

2026 年主观应试训练民综（二）模考一评阅分析

第一题

一、总体评价

从作答情况看，得分普遍在 14—22 分之间，本题整体难度较大。第二问和第五问的基础规则掌握相对较好，第六问失分最集中；第一问、第八问和第九问也暴露出明显短板。本题涉及违法建筑租赁合同、清理结算协议、反诉、保证期间、普通共同诉讼、建设工程价款优先受偿、重复起诉和强制执行。阅卷中反复出现的问题如下：

1. 合同效力规则区分不清。第一问常被“擅自转租”带偏；第二、三问又有人把原租赁合同无效推及《合同终止协议书》。答卷往往掌握一条规则，却未理清规则之间的先后关系。
2. 程序制度辨认不准。第四问有人转向管辖或一般起诉条件，第六问把普通共同诉讼答成必须合并，第八问仍讨论优先受偿，第九问停在申请资格。程序题失分多出在问题性质判断错误。
3. 同一题中的主体、金额和请求混在一起。第五问未分清周正银在两笔 10 万元债务中的身份，第七问混算 3600 万元工程款和 700 万元停工损失费，第九问未分别判断三项判决主文。
4. 结论与案情事实脱节。第一问漏用 62 间房屋未取得规划许可，第七问漏用已完工部分验收合格，第八问忽略 4300 万元债权已由生效判决确认。理由即使方向接近，也难以取得完整分数。

二、知识点问题

第一问：本问考查违法建筑租赁合同的效力，判断关键是 62 间房屋未取得建设工程规划许可。擅自转租只是干扰事实。从作答情况看，本问分化较明显，失分主要出在关键事实筛选和无效理由说明两处：

1. 把干扰事实当成判断依据。较多答卷正确写出擅自转租不当然导致合同无效，随后却得出合同有效。分析在此中断，未处理违法建筑这一层。
2. 结论缺少事实理由。写出“合同无效”后，还应点明租赁物未经规划许可；仅有结论，

只能取得相应的结论分。

第二问：本问综合考查诉讼请求（1）的支持范围、《合同终止协议书》的独立效力、利息起算和保证条款。从作答情况看，基础结论多能涉及，但完整处理本金、利息和保证责任的答案较少，常见遗漏如下：

1. 用一个结论包办整项请求。常见答案停在“支持”或“不支持”，未交代梁建军返还10万元、2020年10月30日后的利息以及周正银保证条款的效力。法院支持到什么范围，应逐项写明。

2. 把原租赁合同无效推及终止协议。三方已另行作出清理结算安排，该协议可以独立生效。协议约定30日内返还，迟延利息从2020年10月30日起算；2020年9月30日尚未届期。保证条款本身有效，是否实际承担责任另看保证期间。

第三问：本问考查《合同终止协议书》的效力及其对重算租金、增加五个月使用费抵扣请求的约束。从作答情况看，本问整体完成一般，失分多因混淆原租赁合同与结算协议的效力，或漏写既定结算方案的拘束力：

1. 从原租赁合同无效直接推出终止协议无效。两份协议处理的事项不同；终止协议承担清理结算功能，其效力应单独判断。确认无效的请求不应支持。

2. 承认协议有效，却漏答其拘束力。协议已经约定返还标准、数额和方式，梁建军无权单方重算租金，也不能另加五个月使用费抵扣。

3. 答成了程序问题。个别答案转向反诉、管辖或合同解除后的损失计算，均未回应本问的两项实体请求。

第四问：本问考查梁建军另行起诉是否构成反诉，以及法院是否应与本诉合并审理。从作答情况看，多数答卷能够看出两诉存在联系，但主体关系、牵连性、对抗性和处理结果往往写不完整，具体问题有：

1. 把反诉答成其他程序问题。诉的预备合并、一般抗辩、另案起诉和专属管辖，都不能说明梁建军这项独立请求的性质。

2. 主体关系交代不清。梁建军是本诉被告，请求对象是本诉原告欣宜公司，并要求法院作出独立裁判；这三点应先写明。

3. 牵连性停留在“两案有关”。两诉均围绕《合同终止协议书》及其结算安排，事实和

法律关系相互关联。

4. 漏答对抗性或处理结果。梁建军的请求旨在排斥、抵销欣宜公司的返还请求，构成反诉，法院应与本诉合并审理。

第五问：本问考查周正银在两笔 10 万元债务中的不同身份，以及保证期间抗辩的适用。从作答情况看，保证期间的基础规则掌握相对较好，但完整区分两项请求的答案不多，失分集中在身份判断、期间计算和最终结论：

1. 两项抗辩合并作答。把周正银写成全部免责或全部担责，都会漏掉一项身份判断。应分别写明抗辩成立与否。

2. 保证期间算错。请求（1）的主债务于 2020 年 10 月 30 日到期，六个月保证期间截至 2021 年 4 月 30 日。欣宜公司未在该期间内向周正银主张保证责任，保证责任已经消灭。起算日不能写成 2020 年 9 月 30 日，也不能用诉讼时效规则替代保证期间。

3. 把请求（2）也当作保证债务。该 10 万元由周正银本人返还，他是直接债务人，不能援用保证期间抗辩。

4. 结论与理由不对应。阅卷中既有“保证期间已经届满，抗辩不成立”的前后矛盾，也有区分身份后未落到具体请求。完整结论应写为：对诉讼请求（1），周正银的保证期间抗辩成立，欣宜公司要求其承担保证责任的请求不予支持；对诉讼请求（2），保证期间抗辩不成立，返还请求应予支持。

第六问：本问考查两项 10 万元返还请求能否作为普通共同诉讼合并审理。从作答情况看，这是失分最集中的小问，不少答卷受第四问反诉分析影响，或因两项债务写在同一协议中而误认为必须合并，主要问题有：

1. 误判为必须共同审理。两项债务写在同一协议中、事实相互关联，并不使诉讼标的不可分。它们只是同一种类。

2. 漏掉当事人同意。普通共同诉讼合并审理，须经各方当事人同意并由法院准许。用“节约诉讼资源”或“有牵连”代替这一条件，理由不成立。

3. 处理结论含糊。周正银已经明确反对合并，法院应支持其主张，分开审理；“法院酌情处理”不能回答本问。

第七问：本问考查丹苏公司受让工程款债权后，能否就已完工部分主张建设工程价款优

先受偿。从作答情况看，答案差异较大；即使能够区分 3600 万元工程款和 700 万元停工损失费，也常漏写工程质量合格或从权利随债权转移，失分主要有：

1. 把 4300 万元作为一个整体。工程款进入优先受偿范围，停工损失费属于违约损害赔偿，不享有优先权。全部肯定或全部否定都会丢分。

2. 因工程未竣工便否定优先权。材料已说明已完工部分验收合格，丹苏公司可就该部分折价或拍卖所得价款主张优先受偿。

3. 误认为优先权专属于欣宜公司，或仅凭债权转让通知认定 4300 万元均可优先受偿。工程价款优先受偿权是从权利，随 3600 万元工程款债权转移；700 万元的债权性质不会因转让而改变。

第八问：本问考查丹苏公司就生效判决已确认的 4300 万元债权再次起诉时，法院应如何处理。从作答情况看，本问整体完成偏弱，常见错误是忽略权利承受关系，或者只写一种程序阶段的裁定，失分集中在以下三处：

1. 把原告名称变化当成新的诉讼。丹苏公司是欣宜公司的权利承受人，前后两诉的当事人、诉讼标的和诉讼请求实质相同。安和居公司尚未履行，也不是重新起诉的依据。

2. 只写“驳回”。法院尚未受理，应裁定不予受理；已经受理，应裁定驳回起诉。写成判决驳回诉讼请求，裁判方式错误。

3. 程序路径选错。生效判决已确认给付债权，丹苏公司应申请执行，不应再次取得一份相同判决。

第九问：本问同时考查丹苏公司的申请执行资格和生效判决三项主文的执行力。从作答情况看，主体资格部分完成相对较好，但逐项判断第一、二、三项主文的答案较少，得分往往停留在前一层，具体问题如下：

1. 以丹苏公司不是前诉当事人为由否定申请资格。债权受让后，丹苏公司成为生效判决所确认权利的承受人，可以申请执行。

2. 写到“法院应受理”便结束。申请人适格，只解决主体问题；法院还要判断每项主文是否具有明确的给付内容。

3. 三项主文混在一起。第一项仅解除《建设工程施工合同》，不需要强制执行；第二项支付 3600 万元工程款，第三项支付 700 万元停工损失费，均可执行。法院应受理申请，但只对第二、三项启动执行。

三、答题方式问题

1. 复合设问拆分不足：第二问中，有人用“支持”概括本金、利息和保证条款；第九问中，有人只答申请资格，三项主文未逐项判断。多个判断对象被合在一个结论中，导致部分设问没有得到回应。

2. 主体身份对应不清：第五问中，周正银在一项债务中是保证人，在另一项债务中是直接债务人；第七问还出现把安和居公司当作优先受偿权人的答案。主体一旦错位，会导致保证期间和优先受偿规则适用错误。

3. 程序分析停在制度名称：第四问写出“反诉”却漏掉合并审理，第六问写出“普通共同诉讼”却漏掉当事人同意，第八问写出“重复起诉”却不区分受理前后。答案缺少程序条件或处理结果，不能完整回应“法院如何处理”。

4. 关键事实与结论脱节：第一问虽然写合同无效，却没有联系 62 间房屋未取得规划许可；第七问写工程款可优先受偿，却未说明已完工部分验收合格和优先权随债权转移。结论缺少案情依据，理由分无法取得。

5. 数字和指代前后不一致：第二问把 2020 年 9 月 30 日写成利息起算日，第五问没有核准 2021 年 4 月 30 日，第七问混淆 3600 万元与 700 万元，第九问没有对应三项主文。金额、日期或序号一旦写错，规则与结论便无法对应。

第二题

一、总体评价

考生得分主要集中在 20~35 分的中等区间，本题考察的知识点民法方面主要有抵押财产（在建工程抵押与房地一并抵押）、建设工程合同（工程款的优先受偿权）、返还原物、债的特征、债权人撤销权、赠与合同（赠与人的法定撤销权）、非典型担保（让与担保）、动产质押（存货质押）；民事诉讼法方面主要有，实现担保物权案件中双方有实质争议的处理方式、和解的法律效力、执行异议之诉的适用条件、预备合并之诉的识别和审理、补充协议与主合同约定不同纠纷解决方式的处理，综合性与实务性较强。从作答情况看，考生整体

表现一般：整体呈现“基础考点有认知，但细节把控、法条衔接及理论考点识别不足”的特点。多数考生能判断核心法律关系，但对要件完整性、程序实体边界、术语精准性把握欠缺；部分考生存在知识点混淆、逻辑断层问题；少数考生可实现“要件+法条+案情”规范作答，但理论考点（如预备合并之诉）识别仍需强化。阅卷中出现的主要问题有：

1. 很多考生材料信息获取不全面，分析不缜密，遗漏材料关键信息，导致判断错误。
2. 一些同学未能很清楚的解读出题目考查的哪一部分知识点，甚至不知道是考察民法问题或者是民诉问题，所以在回答时偏差较大。
3. 很多同学理由分析不到位，缺少关键词和关键语句。未回答出法条关键点。未能很好地将材料与知识点结合回答理由。整体上来看，作答时说理部分回答得不够准确、全面是考生面临的主要问题。
4. 部分同学未能掌握做这类题目的思考方法与答题技巧，不能很好的将所学知识运用起来。
5. 一些同学存在知识点问题。因此答题思路混乱，考点定位错误，结论错误，答案缺漏较多。
6. 部分同学存在“前松后紧”的问题，前几道题论述非常充分甚至冗杂，导致后边时间不足。

二、知识点问题

第一问：考查在建工程抵押财产范围的界定及工程款优先受偿权放弃的对抗效力。从作答情况来看，多数考生结论部分正确，但说理存在缺漏；部分考生对抵押范围或对抗理由判断完全错误。得分率中等，失分原因在于：

1. 多数考生对“房地一体”规则理解片面，遗漏“对应占用范围内的建设用地使用权”，未结合《民法典》第397条、《民法典担保制度解释》第51条完整界定抵押财产范围。
2. 部分考生误认“工程款优先受偿权放弃”为绝对有效，未关注“是否损害建筑工人利益”的核心要件，忽略《建设工程施工合同解释一》第42条中“放弃行为不得损害建筑工人利益”的限制。
3. 少数考生混淆“抵押权”与“工程款优先权”的关系，对两种权利的顺位逻辑理解混乱。
4. 个别考生未区分“反担保抵押”与“一般抵押”的财产范围差异，被题干中“反担保”

表述干扰，导致抵押范围判断偏差。

第二问：考查实现担保物权案件的程序属性及争议处理规则。从作答情况来看，多数考生混淆非讼程序与诉讼程序的功能；部分考生能判断程序属性，但裁定结果表述不完整。得分整体很低，失分原因在于：

1. 多数考生未准确确定考点，对“实现担保物权程序为非讼程序”的属性认知错误，误将其等同于诉讼程序，违背非讼程序“形式审查、不解决实体争议”的规则。

2. 部分考生虽能判断“存在实质性争议”，但仅答“裁定驳回申请”，漏答“告知其可以另行起诉”，未完整表述裁定结果及后续救济途径。

3. 少数考生未识别“抵押合同印章真实性争议”属于“实质性争议”，错误认为“非讼程序可处理该争议”，对程序审查边界把握不清。

4. 个别考生误将“驳回申请”表述为“驳回起诉”，混淆非讼程序裁定与诉讼程序裁判的文书类型。

第三问：考查诉讼中和解的法律性质及程序效力边界。从作答情况来看，多数考生误认和解具有直接诉讼程序效力；部分考生能区分和解与调解，但说理不充分。得分率较低，失分原因在于：

1. 许多考生混淆“私法行为”与“诉讼行为”的效力，错误认为“达成和解协议即导致诉讼中止或终结”，未结合《民事诉讼法》第53条明确“和解无直接公法程序效力”。

2. 部分考生说理深度不足，说理片面。

3. 少数考生对“和解协议的履行纠纷”处理路径不清晰，误称“和解协议可直接作为执行依据”，忽略其需经诉讼确认效力的前提。

4. 很多考生没有明确指出结论——不能。

第四问：考查工程款债权与优先受偿权的独立性及优先受偿范围的界定。从作答情况来看，多数考生对“优先受偿权放弃的效力范围”判断错误；部分考生能区分债权与优先权，但优先受偿范围表述不准确。得分率中等，失分原因在于：

1. 部分考生误将“优先受偿权放弃”等同于“工程款债权放弃”，错误认为“建安公司放弃优先权即丧失向宏腾公司主张工程款的权利”。

2. 大多考生说理不准确，原因部分缺漏较多。

3. 少数考生对优先受偿的范围理解错误，误将“利息”纳入优先受偿范畴。个别考生未回应宏腾公司“放弃债权”的抗辩，直接支持建安公司请求，缺乏对争议焦点的针对性分析。

4. 很多考生并未区分 2 个诉讼请求分别回答。

第五问：考查商品房消费者执行异议之诉的适用条件及新司法解释修订内容。从作答情况来看，部分考生受旧司法解释影响，错误引入“名下无其他住房”要件；部分考生能适用新规，但要件匹配不完整。得分率中等，失分原因在于：

1. 部分考生未及时更新知识，仍依据旧规以“向某名下另有老家住宅”为由否认其异议权，忽略新《执行异议之诉司法解释》已删除“买受人名下无其他居住房屋”的要求。

2. 部分考生虽知晓新规，但漏列“查封前已签订书面买卖合同”“已支付全部购房款”“所购房屋用于居住”等核心要件，或未结合案情逐一匹配。

3. 少数考生混淆“商品房消费者”与“一般不动产买受人”的异议规则，误将向某（向房地产开发企业购房）的情形，按“一般买受人需满足过户、支付大部分价款”等更严格条件判断。

第六问：考查居住权的成立与效力及返还原物请求权的构成要件。从作答情况来看，部分考生对居住权的成立要件理解错误；部分考生结论正确，但理由阐述不全面。得分率中等，失分原因在于：

1. 部分考生分析陈某的“腾房请求”时，仅强调“居住权有效”，未结合“有权占有”，逻辑衔接不足。

2. 多数考生分析朱某的“腾房请求”时，漏答“朱某并非房屋所有权人（无物权请求权）”或“朱某与陆某无合同关系（无债权请求权）”中的某一维度，理由不完整。

3. 个别考生混淆“居住权”与“租赁权”的效力，误以“未登记不得对抗第三人”为由支持朱某请求，忽略朱某非“善意第三人”的案情。

第七问：考查预备合并之诉的识别标准及审理规则。从作答情况来看，多数考生未识别“预备合并之诉”的理论考点，表述口语化；部分考生能判断审理顺序，但未点明诉的合并类型。得分率中等，失分原因在于：

1. 多数考生对“预备合并之诉”的概念陌生，仅描述“先审交房过户，再审返还定金”，未使用“预备合并之诉”的专业术语，理论识别度不足。

2. 部分考生虽能正确说明“先主后次”的审理顺序，但未解释“预备合并之诉”的核心特征（主请求不成立时，才审理预备请求），说理深度欠缺。

3. 少数考生混淆“预备合并之诉”与“选择合并之诉”，错误认为“两个请求可择一支持”，对诉的合并类型及规则理解混乱。

4. 个别考生未结合“请求不能兼容”的案情，仅泛泛提及“诉的合并”，未明确合并类型的具体依据。

第八问：考查保证责任的认定及债务履行期限变更对保证责任的影响。从作答情况来看，多数考生对“债务延长的同意形式”把握错误；部分考生能认定保证责任，但未完整说明保证类型的依据。得分率中等，失分原因在于：

1. 许多考生误将“通知保证人债务延长”等同于“保证人书面同意”，忽略《民法典》第695条“债务履行期限变更需保证人书面同意，否则保证期间不受影响”的规定。

2. 部分考生未结合“陆某在‘连带保证人’栏签字”的细节，说明“连带责任保证成立”的依据，逻辑前提缺失。

3. 少数考生错误认为“债务延长必然导致保证责任消灭”，未准确理解“未经保证人书面同意时，保证责任仍在原期间内存续”的规则。

4. 个别考生未分析“保证期间是否经过”，直接认定陆某需承担责任，忽略保证责任的时间限制要件。

第九问：考查债权人撤销权与赠与人法定撤销权的区分适用。从作答情况来看，多数考生混淆两种撤销权的法律依据与主体；部分考生能区分权利，但要件阐述不完整。得分率中等，失分原因在于：

1. 部分考生未区分“债权人撤销权”与“赠与人撤销权”，法条引用或主体表述错误。

2. 部分考生分析庆辉公司的撤销权时，漏答“庆辉公司对陆某享有合法保证债权（撤销权行使的前提）”这一要件，说理不完整。

3. 部分考生对“附义务赠与”的认定错误，未结合“陈某承诺赡养陆某”的约定，说明“该赠与为附义务赠与，陈某不履行义务符合撤销事由”。

4. 个别考生误将“陆某赠与房屋”认定为“有偿处分”，不符合债权人撤销权“无偿处分”的构成要件，事实认定错误。

第十问：考查让与担保的性质认定及流押条款的效力。从作答情况来看，本题部分考生能识别让与担保，但流押条款的效力及权利边界阐述不清。得分率一般，失分原因在于：

1. 部分考生未穿透合同形式，误将“名为房屋买卖、实为借款担保”的约定认定为“真实房屋买卖”，错误认为卓能公司因过户取得所有权。

2. 部分考生虽能认定“让与担保”，但未明确“宏腾公司不能还款时卓能公司直接取得房屋”的约定属流押条款，或未说明“流押条款无效，卓能公司仅享有优先受偿权”。

3. 少数考生对让与担保中债权人的权利范围理解错误，误称“卓能公司作为‘所有权人’有权请求交付房屋”，忽略其“仅为担保权人，无占有、所有的权能”。

第十一问：考查或裁或诉约定的效力及主从合同争议解决条款的关联性。从作答情况来看，考生大多结论正确，但原因不充分。得分率中等，失分原因在于：

1. 部分考生错误认为“补充协议约定起诉，故仲裁条款失效”，忽略条款的关联性。

2. 部分考生未结合“卓能公司住所地”的案情，完整推导“乙区法院有管辖权”的结论，说理不闭环。个别考生未区分“主合同与补充协议的可分性”，直接认定“补充协议独立，适用管辖约定”，缺乏对条款关联性的论证。

3. 少数考生对“或裁或诉”的效力判断完全错误，误认“仲裁和管辖约定均有效”或“均无效”，对该类条款的效力拆分规则记忆混乱。

4. 理由回答部分，实际上大多数考生理由不全面。

第十二问：考查存货质押的设立要件及实际控制的认定标准。从作答情况来看，部分考生仅以“签订监管协议”认定质权成立；部分考生能关注“实际控制”，但事实分析不深入。得分率中等偏上，失分原因在于：

1. 部分考生结论错误，对存货质押的设立要件理解片面，误将“签订货物质押及监管协议”等同于“质权设立”，忽略《民法典担保制度解释》第55条“质权自监管人实际控制货物时设立”的核心要求。

2. 很多考生理由回答不到位，部分考生未结合《仓库租赁合同》中“荣城公司负责保管、进出库”“荣城公司实际出库销售”的细节，论证“质押财产仍由出质人荣城公司实际控制，质权未设立”。少数考生漏引《民法典担保制度解释》第55条等专门规定，仅以动产质押“交付设立”的一般规则分析，未针对“存货质押”的特殊情形精准说理。

3. 个别考生误将“四通物流公司的监管义务”等同于“实际控制”，事实认定偏差。

三、答题方式问题

1. 审题能力不足，关键信息遗漏。多数考生缺乏系统审题方法，对“主体身份、核心行为、特殊情形”等关键信息敏感度低。考生缺乏系统的审题方法，对题干中决定法律关系性质的核心信息敏感度不足，呈现“重结论、轻细节”的普遍倾向。主体身份识别上，部分考生未能清晰界定权利义务归属，如第6题中混淆陆某（居住权人）、陈某（所有权人）、朱某（未过户买受人）的法律地位，导致返还原物请求权分析错位；核心行为提炼上，忽视要件性事实，如第12题遗漏《仓库租赁合同》中“荣城公司负责保管、进出库”的关键，仅以“签订监管协议”即认定质权成立；特殊情形预判上，对效力影响因素缺乏警觉，如第8题未关注“债务延长仅通知未获书面同意”的细节，误判保证责任消灭。审题后未能快速锚定对应考点，如第5题未关联商品房消费者执行异议的新规要件，仍沿用“名下无其他住房”的旧规分析，导致要件匹配与案情脱节。

2. 论证逻辑断裂，法条与案情脱节。普遍存在“结论+碎片化理由”模式。对于作答依据分析部分，多数学员能精简法条依据，摘取特定内容进行分析，也有部分学员将大段法条内容完整复制粘贴，使得作答依据不够精准、结构不够清晰，同时也会使得学员浪费作答时间。答题语言：整体较为规范，法言法语使用量中等。但部分考生仍然出现答题依据掌握情况较差、没有答出关键词的情况。

3. 答题结构混乱，分层意识欠缺。对多重判断类问题未拆分作答，答题层次模糊、漏答问题突出。多主体设问中，如第9题“庆辉公司与陆某是否有权撤销赠与”，部分考生未分主体分析，将两种撤销权的理由混为一谈，未能清晰区分“债权人撤销权需合法债权基础”与“赠与人撤销权需受赠人不履行义务”的核心差异；多要件设问中，如第1题“抵押财产范围+对抗效力”，部分考生大段堆砌理由，未拆分“财产范围界定”与“对抗要件分析”两个维度，得分点被掩盖。注意多重设问用“（1）（2）”分点，每点聚焦一个核心判断，突出“结论+关键理由”，确保层次清晰。

4. 知识点体系薄弱，易混淆制度辨析不足。作答最大的问题还是基础知识不扎实。从作答情况可看出——考生对于知识的了解广度可以，但部分知识点掌握的不够清晰，记忆内容有一些偏差，所以作答就会出问题。知识储备永远是答题的基础。

5. 时间分配：前松后紧，存在未作答。部分考生未制定科学的时间分配策略，普遍存在“前松后紧”的答题节奏问题。对前几道基础题过度纠结，部分考生甚至因时间耗尽漏答最后 2-4 题，如第 12 题完全空白，直接影响总分。