

2026 年第二阶段民法模考一试题解析

第一题（满分 30 分）

案情：

2018 年，狄某作为发起人之一设立亮材公司，并担任法定代表人。2020 年 1 月，鹏泰公司向亮材公司订购 10 吨二辛酯用于生产棚膜。鹏泰公司以此为原材料生产了一批棚膜。农户李某购买了部分棚膜并使用后，大棚蔬菜出现大量死亡现象。据查，大棚蔬菜大量死亡与棚膜中含有有毒物质二异丁酯有关，该棚膜质量严重不合格。亮材公司向鹏泰公司交付的 10 吨二辛酯中就含有有毒物质二异丁酯。经统计，李某遭受的经济损失为 8 万元。

2020 年 1 月，狄某与张某签订《商品房买卖合同》，约定狄某以 200 万元的总价购买张某名下商品房一套，建筑面积为 100 平方米，位于“悦海湾”小区 6 栋 1 单元 501 室。合同约定：合同签订当天狄某支付 30% 购房款，张某于一周内交房并协助办理过户登记手续，狄某应在 2 月 15 日前付清 70% 的余款，余款付清时，房屋所有权随之移转。双方同时对狄某迟延支付购房款约定了罚息。合同签订后，双方完成了交房与过户登记手续，但狄某仅按时支付了共计 80% 的购房款，剩余 40 万元购房款一直未支付。

2020 年 5 月 10 日，亮材公司与方某签订《借款协议》，约定亮材公司向方某借款 500 万元，借期 1 年，月利率为 3%。狄某加盖了亮材公司的公章，并同时在借款人与连带保证人处签字。

2020 年 6 月 5 日，狄某的父亲狄某某（55 周岁）进入昌辉公司经营的大运发超市后挑选鸡蛋放入购物袋，并将个别鸡蛋放入自己裤子口袋中，被超市员工黄某发现。狄某某在收银台结账完毕准备离开时，黄某叫住狄某某并进行交谈，其间为了防止狄某某逃离，黄某拉住狄某某的衣袖，并跟随狄某某行走，在走至冰柜旁时，狄某某突然倒地。黄某随即拨打 120。120 工作人员到达现场对狄某某急救并送至市医院，但抢救未成功。医院出具的《居民死亡医学证明书》记载狄某某的死因系心肌梗死。狄某起诉请求昌辉公司承担侵权责任，支付狄某某的丧葬费与死亡赔偿金。

2020 年 8 月 15 日，狄某与胡某签订《房屋租赁合同》，约定狄某将“悦海湾”小区 6 栋 1 单元 501 室出租给胡某，租期为 1 年，月租金为 3500 元。合同签订后，胡某与父亲入住该房。

12月，胡某在一次交通事故中意外身亡。2021年2月，狄某通知胡父在半个月内清理物品并腾退房屋。

2021年4月，狄某不再担任亮材公司的法定代表人，由另一位公司股东陈某接任。5月11日，由于亮材公司未能按时偿还借款本息，方某起诉亮材公司、狄某与陈某，请求亮材公司返还借款本息，并请求狄某与陈某承担保证责任。

问题：

1. 李某就其遭受的8万元经济损失可以主张何种救济？为什么？
2. 《商品房买卖合同》效力如何？为什么？
3. 狄某针对昌辉公司的诉讼请求能否得到法院支持？为什么？
4. 狄某是否有权请求胡父腾退房屋？为什么？
5. 方某的诉讼请求是否能够得到法院的支持？为什么？

答案精讲

1. 李某就其遭受的8万元经济损失可以主张何种救济？为什么？

答案：（1）从合同的角度，李某可以向鹏泰公司主张违约责任。因为鹏泰公司交付的标的物不符合合同约定的质量要求，造成李某8万元经济损失，应承担相应的违约责任。

（2）从侵权的角度，李某既可以请求鹏泰公司承担无过错的产品责任，也可以请求亮材公司承担无过错的产品责任。因为棚膜的缺陷源于其原材料的缺陷，因此棚膜的生产者与原材料的生产者都须向受害人李某承担无过错的产品责任。

上述救济方式由李某择一行使。

难度：难

考点：违约责任、产品责任、民事责任竞合

命题和解题思路：因产品缺陷导致人身财产损害是典型的违约与侵权责任竞合的情形，法考主观题命题也十分青睐从产品缺陷的角度考查违约与侵权的竞合。从本题的文字表述来看，并未限定于合同责任或侵权责任，因此本题具有开放性。解答本题的关键点有二：（1）考生在

解题时需要兼顾合同与侵权两个角度；（2）从侵权的角度分析时，本题存在一个难点：真正存在缺陷的是棚膜这一产品的原材料——二辛酯，该有缺陷的原材料是由亮材公司生产的。此种情形下，受害人既可以请求整个产品的生产者承担产品责任，也可以请求缺陷原材料的生产者承担产品责任。承担产品责任后可以内部追偿。

答案解析：先从合同角度分析，《民法典》第 617 条规定：“出卖人交付的标的物不符合质量要求的，买受人可以依据本法第五百八十二条至第五百八十四条的规定请求承担违约责任。”据此结合本题，鹏泰公司作为棚膜的出卖方，交付的棚膜不符合质量要求，导致李某遭受 8 万元的财产损失，鹏泰公司应承担违约责任。需要注意的是，《民法典》第 593 条规定：“当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当依法向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定处理。”据此，尽管棚膜的质量缺陷是因为亮材公司有质量缺陷的原材料所导致，但仍由鹏泰公司承担违约责任。

再从侵权角度分析，《民法典》第 1203 条第 1 款规定：“因产品存在缺陷造成他人损害的，被侵权人可以向产品的生产者请求赔偿，也可以向产品的销售者请求赔偿。”本题中，棚膜作为产品存在缺陷，并且棚膜的生产原材料二辛酯也存在缺陷，因此产品的生产者与原材料的生产者都须向受害人承担产品责任，归责原则为无过错责任。因此，李某既可以请求鹏泰公司承担无过错的产品责任，也可以请求亮材公司承担无过错的产品责任。

2. 《商品房买卖合同》效力如何？为什么？

答案：整体有效，但其中“余款付清时，房屋所有权随之移转”的约定无效。因为所有权保留买卖不适用于不动产，《商品房买卖合同》中关于所有权保留的约定是无效的，但不影响整体的合同效力。

难度：中

考点：所有权保留

命题和解题思路：本题看似考查合同的效力，但实际上涉及的是所有权保留买卖的适用范围。解答本题时存在两个关键问题需要考生分析判断：（1）考生需要结合《商品房买卖合同》的合同内容识别出其中包含所有权保留的条款，确定该商品房的买卖属于所有权保留的买卖；（2）考生需要结合所有权保留买卖的相关规定，确定所有权保留买卖适用范围，特别是明确其

不适用于不动产。此外，在描述《商品房买卖合同》的效力时，考生需要树立合同整体效力与个别条款效力的区分理念，其中个别条款无效原则上不会影响整个《商品房买卖合同》的效力。

答案解析：从《商品房买卖合同》的内容来看，其中“余款付清时，房屋所有权随之移转”是典型的所有权保留的约定。《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第25条规定：“买卖合同当事人主张民法典第六百四十一条关于标的物所有权保留的规定适用于不动产的，人民法院不予支持。”据此可知，所有权保留买卖不适用于不动产。因此《商品房买卖合同》中“余款付清时，房屋所有权随之移转”的约定是无效的。但《商品房买卖合同》的其他部分并没有效力瑕疵，仍然是有效的。

3. 狄某针对昌辉公司的诉讼请求能否得到法院支持？为什么？

答案：不能。因为黄某的行为是合法正当的，其对狄某某的损害并无过错，黄某的侵权责任并不成立，昌辉公司无须承担替代责任。

考点：侵权责任的基本构成要件、用人者责任

难度：中

命题和解题思路：用人者责任往往涉及两层侵权责任成立的判断：第一层是工作人员实施的侵权行为是否成立侵权责任。这一层面侵权责任的成立是用人单位承担侵权责任的逻辑前提。如果工作人员的侵权责任并不成立，那么也就无须再分析用人单位的侵权责任问题了。第一层的侵权责任判断往往涉及一般侵权。第二层是用人单位是否需要为工作人员的侵权责任承担无过错的替代责任。这一层侵权责任的判断，考生需要抓住两个关键因素：其一，实施侵权行为的主体是否为用人单位的工作人员；其二，该侵权行为是否在执行工作任务过程中发生。本题中，侵权的行为人是黄某，而狄某起诉的是昌辉公司。因此在解题思路，第一步分析黄某的侵权责任是否成立。黄某的侵权属于普通侵权，考生需要从侵权责任的基本构成要件入手，分析黄某的侵权责任是否成立。第二步分析昌辉公司是否需要就黄某的行为承担无过错的替代责任。

答案解析：首先分析黄某的行为是否成立侵权责任。黄某涉及的侵权属于普通侵权，结合《民法典》第1165条第1款，如果黄某的侵权责任成立，需要满足四个构成要件：（1）加害行为；（2）过错；（3）因果关系；（4）损害。本题中，要件（2）（3）并不符合。具体而言，狄某

某结账完毕离开时，黄某将狄某某叫住并进行交谈，其间为了防止狄某某逃离拉住狄某某的衣袖，并跟随狄某某行走。黄某所实施的行为都是作为超市员工可以采取的合法正当的行为，主观上并不存在过错，而且谈话以及拉住衣袖等行为与狄某某因心梗而死亡之间也并不存在相当的因果关系。黄某的侵权责任并不成立。结合《民法典》第 1191 条，既然黄某的侵权责任并不成立，昌辉公司自然无须承担替代责任。因此，狄某的诉讼请求不能得到法院支持。

4. 狄某是否有权请求胡父腾退房屋？为什么？

答案：无权。因为承租人胡某在房屋租赁期限内死亡，胡父作为与其生前共同居住的人有权按照原租赁合同租赁该房屋。

难度：中

考点：租赁合同

命题和解题思路：本题看似考查物权请求权中的返还原物请求权，但结合承租人胡某在房屋租赁期限内死亡这一关键事实，不难推断出本题实际上考查的是租赁合同中承租人在租赁期间内死亡这一问题，难度不大。考生只要熟悉《民法典》第 732 条即可轻松应对本题。

答案解析：《民法典》第 732 条规定：“承租人在房屋租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋。”据此结合本题，尽管承租人胡某已经死亡，但是胡父作为与胡某生前共同居住的人，仍可以按照原租赁合同租赁该房屋，因此狄某无权请求胡父腾退房屋。

5. 方某的诉讼请求是否能够得到法院的支持？为什么？

答案：（1）方某要求亮材公司返还借款本息的诉讼请求只能得到部分支持，即借款本金与合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍范围内的利息可以得到支持。因为《借款协议》约定的利率高于合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍，超过了法定的利息上限，超过的利息部分无效。

（2）方某要求狄某承担保证责任的诉讼请求可以得到支持。因为狄某在《借款协议》的连带保证人处签字，意味着狄某与方某订立了有效的保证合同，狄某应对《借款协议》中的债务承担保证责任。

(3) 方某要求陈某承担保证责任的诉讼请求不能得到支持。因为陈某与方某之间并无有效的保证合同，基于合同的相对性原理，狄某签订的保证合同并不约束陈某。

难度：难

考点：借款合同、保证合同、法定代表人

命题和解题思路：民法主观题的一种典型提问方式就是某人的诉讼请求能否得到法院的支持，对于此种提问方式，考生先要结合题干部分确定具有几项诉讼请求，在此基础上对各个诉讼请求一一分析即可。本题中，方某的诉讼请求有三：(1) 请求亮材公司返还借款本息；(2) 请求狄某承担保证责任；(3) 请求陈某承担保证责任。考生需依次分析这三个主张是否成立。对于第(1)个诉讼主张，考生需要注意《借款协议》是否违反了法定的利息上限。对于第(2)个诉讼主张，涉及法定代表人因素，考生需要分析狄某签订《借款协议》，同时在借款人与连带保证人处签字，在法律上有何含义。对于第(3)个诉讼主张，考生只要联系合同相对性原理，即可正确判断。此外，需要注意的是，既然本题中方某有三个诉讼请求，作答时应分别对三个诉讼请求作出判断与分析，切勿混为一谈。

答案解析：方某的诉讼请求有三：(1) 请求亮材公司返还借款本息；(2) 请求狄某承担保证责任；(3) 请求陈某承担保证责任。

对于第(1)个诉讼请求，2021年5月底，由于亮材公司未能按时偿还借款本息，已经陷入履行迟延，债权人方某有权起诉请求亮材公司返还借款本息。但《借款协议》约定的利率换算为年利率是36%，大大超出了《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》(以下简称《民间借贷规定》)中的利息上限。《民间借贷规定》第25条第1款规定：“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。”36%的年利率大大超出了合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍，超过部分的利息是无效的。因此，就第一个诉讼请求，只有借款本金和一年期贷款市场报价利率四倍范围内的利息主张能得到法院支持。

对于第(2)个诉讼请求，需要结合法定代表人的行为归属加以分析。狄某签订《借款协议》，同时在借款人与连带保证人处签字，具有双重含义，一方面以亮材公司的名义签订借款合同，另一方面以自己的名义签订保证合同。前者约束亮材公司，不论法定代表人是否变更；后者仅约束狄某自己，狄某需要为该债权承担连带保证责任。因此，第二个诉讼请求可以得到支持，

方某有权请求狄某承担保证责任。

对于第（3）个诉讼请求，由于《借款协议》中在连带保证人处签字的是狄某，陈某并未签字，该保证合同并不约束陈某，因此陈某无须承担保证责任。

评分细则（共 30 分）

1-5 题满分为：9 分、4 分、4 分、4 分、9 分

1. 李某可以向鹏泰公司（1 分）主张违约责任（2 分），交付标的物存在质量瑕疵（1 分）。可以请求亮材公司（1 分）或者鹏泰公司（1 分）承担无过错的产品责任（2 分）。违约或侵权救济方式由李某择一行使（1 分）。

2. 整体有效（1 分），“余款付清时，房屋所有权随之移转”的约定无效（1 分），不动产不适用所有权保留（2 分）。

3. 不能（1 分）。黄某没有过错（1 分），其侵权责任并不成立（1 分），昌辉公司无须承担替代责任（1 分）。

4. 无权（2 分）。承租人在房屋租赁期限内死亡，生前共同居住的人有权按照原租赁合同租赁该房屋（2 分）。

5. 本金及合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍范围内的利息可以得到支持（2 分），超过部分的利息无效，不能得到支持（1 分）。

要求狄某承担保证责任的诉讼请求可以得到支持（1 分），因为狄某在连带保证人处签字（2 分）。

要求陈某承担保证责任的诉讼请求不能得到支持（1 分），因为陈某与方某之间并无有效的保证合同（2 分）。

第二题（满分 35 分）

案情：

2019 年 10 月 13 日，黄某与兰华公司签订《商品房买卖合同》，约定：1. 黄某购买兰华公司开发的 9 号楼 1805 号房，建筑面积为 150 平方米，价款为 600 万元；2. 买受人须于合同签订之日付清首期购房款 240 万元，剩余 360 万元在三个月内以办理银行按揭贷款的方式支付；3. 商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续，双方签署房屋交接单。买受人应按入住通知书明确的交接时间、地点及要求与出卖人办理房屋交接手续；4. 如因买受人原因未能按时办理，自交付期限届满之日起，视为出卖人已按期将房屋交付买受人，且买受人已实际占有、使用该房屋，该房屋灭失、损坏风险及由此带来的损失全部由买受人承担；5. 如在入住通知书发出 100 日后，因买受人原因仍未收房，则买受人每逾期一日按购房总价的万

分之一向出卖人缴纳违约金；6. 出卖人承诺于2021年7月31日之前交房，因出卖人的原因迟延交房，则出卖人每逾期一日按购房总价的万分之一向买受人缴纳违约金。

2021年7月20日，9号楼竣工验收，质量等级为合格。9月1日，兰华公司与黄某办理交房手续。交房后黄某发现交付楼房的用途、结构与宣传资料中的标准不一致。

2022年1月，黄某发现其居住的龙湖花园小区403号房的厨房有漏水现象，前往503号房查看时发现，黄某厨房的对应位置被改造为卫生间。2月10日，黄某起诉503号房主刘某，请求恢复房屋原有布局。诉讼中，法院查明：刘某在装修503号房时，对原设计的卫生间位置部分改为客厅，原厨房部分面积改造成卫生间并安放了马桶。住房和城乡建设部发布的《住宅设计规范》（GB50096-2011）第5.4.4条规定：“卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室（厅）、厨房和餐厅的上层。”住房和城乡建设部第1093号公告明确指出：“现批准《住宅设计规范》为国家标准，编号为GB50096-2011，自2012年8月1日起实施，其中第5.1.1、5.3.3、5.4.4……条为强制性条文，必须严格执行。”

2022年8月10日，黄某起诉兰华公司，请求：（1）撤销《商品房买卖合同》；（2）兰华公司返还购房款以及相应的利息；（3）兰华公司按购房总价的万分之一赔偿迟延违约金。诉讼中，法院查明：2019年6月18日，兰华公司在河东市房管部门为其开发的9号楼办理了商品房预售许可证，用途为住宅；之后兰华公司对9号楼进行营销宣传，包括张贴宣传广告、通过互联网宣传等；宣传资料中包含“9号楼——写字楼标杆”“唯一恒温写字楼”等内容。

2022年10月10日，黄某与配偶李某因感情不和协议离婚，双方签订《离婚协议》，约定：1. 双方因感情不和自愿离婚；2. 女儿黄小莉现年6周岁，归黄某抚养，直至黄小莉工作时止，李某不贴补任何费用（包括生活费、教育费、医疗费）；3. 龙湖花园小区403号房系夫妻共同财产，归黄小莉所有。双方于2022年11月完成离婚登记，但龙湖花园小区403号房因李某拖延不配合，一直未办理登记手续，目前仍登记在黄某与李某名下。

2022年12月31日，黄某向金达公司借款100万元，借期1年，按年利率10%计息，陆某在借款合同中的连带保证人处签字，常某在借款合同中承诺与黄某共同偿还借款本息。同日，吴某与金达公司签订《抵押合同》，约定：吴某将其持有的惠中公司40%股权质押给金达公司，以担保黄某的借款本息；如吴某拒绝配合办理质押登记手续，应按被担保主债权本金的30%支付违约金。合同签订后，吴某未按约配合办理质押登记。

2024年1月，黄某的借款到期后未按约偿还。金达公司起诉黄某、常某、陆某与吴某，请求：（1）黄某偿还借款本金100万元及其利息；（2）常某连带偿还借款本金100万元及其利息；（3）陆某对借款本息承担保证责任；（4）吴某对借款本息承担担保责任，并支付违约金30万元。

问题：

1. 黄某是否有权请求刘某恢复房屋的原有布局？为什么？

2. 黄某是否有权撤销《商品房买卖合同》？为什么？
3. 黄某请求支付迟延违约金的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？
4. 李某是否有权撤销《离婚协议》中的第3条？黄小莉是否有权请求李某配合办理过户登记？为什么？
5. 金达公司请求支付违约金的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？
6. 如常某偿还了黄某的借款本金，其是否有权向陆某追偿？为什么？

二、总体命题思路

本题由四则实务案例改编而来，有一定难度。整体而言，本题设置了商品房买卖、商品房布局改造、协议离婚以及借款+担保的基础法律事实，案情事实部分字数较多，对考生的审题提出了较高要求。就考点分布而言，本题具体涉及排除妨害、可撤销的民事法律行为、违约金、担保物权的属性、离婚时给予子女财产、涉他合同的履行、债务加入与共同担保等考点，横跨总论、物权、合同与婚姻家庭等领域，具有一定的综合性。本题中有个别问题将合同法的知识点与婚姻家庭法的知识点融合考查，对考生民法知识的体系性提出了更高的要求。

三、案例来源

1. 最高人民法院（2024）最高法民申 6817 号民事裁定书：中国某某银行股份有限公司昆明分行与墨江县某某有限责任公司等金融借款合同纠纷案
2. 北京市第三中级人民法院（2023）京 03 民终 19036 号民事判决书：张某甲、张某乙与章某、高某相邻关系纠纷案
3. 山西省高级人民法院（2020）晋民终 621 号民事判决书：梁某等与山西当代红华置业有限公司买卖合同纠纷案
4. 江苏省盐城市中级人民法院（2024）苏 09 民终 2396 号民事判决书：徐某华与王某飞等赠与合同纠纷案

四、答案精讲

1. 黄某是否有权请求刘某恢复房屋的原有布局？为什么？

答案：有权。因为刘某对 503 号房的改造行为违反了《住宅设计规范》中的强制性规定，对黄某的房屋所有权构成不法的妨害，依据现行法，黄某有权请求刘某排除妨害，即恢复房屋的原有布局。

考点：排除妨害

难度：中

命题和解题思路：本题较为巧妙地结合商品房布局改造事实考查物权请求权中的排除妨害请求权，难度适中。审题时首先需要厘清黄某请求刘某恢复房屋的原有布局，这一请求的性质属于物权请求权还是损害赔偿请求权。如果是物权请求权，具体属于何种物权请求权。在此基础上，解答本题的关键在于准确梳理刘某所实施的行为具有何种性质，尤其是对黄某商品房所有权造成何种侵害。对此需要注意的是，刘某所实施的行为对《住宅设计规范》的违反，这一

事实信息有助于判断刘某的行为不再是合法正当的所有权行使行为，而是对他人房屋所有权的侵害行为。

答案解析：

《民法典》第 236 条规定：“妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。”该条规定了两种物权请求权，即排除妨害请求权与消除危险请求权，本题主要涉及前者。需要重点分析的是，刘某的改造行为是否属于对黄某房屋所有权的妨害。结合案情信息，住房和城乡建设部发布的《住宅设计规范》（GB50096-2011）第 5.4.4 条规定：“卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室（厅）、厨房和餐厅的上层。”住房和城乡建设部第 1093 号公告明确：“现批准《住宅设计规范》为国家标准，编号为 GB50096-2011，自 2012 年 8 月 1 日起实施，其中第 5.1.1、5.3.3、5.4.4……条为强制性条文，必须严格执行。”这一信息表明，刘某的改造行为违反了《住宅设计规范》中的强制性要求，侵害了黄某的房屋所有权，构成对黄某房屋所有权的不法妨害，黄某有权请求排除妨害，具体的排除方式就是恢复原有布局。因此，黄某有权请求刘某恢复房屋的原有布局。

2. 黄某是否有权撤销《商品房买卖合同》？为什么？

答案：有权。因为：（1）兰华公司对 9 号楼进行虚假宣传，导致黄某误以为其购买的房屋为写字楼而非住宅，该行为构成欺诈，而依据现行法，欺诈属于民事法律行为的可撤销事由；（2）黄某起诉时，其撤销权的除斥期间尚未经过，因此黄某有权撤销《商品房买卖合同》。

考点：可撤销的民事法律行为

难度：中

命题和解题思路：本题结合商品房买卖合同考查欺诈这一可撤销事由，难度适中。审题时应先锁定本题所涉及的问题点，结合撤销的表述以及黄某作为购房人的法律地位，不难推断，黄某的撤销依据是民事法律行为的可撤销事由。据此，本题的解题关键在于分析《商品房买卖合同》是否符合某个可撤销事由的构成要件。对此需要重点关注法院查明的信息，据此分析判断兰华公司是否存在欺诈。此外还需注意的是，除了分析欺诈是否构成以外，还需要分析黄某的除斥期间是否已经经过，因为案情中给出了起诉的具体时点，如果除斥期间已经经过，即使欺诈构成，黄某也无权撤销。

答案解析：

《民法典》第 148 条规定：“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者仲裁机构予以撤销。”《民法典总则编解释》第 21 条规定：“故意告知虚假情况，或者负有告知义务的人故意隐瞒真实情况，致使当事人基于错误认识作出意思表示的，人民法院可以认定为民法典第一百四十八条、第一百四十九条规定的欺诈。”本题中，法院查明，2019 年 6 月 18 日，兰华公司在河东市房管部门为其开发的 9 号楼办理了商品房预售许可证，用途为住宅。之后兰华公司对 9 号楼开始进行营销宣传，包括张贴宣传广告、通过互联网宣传等。宣传资料中包含“9 号楼——写字楼标杆”“唯一恒温写字楼”等内容。据此可知，兰华公司与黄某签订《商品房买卖合同》时将住宅谎称为写字楼，而房屋的不同用途与性质对购房人而言具有重要意义，直接影响其是否购买的决策，因此兰华公司的行为构成欺诈，黄某享有撤销权。

不过还需要分析黄某的撤销权的除斥期间是否已经经过。《民法典》第 152 条第 1 款规定：“有下列情形之一的，撤销权消灭：（一）当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内、重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起九十日内没有行使撤销权；……”本题

中，黄某于2021年9月1日交房后才发现交付楼房的用途、结构与宣传资料中的标准不一致，此时撤销权的除斥期间才开始起算，至起诉时1年除斥期间尚未届满。因此黄某仍可行使该撤销权。

说理表达时需要注意区分两层意思：其一是结合案情信息阐明兰华公司构成欺诈；其二是结合案情信息阐明黄某撤销权的除斥期间尚未经过。

3. 黄某请求支付迟延违约金的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

答案：不能。因为：（1）《商品房买卖合同》因兰华公司的欺诈行为而被撤销，该合同自始无效；（2）违约金条款具有从属性，以主合同有效为前提。既然《商品房买卖合同》无效，那么其中的违约金条款也随之无效。

考点：违约金、可撤销的民事法律行为

难度：中

命题和解题思路：本题是对合同法中违约金这一考点的集中考查，同时涉及合同被撤销以后的效力状态，难度适中。此问的核心问题在于分析违约金请求权的主张条件是否满足。违约金请求权的主张条件有二，其一，存在有效的违约金条款；其二，违约金条款约定的事由成就。对此考生需要特别注意第一个条件，本题中黄某的第一个诉讼请求是撤销《商品房买卖合同》，而结合上一问的解析可知，这一诉讼请求可以得到法院的支持。考生需要结合这一关键信息识别出《商品房买卖合同》的最终效力状态，并在此基础上判断违约金条款的最终效力。

答案解析：

违约金条款具有从属性，以其所从属的主合同有效为前提。本题中，黄某的第一个诉讼请求是撤销《商品房买卖合同》，而结合上一问的解析可知，这一诉讼请求可以得到法院的支持。

《民法典》第155条规定：“无效的或者被撤销的民事法律行为自始没有法律约束力。”据此可知，《商品房买卖合同》被撤销后，其中的迟延违约金条款也会随之无效。既然该迟延违约金条款无效，那么黄某自然无权请求兰华公司支付。说理表达时需要注意区分两个层次：其一，违约金条款具有从属性；其二，主合同《商品房买卖合同》基于欺诈被撤销后自始无效。

4. 李某是否有权撤销《离婚协议》中的第3条？为什么？黄小莉是否有权请求李某配合办理过户登记？为什么？

答案：（一）无权。因为《离婚协议》中的第3条性质上属于离婚时父母赠与子女财产的约定，属于特殊的赠与合同，李某无权单方行使任意撤销权。

（二）无权。因为黄小莉并非《离婚协议》的当事人，且《离婚协议》并未明确赋予黄小莉直接请求履行的权利，因此《离婚协议》第3条属于不真正的利他合同，第三人黄小莉无权请求李某配合办理过户登记。

考点：离婚时给予子女财产、涉他合同的履行

难度：难

命题和解题思路：本题分为两小问，较为巧妙地将两个分属于合同法与婚姻家庭法的知识点融合在一起考查，颇具难度。对于第1小问，审题时首先需要厘清《离婚协议》第3条的内容具有何种性质，对此需要结合协议内容识别出该条属于离婚时给予子女财产的约定，对于其中一方是否可以享有任意解除权，需要结合此种赠与的特殊性进行分析，对此《民法典婚姻家庭编解释二》作出了明确具体的规定，需要注意。对于第2个小问，考生需要厘清《离婚协议》中第3条在债法上的具体结构，其是否属于涉他合同，如果属于，具体属于真正的利他合同还

是非真正的利他合同。对此需要重点结合二者的核心区别进行分析，尤其是关注案情中是否明确提及黄小莉享有履行请求权。

答案解析：

对于第1小问，《离婚协议》第3条约定“龙湖花园小区403号房系夫妻共同财产，归黄小莉所有”，这是典型的离婚时父母赠与子女财产的约定，此种赠与是较为特殊的赠与，赠与人有两人，不能像普通的赠与合同那样允许赠与人单独行使任意撤销权，此种赠与的任意撤销应由双方共同为之。《民法典婚姻家庭编解释二》第20条第1款规定：“离婚协议约定将部分或者全部夫妻共同财产给予子女，离婚后，一方在财产权利转移之前请求撤销该约定的，人民法院不予支持，但另一方同意的除外。”据此可知，李某单方无权撤销《离婚协议》第3条。说理表达时需要阐明《离婚协议》第3条是夫妻双方对子女的赠与，具有特殊性，李某无法单方向行使任意撤销权。

对于第2问，需要重点分析《离婚协议》第3条在债法上的性质以及黄小莉的法律地位。《离婚协议》第3条是离婚时父母赠与子女财产的约定，据此黄某与李某均有义务将龙湖花园小区403号房转移登记至黄小莉名下，而黄小莉并非该协议的当事人。《民法典》第522条规定：“当事人约定由债务人向第三人履行债务，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，应当向债权人承担违约责任。”据此可知，《离婚协议》第3条属于不真正的利他合同，虽然黄小莉有权受领龙湖花园小区403号房，但并不享有独立的履行请求权，因此黄小莉无权请求李某配合办理过户登记。《民法典婚姻家庭编解释二》第20条第3款也有类似的规定：“双方在离婚协议中明确约定子女可以就本条第一款中的相关财产直接主张权利，一方不履行离婚协议约定的义务，子女请求参照适用民法典第五百二十二条第二款规定，由该方承担继续履行或者因无法履行而赔偿损失等民事责任的，人民法院依法予以支持。”说理表达时需要注意阐明《离婚协议》并未赋予黄小莉直接请求履行的权利，以及黄小莉并非《离婚协议》的当事人。

5. 金达公司请求支付违约金的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

答案：不能。因为基于担保物权的从属性，担保责任的范围不得超过债务人的责任范围，因此本题中《抵押合同》中的违约金条款是无效的，金达公司无权请求吴某支付违约金。

考点：担保物权的属性

难度：中

命题和解题思路：本题看似考查违约金这一考点，实则考查担保物权的从属性，具体涉及担保责任内容上的从属性。解答本题的关键在于，审题时需要厘清《抵押合同》中违约金条款的性质，对此需要考生对担保合同中约定的违约金条款保持一定的敏感性。在此基础上，结合担保物权的相关从属性规则进行分析，尤其是注意《民法典担保制度解释》第3条的规定。

答案解析：

《民法典担保制度解释》第3条规定：“当事人对担保责任的承担约定专门的违约责任，或者约定的担保责任范围超出债务人应当承担的责任范围，担保人主张仅在债务人应当承担的责任范围内承担责任的，人民法院应予支持。担保人承担的责任超出债务人应当承担的责任范围，担保人向债务人追偿，债务人主张仅在其应当承担的责任范围内承担责任的，人民法院应予支持；担保人请求债权人返还超出部分的，人民法院依法予以支持。”该条规定了担保物权内容上的从属性，即担保责任的范围不得超过债务人的责任范围。本题中，债务人黄某在借款合同中并未约定违约金条款，如果《抵押合同》中的违约金条款有效，则抵押人吴某承担的担保责任会超过债务人黄某的责任范围，因此《抵押合同》中的违约金条款是无效的，金达公司无权请

求吴某支付违约金。

6. 如常某偿还了黄某的借款本息，其是否有权向陆某追偿？为什么？

答案：无权。因为：（1）常某在借款合同中承诺与黄某共同偿还借款本息，属于债务加入的意思表示，常某属于债务加入人；（2）依据现行法，第三人加入债务并清偿后，有权向原债务人追偿，但无权向保证人追偿，因此常某无权向连带保证人陆某追偿。

考点：债务加入、共同担保

难度：难

命题和解题思路：本题巧妙地将债务加入与共同担保融合在一起考查，颇具难度。解答本题的关键在于厘清常某的法律地位，分析其属于债务加入人还是保证人，不同的分析结论会导向不同的答案。对此需要结合常某在借款合同中的承诺内容进行分析。解答本题的关键在于区分债务加入与保证，两者的核心差异在于当事人的意思不同，债务加入中，第三人有意加入债务与债务人一起承担债务，第三人与原债务人地位平等，无主从之分；而在保证的情形下，不论是连带保证还是一般保证，保证人都是主债务的从债务人，其责任以主债务不履行为前提。保证人承担保证责任后，有权向主债务人追偿。把握这一核心区别，即可准确分析出常某的法律地位。

答案解析：

《民法典》第 552 条规定：“第三人与债务人约定加入债务并通知债权人，或者第三人向债权人表示愿意加入债务，债权人未在合理期限内明确拒绝的，债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务。”《民法典》第 681 条规定：“保证合同是为保障债权的实现，保证人和债权人约定，当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，保证人履行债务或者承担责任的合同。”由此可见，债务加入与保证的核心差异在于：债务加入时，第三人与原债务人处于平等的法律地位，而保证情形下保证债务具有从属性，当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，保证人才承担保证责任。本题中，常某在借款合同中承诺与黄某共同偿还借款本息。这一意思表示明确表明常某具有和黄某共同还债的意思，是典型的债务加入合意，而非保证合意。因此常某的真实法律地位是债务加入人。依据《民法典》第 552 条，常某与黄某对借款本息负担连带之债。既然常某是债务加入人，那么其清偿债务后只能向原债务人黄某追偿，而无权向连带保证人陆某追偿。需要注意的是，既然常某是债务加入人，其与陆某之间就不是共同担保人，常某不得依据《民法典担保制度解释》第 13 条向陆某追偿。

说理表达时需要区分两个层次：其一，阐明常某的法律地位，明确其构成债务加入而非保证；其二，阐明债务加入人清偿债务后只能向原债务人追偿而不得向保证人追偿。

评分细则（共 35 分）

1-6 题满分为：6 分 6 分 6 分 6 分 6 分 5 分

1. 有权（2 分）。改造行为对黄某的房屋所有权构成不法妨害（2 分），可以主张排除妨害请求权（2 分）。

2. 有权（2 分）。虚假宣传构成欺诈（1 分），属于合同可撤销事由（2 分），撤销权除斥期间未经过（1 分）。

3. 不能（2 分）。合同被撤销自始无效（2 分），违约金条款随之无效（2 分）。

4. 无权（1分）。离婚时父母赠与子女财产的约定属于特殊赠与（1分），不享有任意撤销权（1分）。

无权（1分）。黄小莉并非《离婚协议》的当事人（1分），合同未赋予其直接的履行请求权（1分）。

5. 不能（2分）。担保责任范围不得超过债务人责任范围（或者担保物权具有从属性）（2分），抵押合同的违约金条款无效（2分）。

6. 无权（2分）。常某构成债务加入（1分），第三人加入债务并清偿后无权向保证人追偿（2分）。

第三题（满分 35 分）

案情：

2021 年 9 月 14 日，沃奇公司与博华公司签订《转让协议》，约定：1. 沃奇公司从博华公司购入宋官窑粉青釉三足弦纹樽（口径 24cm 高 14.4cm）与宋官窑米白釉银锭式枕（长 26.4cm 宽 14.7cm 高 12.6cm），洽购价格为 1 亿元；2. 这两件艺术品均著录于《大观如典》。照片、鉴定文件作为协议附件附后；3. 博华公司提供以上艺术品相关鉴定文件，沃奇公司认定并依据博华公司提供的鉴定文件签订及履行《转让协议》；4. 沃奇公司于 2021 年 9 月 30 日前支付价款 1 亿元，由于以上艺术品将参加省博物馆的展览，艺术品交割将在展览结束后一周内完成。

9 月 28 日，沃奇公司、博华公司与李某签订《补充协议》，约定：1. 鉴于《转让协议》约定的艺术品因参加省博物馆的展览而需迟至展览结束后一周内才能交割，沃奇公司至今未见到标的艺术品实物，而沃奇公司付款期限却早于标的艺术品交割期限。因此，为保护各方的合法权益，李某愿意作为博华公司的共同义务人加入《转让协议》。三方一致同意就《转让协议》签订本补充协议；2. 如博华公司未能将标的艺术品按照本合同的约定按时完好地交付沃奇公司、交付的标的艺术品不符合合同约定或者违反本合同任何一项约定的，沃奇公司均有权解除本合同，博华、李某应连带向沃奇公司返还 1 亿元；3. 各方一致同意，沃奇公司的付款期限延长一个月至 10 月 31 日。2021 年 9 月 20 日至 2021 年 10 月 17 日，沃奇公司分 10 笔、每笔 1000 万元向博华公司共计支付 1 亿元，博华公司开具了全额发票。

10 月 15 日，沃奇公司的法定代表人谢某以个人借观的名义，从李某处取走价值 2 亿元的五件艺术品。

11 月 10 日，沃奇公司向博华公司发送律师函，要求博华公司立即交付约定的两件艺术品。博华公司收到后未予以回复。

11 月 20 日，李小明（13 岁）骑自行车上学途中，逆行撞伤行人周某，致其手臂骨折，花费医药费 1 万元。李小明系李某与赵某之子。李某与赵某于 2019 年 11 月协议离婚，双方在离婚协议中约定离婚后李小明随李某生活，李某为李小明的监护人。周某联系赵某要求赔偿，赵

某认为自己已不是监护人，无需承担赔偿责任，即使承担也只需赔偿部分医药费。李小明平日上学经常逆行，李某与赵某对此知晓但均未提醒教育。

2022年1月1日，沃奇公司与威尔公司签订《商品房屋租赁协议》，约定：1. 沃奇公司将名下10号房（建筑面积200平方米）租给威尔公司，租赁期限为2022年1月1日至2023年12月31日；2. 房租按季度支付，每个季度租金为15万元，需提前15日支付，押一付一；3. 租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由承租方承担的费用、租金，以及承租方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还给承租方。合同签订当天，双方完成了交房手续，威尔公司向沃奇公司转账支付首期租金与押金合计30万元，沃奇公司开具租赁发票。

2022年3月10日，沃奇公司起诉博华公司，请求：（1）解除沃奇公司与博华公司签订的《转让协议》以及三方签订的《补充协议》；（2）博华公司与李某连带返还1亿元价款。诉讼中，法院查明：案涉两件艺术品事实上并未参加省博物馆的展览，也不在省博物馆保管。谢某借观的五件艺术品目前尚未归还。诉讼中，博华公司提出抗辩：因谢某尚未归还五件艺术品，其有权基于同时履行抗辩权拒绝返还1亿元。

2023年3月，因沃奇公司的借款到期且未按约偿还，沃奇公司名下的10号房被债权人融达公司申请强制执行。锐捷公司参与司法拍卖成功拍得该房。4月1日，锐捷公司收到法院向其送达的司法拍卖成交裁定书。

5月10日，沃奇公司与威尔公司签订《续租协议》，约定10号房的租期延长至2024年12月31日。

2024年1月，锐捷公司向威尔公司发函要求威尔公司腾退10号房，并支付欠付的租金。威尔公司则以租期尚未届满为由拒绝腾退，双方为此产生争议。威尔公司于2022年底开始经营不善，合计支付四期租金，剩余租金并未支付。

问题：

1. 对于周某医药费的赔偿，赵某是否有权主张不承担责任或者减轻责任？为什么？
2. 在沃奇公司与博华公司的诉讼中，沃奇公司的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？
3. 在沃奇公司与博华公司的诉讼中，博华公司提出的抗辩是否成立？为什么？
4. 锐捷公司是否有权请求确认《续租协议》无效？为什么？
5. 2024年1月，锐捷公司是否有权请求威尔公司腾房？为什么？
6. 威尔公司欠付的租金应当向谁支付？为什么？

二、总体命题思路

本题由三个实务案例改编而来，有一定难度。从整体而言，本题设置了艺术品买卖、房屋租赁、被监护人侵权、房屋拍卖执行等基础事实，对租赁合同中的买卖不破租赁规则进行了较为深入的考查。从考点分布来看，本题具体涉及监护的设立、监护人责任、合同解除、债务加入、同时履行抗辩权、效力未定的民事法律行为、物权取得的原因、租赁合同、返还原物等考

点，考点横跨总论、物权、合同、侵权，带有一定的综合性。本题有几问涉及多个小问，涉及多个知识点，对考生的说理表达能力有较高的要求。此外，本题要求考生对租赁合同中买卖不破租赁规则有较为深入的理解。

三、案例来源

1. 最高人民法院（2021）最高法民终 956 号民事判决书：汪某某与北京智控投资有限公司等买卖合同纠纷案

2. 山东省临清市人民法院（2024）鲁 1581 民初 1680 号民事判决书：张某某与王某某等非机动车交通事故责任纠纷案

3. 北京市第一中级人民法院（2021）京 01 民终 7833 号民事判决书：北京秋石资产管理有限公司与锐捷网络股份有限公司房屋租赁合同纠纷案

四、答案精讲

1. 对于周某医药费的赔偿，赵某是否有权主张不承担责任或者减轻责任？为什么？

答案：（一）无权主张不承担责任。因为：（1）尽管赵某与李某离婚，但依据现行法，离婚不影响监护关系，赵某仍是李小明的监护人；（2）依据现行法，父母的监护职责具有法定性与强制性，不得约定排除，因此李某与赵某离婚协议中“李某为李小明的监护人”的约定是无效的，李某与赵某均为李小明的监护人；（3）李小明逆行时撞伤周某，其侵权责任成立，依据现行法监护人责任的规定，赵某作为李小明的监护人应承担监护人责任。

（二）无权主张减轻责任。因为：（1）本题中“李小明平日上学经常逆行，李某与赵某对此知晓但均未提醒教育”，这一事实表明赵某未尽到监护职责，因此赵某不得据此主张减轻责任；

（2）尽管赵某未与李小明共同生活，但依据现行法，未与被监护人共同生活并非监护人责任的减轻事由，因此赵某不得据此主张减轻责任。

考点：监护的设立、监护人责任

难度：难

命题和解题思路：本题从抗辩的角度对监护人责任进行集中考查，同时也间接地涉及监护的设立这一考点，有一定难度。由于涉及两个不同的主张，本题实则包含两部分，解答时要区分不承担责任的主张与减轻责任的主张，分别作出判断。对于不承担责任的主张，解答的关键在于厘清赵某是不是李小明的监护人，对于这一问题，需要注意离婚协议中李某担任李小明的监护人这一约定的效力，以及离婚本身会不会影响监护关系。只要赵某仍然是李小明的监护人，那么其监护人责任就成立。对于减轻责任的主张，关键在于厘清赵某可能基于什么理由减轻。对此有两种可能，其一是赵某尽到了监护职责，其二是赵某未与李小明共同生活。解题时需要分别判断。对于第二种可能，《民法典侵权责任编解释一》进行了明确规定，需要结合该司法解释的新规则进行分析。

答案解析：

先分析赵某不承担责任的主张，这一主张涉及的核心问题是赵某是仍然是李小明的监护人，如果是的话则其监护人责任就成立。本题中，李某与赵某离婚之前，双方均为李小明的监护人，离婚不是监护关系的终止事由，因此李某与赵某离婚不影响赵某与李小明的监护关系。此外仍

需分析离婚协议中李某担任李小明的监护人这一约定的效力。《民法典总则编解释》第8条第1款规定：“未成年人的父母与其他依法具有监护资格的人订立协议，约定免除具有监护能力的父母的监护职责的，人民法院不予支持。”据此可知，父母的监护职责具有法定性与强制性，不得约定排除，因此离婚协议中李明担任监护人的约定是无效的，赵某仍是李小明的监护人。《民法典》第1188条第1款规定：“无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的，由监护人承担侵权责任。监护人尽到监护职责的，可以减轻其侵权责任。”由于赵某仍是李小明的监护人，因此依据《民法典》第1188条第1款，赵某应当承担监护人责任，其提出的不承担责任的主张是不成立的。

再分析赵某减轻赔偿责任的主张。依据《民法典》第1188条第1款，赵某可能基于尽到监护职责而主张减轻赔偿责任。本题中，李小明平日上学经常逆行，李某与赵某对此知晓但均未提醒教育，这表明赵某作为监护人并未尽到监护职责，因此赵某不能据此主张减轻赔偿责任。赵某还有可能基于未与李小明共同生活而主张减轻责任。《民法典侵权责任编解释一》第8条第1款规定：“夫妻离婚后，未成年子女造成他人损害，被侵权人请求离异夫妻共同承担侵权责任的，人民法院依照民法典第一千零六十八条、第一千零八十四条以及第一千一百八十八条的规定予以支持。一方以未与该子女共同生活为由主张不承担或者少承担责任的，人民法院不予支持。”据此，未与被监护人共同生活并非监护人责任的减轻事由，因此赵某也无权据此减轻责任。

说理表达时，首先注意拆分不承担责任的主张与减轻责任的主张，二者分别说理。对于不承担责任的主张，区分两个层次：其一，分析赵某是否仍为李小明的监护人；其二，结合监护人责任规则分析赵某是否承担监护人责任。对于责任减轻的主张，也区分两个层次：其一，赵某可否基于尽到监护职责减轻责任；其二，赵某可否基于未与被监护人共同生活减轻责任。

2. 在沃奇公司与博华公司的诉讼中，沃奇公司的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

答案：（一）解除《转让协议》的请求可以得到法院的支持。因为博华公司未按照《转让协议》的约定向沃奇公司交付两件艺术品，构成迟延履行，经催告后在合理期限内仍未履行，依据现行法，沃奇公司享有法定解除权，其有权解除《转让协议》。

（二）博华公司与李某连带返还1亿元价款的诉讼请求可以得到法院的支持。因为：（1）依据现行法，合同解除后已经履行的部分发生恢复原状的法律效果，《转让协议》解除后沃奇公司有权请求1亿元价款的返还；（2）对于该1亿元价款的返还债务，李某签订了有效的债务加入协议，依据现行法关于债务加入的规定，李某与博华公司对1亿元价款的返还承担连带债务。

考点：合同解除、债务加入

难度：难

命题和解题思路：结合沃奇公司的诉讼请求可知，本题实际上是两小问，沃奇公司的每个诉讼请求应单独判断与说理。沃奇公司的第一个诉讼请求涉及合同的解除，解题时需要全面考虑合意解除、约定解除、法定解除（不可抗力、根本违约、任意解除）等多种情形，最终不难锁定，沃奇公司可以基于博华公司的根本违约行为解除。对于博华公司的迟延交付标的物行为，说理时要注意提及催告程序。沃奇公司的第二个诉讼请求又涉及两个主体，对博华公司主张返还1亿元，涉及合同解除的法律效果，结合第1小问的答案不难回答。对于李某连带返还1亿元，则需要重点分析《补充协议》的合同内容，分析是否存在有效的债务加入协议。

答案解析：

先分析诉讼请求（1）。本题中，合意解除、约定解除、任意解除等因素均不存在，因此主要考虑基于博华公司违约行为而解除。《民法典》第563条第1款规定：“有下列情形之一的，

当事人可以解除合同：……（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；……”本题中，双方约定需迟至展览结束后一周内才能交割，而事实上两件艺术品并未参与展览，因此博华公司交付艺术品的债务已经履行迟延，经催告后在合理期限内仍未履行，沃奇公司享有法定解除权。因此，沃奇公司有权解除《转让协议》。说理表达时，应注意明确博华公司的违约行为形态为迟延

再分析诉讼请求（2）。诉讼请求（2）涉及两个主体，即博华公司与李某。对于博华公司返还1亿元价款，需结合合同解除的法律效果进行分析。《民法典》第566条第1款规定：“合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。”据此，《转让协议》解除后，沃奇公司与博华公司对于已经履行的部分需要互相返还，即沃奇公司有权请求博华公司返还已经支付的1亿元价款。对于李某，则需要结合债务加入的规则进行分析。《民法典》第552条规定：“第三人与债务人约定加入债务并通知债权人，或者第三人向债权人表示愿意加入债务，债权人未在合理期限内明确拒绝的，债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务。”本题中，李某、沃奇公司与博华公司签订的《补充协议》中就包含有效的债务加入约定，因此李某对该1亿元价款的返还债务承担连带责任。

3. 在沃奇公司与博华公司的诉讼中，博华公司提出的抗辩是否成立？为什么？

答案：不成立。因为博华公司返还1亿元价款与谢某返还五件艺术品并非基于同一双务合同而所负的债务，不符合同时履行抗辩权的构成要件，因此博华公司不得基于同时履行抗辩权拒绝返还1亿元价款。

考点：同时履行抗辩权

难度：中

命题和解题思路：从博华公司的抗辩内容不难看出本题考查的是同时履行抗辩权。解答本题的关键就是结合同时履行抗辩权的构成要件分析，博华公司的同时履行抗辩权是否成立。解题时要重点关注博华公司的1亿元返还债务与谢某的五件艺术品返还债务之间是否基于同一双务合同的对待给付义务。如果能注意到这一点，本题即可顺利得解。

答案解析：

《民法典》第525条规定：“当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行请求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行请求。”据此可知，同时履行抗辩权的构成要件为：（1）因同一双务合同互负债务；（2）双方互负的债务没有履行的先后顺序；（3）双方互负的债务均已届履行期；（4）对方对自己的债务未履行或履行不符合约定。本题中，要件（1）并不满足，因为博华公司的1亿元价款返还债务是基于《转让协议》的解除而产生的，谢某返还五件艺术品是基于李某与谢某之间的借用关系而发生的，二者并非基于同一双务合同而发生，因此博华公司的同时履行抗辩权并不成立。

4. 锐捷公司是否有权请求确认《续租协议》无效？为什么？

答案：无权请求。因为《续租协议》签订时沃奇公司已经不是10号房的所有权人，其欠缺处分权，但《续租协议》属于债权性合同，出租人欠缺处分权不影响其效力，本题中《续租协议》也不存在其他效力瑕疵事由。

考点：效力未定的民事法律行为

难度：难

命题和解题思路：本题巧妙地借助租赁合同来考查无权处分这一知识点，不少考生可能不太适应，因此有一定难度。解答本题的关键在于结合案情信息确定《续租协议》的可能效力瑕疵事由，对此一方面要认真阅读《续租协议》的内容；另一方面也要注意《续租》协议签订的时点，确定该协议签订时沃奇公司是否还是10号房的所有权人。结合案情可知，《续租协议》签订时，10号房的拍卖成交裁定书已经生效，锐捷公司已经是10号房的所有权人，对于《续租协议》，沃奇公司已经不享有处分权。因此问题的关键在于出租人欠缺处分权会不会影响租赁合同的效力。

答案解析：

《民法典物权编解释一》第7条规定：“人民法院、仲裁机构在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、变卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为民法典第二百二十九条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁机构的法律文书。”本题中，2023年4月1日，锐捷公司收到法院向其送达的司法拍卖成交裁定书。依据《民法典物权编解释一》第7条，锐捷公司已经成为10号房的所有权人。因此2023年5月10日沃奇公司与威尔公司签订《续租协议》时，沃奇公司已经不是10号房的所有权人，其并无处分权。《民法典合同编通则解释》第19条第1款规定：“以转让或者设定财产权利为目的订立的合同，当事人或者真正权利人仅以让与人在订立合同时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持；因未取得真正权利人事后同意或者让与人事后未取得处分权导致合同不能履行，受让人主张解除合同并请求让与人承担违反合同的赔偿责任的，人民法院依法予以支持。”据此可知，欠缺处分权不影响债权性合同的效力。本题中，《续租协议》属于租赁合同，租赁合同是典型的债权性合同，不受出租人欠缺处分权的影响，且本题中《续租协议》并无其他效力瑕疵事由，因此《续租协议》是有效的。说理表达时要重点阐明出租人沃奇公司欠缺处分权对《续租协议》的效力没有影响。

5. 2024年1月，锐捷公司是否有权请求威尔公司腾房？为什么？

答案：有权请求。因为：（1）依据买卖不破租赁规则，锐捷公司取得10号房所有权时，威尔公司的租赁权不受影响，锐捷公司需承受《商品房租赁合同》的权利义务；（2）《续租协议》系沃奇公司与威尔公司签订，基于合同的相对性原理，对锐捷公司没有拘束力；（3），按照《商品房租赁合同》，威尔公司的租赁权于2023年12月31日终止。2024年1月，威尔公司对10号房的占有为无权占有，符合返还原物请求权的构成要件（或者2024年1月，《商品房租赁合同》终止，承租人威尔公司有义务向出租人锐捷公司返还租赁物）。

考点：租赁合同、返还原物

难度：难

命题和解题思路：本题较为巧妙地将买卖不破租赁与物权请求权中的返还原物结合在一起考查，有一定难度。解答本题时，首先应确认2024年1月，锐捷公司已经是10号房的新所有权人，如果威尔公司对10号房无权占有，则锐捷公司有权请求返还。在基础上，本题的关键问题在于，2024年1月，威尔公司是否还享有有效的租赁权以对抗锐捷公司的返还请求。对此问题，需要结合买卖不破租赁规则进行分析。与此同时，考生需要注意的是，《续租协议》是沃奇公司与威尔公司签订的，对锐捷公司并无拘束力。锐捷公司基于买卖不破租赁规则所承受的租赁合同，就是原《商品房租赁协议》，该协议中的租期届满，则承租人威尔公司就不再享有租赁权。

答案解析:

依据《民法典物权编解释一》第7条,2023年4月1日锐捷公司取得10号房的所有权。《民法典》第725条规定:“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。”据此,威尔公司的租赁权不受影响,锐捷公司需承受《商品房租赁协议》,威尔公司的租赁权于2023年12月31日终止。因此2024年1月,威尔公司已经不享有租赁权。此外需要注意,沃奇公司与威尔公司签订的《续租协议》对锐捷公司并无法律拘束力,威尔公司不得依据该协议对抗锐捷公司。既然威尔公司的租赁权已经终止,则其对10号房的占有属于无权占有。《民法典》第235条规定:“无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。”锐捷公司有权据此请求威尔公司返还10号房。对于返还问题,也可以直接从租赁合同终止本身入手。《民法典》第733条规定:“租赁期限届满,承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。”据此,2024年1月《商品房租赁协议》的租赁期限已经届满,承租人威尔公司负有返还租赁物的义务。

说理表达时需要区分三个层次:其一,基于买卖不破租规则,锐捷公司需要承受《商品房租赁协议》;其二,基于合同相对性原理,《续租协议》对锐捷公司没有拘束力;其三,2024年1月,锐捷公司的返还原物请求权成立(或者《商品房租赁协议》终止,承租人负有返还租赁物的义务)。

6. 威尔公司欠付的租金应当向谁支付?为什么?

答案:2023年1月1日至2023年4月1日之前的租金应向沃奇公司支付,2023年4月1日以后的租金应向锐捷公司支付。因为:(1)因为依据现行法,执行程序中的拍卖成交裁定书可以直接导致物权变动,因此2023年4月1日,锐捷公司取得10号房的所有权人;(2)依据买卖不破租赁规则,租赁期间租赁物所有权变动时,租赁合同的权利义务概括移转给新所有权人,因此2023年4月1日,锐捷公司概括承受《商品房租赁协议》中的权利义务,因此锐捷公司有权收取2023年4月1日之后的租金,此前的租金则应向原出租人沃奇公司支付。

考点:物权取得的原因、租赁合同

难度:难

命题和解题思路:本题考查了基于法律文书的物权变动与买卖不破租赁规则中较为细节性的知识,有一定难度。解答本题时应先确定威尔公司欠付多少租金,结合案情可知,威尔公司尚未支付的租金为2023年度的租金。在此基础上,解题的关键在于厘清买卖不破租赁的法律效果。买卖不破租赁的核心法律效果在于租赁合同权利义务的概括转移,由新所有权人概括承受原租赁合同中的权利义务,且概括转移的时点为所有权转移时。在此基础上本题的关键在于厘清锐捷公司合适成为10号房的所有权人,分析此问题时需要注意拍卖成交裁定书可以直接导致物权变动。

答案解析:

本题中,

《民法典物权编解释一》第7条规定:“人民法院、仲裁机构在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书,以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、变卖成交裁定书、以物抵债裁定书,应当认定为民法典第二百二十九条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁机构的法律文书。”本题中,2023年4月1日,锐捷公司收到法院向其送达的司法拍卖成交裁定书。依据《民法典物权编解释一》第7条,锐捷公司已经成为10号房的所有权人。依据《民法典》第725条买卖不破租赁

规则，租赁期间租赁物所有权发生变动时，租赁合同的权利义务发生概括转移，由新所有权人承受，且转移的时点为所有权变动时。因此，本题中，2023年4月1日，锐捷公司概括承受《商品房租赁协议》中的权利义务，因此锐捷公司有权收取2023年4月1日以后的租金。此前的租金应由原出租人沃奇公司收取。说理表达时应区分两层意思：其一，锐捷公司何时取得10号房的所有权；其二，结合买卖不破租赁规则分析锐捷公司何时承受《商品房租赁协议》中的权利义务。

评分细则（共35分）

1-6题满分为：7分 7分 5分 4分 6分 6分

1. 无权主张不承担（1分）。离婚不影响监护关系（1分），监护职责不得约定排除（1分），作为监护人应当承担替代责任（1分）。

无权主张减轻（1分）。赵某未尽到监护职责（1分），未与被监护人共同生活并非监护人责任的减轻事由（1分）。

2. 解除《转让协议》的请求可以得到支持（1分）。迟延履行经催告后合理期限仍未履行（2分），沃奇公司享有法定解除权（1分）。

博华公司与李某连带返还1亿元价款的请求可以得到支持（1分）。李某债务加入协议有效（2分）。

3. 不成立（2分）。并非基于同一双务合同产生（1分），不成立同时履行抗辩权（2分）。

4. 无权（2分）。无权处分不影响租赁合同效力（2分）。

5. 有权（2分）。买卖不破租赁，锐捷公司需承受租赁合同的权利义务（1分），锐捷公司不是续租协议相对人（1分）。威尔公司对10号房的占有为无权占有（1分），成立返还原物请求权（1分）（或者租赁合同终止（1分），承租人有义务返还（1分））

6. 2023年1月1日至2023年4月1日部分向沃奇公司支付（1分），2023年4月1日以后部分向锐捷公司支付（1分）。拍卖成交裁定书可以直接导致物权变动（2分），2023年4月1日锐捷公司取得房屋所有权（1分），租赁合同的权利义务概括移转给新所有权人（1分）。