



第五章 合同法

【例题·简答题】2018年1月，甲公司与乙公司签订融资租赁合同。甲公司根据乙公司的选择，向丙公司购买了1台大型设备，出租给乙公司使用。设备保修期过后，该设备不能正常运行，且在某次事故中造成员工李某受伤。乙公司要求甲公司履行维修义务，承担设备不符合约定的违约责任，并对李某所受损害承担赔偿责任。甲公司表示拒绝，乙公司遂以此为由拒绝支付租金。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 甲公司是否应履行维修义务？并说明理由。

答案：甲公司不应履行维修义务。

根据规定，在融资租赁合同中，**承租人**应当履行占有租赁物期间的维修义务。



第五章 合同法

(2) 甲公司是否应承担设备不符合约定的违约责任？并说明理由。

答案：甲公司不应承担违约责任。

根据规定，租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任。但是，承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。



第五章 合同法

(3) 甲公司是否应对李某所受损害承担赔偿责任？并说明理由。

答案：甲公司不应对李某承担赔偿责任。

根据规定，承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人人身损害或者财产损失的，**出租人不承担责任。**



第五章 合同法

【例题·简答题】2021年1月8日，出租人刘某和承租人王某签订房屋租赁合同，约定租赁期限为30年，第一年租金为2万元，从第二年起租金按一定比例逐年增加。次日，王某搬入该房屋。

2021年4月，刘某将该房屋出售给张某并办理了房屋产权转移登记。张某随后要求王某搬离该房屋，王某以租赁期限尚未届满为由拒绝。

2021年5月，王某向刘某表示自己愿意购买该房屋，以刘某侵犯其承租人的优先购买权为由，主张刘某与张某之间的房屋买卖合同无效。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 刘某和王某对房屋租赁期限的约定，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：不符合规定。

根据规定，租赁期限不得超过20年，**超过20年的，超过部分无效。**



第五章 合同法

(2) 张某要求王某搬离该房屋，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：不符合规定。

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。**



第五章 合同法

(3) 王某主张刘某与张某之间的房屋买卖合同无效，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：不符合规定。

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，但出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。



第五章 合同法

【例题·简答题】慈善家李某于2020年投资设立了只有一个股东的甲公司，甲公司2022年度签订了三份赠与合同：

1月5日，甲公司与乙养老院签订赠与合同，约定：甲公司将一批电热毯赠与乙养老院并保证该批电热毯可以正常使用，无任何质量问题。乙养老院在使用该批电热毯时发生火灾，导致乙养老院部分财产被烧毁，经鉴定，火灾是由电热毯质量不合格所引起。乙养老院要求甲公司赔偿相应损失。



第五章 合同法

6月10日，甲公司与丙建筑公司签订赠与合同，约定：甲公司将一台已经使用一年的叉车赠与丙建筑公司，6月20日交付。6月19日，甲公司因一项工程建设仍需要使用该叉车2个月，遂通知丙建筑公司先撤销赠与，未来再考虑叉车赠与事宜。丙建筑公司认为双方已经在赠与合同上签字盖章，甲公司无权撤销赠与。



第五章 合同法

7月10日，甲公司与丁民办学校签订赠与合同，约定甲公司赠与丁民办学校10万元，**专项用于丁民办学校图书馆购买图书，不能挪作他用**。7月11日，甲公司向丁民办学校支付10万元。8月10日，甲公司调查发现，丁民办学校已经将该笔资金用于**发放所拖欠的教师工资**，遂决定撤销赠与，要求丁民办学校归还10万元。丁民办学校认为其对赠与资金有权调剂使用，拒绝归还。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 乙养老院要求甲公司赔偿相应损失是否符合法律规定？并说明理由。

答案：符合规定。

根据规定，赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。



第五章 合同法

(2) 丙建筑公司认为甲公司无权撤销赠与是否符合法律规定？

并说明理由。

答案：不符合规定。

根据规定，赠与人在赠与财产的权利**转移之前**可以撤销赠与。



第五章 合同法

(3) 甲公司决定撤销赠与，要求丁民办学校归还10万元，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：符合规定。

根据规定，赠与人在向受赠人转移赠与财产权利后，受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与。



第五章 合同法

【例题·简答题】2021年1月1日，张某为购买住房向李某借款，双方在借款合同中约定，李某在合同签订之日起3日内借给张某100万元，年利率为10%，借款期限为1年，自张某收到汇款之日起开始计息，若张某逾期还款，则按年利率15%的标准向李某支付逾期利息，同时按每月2000元的标准支付违约金。

2021年1月2日，为担保李某的债权得以实现，张某的好友周某以保证人的身份在借款合同上签字盖章，但未明确约定保证方式。



第五章 合同法

2021年1月3日，李某从100万元本金中提前扣除10万元的利息，将90万元汇款至张某指定的银行账户。

2022年1月4日，张某未按时还款，李某要求周某承担保证责任，周某认为张某有住房、汽车，有足够能力清偿借款，李某应先起诉张某请求清偿，遂予以拒绝。



第五章 合同法

2022年1月15日，李某向人民法院提起诉讼，请求：

(1) 按100万元本金计算借款利息并由张某予以清偿；

(2) 自2022年1月4日起按合同约定计算逾期利息和违约金并由张某予以清偿。

已知：2021年1月一年期贷款市场报价利率为3、85%，
每月2000元违约金相当于年利率2、67%。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 周某认为李某应先起诉张某请求清偿，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：符合规定。

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，一般保证人享有**先诉抗辩权**。



第五章 合同法

(2) 2022年1月15日，李某请求按100万元本金计算借款利息，人民法院是否应予支持？并说明理由。

答案：人民法院**不予支持**。

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。在本题中，实际借款金额为90万元，应按**90万元本金**计算借款利息。



第五章 合同法

(3) 2022年1月15日，李某请求按合同约定计算逾期利息和违约金，人民法院是否应予支持？并说明理由。

答案：人民法院不予支持。

根据规定，出借人与借款人既约定了逾期利率，又约定了违约金或者其他费用，出借人可以选择主张逾期利息、违约金或者其他费用，也可以一并主张，但是总计超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的部分，人民法院不予支持。在本题中，合同约定的逾期利息和违约金的年利率总计为17、67%，超过了合同成立时一年期贷款市场报价利率的4倍（15、40%）。



第五章 合同法

【例题·简答题】2022年1月9日，赵某将100万元出借给李某，约定：借款期限1年，到期后一次性还清借款本息合计110万元。

2022年1月10日，为担保赵某债权的实现，李某与赵某签订质押合同。约定：李某将一幅价值100万元的山水画质押给赵某。如李某未能如期偿还借款本息，该幅山水画将自动归赵某所有；质押合同自双方签章当日生效，赵某的质权于质押合同签订当日设立。双方于当日在质押合同上签章。



第五章 合同法

因李某将该幅山水画交给甲博物馆进行展览，李某在展览结束后于2022年2月10日将该幅山水画交给赵某保管。

2023年1月10日，李某通知赵某因投资亏损将无法如期偿还借款本息。1月11日，经专业机构鉴定，该幅山水画市场价值105万元。赵某提出将该幅山水画折价105万元抵偿借款本息，李某同意。1月12日，赵某请求李某清偿剩余借款本息5万元，李某拒绝。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 如李某未能如期偿还借款本息，该山水画是否自动归赵某所有？并说明理由。

答案：该山水画不能自动归赵某所有。

根据规定，质权人在债务履行期届满前，与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有的，质权人只能依法就质押财产优先受偿。



第五章 合同法

(2) 赵某对该山水画质权设立的日期是哪天？并说明理由。

答案：质权设立的日期是2022年2月10日。

根据规定，动产质权自出质人交付质押财产时设立。



第五章 合同法

(3) 赵某请求李某清偿剩余借款本息5万元，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：符合规定。

根据规定，质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归出质人所有，**不足部分由债务人清偿。**



第五章 合同法

【例题·简答题】2024年1月8日，甲公司和乙公司签订买卖合同，为担保甲公司支付价款100万元，双方同时签订了抵押合同，约定抵押财产为甲公司M工业用地使用权。抵押合同对M工业用地上已建的甲公司的N房屋是否为抵押财产未作约定。1月12日，双方对抵押合同进行了登记。

2024年3月15日，甲公司在M工业用地上开始建设L冷库。7月1日，L冷库竣工。2024年8月15日，由于甲公司未能按时支付买卖合同约定的价款，乙公司拟行使抵押权，提出以下主张：



第五章 合同法

(1) 因N房屋在抵押登记之前已建在M工业用地上，所以属于抵押财产；

(2) L冷库建设在已经设立抵押权的M工业用地上，所以也属于抵押财产；

(3) 为保证抵押权实现，N房屋、L冷库与M工业用地使用权应一并处分。甲公司认为，乙公司的主张均不合理，抵押财产仅限M工业用地使用权，乙公司只能处分M工业用地使用权。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 乙公司主张N房屋属于抵押财产，是否符合法律规定？
并说明理由。

答案：符合规定。

根据规定，当事人仅以建设用地使用权抵押，债权人主张抵押权的效力及于土地上**已有的建筑物以及正在建造的建筑物已完成部分的**，人民法院应予支持。



第五章 合同法

(2) 乙公司主张L冷库属于抵押财产，是否符合法律规定？
并说明理由。

答案：不符合规定。

根据规定，建设用地使用权抵押后，该土地上**新增的建筑物**不属于抵押财产。



第五章 合同法

(3) 乙公司主张对N房屋、L冷库与M工业土地使用权一并处分，是否符合法律规定？并说明理由。

答案：符合规定。

根据规定，建设用地使用权抵押后，该土地上**新增的建筑物不属于抵押财产**。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上**新增的建筑物与建设用地使用权一并处分**，但新增建筑物所得的价款，抵押权人**无权优先受偿**。



第五章 合同法

【例题·简答题】2023年1月1日，甲公司与乙公司签订买卖合同，约定：甲公司向乙公司购买100台电脑，总价款50万元，合同签订之日，甲公司向乙公司支付定金20万元；乙公司于2023年3月20日将电脑运输至甲公司经营场所，甲公司收到电脑的15个工作日内支付价款。双方对合同债权转让及合同义务转移未作特别约定。



第五章 合同法

2023年3月16日，甲公司因经营业务变更不再需要电脑，遂将该合同的债权转让给丙公司，并通知了乙公司。乙公司认为丙公司经营场所距离较远，如债权转让会增加履行费用，所以通知甲公司不同意以上债权转让。

2023年3月20日，因甲公司明确表示拒收电脑，乙公司只好将电脑运输至丙公司的经营场所，由此增加履行费用800元。乙公司要求甲公司承担增加的履行费用，遭到甲公司拒绝。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 甲公司与乙公司约定的定金金额是否符合法律规定？

简要说明理由。

答案：不符合规定。

根据规定，定金的数额由当事人约定；但是，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，主合同标的额为50万元，20万元定金超过主合同标的额的20%。



第五章 合同法

(2) 在乙公司不同意的情况下，甲公司将债权转让给丙公司，对乙公司是否发生效力？简要说明理由。

答案：对乙公司发生效力。

根据规定，债权人转让债权，**无须经债务人同意**，但应当通知债务人。未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力。



第五章 合同法

(3) 乙公司要求甲公司承担增加的履行费用是否符合法律规定？简要说明理由。

答案：符合规定。

根据规定，因债权转让增加的履行费用，由**让与人**（甲公司）负担。



第五章 合同法

【例题·简答题】2018年3月，甲公司与乙公司签订的租赁合同约定：甲公司将其面积为500平方米的办公用房出租给乙公司，租期25年，租金每月1万元，以每年官方公布的通货膨胀率为标准逐年调整，乙公司应一次性支付两年的租金。合同签订后，乙公司依约支付租金，甲公司依约交付了该房屋。

2023年6月，乙公司为改善条件，未经甲公司同意，在该房屋内改建一间休息室，并安装了整体橱柜等设施。甲公司得知后要求乙公司拆除该休息室及设施，乙公司拒绝。



第五章 合同法

其后该地区房屋价格飙升，租金大涨，甲公司要求提高租金，乙公司拒绝。甲公司遂欲出售该房屋，并通知了乙公司，乙公司表示不购买。甲公司于2025年4月将该房屋出售给丙公司，并办理了所有权转移登记手续。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 租赁合同约定的25年租期效力如何？并说明理由。

答案：20年之内的部分有效，**超过的5年无效。**

根据规定，租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。



第五章 合同法

(2) 甲公司是否有权要求乙公司拆除休息室及设施？并说明理由。

答案：甲公司**有权**要求乙公司拆除休息室及设施。

根据规定，承租人**未经出租人同意**，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人**恢复原状或者赔偿损失**。



第五章 合同法

(3) 甲公司将房屋出售给丙公司后，租赁合同是否继续有效？并说明理由。

答案：租赁合同继续有效。

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。**



第五章 合同法

【例题·综合题】甲公司需要使用乙公司生产的一套精密仪器，但无力购买，遂请求丙公司购买并租给自己。甲公司、丙公司签订融资租赁合同，约定如下：丙公司购买乙公司精密仪器，价款500万元；甲公司租赁该仪器10年，年租金80万元。

丙公司为支付货款向丁公司借款100万元，双方约定：借款期限6个月，利息10万元在本金中预扣，丁公司实际支付丙公司90万元。为担保该借款债权，丙公司以其一台价值40万元的车辆抵押，与丁公司签订了抵押合同；戊公司作为保证人与丁公司签订了保证合同，保证方式为连带责任保证；丁公司与丙公司、戊公司未约定行使担保权利的先后顺序。



第五章 合同法

丙公司和丁公司约定的借款期限届满后，丙公司未能清偿借款。丁公司拟行使抵押权，发现丙公司因拖欠辛公司10万元仓储费用，抵押车辆在前往辛公司提取仓储物时，被辛公司留置。丁公司主张就被留置车辆行使抵押权，理由如下：

（1）辛公司扣留车辆，与其享有的仓储费债权不属于同一法律关系，故辛公司无权留置该车辆；

（2）即使辛公司有权留置该车辆，因抵押权设立在先，丁公司有权优先行使抵押权。



第五章 合同法

丁公司要求保证人戊公司承担连带保证责任，戊公司提出，该借款债权还存在抵押担保，丁公司应先实现抵押权。

要求：根据上述内容，分别回答下列问题：



第五章 合同法

(1) 融资租赁期间，该精密仪器归谁所有？并说明理由。

答案：该精密仪器归丙公司所有。

根据规定，在融资租赁期间，出租人（丙公司）享有租赁物的所有权。



第五章 合同法

(2) 丙公司向丁公司借款的本金是多少？并说明理由。

答案：丙公司向丁公司的借款本金为90万元。

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。

。



第五章 合同法

(3) 丁公司主张行使抵押权的理由(1)是否符合法律规定? 并说明理由。

答案: 理由(1)不符合规定。

根据规定, 债权人留置的动产, 应当与债权属于同一法律关系, 但是**企业之间留置的除外**。



第五章 合同法

(4) 丁公司主张行使抵押权的理由(2)是否符合法律规定? 并说明理由。

答案: 理由(2)不符合规定。

根据规定, 同一动产上已经设立抵押权或者质权, 该动产又被留置的, **留置权人优先受偿。**



第五章 合同法

(5) 戊公司关于丁公司应先实现抵押权的主张是否成立？
并说明理由。

答案：戊公司的主张**成立**。

根据规定，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。**

谢谢 观看
THANK YOU