商法律制度

②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，保证人（丁、戊）享有先诉抗辩权。因此，作为债权人的丙应先实现抵押权，之后就债务纠纷进行民事诉讼或申请仲裁，对诉讼判决或仲裁裁决强制执行仍不能清偿债务的，方可请求丁、戊承担各自的保证责任；



二、民商法律制度

4. 根据《民法典》相关规定，已继承房屋的法律效果有（ ）。

- A. 已取得带有居住权和抵押权负担的房屋所有权
- B. 丙仍可以对房屋行使抵押权
- C. 丙对房屋的抵押权当然消灭
- D. 乙仍可以继续的房屋中居住
- E. 乙对房屋的居住权当然消灭



二、民商法律制度

答案：ABD

解析：（1）选项BC：抵押权消灭的条件：主债权消灭、抵押权实现、抵押财产因不可归责于任何人的事由而灭失、抵押权人放弃抵押权；（2）选项DE：居住权消灭的法定条件：居住权期限届满或者居住权人死亡。



二、民商法律制度

【例题-综合分析题】甲与丙房地产公司签订借款合同，向丙房地产公司出借8000万元，约定月利率1.5%，已知合同成立时一年期贷款市场报价利率为3.65%。乙是丙房地产公司的供货商，丙房地产公司欠乙5000万元货款。乙以其对丙房地产公司的5000万元货款债权质押向丁银行办理了贷款。两个月后，因资金周转需要，乙将其对丙房地产公司的5000万元货款债权转让给甲。至此，甲对丙房地产公司的债权本金合计1.3亿元。为保障债权如期实现，甲与丙房地产公司签订了一份商品房预购合同，并办理了预告登记。甲丙双方约定：若将来债权到期，丙房地产公司未能偿还货款及借款本息，则商品房预购合同生效，将债权本金及借款利息经对账清算转化为已付购房款。



二、民商法律制度

货款债权和借款债权陆续到期后，因丙房地产公司未偿还货款及借款本息，双方经对账确认丙房地产公司欠甲本息合计1.8亿元。按照双方此前约定，将该欠款本息转为已付购房款后，甲尚欠丙房地产公司购房款2000万元。甲承诺待办理完所购商品房转移登记后即付清该2000万元购房款。丙房地产公司认为折抵购房款的欠款金额包含高额借款利息，要求与甲重新核算购房款遭甲拒绝，丙房地产公司遂拒绝履行商品房买卖合同致双方涉讼。

请根据案情回答下列问题：



二、民商法律制度

1. 下列关于甲与丙房地产公司之间借款合同属性及利率约定效力的说法中，正确的有（ ）。

- A. 甲与丙房地产公司的借款合同约定的利率仅部分受法律保护
- B. 甲与丙房地产公司的借款合同属于有偿合同
- C. 甲与丙房地产公司的借款合同仅在甲向丙房地产公司提供借款时方能成立
- D. 甲与丙房地产公司的借款合同约定的利率有效
- E. 甲与丙房地产公司的借款合同属于民间借贷合同



二、民商法律制度

答案：ABE

解析：（1）选项AD：出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的除外；甲与丙房地产公司之间约定月利率1.5%，年利率为18%，因此仅在未超过 $3.65\% \times 4 = 14.6\%$ 的部分受到法律保护，超出部分的约定无效。（2）选项B：由于约定了利息，因此该借款合同属于有偿合同。（3）选项C：自然人之间借款合同之外的民间借贷合同自合同成立时生效，但当事人另有约定或者法律、行政法规另有规定的除外。（4）选项E：民间借贷，是指自然人、法人和非法人组织之间进行资金融通的行为。



二、民商法律制度

2. 下列关于本案甲与丙房地产公司之间商品房预购合同属性及效力的说法中，正确的有（ ）。

- A. 甲与丙房地产公司商品房预购合同属于附始期法律行为
- B. 甲与丙房地产公司商品房预购合同是借款合同变更的结果
- C. 甲与丙房地产公司商品房预购合同属于附生效条件法律行为
- D. 甲与丙房地产公司商品房预购合同有效
- E. 甲与丙房地产公司商品房预购合同因价款包含高额利息而无效



二、民商法律制度

答案：CD

解析：（1）选项AC：甲与丙房地产公司约定若将来债权到期，丙房地产公司未能偿还贷款及借款本息，则商品房预购合同生效，因此双方订立的商品房预购合同属于附条件法律行为而非附期限法律行为（附始期法律行为）。（2）选项B：甲与丙房地产公司商品房预购合同是借款合同变更的原因。（3）选项DE：该商品房预购合同自条件成就时生效，其中价款包含的高额利息不会导致合同无效。



二、民商法律制度

3. 乙将其对丙房地产公司的5000万元贷款债权转让给甲，须满足的法律条件有（ ）。

- A. 须乙与甲就债权转让达成合意
- B. 须乙的债权有效存在
- C. 须征得丁银行的同意
- D. 须征得丙房地产公司的同意
- E. 须乙与丙房地产公司之间无债权不得转让的约定



二、民商法律制度

答案：ABC

解析：（1）选项A：债权让与为双方民事法律行为，因此要求甲乙就该转让达成合意。（2）选项BC：债权让与的生效要件：①存在有效债权（选项B）；②让与人对被让与的债权享有处分权；③被让与的债权具有可转让性（选项C，应收账款出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外）；④法律、行政法规规定债权让与合同应当办理批准、登记等手续才能生效的，当事人须办理相应的手续。（3）选项D：债权让与以通知债务人为对债务人生效的要件，不需要征得债务人同意。（4）选项E：当事人约定金钱债权不得转让的，不得对抗第三人。



二、民商法律制度

4. 下列关于丁银行质权设立及甲丙所办理的预告登记效力的说法中，正确的有（ ）。

- A. 丁银行的质权自乙与丁签订质押合同时设立
- B. 预告登记后，丙未经甲同意以预购商品房为他人设定的抵押权无效
- C. 预告登记后，预购商品房的所有权即归属于甲
- D. 预告登记后，丙对预购商品房的处分权即丧失
- E. 丁银行的质权自乙与丁办理出质登记时设立



二、民商法律制度

答案：BE

解析：（1）选项AE：以应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。（2）选项BCD：预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。未经预告登记的权利人同意，转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照《民法典》的规定，认定其不发生物权效力。