

2026 主观应试阶段民综模考（二）一试题解析

第一题（本题 56 分）

一、试题

案情：

2006 年 7 月 28 日，胡晓东将从某市 A 区木楼村工商经济联合社（以下简称木楼村经联社）承租的 30 亩土地以及承租后擅自新建的房屋 62 间，整体打包给梁建军继续经营。为此木楼村经联社（甲方）、胡晓东（乙方）与梁建军（丙方）签订《协议书》，约定：（1）甲方和乙方于 2003 年 7 月 8 日订立的《土地租赁协议书》从 2006 年 8 月 1 日起解除；（2）丙方自 2006 年 8 月 1 日起承租该地域与 62 间房屋，乙方需在 2006 年 8 月 1 日前迁出，此后该地域的水费、电费由丙方缴纳；（3）丙方在承租期间不得转租。

2020 年 4 月 13 日，梁建军擅自将 62 间房屋打包转租给欣宜公司，租期从 2020 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日；租金合计 30 万元。《租赁协议》签订后，欣宜公司支付了 30 万元租金，梁建军交付了房屋。

2020 年 9 月 30 日，梁建军（甲方）、周正银（乙方）、欣宜公司（丙方）签订《合同终止协议书》，三方约定：（1）甲方与丙方签订的《租赁协议》于本协议签订之日起自动终止，双方无需承担任何民事责任；（2）甲方将已缴纳的 30 万元租金无息退还给丙方，退还方式为：甲方于本协议签订之日起 30 日内，无息退还丙方现金 10 万元（乙方负连带保证责任，未约定保证期间）；丙方同意甲方用 600 箱泸州老窖酒充抵退还 10 万元租金；剩余 10 万元租金由保证人在一个月内无息退还给丙方。《合同终止协议书》签订后，欣宜公司从梁建军处拉走 600 箱泸州老窖酒，但剩余 20 万元租金均未退还。

2021 年 11 月 4 日，欣宜公司起诉梁建军、周正银，诉讼请求为：（1）请求判令梁建军支付 10 万元租金，并赔偿 2020 年 9 月 30 日开始至清偿之日的利息损失，周正银对此承担保证责任；（2）请求判令周正银支付租金 10 万元，并赔偿 2020 年 9 月 30 日开始至清偿之日的利息损失。诉讼过程中，梁建军亦向审理法院起诉，请求确认《合同终止协议书》无效并重新核算租金返还标准，请求返还租金时抵扣五个月（2020 年 5 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日）的使用费。周正银则提出抗辩，称自己是保证人，并非债务人，且保证期间已过，无需向欣宜公司承担任何责任。欣宜公司并无证据证明起诉前曾要求周正银承担保证责任。

2018 年 11 月 15 日，欣宜公司承接安和居公司的“金山小区一期工程”，工程款总价为 5000 万元，双方签订《建设工程施工合同》。合同签订后，欣宜公司进场施工，施工过程中，安和居公司未能按约定支付工程进度款，导致该项目全面停工。安和居公司对欣宜公司已完成工程进行了阶段性验收，并验收合格。2021 年 3 月 11 日，欣宜公司起诉安和居公司，法院审理后判决：（1）解除《建设工程施工合同》；（2）安和居公司于 2021 年 12 月 25 日前给付欣宜公司工程款 3600 万元；（3）安和居公司于 2021 年 12 月 25 日前给付欣宜公司停工损失费 700 万元。2022 年 1 月 12 日，为便于工程款债权的催收，丹苏公司与欣宜公司签订了债权转让协议，约定丹苏公司受让欣宜公司的工程款债权与停工损失费债权合计 4300 万元，并于次日通知了安和居公司。

2022 年 1 月 20 日，丹苏公司向法院申请强制执行上述生效判决，请求就金山小区已完工部分优先受偿。

问题：

1. 梁建军与欣宜公司的租赁合同是否有效？为什么？

2. 欣宜公司对梁建军、周正银的诉讼请求（1）是否能够得到法院的支持？为什么？
3. 梁建军的诉讼请求能否得到法院支持？为什么？
4. 就梁建军提起的诉讼，法院在程序上应如何处理？为什么？
5. 周正银的抗辩是否成立？为什么？
6. 若周正银主张将案件分开审理，法院应否支持？为什么？
7. 丹苏公司是否有权就金山小区已完工部分优先受偿？为什么？
8. 若丹苏公司就 4300 万元债权起诉安和居公司，法院应当如何处理？为什么？
9. 丹苏公司申请法院强制执行生效判决，法院应当如何处理？为什么？

二、命题总体思路

本题由两则实务案例改编而来，属于民法和民诉法的融合试题，难度中等偏上。

就民法学科而言，命题人在题干中围绕两个主要法律事实而展开：其一为土地与房屋的租赁合同，其二为建设工程合同，考生在审题时应把握这两组主要法律事实。就考点而言，命题人围绕合同的效力、民事法律行为的部分无效、违约责任、保证合同与建设工程合同等考点展开考查，主要集中于合同领域，需要考生对合同法中的相关规则与制度融会贯通。此外，命题人在土地与房屋租赁事实里增加了违法建筑因素，考生在审读时应注意识别。在设问方面，有多题涉及多个小问题，考生在解答时应注意分点作答。

民诉法部分比较侧重理论化考查，对反诉的识别、普通共同诉讼的适用条件、重复起诉的处理方式、民事判决的法律效力以及申请执行的条件等知识点予以命题。其中，反诉、重复起诉属于民诉法常规重点内容。部分问题设问相对隐蔽，应透过设问句表述，洞察题目考查意图和具体考点，这样才能抓住采分点得分。

三、案例来源

1. 最高人民法院（2021）最高法民再 18 号民事判决书：天津斯丹尔科技发展有限公司与廊坊市安居房地产开发有限公司等普通破产债权确认纠纷案

2. 北京市第二中级人民法院（2022）京 02 民终 10599 号民事判决书：周振营等与北京沂鑫建筑机械租赁有限公司租赁合同纠纷案

四、答案精讲

1. 梁建军与欣宜公司的租赁合同是否有效？为什么？

答案：无效。因为依据现行法，以违法建筑为标的物的租赁合同是无效的，而本题中梁建军与欣宜公司之间租赁合同的标的物是胡晓东擅自建造的违法建筑，因此该租赁合同无效。

考点：合同的效力

难度：中

命题和解题思路：从本题的表述大致上可以推断其考查的知识点，即合同的效力判断。解答本题的关键在于寻找梁建军与欣宜公司之间租赁合同的效力瑕疵。对此问题，考生需要结合题干中与租赁合同相关的事实信息，确定可能的效力瑕疵点，并对其展开分析。考虑到梁建军与欣宜公司之间的租赁合同是转租而签订的，《协议书》中的第（3）条，即“丙方在承租期间不得转租”可能会影响梁建军与欣宜公司租赁合同的效力，考生需要准确分析判断。与此同时，梁建军与欣宜公司之间的租赁合同还存在一个不易发现的效力瑕疵点，即租赁标的物——62 间房是胡晓东擅自建造的，并无规划许可，该 62 间房属于违法建筑。如果能识

别出这一点，结合违法建筑的相关规则，本题就不难回答。

答案解析：

本题中，可能影响梁建军与欣宜公司之间租赁合同效力的因素有二：（1）梁建军擅自转租；（2）租赁标的物是违法建筑。

先分析因素（1）。《民法典》第716条规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”据此结合本题，《协议书》中明确约定丙方（梁建军）在承租期间不得转租，而梁建军擅自与欣宜公司签订租赁合同，出租方有权解除与梁建军的租赁合同，但梁建军与欣宜公司之间租赁合同的效力不受影响。

再分析因素（2）。本题中，梁建军与欣宜公司之间租赁合同的标的物为62间房屋，该62间房是胡晓东擅自建造，并无规划许可，属于违法建筑。《城镇房屋租赁合同解释》第2条规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”据此结合本题，题干中并无事实表明梁建军在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设，因此梁建军与欣宜公司之间的租赁合同是无效的。

2. 欣宜公司对梁建军、周正银的诉讼请求（1）是否能够得到法院的支持？为什么？

答案：能够得到法院的部分支持，即请求判令梁建军支付10万元租金，并赔偿2020年10月30日开始至清偿之日的利息损失，周正银对此承担保证责任。因为：（1）《合同终止协议书》是梁建军与欣宜公司之间租赁合同的结算与清理条款，不因该租赁合同的无效而无效，是有效的；（2）欣宜公司有权依据《合同终止协议书》请求判令梁建军支付10万元租金，周正银对此承担保证责任，但利息损失应从履行期届满之日即2020年10月30日开始起算。

考点：无效的民事法律行为、违约责任

难度：难

命题和解题思路：即使结合题干中对欣宜公司诉讼请求的描述，本题考查的知识点也并不明确，需要经过一定的推理才能确定。欣宜公司的诉讼请求（1）是“请求判令梁建军支付10万元租金，并赔偿2020年9月30日开始至清偿之日的利息损失，周正银对此承担保证责任。”这一诉讼请求可以拆解为三个部分：其一，请求判令梁建军支付10万元租金；其二，请求赔偿2020年9月30日开始至清偿之日的利息损失；其三，请求周正银承担保证责任。这三个部分的诉讼请求都来自于《合同终止协议书》，这三个部分的诉讼请求能否得到法院的支持，都与《合同终止协议书》是否有效相关。结合上一题中梁建军与欣宜公司之间租赁合同无效的结论可知，本题涉及的关键问题在于：梁建军与欣宜公司之间租赁合同无效，是否意味着《合同终止协议书》也无效？这一问题的判断需要界定《合同终止协议书》的法律性质，考生需要结合《合同终止协议书》的内容展开分析。此外，考生还需注意的是：即使作出《合同终止协议书》有效的判断，也需要注意，迟延履行利息应该自履行期届满之日起算。

答案解析：

从合同的内容来看，《合同终止协议书》是关于梁建军与欣宜公司之间租赁合同无效后清理与结算问题的约定。《民法典》第156条规定：“民事法律行为部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。”据此，尽管梁建军与欣宜公司之间租赁合同是无效的，但双方关于租赁合同的清理与结算的条款——《合同终止协议书》仍然是有效的。这一观点和

《民法典》第 567 条的规定也保持一致（合同的权利义务关系终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。）

既然《合同终止协议书》是有效的，那么该协议书中设定的债权债务是有效的。《合同终止协议书》明确约定：甲方于本协议签订之日起 30 日内，无息退还丙方现金 10 万元（乙方负连带保证责任，未约定保证期间）。欣宜公司有权据此请求梁建军支付 10 万元租金，并有权请求周正银承担保证责任。至于利息损失，由于梁建军 10 万元租金支付义务的履行期限为本协议签订之日起 30 日内，因此该债务的履行期届满之日为 10 月 30 日，迟延履行期间的债务利息也应以此为起算点，而不能以协议签订之日为起算点。综上，欣宜公司的诉讼请求（1）能够得到部分支持。

3. 梁建军的诉讼请求能否得到法院支持？为什么？

答案：不能。因为：（1）《合同终止协议书》是梁建军与欣宜公司之间租赁合同的结算与清理条款，不因该租赁合同的无效而无效，是有效的；（2）《合同终止协议书》已经对租金的返还标准、返还数额与返还方式作出了明确约定，对当事人均有拘束力。

考点：无效的民事法律行为、债的拘束力

难度：中

命题和解题思路：本题涉及的考点与上一题有所重叠，但考查的侧重点有所不同。解答本题时，考生应先结合题干事实明确梁建军的诉讼请求是什么。结合题干可知，梁建军的诉讼请求是“请求确认《合同终止协议书》无效并重新核算租金返还标准，请求返还租金时抵扣五个月（2020 年 5 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日）的使用费”。这一请求是否能够得到支持，取决于《合同终止协议书》是否无效、该协议书对当事人的拘束力如何。上一题已经分析《合同终止协议书》的有效性，在此基础上，考生在本题中需厘清《合同终止协议书》的具体内容，尤其是对于租金返还标准、五个月使用费的返还问题，《合同终止协议书》是否已经作出了明确的安排，如果《合同终止协议书》已经作出了明确的安排，那么对当事人均有拘束力，梁建军无权单方排除或变更。

答案解析：

上一题的解析中已经分析并得出结论，《合同终止协议书》不因梁建军与欣宜公司之间租赁合同的无效而无效，是有效的。《合同终止协议书》约定：甲方与丙方签订的《租赁协议》于本协议签订之日起自动终止，双方无需承担任何民事责任。甲方将已缴纳的 30 万元租金无息退还给丙方，退还方式为：甲方于本协议签订之日起 30 日内，无息退还丙方现金 10 万元（乙方负连带保证责任，未约定保证期间）；丙方同意甲方用 600 箱泸州老窖酒充抵退还 10 万元租金；剩余 10 万元租金由保证人在一个月内无息退还给丙方。从这一合同的清理方案来看，当事人已经对租金的返还标准、返还数额、返还方式都作出了具体的安排。《合同终止协议书》对当事人均有拘束力，欣宜公司无需在协议之外支付五个月的使用费，梁建军也无权主张其他租金计算标准。

4. 就梁建军提起的诉讼，法院在程序上应如何处理？为什么？

答案：应当将两个诉讼合并审理后作出判决。因为本诉被告梁建军针对本诉原告欣宜公司向审理法院起诉，且两个诉讼均基于终止租赁合同的协议书提起，因法律关系相同具有牵连性，且诉讼目的具有对抗性，梁建军的起诉属于反诉，法院应当合并审理后作出判决。

考点：反诉的条件

难度：中

命题和解题思路：为顺应法考理论化命题趋势，本题对反诉这一理论型考点予以命题。本题并未采用“是否构成反诉”的直接设问形式，转而采用隐蔽方式考查对反诉的识别以及

法院对反诉如何审理。解题的关键在于根据《民诉解释》第 233 条规定结合反诉的构成要件对梁建军的起诉是否属于反诉作出判断。如能判断为反诉，自然可以得出应当合并审理的正确结论。

答案解析：

《民诉解释》第 233 条第 1、2 款规定，反诉的当事人应当限于本诉的当事人的范围。反诉与本诉的诉讼请求基于相同法律关系、诉讼请求之间具有因果关系，或者反诉与本诉的诉讼请求基于相同事实的，人民法院应当合并审理。据此，在诉讼过程中，本诉被告梁建军针对本诉原告欣宜公司向审理法院提出独立的反请求，两个诉讼均基于终止租赁合同的协议书提出，因法律关系相同具有牵连性，梁建军的诉讼目的在于对抗欣宜公司的诉讼请求，梁建军提起的诉讼属于反诉，法院应将其与欣宜公司提起的诉讼合并审理后作出判决。

5. 周正银的抗辩是否成立？为什么？

答案：对于欣宜公司的诉讼请求（1），周正银的抗辩成立。因为周正银是连带保证人，其与欣宜公司并未约定保证期间，保证期间为债务履行期届满后六个月，截至 2021 年 4 月 30 日，欣宜公司未在保证期间内向周正银主张保证责任，保证责任消灭。

对于欣宜公司的诉讼请求（2），周正银的抗辩不成立。因为周正银的法律地位是债务人，并非保证人，其无权提出保证期间届满的抗辩。

考点：保证合同

难度：难

命题和解题思路：本题从抗辩的视角去考查保证合同，颇具新意。在审题阶段，考生需要厘清周正银的抗辩内容具体是什么，结合题干可知，周正银的抗辩内容是：其法律地位是保证人，且保证期间已过。而且周正银的这一抗辩是针对欣宜公司的诉讼请求（1）（2），因为欣宜公司的诉讼请求（1）（2）都与周正银相关。在此基础上，考生需要区分欣宜公司的诉讼请求（1）与（2），分别判断周正银的抗辩对于这两个诉讼请求而言是否成立。就欣宜公司的诉讼请求（1）而言，周正银处于连带保证人的地位，由于当事人未约定保证期间，应适用法定的保证期间规则。考生需要结合题干中的时间信息，分析保证期间是否经过。对于欣宜公司的诉讼请求（2），考生需要注意周正银在《合同终止协议书》中身份的多重性，对于梁建军的 10 万元租金支付债务，周正银是连带保证人，此外周正银自己作为债务人也对欣宜公司负有 10 万元的租金返还义务。

答案解析：

本题中，周正银的抗辩内容是：其法律地位是保证人，且保证期间已过。欣宜公司起诉时提出了两个诉讼请求，而周正银的抗辩是概括地针对这两个诉讼请求的，因此考生解题时需要区分欣宜公司的诉讼请求（1）与（2），分别分析周正银的抗辩是否成立。

就欣宜公司的诉讼请求（1）而言，依据《合同终止协议书》，周正银是梁建军 10 万元租金返还债务的连带保证人，且当事人未约定保证期间。《民法典》第 692 条第 2 款规定：“债权人与保证人可以约定保证期间，但是约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定；没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。”据此结合本题，周正银的保证期间截至 2021 年 4 月 30 日（债务履行期届满之日 2020 年 10 月 30 日起六个月），在此期间债权人欣宜公司均未请求周正银承担保证责任，现保证期间已过，周正银无需再承担保证责任。对于欣宜公司的诉讼请求（1），周正银的抗辩成立。

就欣宜公司的诉讼请求（2）而言，依据《合同终止协议书》，周正银作为债务人负有向欣宜公司返还 10 万元租金的债务，对此周正银的法律地位是债务人，而非保证人，其自然无权主张基于保证人的抗辩。

6. 若周正银主张将案件分开审理，法院应否支持？为什么？

答案：应当支持。因为本案为普通共同诉讼，其适用前提是各方当事人和法院均同意合并审理，而周正银不同意合并审理，法院应当分开审理。

考点：普通共同诉讼

难度：中

命题和解题思路：必要共同诉讼是以往主观题命题的重点，本题另辟蹊径，对普通共同诉讼予以考查。本题设问方式较为隐蔽，准确判明考查意图至关重要。解答本题应首先根据材料表述，判断欣宜公司起诉属于何种共同诉讼类型，再结合普通共同诉讼的适用条件即可准确作答。

答案解析：

《民事诉讼法》第55条第1款规定，当事人一方或者双方为二人以上，其诉讼标的是共同的，或者诉讼标的是同一种类、人民法院认为可以合并审理并经当事人同意的，为共同诉讼。据此，根据三方签订的《合同终止协议书》，梁建军和周正银应分别向欣宜公司退还租金10万元，因拒绝履行，欣宜公司起诉梁建军和周正银，两个案子的诉讼标的属于同一种类，成立普通共同诉讼的适用条件是各方当事人同意且法院准许。而周正银主张将案件分开审理，意味着不同意共同诉讼，法院应予准许。

7. 丹苏公司是否有权就金山小区已完工部分优先受偿？为什么？

答案：对于受让的工程款债权部分，丹苏公司有权就金山小区已完工部分优先受偿，但对于受让的停工损失费债权部分，丹苏公司无权就金山小区已完工部分优先受偿。因为：（1）尽管“金山小区一期工程”尚未竣工，但质量合格，符合工程款优先受偿权的成立要件；（2）工程款优先受偿权作为法定担保物权具有从属性，在工程款债权转让时一并转移由丹苏公司享有；（3）工程款优先受偿权担保的债权仅限于工程款，并不包括迟延利息、违约金、损害赔偿金等，因此停工损失费债权不得主张工程款优先受偿权。

考点：建设工程合同

难度：难

命题和解题思路：结合“优先受偿”、欣宜公司与安和居公司签订《建设工程施工合同》等信息可知，本题考查的是工程款的优先受偿权，据此本题涉及的核心问题就是丹苏公司是否享有工程款的优先受偿权。与常规的工程款优先受偿权相比，本题有三处特殊之处，可能会影响丹苏公司是否享有工程款的优先受偿权：（1）“金山小区一期工程”尚未竣工，但验收合格，这一因素是否影响工程款优先受偿权的成立？（2）丹苏公司是工程款债权的受让人，债权转让是否影响工程款优先受偿权？或者说，债权转让时，工程款优先受偿权是否随之转移？（3）丹苏公司所受让的债权包括两个部分：一部分是工程款债权，另一部分是停工损失费，属于违约损害赔偿，这两笔债权是否都可以主张工程款优先受偿权？对于问题（1），《建设工程施工合同解释（一）》有明确规定，工程款优先受偿权的成立与工程是否竣工无关，但与工程质量是否合格紧密相关。对于问题（2）考生需要明确工程款优先受偿权属于法定的担保物权，具有担保物权的一般法律特征，包括从属性。对于问题（3），考生需要注意工程款优先受偿权所担保的债权原则上仅限于工程款部分，不包括利息、违约金与损害赔偿金等。

答案解析：

本题涉及的核心问题是丹苏公司是否享有工程款的优先受偿权？对此需要分析上述（1）（2）（3）三重问题。

就问题（1）而言。《建设工程施工合同解释（一）》第39条规定：“未竣工的建设工程

质量合格，承包人请求其建设工程的价款就其建设工程部分折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。”据此可知，建设工程竣工并非工程款优先受偿权的成立前提，即使工程未竣工，只要质量合格，承包人也享有工程款的优先受偿权。本题中，尽管“金山小区一期工程”尚未竣工，但质量合格，并不影响工程款优先受偿权的成立。

就问题（2）而言，工程款的优先受偿权在性质上属于法定担保物权，具有从属性，从属于工程款债权。《民法典》第547条规定：“债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。”据此，工程款的优先受偿权随工程款债权一并转移由丹苏公司享有。

就问题（3）而言，《建设工程施工合同解释（一）》第40条规定：“承包人建设工程价款优先受偿的范围依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定。承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿的，人民法院不予支持。”据此，工程款优先受偿权所担保的债权以工程款债权为限，并不包括逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等。本题中，丹苏公司受让的债权包括两个部分：一部分为工程款债权，数额为3600万元；另一部分为停工损失费，数额为700万元，性质上属于违约损害赔偿。其中仅有3600万元工程款债权可以主张工程款的优先受偿权，700万元停工损失费不得主张工程款优先受偿权。

8. 若丹苏公司就4300万元债权起诉安和居公司，法院应当如何处理？为什么？

答案：若法院未受理，裁定不予受理；法院已受理，裁定驳回起诉。因为丹苏公司再就4300万元债权起诉安和居公司属于重复起诉，两个诉讼的当事人、诉讼标的和诉讼请求均相同。

考点：重复起诉的识别标准

难度：中

命题和解题思路：判断是否构成重复起诉属于理论型考点，也是法考主观题命题的重点。本题以债权转让后受让人起诉为切入点，考查重复起诉的认定。本题设问方式较为隐蔽，如果不了解当事人同一的特殊情形，难以准确判断考点。正确解答本题，应首先围绕《民诉解释》第247条第1款从当事人、诉讼标的和诉讼请求三个层面对是否构成重复起诉作出判断，再根据《民诉解释》第247条第2款规定作答。

答案解析：

《民诉解释》第247条规定，当事人就已经提起诉讼的事项在诉讼过程中或者裁判生效后再次起诉，同时符合下列条件的，构成重复起诉：（1）后诉与前诉的当事人相同；（2）后诉与前诉的诉讼标的相同；（3）后诉与前诉的诉讼请求相同，或者后诉的诉讼请求实质上否定前诉裁判结果。当事人重复起诉的，裁定不予受理；已经受理的，裁定驳回起诉，但法律、司法解释另有规定的除外。据此，虽然从表面看，两个诉讼的原告不同，但丹苏公司是欣宜公司的权利承受人，属于当事人相同的特殊情形；两个诉讼的诉讼标的和诉讼请求也相同，因此丹苏公司起诉构成重复起诉。若法院未受理，裁定不予受理；法院已受理，裁定驳回起诉。

9. 丹苏公司是否有权申请法院强制执行？为什么？法院对其申请应当如何处理？为什么？

答案：（1）有权申请。因为丹苏公司是权利承受人，属于适格的申请主体。

（2）法院只能对判决第二项和第三项内容启动执行，对第一项内容不得启动执行。因为法院判决解除《建设工程施工合同》，属于确认之诉，没有给付内容，其判决不具有执行

力；而第二项和第三项判决有给付内容，具有执行力，可予以执行。

考点：民事判决的法律效力、诉的类型、执行开始的方式

难度：中

命题和解题思路：本题对申请强制执行的条件予以考查，附带涉及诉的类型、民事判决的法律效力等理论型考点。解答本题，应根据丹苏公司的法律地位以及判决内容是否有执行力展开具体分析作答。具言之，丹苏公司并非生效判决的权利人，而是权利承受人，可以作为执行申请主体；判决三项内容，第一项是确认判决，不具有执行力；第二和第三项属于给付判决，具有执行力。

答案解析：

《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第16条第1款规定，人民法院受理执行案件应当符合下列条件：（1）申请或移送执行的法律文书已经生效；（2）申请执行人是生效法律文书确定的权利人或其继承人、权利承受人；（3）申请执行的法律文书有给付内容，且执行标的和被执行人明确；（4）义务人在生效法律文书确定的期限内未履行义务；（5）属于受申请执行的人民法院管辖。据此，丹苏公司作为权利承受人，属于适格的申请执行人。但该判决有三项内容，只有第二和第三项内容有给付内容，其判决具有执行力，可申请法院强制执行。而第一项内容属于确认判决，没有给付内容，不具有执行力，不能申请法院强制执行。

评分细则（共 56 分）

1-9 题满分为： 4 分 5 分 6 分 6 分 6 分 6 分 8 分 7 分 8 分

1-9 题得分为：

1. 无效（2分）。违法建筑租赁无效（2分）。

2. 部分支持（2分）。请求判令梁建军支付10万元租金，并赔偿2020年10月30日开始至清偿之日的利息损失可以得到支持（1分）。终止协议是清理结算条款，不因租赁合同无效而无效（1分），利息损失应从履行期届满之日起算（1分）。

3. 不能（2分）。终止协议是清理结算条款，不因租赁合同无效而无效（2分）。终止协议已对租金的返还标准、返还数额与返还方式作出明确约定，对当事人均有拘束力（2分）。

4. 合并审理（2分）。本诉被告向本诉原告提出（1分），法律关系相同具有牵连性（1分），诉讼目的具有对抗性（1分），属于反诉（1分）。

5. 诉讼请求（1）抗辩成立（1分），保证期间已经经过（2分）。诉讼请求（2）抗辩不成立（1分），周正银是债务人而非保证人（2分）。

6. 应当支持（2分）。构成普通共同诉讼（2分），合并审理前提是各方当事人和法院均同意（2分）。

7. 工程款债权可以优先受偿（1分），停工损失费部分无权优先受偿（1分）。工程质量合格，符合工程款优先受偿权的成立要件（2分）；法定优先权具有从属性，转让时一并转让（2分）；工程款优先受偿权担保的债权仅限于工程款，并不包括损害赔偿金等（2分）。

8. 未受理，裁定不予受理（2分）；法院已受理，裁定驳回起诉（2分），构成重复起诉（1分），两个诉讼的当事人、诉讼标的和诉讼请求均相同（2分）。

9. 有权（2分）。是权利承受人（2分）。

只能对判决第二项和第三项内容启动执行（1分），有给付内容或者有执行力（1分），对第一项内容不得启动执行（1分），确认之诉没有给付内容或者没有执行力（1分）。

第二题（满分 56 分）

一、试题

案情：

2021 年 3 月 1 日，某市甲区的宏腾房地产公司就其名下某处建设用地的楼盘一期工程进行招标，建安公司中标，并与宏腾公司签订建设工程施工合同，承建该项目工程。6 月，建安公司开始进场施工。

2022 年 1 月，外来务工者向某与宏腾公司签订《商品房买卖合同》，全款购买了宏腾公司开发的商品房（A 房）用于居住。后因向某工作繁忙，始终未配合办理 A 房交付及过户登记手续。向某在老家县城另有一套住宅。

2022 年 3 月 15 日，宏腾公司向锦华公司借款 2000 万元，融达担保公司为该笔借款本息提供连带保证，并为此向锦华公司发送《担保函》，锦华公司收到后未予以答复。同日，宏腾公司将该在建楼盘抵押给融达公司，为融达公司提供反担保。3 月 20 日，双方签订抵押合同后办理了抵押权登记手续。4 月 5 日，建安公司向融达公司发送《在建工程抵押建筑商声明书》，承诺：1. 本公司完全了解并相信该借款资金完全用于某楼盘项目建设；2. 在融达公司提供担保的全部债权清偿前，放弃因工程资金结算所承建建筑物变现价值的优先受偿权，并无条件配合融达公司依法行使抵押权。

2023 年 3 月 20 日，因宏腾公司无法按约偿还对锦华公司的借款本息，融达公司代其偿还借款本息合计 2200 万元。4 月 5 日，融达公司起诉宏腾公司请求其偿还借款本息。诉讼过程中双方达成和解协议，宏腾公司分期偿还欠款本息。

2023 年 5 月，该项目工程建设完工，后建安公司因工程款争议起诉宏腾公司，请求：（1）宏腾公司支付欠付的工程款和逾期利息；（2）确认建安公司对案涉工程在前项请求的数额范围内享有优先受偿权。在诉讼中，宏腾公司提出抗辩：建安公司已经通过《在建工程抵押建筑商声明书》放弃工程款债权，其无权再主张。诉讼中查明，宏腾公司欠付的工程款合计约 2000 万元；建安公司未曾出现拖欠建筑工人工资等情形。

2023 年 6 月 30 日，宏腾公司向庆辉公司借款 500 万元，借期为半年，陆某在借款合同中“连带保证人”一栏签字。8 月 10 日，陆某与陈某（陆某与前夫所生之女）签订《承诺书》，约定：1. 陆某与陈某为母女关系，现陆某自愿将其名下商品房一套（B 房）无偿赠与陈某，但保留自己有生之年在此赠与住房内永久性居住的权利。2. 受赠人陈某郑重承诺：在接受赠与后即承担起对母亲陆某生老病死的赡养与善待义务，陆某在此房内永久居住。双方于同日申请办理 B 房的过户登记手续，但并未申请办理居住权登记。后陆某一直住在 B 房之中。

2023 年 9 月 5 日，陈某作为出卖人擅自与买受人朱某签订《房屋买卖合同》，约定陈某以总价 500 万元的价格将 B 房卖给朱某。合同签订后，该房尚未办理过户登记。陆某知晓后表达强烈不满，并要求陈某将 B 房恢复登记至自己名下，朱某则要求陆某腾房。

2023 年 10 月 10 日，宏腾公司与庆辉公司签订补充协议，约定借款债权的履行期延长三个月，协议签订后宏腾公司通知了陆某。

2024 年 4 月，宏腾公司借款本息到期，未按约偿还。庆辉公司请求陆某承担保证责任，陆某以宏腾公司与庆辉公司协议变更履行期限为由拒绝承担保证责任。据查，陆某名下几无可供执行的财产。

2024 年 5 月，宏腾公司与乙区的卓能公司签订《房屋买卖合同》，约定宏腾公司将名下商品房一套（C 房），以 100 万元的价格卖给卓能公司，约定在 2024 年 7 月之前完成过户登记；若合同履行发生纠纷向丙仲裁委员会申请仲裁。双方未约定付款时间，也未约定交房时间。合同签订后，卓能公司向宏腾公司转账 100 万元购房款。6 月，双方办理了房屋过户登记。

2024 年 7 月，宏腾公司与卓能公司签订《补充协议》，约定：宏腾公司以 C 房为卓能公司提供担保，将该房过户至卓能公司名下，卓能公司提供 100 万元借款用于资金周转，在所借款项连本带利全额还清之后，卓能公司将 C 房过户归还给宏腾公司；如宏腾公司不能按约偿还借款本息，则卓能公司取得 C 房；若协议履行发生纠纷，向双方当事人住所地法院起诉。

2024 年 8 月 10 日，荣城公司、卓能公司与四通物流公司三方签订《货物质押及监管协议》，约定荣城公司同意作为出质人，将其所有的铜材产品质押给卓能公司，担保宏腾公司的借款本息，四通物流公司作为保管人。各方同意将质押财产交由保管人存储监管。一周后，荣城公司与四通物流公司签订《仓库租赁合同》，约定荣城公司将其仓库及配套设施出租给四通物流公司使用，四通物流公司同意荣城公司安排本合同项下的仓库和装卸，荣城公司负责场地和仓库货物的日常保管、进出库。四通物流公司有权就货物质押及监管协议项下的一切义务，包括但不限于仓储义务、保管义务、监管义务，转委托荣城公司履行。《货物质押及监管协议》和《仓库租赁合同》签订后，荣城公司分别于 2024 年 10 月和 2025 年 1 月，先后两次对案涉仓库内共计 2000 余吨的铜材进行了出库并将其对外销售，四通物流公司和卓能公司对此均未能有效阻止。

2025 年 4 月，宏腾公司的借款到期。卓能公司发函要求宏腾公司还款，宏腾公司未按约偿还，卓能公司向乙区法院起诉宏腾公司，请求：（1）宏腾公司 10 日内交付 C 房；（2）确认 C 房归卓能公司所有。

问题：

1. 融达公司抵押权的财产范围是什么？为什么？其抵押权是否可以对抗建安公司？为什么？

2. 若融达公司向法院申请实现对宏腾公司抵押楼盘的抵押权，宏腾公司对抵押合同中印章真实性提出质疑并申请鉴定，法院应如何处理？为什么？

3. 融达公司与宏腾公司达成和解协议，能否对该案诉讼程序直接产生影响？为什么？

4. 在建安公司与宏腾公司的诉讼中，建安公司的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

5. 若建安公司获得胜诉判决后申请强制执行，法院裁定查封宏腾公司名下的 A 房，向某提出执行异议之诉，能否获得法院支持？为什么？

6. 陈某是否有权请求陆某腾房？为什么？朱某是否有权请求陆某腾房？为什么？

7. 若朱某起诉要求陈某交付房屋并办理过户登记手续，返还定金、给付违约金及居间服

务费损失，法院对朱某的起诉应当如何处理？为什么？

8. 庆辉公司是否有权请求陆某承担保证责任？为什么？

9. 庆辉公司是否有权撤销《承诺书》？为什么？陆某是否有权撤销《承诺书》？为什么？

10. 在卓能公司与宏腾公司的诉讼中，卓能公司的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

11. 对卓能公司起诉宏腾公司一案，乙区法院是否有管辖权？为什么？

12. 卓能公司是否有权就荣城公司的库存铜材产品优先受偿？为什么？

二、总体命题思路

本题是民法与民事诉讼法的融合试题，由四个实务案例改编而来，有一定难度。就整体的命题风格而言，本题共可分三个部分，其一是宏腾公司、建安公司以及融达公司之间的建设工程合同以及在建工程抵押，其二是陆某作为保证人与女儿陈某的商品房赠与，其三是宏腾公司与卓能公司之间的借款+担保。总体而言，本题对担保制度有较多的涉及，且触及了担保制度中一些疑难点（如让与担保）。就民法部分而言，主要考查了抵押财产（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）等考点，相关考点主要聚焦于物权法与合同法，尤其是担保领域，且多数问题需要作进一步的拆解，有一定难度，需要考生具备扎实的理论基础和较为流畅的说理表达能力。就民事诉讼法部分而言，主要考查了申请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等知识点。个别题目并无法律明文规定，需要借助诉讼原理和司法裁判观点辅助推导作答，难度较高。

三、案例来源

1. 最高人民法院指导性案例第 250 号：利辛县信宜达融资担保有限公司与安徽水安建设集团股份有限公司第三人撤销之诉上诉案

2. 北京市第二中级人民法院（2023）京 02 民初 77 号民事判决书：张某茹与秦某滋赠与合同纠纷案

3. 上海市第一中级人民法院（2020）沪 01 民终 3375 号民事判决书：韩某某诉黄某某确认合同无效纠纷案

4. 上海市高级人民法院（2021）沪民终 54 号民事判决书：上海某甲公司诉浙江某乙公司等买卖合同纠纷案

四、答案精讲

1. 融达公司抵押权的财产范围是什么？为什么？融达公司的抵押权是否可以对抗建安公司？为什么？

答案：（一）抵押权的财产范围是登记时已经完工的工程部分及其占用范围内的建设用地使用权。因为：（1）融达公司享有的抵押权属于在建工程抵押权，依据现行法其效力仅及于登记时已经完工的部分，不包括续建部分。（2）基于房地一并抵押规则，已经完工部分占用范围内的建设用地使用权也应一并抵押。

（二）可以对抗。因为建安公司在《在建工程抵押建筑商声明书》中放弃工程款的优先

受偿权，且该放弃并未损害建筑工人的利益，是有效的放弃，因此融达公司的抵押权可以对抗建安公司。

考点：抵押财产、建设工程合同

难度：难

命题和解题思路：此问涉及两小问，相互之间存在一定关联，涉及在建工程抵押时的抵押财产问题以及工程款优先受偿权的放弃问题，颇具难度。第1小问涉及在建工程抵押情形下的房地一并抵押问题，解题时首先需要考生厘清融达公司的抵押权性质，在此基础上结合房地一并抵押的规则分析其抵押权的财产范围。对于在建工程抵押，需要注意抵押财产的范围仅及于抵押权设立时已经完工的部分，新增部分不属于抵押财产。此外分析第1小问时要注意，切勿被题干中反担保的内容迷惑，本题中的反担保所担保的就是融达公司承担保证责任后对债务人宏腾公司的追偿权。第2小问涉及在建工程抵押权与工程款优先受偿权之间的顺位问题，需要考生重点分析《在建工程抵押建筑商声明书》中相关内容的法律意义，尤其是识别出建安公司有放弃工程款优先受偿权的意思，在此基础上需要重点分析该放弃是否为有效的放弃。

答案解析：

本题中，宏腾公司将该在建楼盘抵押给融达公司，为融达公司提供反担保，该反担保担保的主债权就是融达公司承担保证责任后对宏腾公司的追偿权。本题中，融达公司已经承担了保证责任，其享有对宏腾公司的追偿权，该债权上负有在建楼盘的抵押权。案涉在建楼盘的抵押权属于在建工程抵押。《民法典担保制度解释》第51条第2款规定：“当事人以正在建造的建筑物抵押，抵押权的效力范围限于已办理抵押登记的部分。当事人按照担保合同的约定，主张抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物的，人民法院不予支持。”据此可知，融达公司抵押权的抵押财产包括登记时已经完工部分，并不包括续建部分。此外，《民法典》第397条规定：“以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依据前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。”依据该条中的地随房走规则，融达公司抵押权的抵押财产也包括登记时已完工部分占用范围内的建设用地使用权。

对于第2小问，《建设工程施工合同解释一》第36条规定：“承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权。”据此似乎可以得出建安公司作为承包人，其工程款优先受偿权应优先于抵押权人融达公司。但问题并不如此简单，还需要分析《在建工程抵押建筑商声明书》是否导致工程款优先受偿权的放弃。该声明书明确提及，在融达公司提供担保的全部债权清偿前，放弃因工程资金结算所承建建筑物变现价值的优先受偿权，并无条件配合融达公司依法行使抵押权。这是放弃工程款优先受偿权的表示，对此需要分析该放弃是否有效。《建设工程施工合同解释一》第42条规定：“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。”本题中，建安公司未曾出现拖欠建筑工人工资等情形，这表明承包人放弃该工程款优先受偿权，并未损害建筑工人的利益，应允许承包人建安公司放弃工程款优先受偿权，因此融达公司的抵押权可以对抗建安公司。

2. 若融达公司向法院申请实现对宏腾公司抵押楼盘的抵押权，宏腾公司对抵押合同中印章真实性提出质疑并申请鉴定，法院应如何处理？为什么？

答案：应裁定驳回融达公司的申请，告知其可以另行起诉。因为双方对抵押合同的效力有实质性争议，应通过诉讼程序予以解决。

考点：对申请实现担保物权案件的审理与裁定

难度：中

命题和解题思路：本题以被申请人对担保合同中印章的真实性提出合理异议并申请鉴定为素材，对法院对实现担保物权案件的处理方式予以考查。题目考查情节虽无法律明文规定，但考点单一，难度不高。解题时可通过设问表述，判断双方对抵押合同效力有争议，再结合非讼程序不解决纠纷的程序特点，不难准确作答。

答案解析：

《民诉解释》第 370 条规定，人民法院审查后，按下列情形分别处理：……（三）当事人对实现担保物权有实质性争议的，裁定驳回申请，并告知申请人向人民法院提起诉讼。据此，宏腾公司对抵押合同中印章真实性提出质疑并申请鉴定，这意味着双方对抵押合同的效力有实质性争议，法院应裁定驳回融达公司的申请，告知其另行起诉。

3. 融达公司与宏腾公司达成和解协议，能否对该案诉讼程序直接产生影响？为什么？

答案：不能。因为我国《民事诉讼法》虽然规定了当事人有和解的诉讼权利，但并未规定和解对诉讼程序有何法律效力。（或者回答：和解在性质上属于私法行为而非诉讼行为，并不能直接产生公法上的效力。）

考点：当事人的诉讼权利与诉讼义务（权利的行使条件与法律后果）

难度：难

命题和解题思路：权利的行使条件与法律后果是 2025 年考试大纲新增子考点，本题以诉讼中达成和解为素材，对和解的法律后果予以考查。题目并无明确的解题依据，需要借助对诉讼制度的整体把握才能准确作答。通过和解后当事人申请撤诉、申请制作调解书等诉讼行为的法律规定，可倒推达成和解对案件诉讼程序不会产生直接影响。

答案解析：

《民事诉讼法》第 53 条规定，双方当事人可以自行和解。据此，双方当事人有权在诉讼过程中自行协商达成和解协议。尽管当事人在诉讼中达成和解一般以影响诉讼审判为主要目的，但此类合意在性质上属于私法行为而非诉讼行为，并不能直接产生公法上的效力。在我国现行民事诉讼法下，当事人在诉讼中达成和解既不影响诉讼的进行，也不能作为执行依据，因此又常被称为“诉讼外和解”。这与大陆法系国家所谓的“诉讼和解”存在本质不同。大陆法系国家诉讼和解记入法庭笔录，即与生效判决具有同样的公法效力。而在我国，当事人如要以和解协议为根据，发挥其对本案的诉讼法效力，还必须作出申请撤回起诉、申请撤回上诉、申请法院作出调解书等相应的诉讼行为。

4. 在建安公司与宏腾公司的诉讼中，建安公司的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

答案：（一）诉讼请求（1）可以得到支持。因为：（1）宏腾公司未按约支付工程款，且建安公司仅作出了放弃工程款优先受偿权的表示，该放弃的效力并不及于工程款债权本身，因此建安公司仍有权请求宏腾公司支付工程款。（2）宏腾公司的工程款债务已经陷入履行迟延，建安公司有权依据违约责任的相关规定请求宏腾公司支付逾期利息。

（二）诉讼请求（2）可以得到部分支持，即法院可以支持确认建安公司在工程款的范围内对案涉工程享有优先受偿权，对逾期利息则不得优先受偿。因为：（1）建安公司的放弃意思表示仅对融达公司作出，该放弃仅发生相对的效力，并不直接导致工程款优先受偿权消灭，该工程款优先受偿权仍然有效存续。（2）依据现行法，可以优先受偿权的债权范围原则上以工程款为限，逾期利息不得优先受偿。

考点：建设工程合同

难度：难

命题和解题思路：结合题干关于建安公司诉讼请求的表述可知，此问涉及两个小问，需要考生分别对在建安公司的两个诉讼请求作出回应。建安公司的两个诉讼请求分别涉及建设工程施工合同中承包人的工程款债权以及工程款优先受偿权放弃的法律效力问题，有一定难度。对于第一个诉讼请求，解答的关键在于厘清建安公司放弃的是什么，对此需要区分工程款债权和工程款的优先受偿权，建安公司放弃的是后者，而非前者。对于建安公司的第二个诉讼请求，解题的关键在于厘清建安公司放弃工程款优先受偿权的效力，具体而言是绝对效力还是相对效力。

答案解析：

先分析建安公司的第一个诉讼请求。本题中，对于工程款债权，题干中明确提及宏腾公司欠付的工程款约 2000 万元，不过需要分析建安公司是否放弃了该工程款债权。《在建工程抵押建筑商声明书》明确提及，在融达公司提供担保的全部债权清偿前，放弃因工程资金结算所承建建筑物变现价值的优先受偿权，并无条件配合融达公司依法行使抵押权。该声明书中仅提及放弃工程款的优先受偿地位，但并未放弃工程款本身，因此建安公司仍享有工程款债权。此外，宏腾公司未按约支付，陷入履行迟延，建安公司有权依据违约责任的相关规定请求宏腾公司支付逾期利息。

再分析建安公司的第二个诉讼请求。不少考生可能受第一问的影响，直接认为既然建安公司已经放弃工程款的优先受偿权，那么该权利自然就消灭了，法院自然不会支持建安公司的第二个诉讼请求。但这一判断并不准确，因为建安公司放弃工程款优先受偿权未必意味着工程款优先受偿直接消灭。本题中，建安公司的放弃意思表示是明确对抵押权人融达公司作出的，其仅愿意为融达公司的利益放弃工程款的优先受偿权，其并未表达对工程款优先受偿权的绝对放弃，因此此种放弃是一种相对的放弃，只是导致工程款优先受偿劣后于融达公司的抵押权，但仍然优先于其他主体的抵押权和一般债权。既然工程款的优先受偿权并未消灭，那么法院自然应该判决确认建安公司对案涉工程享有优先受偿权。

不过，此问在此基础上还有一个干扰项，那就是可以优先受偿的债权范围，尤其是需要分析是否包括逾期利息。《建设工程施工合同解释一》第 40 条第 2 款规定：“承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿的，人民法院不予支持。”据此，工程款的逾期利息不再优先受偿的范围内。因此法院只能确认建安公司在工程款的范围内对案涉工程享有优先受偿权。

5. 若建安公司获得胜诉判决后申请强制执行，法院裁定查封宏腾公司名下的 A 房，向某提出执行异议之诉，能否获得法院支持？为什么？

答案：能获得支持。因为在法院查封前向某已与宏腾公司签订了合法有效的书面买卖合同，已支付全部购房款，且 A 房用于居住。

考点：案外人异议之诉

难度：中

命题和解题思路：执行救济制度是法考主观题命题的重点，本题以商品房消费者提起执

行异议之诉为素材，对执行异议之诉的适用予以考查。解题依据来自于最高院新发布的司法解释的明文规定，难度不高。注意新司法解释对商品房消费者提起执行异议之诉适用条件的修改，不再要求买受人名下无其他用于居住的房屋。

答案解析：

《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》第11条第1款规定：人民法院对登记在被执行的房地产开发企业名下的新建商品房实施强制执行，案外人以其系商品房消费者为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：（一）查封前，案外人已与房地产开发企业等签订合法有效的书面买卖合同；（二）查封前，案外人已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法庭辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行；（三）所购商品房系用于满足家庭居住生活需要。据此，根据案情表述，向某提出执行异议之诉完全符合上诉条件要求，法院应予支持。

6. 陈某是否有权请求陆某腾房？为什么？朱某是否有权请求陆某腾房？为什么？

答案：（一）陈某无权请求陆某腾房。因为陈某与陆某之间存在有效的居住权合同，据此陆某有权居住于该商品房，陆某对该房的占有属于有权占有。

（二）朱某无权请求陆某腾房。因为：（1）朱某并非该商品房的所有权人，其无权对陆某主张返还原物请求权；（2）朱某与陆某之间并无合同关系，朱某也无权基于合同请求陆某腾房。

考点：返还原物、债的特征

难度：中

命题和解题思路：此问涉及两小问，均涉及陆某的腾房问题，分别考查了物权请求权中的返还原物请求权以及合同的相对性原理，难度适中。对于第1小问，首先需要判断B房的归属，在此基础上分析所有权人陈某是否有权向陆某主张返还原物请求权，对此分析的重点在于陆某对B房的占有是否为无权占有。解答时需要注意，《承诺书》中包含二人的居住权合同，该合同本身就可以作为陆某的占有本权。对于第2小问，首先需要从物权角度分析朱某是否享有返还原物请求权，在此基础上还需要分析朱某是否享有基于合同的返还请求权，就后者而言，需要注意债的相对性。

答案解析：

就第1小问而言，不难推断陈某是B房的所有权人。《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。”据此返还原物请求权的构成要件为：（1）请求方为具有占有权能的物权人；（2）相对方为现在的无权占有人。第1小问的重点问题在于第二个要件。依据《承诺书》的约定，陆某自愿将其名下商品房一套（B房）无偿赠与陈某，但保留自己有生之年在此赠与住房内永久性居住的权利。据此可知，《承诺书》中包含了陆某与陈某的居住权合同条款，该合同本身就是陆某占有B房的权源，换言之，陆某对B房的占有属于有权占有，陈某无权请求陆某腾房。

就第2小问而言，由于B房尚未过户登记给朱某，朱某还不是所有权人，其自然无法基于物权主张返还原物请求权。不过仍需分析朱某是否可以基于合同请求陆某返还。本题中，朱某与陈某之间存在B房的买卖合同，但朱某与陆某之间并无合同关系，基于债的相对性原理，既然朱某与陆某之间并无合同关系，那么朱某自然无权基于合同请求陆某腾房。

7. 若朱某起诉要求陈某交付房屋并办理过户登记手续，返还定金、给付违约金及居间服

务费损失，法院对朱某的起诉应当如何处理？为什么？

答案：法院先审理要求陈某交付房屋并办理过户登记手续的诉讼请求，若不能获得支持，再就返还定金、给付违约金及居间服务费损失的诉讼请求进行审理。因为朱某提出的是预备合并之诉，法院应按照原告提出诉讼请求的顺序依次进行审理。

考点：诉的合并（诉的合并在民事诉讼中的体现）

难度：难

命题和解题思路：“诉的合并”是 2025 年考试大纲新增子考点，且基于法考理论化命题趋势，本题对预备合并之诉的识别和处理方式予以考查。本题并无明确的解题依据，属于纯粹的理论型考点。解题的关键在于结合设问表述，明确朱某请求的先后顺序，再结合诉的合并理论作出判断。“预备合并之诉”无疑是重要采分点，答题时不要遗漏。

答案解析：

诉的预备合并，是指原告对同一被告主张两个以上理论上不能兼容的诉讼请求，在同一诉讼程序以特定顺序合并起诉。若主请求成立，法院则不必就预备请求作出判决；若主请求不能成立，则法院再就预备请求继续审理后作出判决。据此，朱某提出交房并过户的诉讼请求和返还定金、支付违约金的诉讼请求明显不能兼容，属于预备合并之诉。法院应按照朱某所提诉讼请求的顺序予以审理，若交房并过户的请求成立，则不再审理返还定金、支付违约金等请求；若交房并过户的请求不成立，再对返还定金、支付违约金等请求审理后作出判决。

8. 庆辉公司是否有权请求陆某承担保证责任？为什么？

答案：有权请求。陆某与庆辉公司之间存在有效的保证合同，且保证类型为连带责任保证；尽管宏腾公司与庆辉公司延长债务履行期限未经保证人陆某书面同意，但这一情节并不导致保证责任消灭，陆某仍需承担保证责任。

考点：保证责任

难度：中

命题和解题思路：不难发现此问围绕保证责任这一知识点展开，难度不大。结合题干中的相关信息可知，此问解答的关键在于宏腾与庆辉公司延长债务履行期限这一情节是否影响陆某的保证责任。对此需要注意的是，债权人和债务人变更主债权债务合同的履行期限，如果未经保证人书面同意，则保证责任仍然存在，只不过保证期间不受影响。

答案解析：

《民法典》第 695 条第 2 款规定：“债权人和债务人变更主债权债务合同的履行期限，未经保证人书面同意的，保证期间不受影响。”据此，2023 年 10 月 10 日，宏腾公司与庆辉公司签订补充协议，约定借款债权的履行期延长三个月，协议签订后宏腾公司通知了陆某。由此可知，借款债权的履行期延长并未经过保证人陆某的书面同意，依据《民法典》第 695 条第 2 款，保证责任仍然存续，但是保证期间不受影响。

9. 庆辉公司是否有权撤销《承诺书》？为什么？陆某是否有权撤销《承诺书》？为什么？

答案：（一）庆辉公司有权撤销《承诺书》。因为陆某通过《承诺书》将 B 房赠与陈某，实施了无偿的债权诈害行为，影响了庆辉公司保证债权的实现，符合债权人撤销权的构成要件。

（二）陆某有权撤销《承诺书》。因为《承诺书》属于附义务的赠与，陈某擅自将B房卖给朱某，属于不履行赠与合同约定的义务情形，赠与人陆某有权行使法定撤销权。

考点：债权人撤销权、赠与合同

难度：难

命题和解题思路：此问同样分为两小问，且均关于《承诺书》的撤销问题。现行法上有多个撤销制度，此问涉及债权人撤销权与赠与人的法定撤销权，有一定难度。解答本题的关键在于厘清两个小问中的撤销究竟是哪种撤销，对此需要结合以下因素考虑：主张撤销者是被撤销的合同的当事人还是第三人（尤其是其中一方的债权人），被撤销的合同是不是赠与合同。第1小问中因为主张撤销的主体是宏腾公司的债权人庆辉公司，因此属于债权人撤销权。解答第1小问时需要注意，基于保证合同，保证人对债权人负有保证债务，保证人如果实施债权诈害行为，符合债权人撤销权的构成要件，债权人也可以撤销保证人的债权诈害行为。第2小问中陆某是《承诺书》的当事人之一，且该《承诺书》属于赠与合同，应考虑赠与人的撤销权。在此基础上需要进一步识别具体涉及赠与人的哪种撤销权。

答案解析：

关于第1小问，上文已经分析属于债权人撤销权，因此需围绕债权人撤销权的构成要件分析。《民法典》第538条规定：“债务人以放弃其债权、放弃债权担保、无偿转让财产等方式无偿处分财产权益，或者恶意延长其到期债权的履行期限，影响债权人的债权实现的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。”本题中，债权人庆辉公司对保证人陆某享有保证债权。陆某将名下B房赠与陈某，影响庆辉公司保证债权的实现，符合债权人撤销权的构成要件，庆辉公司有权撤销《承诺书》。

关于第2小问，由于B房已经过户登记给陈某，因此赠与人的任意撤销权已经消灭，不过需要考虑赠与人的法定撤销权。《民法典》第663条第1款规定：“受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：（一）严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益；（二）对赠与人有扶养义务而不履行；（三）不履行赠与合同约定的义务。”本题中，依据《承诺书》的约定，陆某自愿将其名下商品房一套（B房）无偿赠与陈某，但保留自己有生之年在此赠与住房内永久性居住的权利。据此可知，该《承诺书》属于附义务的赠与，陈某在接受赠与后有义务为陆某设立居住权。但是，B房过户登记给陈某后，2023年9月5日，陈某作为出卖人擅自与买受人朱某签订《房屋买卖合同》，约定陈某以总价500万元的价格将B房卖给朱某。陈某通过该行为表明不履行赠与合同中约定的义务，赠与人陆某享有法定撤销权。因此，陆某有权基于法定撤销权撤销《承诺书》。

10. 在卓能公司与宏腾公司的诉讼中，卓能公司的诉讼请求能否得到法院的支持？为什么？

答案：不能得到支持。因为：（1）《房屋买卖合同》与《补充协议》具有让与担保的性质；（2）基于禁止流押流质的规定，《补充协议》中关于宏腾不能偿还借款本息时卓能公司直接取得C房的约定无效；（3）让与担保期间，债权人卓能公司名为所有权人，实为担保权人，其无权请求确认C房归其所有；（4）让与担保期间，卓能公司担保权的权能主要为优先受偿，不包括对C房的占有，因此无权请求宏腾公司交付C房。

考点：非典型担保

难度：难

命题和解题思路：结合题干对卓能公司诉讼请求的表述可知，此问包括两小问，均涉及对让与担保的考查，颇具难度。解答本题的关键在于厘清宏腾公司于2024年5月与卓能公司签订的《房屋买卖合同》的法律性质，对此在审题时需要结合后续的《补充协议》内容进行认定。综合《房屋买卖合同》与《补充协议》可知，《房屋买卖合同》名为买卖，其实在

性质上属于房屋让与担保，卓能公司名为受让人，实为借款债权人。对于房屋让与担保，考生在理解时需要注意区分名和实，即使房屋办理了过户登记，债权人名为所有权人，但其法律地位实际上类似于抵押权，只享有担保权人的地位，该房屋真正的所有权人仍然是宏腾公司。

答案解析：

本题的解答关键在于厘清《房屋买卖合同》的性质。结合《补充协议》可知，宏腾公司与卓能公司之间的《房屋买卖合同》，并非一般意义上的买卖合同，其实是一种非典型担保，即让与担保，且由于双方已经完成了C房的过户登记，该让与担保已经得到了公示。在让与担保的情形下，债权人卓能公司虽然名义上是C房的登记所有权人，但其实际的法律地位是B房的担保权人，其对B房仅享有变价并优先受偿的权利，C房真正的所有权人仍然是宏腾公司。换言之，在让与担保期间，卓能公司并不能阻止真正的所有权人宏腾公司对C房的占有与使用，卓能公司对C房的权利类似于房屋抵押权，并无占有权能，因此卓能公司请求宏腾公司10日内完成C房交付手续的请求不能得到法院的支持。

需要注意的是，即使宏腾公司无法偿还借款本息，卓能公司也无法直接取得C房的所有权。《民法典担保制度解释》第68条第2款规定：“债务人或者第三人与债权人约定将财产形式上转移至债权人名下，债务人不履行到期债务，财产归债权人所有的，人民法院应当认定该约定无效，但是不影响当事人有关提供担保的意思表示的效力。”据此可知，让与担保合同中的流押流质条款是无效的。既然卓能公司无法直接取得C房的所有权，那么卓能公司自然无权请求确认C房归其所有。

11. 对卓能公司起诉宏腾公司一案，乙区法院是否有管辖权？为什么？

答案：有管辖权。因为补充协议是对主合同内容的补充，主合同所约定的争议解决条款也适用于补充协议。双方在主合同中约定申请仲裁，又在《补充协议》中约定向双方当事人住所地法院起诉，这构成“或裁或诉”的约定，原则上仲裁约定无效，而管辖法院约定有效。乙区法院作为原告卓能公司的住所地对案件享有管辖权。

考点：请求仲裁的意思表示、协议管辖

难度：中

命题和解题思路：本题以主合同约定仲裁而补充协议约定管辖法院为素材，对仲裁和诉讼的适用关系、协议管辖的适用条件等知识点予以考查。正确解题，应首先判断《补充协议》是否具有独立性，因其不具有独立性，主合同的仲裁约定亦可适用于补充协议；再结合“或裁或诉”约定的效力，可判断原则上仲裁无效，而管辖法院约定有效。

答案解析：

《最高人民法院公报》2016年第8期刊载的“湖南华夏建筑有限责任公司与常德工艺美术学校不服执行裁定申诉案”的裁判要旨：当事人在主合同中约定其争议纠纷由仲裁机构解决，对于没有约定争议纠纷解决方式的补充协议可否适用该约定，其关键在于主合同与补充协议之间是否具有可分性。如果主合同与补充协议之间相互独立且可分，在没有特别约定的情况下，对于两个完全独立且可分的合同或协议，其争议解决方式应按合同或补充协议约定处理。如果补充协议是对主合同内容的补充，必须依附于主合同而不能独立存在，则主合同所约定的争议解决条款也适用于补充协议。

据此，如上题分析，宏腾公司和卓能公司先后签订了《房屋买卖合同》与《补充协议》，

实则是对借款的让与担保，补充协议是对主合同内容的补充，主合同所约定的争议解决条款也适用于补充协议。宏腾公司和卓能公司在《房屋买卖合同》中约定发生纠纷申请仲裁，后又在《补充协议》中约定发生纠纷向双方当事人住所地法院起诉，而双方当事人在补充协议中未明确约定由补充协议变更或代替主合同的争议解决条款，这实质上构成“或裁或诉”的约定。根据《仲裁法司法解释》第7条规定，当事人约定争议可以向仲裁机构申请仲裁也可以向人民法院起诉的，仲裁协议无效。但一方向仲裁机构申请仲裁，另一方未在仲裁法第二十条第二款规定期间内提出异议的除外。据此，原则上仲裁约定无效，而管辖协议有效。《补充协议》约定发生纠纷向双方当事人住所地法院起诉，原告卓能公司住所地的乙区法院和被告宏腾公司住所地的甲区法院均享有案件管辖权。

12. 卓能公司是否有权就荣城公司的库存铜材产品优先受偿？为什么？

答案：无权。因为：（1）依据现行法，存货质押时，质权于受债权人委托的监管人实际控制货物之日起成立；（2）本题中，尽管债权人卓能公司委托了四通物流公司负责监管，但实际上质押财产仍由出质人荣城公司实际控制，卓能公司的存货质权并未设立。

考点：动产质押

难度：难

命题和解题思路：本题围绕动产质押中的特殊情形——存货质押展开，主要涉及存货质押的设立认定问题。解答本题时的关键问题在于审查监管人四通物流公司是否已经对案涉质押货物实施了控制，以及监管人是否实质上受债权人委托。对此考生需要结合题干信息进行综合分析判断，尤其是结合题干中《仓库租赁合同》等信息分析相关质押货物实际上由谁控制。

答案解析：

《民法典担保制度解释》第55条规定：“债权人、出质人与监管人订立三方协议，出质人以通过一定数量、品种等概括描述能够确定范围的货物为债务的履行提供担保，当事人有证据证明监管人系受债权人的委托监管并实际控制该货物的，人民法院应当认定质权于监管人实际控制货物之日起设立。监管人违反约定向出质人或者其他人放货、因保管不善导致货物毁损灭失，债权人请求监管人承担违约责任的，人民法院依法予以支持。在前款规定情形下，当事人有证据证明监管人系受出质人委托监管该货物，或者虽然受债权人委托但未实际履行监管职责，导致货物仍由出质人实际控制的，人民法院应当认定质权未设立。债权人可以基于质押合同的约定请求出质人承担违约责任，但是不得超过质权有效设立时出质人应当承担的责任范围。监管人未履行监管职责，债权人请求监管人承担责任的，人民法院依法予以支持。”

据此可知，存货质押时，认定存货质权成立的要点有二：其一，监管人是否受债权人委托，其二，监管人是否取得对货物的实际控制。如果监管人名义上受债权人委托但未实际履行监管职责，导致货物仍由出质人实际控制，此时存货质权并不成立。本题中，四通物流公司虽然名义上是债权人卓能公司委托的，但是在《仓库租赁合同》中明确约定，荣城公司将其仓库及配套设施出租给四通物流公司使用，四通物流公司同意荣城公司安排本合同项下的仓库和装卸，荣城公司负责场地和仓库货物的日常保管、进出库。四通物流公司有权就货物质押及监管协议项下的一切义务，包括但不限于仓储义务、保管义务、监管义务，转委托荣城公司履行。此外，荣城公司分别于2024年10月和2025年1月，先后两次对案涉仓库内共计2000余吨的铜材进行了出库并将其对外销售，四通物流公司和卓能公司对此均未能有效阻止。综上信息可知，被质押的货物仍处于出质人荣城公司的实际控制，存货质权并未设

立，因此债权人卓能公司无权就荣城公司的库存铜材产品优先受偿。

评分细则（共 56 分）

1-12 题满分为：5 分 4 分 3 分 7 分 4 分 6 分 4 分 4 分 6 分 5 分 4 分 4 分

1. 登记时已经完工的工程部分及其占用范围内的建设用地使用权（1 分）。在建工程仅及于登记时已经完工的部分（或不包括续建部分）（1 分），房地一体抵押权及于建设用地使用权（1 分）。

可以对抗（1 分）。放弃了建设工程款优先权，并未损害建筑工人利益（1 分）。

2. 裁定驳回申请，告知其可以另行起诉（2 分）。对抵押合同效力存在实质性争议（2 分）。

3. 不能（1 分）。和解对诉讼程序没有法律效力（或和解在性质上属于私法行为而非诉讼行为）（2 分）。

4. 诉讼请求 1 可以得到支持（1 分）。放弃工程款优先权并不及于工程款债权本身（1 分），工程款债务已经陷入履行迟延（1 分）。

诉讼请求 2 可以得到部分支持（1 分）。对案涉工程款享有优先受偿权（1 分），放弃优先权意思仅发生相对的效力（1 分），可以优先受偿权的债权范围不包括利息（1 分）。

5. 可以（1 分）。查封前已签订了书面买卖合同并支付了全部购房款（2 分），A 房用于居住（1 分）。

6. 陈某无权请求（1 分）。陈某与陆某之间存在有效居住权合同，陆某属于有权占有（2 分）。

朱某无权请求（1 分）。朱某并非该商品房的所有权人（1 分），朱某与陆某之间并无合同关系，无权基于合同要求返还（1 分）。

7. 先审理交房并过户请求（1 分），不能获得支持则就返还定金、给付违约金及居间服务费损失的请求进行审理（1 分）。预备合并之诉（1 分），按照诉讼请求顺序依次审理（1 分）。

8. 有权（1 分）。存在有效的保证合同，为连带责任保证（2 分）。延长债务履行期限未经保证人同意并不导致保证责任消灭（1 分）。

9. 庆辉公司有权（1 分）。陆某存在无偿的债权诈害行为影响了庆辉公司债权实现，可主张债权人撤销权（2 分）。

陆某有权撤销（1 分）。属于附义务的赠与（1 分），受赠人不履行赠与合同约定的义务（1 分）。

10. 不能（1 分）。具有让与担保的性质（1 分），宏腾公司不能偿还借款本息时卓能公司直接取得 C 房的约定无效（1 分）。债权人并非所有权人，其担保权不包括占有权能（2 分）。

11. 有（1 分）。主合同所约定的争议解决条款也适用于补充协议（1 分）。存在或裁或诉的约定，原则上仲裁约定无效而管辖约定法院有效（2 分）。

12. 无权（1 分）。质权于受债权人委托的监管人实际控制货物之日成立（2 分），本题质押财产实际上仍由出质人荣城公司实际控制（1 分）。