



专题五 合同法律制度

【例题 1·2020A综合题】2018年 1月，陈某、王某、林某共同出资设立甲普通合伙企业（以下简称“甲企业”）。合伙人一致决定，由陈某执行合伙企业事务，并约定，标的额超过 50 万元的交易，包括借贷，需经全体合伙人一致同意。

2018 年 10月，为扩大合伙企业经营规模，陈某未经其他合伙人同意，代表甲企业向善意的郑某借款 100万元，双方签订借款合同，约定借款期限为 1年，月利率为 2%，陈某的朋友李某应 陈某的请求向郑某出具书面保证书，承诺为甲企业的借款提供连带责任保证，郑某欣然接受。

陈某的另一朋友蔡某与郑某签订抵押合同，以其车辆为该借款提供抵押担保，但未办理抵押登记。

2019年1月，经陈某、王某同意，林某退出合伙企业。同月，赵某加入合伙企业。

2019年10月，借款期满，甲企业无力清偿借款本息，郑某以甲企业、陈某、王某、林某、赵某、李某、蔡某为被告，向法院提起诉讼，请求甲企业清偿借款本息，陈某、王某、林某、赵某对该债务承担无限连带责任，请求李某对该债务承担保证责任，请求实现在蔡某抵押车辆上设立的抵押权。对于郑某的诉讼请求，王某抗辩称：陈某代表甲企业向郑某的借款，超出了甲企业对陈某的交易限制，该借款合同应属无效，应按照合同成立时 1年期贷款市场报价利率的 4倍计算利息。林某抗辩称：自己已经退出甲企业，无须对该借款承担无限连带责任。赵某抗辩称：自己在借款合同签订之后才加入甲企业，无须对该借款承担无限连带责任。李某抗辩称：（1）自己未曾与郑某签订保证合同，无须承担保证责任；（2）即使保证成立，郑某也应先实现在蔡某车辆上设立的抵押权。蔡某抗辩称：车辆抵押未办理登记，抵押权未设立。已知：郑某与李某、蔡某就实现担保权利的顺序未作约定。

【要求】根据上述资料和合伙企业、合同、担保法律制度的规定，不考虑其他因素，回答下列问题：

- （1）借款合同是否有效？说明理由。
- （2）林某抗辩是否成立？说明理由。
- （3）赵某抗辩是否成立？说明理由。
- （4）李某抗辩（1）是否成立？说明理由。
- （5）李某抗辩（2）是否成立？说明理由。
- （6）蔡某抗辩是否成立？说明理由。

（1）**【答案】**借款合同有效。根据合伙企业法律制度规定，合伙企业对合伙人执行合伙事务以及对 外代表合伙企业权利的限制，不得对抗善意第三人。

（2）

【答案】林某抗辩不成立。根据合伙企业法律制度规定，退伙的普通合伙人对基于其退伙前的 原因发生的合伙企业债务，应当承担无限连带责任。

（3）

【答案】赵某抗辩不成立。根据合伙企业法律制度规定，新入伙的普通合伙人对入伙前合伙企 业的债务承担无限连带责任。

（4）

【答案】李某抗辩（1）不成立。根据规定，第三人单方以书面形式向债权人作出保证，债 权人接收且未提出异议的，保证合同成立。



(5)

【答案】李某抗辩(2)不成立。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；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。

(6)

【答案】蔡某抗辩不成立。根据规定，以动产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

【例题 2·2020B简答题】2019年3月1日，王某向李某购买一套二手房，双方签订买卖合同约定：房屋总价款200万元；合同签订当日，王某须向李某交付定金40万元；合同签订后15天内，王某交付购房款30万元，剩余款项在2019年3月31日前付清；任何一方违约致使合同目的不能实现，须按合同总价款的20%向对方支付违约金。

合同签订当日，王某将30万元作为定金交付给李某。2019年3月10日，王某向李某交付购房款30万元。

2019年3月20日，李某告知王某，其3日前和陈某签订该房屋买卖合同，并已将房屋转移登记给陈某。因违约赔偿纠纷，王某于2019年4月15日向法院提起诉讼，请求事项如下：

(1)解除与李某签订的房屋买卖合同；(2)李某返还30万元购房款及其利息；(3)李某双倍返还定金80万元；(4)李某支付违约金40万元。

李某答辩如下：(1)定金应为实际交付的数额30万元，双倍返还定金数额应为60万元；

(2)王某不能同时主张定金和违约金责任。

【要求】根据上述资料和合同、担保法律制度的规定，不考虑其他因素，回答下列问题：

(1)李某抗辩(1)是否成立？简要说明理由。

(2)李某抗辩(2)是否成立？简要说明理由。

(1)

【答案】李某抗辩(1)成立。根据规定，实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的，视为变更约定的定金数额。本案中虽然当事人双方约定定金为40万元，但合同签订当日，王某将30万元作为定金交付给李某，李某接受，因此视为对约定的定金数额的变更。因此，变更后的定金数额为30万元，双倍返还定金数额应为60万元，李某的抗辩理由成立。

(2)

【答案】李某抗辩(2)成立。根据规定，当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款，但不得同时适用，因此李某抗辩(2)成立。

【例题 3·2020C简答题】周某向吴某租赁其名下的房产，房屋租赁合同签订租期3年，月租金1万，后吴某打算将房屋出售，于当年9月1日告知周某，周某未做表示。9月18日，吴某将房屋出售给自己的舅舅高某。

高某要求周某搬出房屋，周某起诉至法院，告吴某损害自己的优先购买权，吴某抗辩如下：

(1)吴某已经将房产出售给自己的舅舅高某，周某无优先购买权；

(2)吴某已经提前告知周某，周某在15天内未做购买表示。

【要求】根据上述资料和合同法律制度的规定，不考虑其他因素，回答下列问题：

(1)吴某对周某的抗辩理由(1)是否成立？简要说明理由。

(2)吴某对周某的抗辩理由(2)是否成立？简要说明理由。



(3) 高某是否有权要求周某搬出房屋？简要说明理由。

(1)

【答案】 吴某对周某的抗辩理由(1)不成立。根据规定，出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。舅舅不属于近亲属。

(2)

【答案】 吴某对周某的抗辩理由(2)成立。根据规定，出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

(3)

【答案】 高某无权要求周某搬出房屋。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。

【例题 4·2019A综合题，改编】 2020年4月1日，甲公司向乙公司借款3000万元，双方签订借款合同约定：借款期限1年；借款年利率10%；逾期年利率15%；借款方违约，须以借款本金为基数承担日0.2‰的违约金（按365天计，折算成年违约金率为7.3%）。已知，2020年4月1年期贷款市场报价利率为4.05%。

为担保借款，甲公司将其一闲置厂房抵押给乙公司，办理了抵押登记。甲公司另以其现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品为乙公司设定浮动抵押，办理了抵押登记。此外，甲公司的董事长陈某为该借款提供保证担保，与乙公司签订保证合同，保证合同未约定保证方式。甲公司、陈某与乙公司未约定担保权利行使的顺序。

2020年6月1日，甲公司将抵押厂房出租给丙公司，租期3年。出租前，甲公司书面告知丙公司该厂房已为他人设定抵押。借款期满，甲公司无力清偿到期债务。乙公司调查发现，甲公司用以设定浮动抵押的某生产设备，抵押之后，被丁修理厂依法留置；另有某一产品（已知该产品属于甲公司登记营业范围内）被戊公司支付合理价款购买取得。

2021年8月1日，因债权实现纠纷，乙公司以甲公司、陈某、丁修理厂、戊公司为被告向人民法院起诉，主张如下：甲公司承担返还借款本金及违约金责任；就甲公司设定抵押的厂房、生产设备、产品等抵押物行使抵押权，包括被丁修理厂留置及被戊公司购买的产品；陈某承担连带保证责任。甲公司抗辩：乙公司不得同时主张逾期利息与违约金。

陈某抗辩如下：(1)乙公司应先行使抵押权；(2)自己只承担一般保证责任，享有先诉抗辩权，乙公司在就债务人甲公司财产依法强制执行仍不能实现债权之前，不能要求保证人承担保证责任。

丁修理厂主张，其留置权行使应优先于乙公司抵押权的行使。戊公司主张乙公司无权在其购买的产品上行使抵押权。

2022年4月，乙公司依法拍卖了抵押厂房，丙公司被迫搬离，丙公司遂要求甲公司赔偿因此产生的损失。

【要求】 根据上述资料和合同、担保法律制度的规定，不考虑其他因素，回答下列问题：

- (1) 乙公司能否同时主张逾期利息和违约金？说明理由。
- (2) 陈某的抗辩(1)是否成立？说明理由。
- (3) 陈某是否享有先诉抗辩权？说明理由。
- (4) 丁修理厂的主张是否成立？说明理由。
- (5) 乙公司能否在戊公司购买的产品上行使抵押权？说明理由。
- (6) 丙公司能否要求甲公司赔偿损失？说明理由。



(1)

【答案】乙公司可以同时主张逾期利息和违约金。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4倍的部分，人民法院不予支持。

(2)

【答案】陈某的抗辩(1)成立。根据规定，被担保的债权既有物的担保又有人的担保，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。

(3)

【答案】陈某享有先诉抗辩权。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。一般保证的保证人享有先诉抗辩权。

(4)

【答案】丁修理厂的主张成立。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。

(5)

【答案】乙公司不能在戊公司购买的产品上行使抵押权。根据规定，以动产抵押的，不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

(6)

【答案】丙公司不能要求甲公司赔偿损失。抵押人将已抵押的财产出租时，抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。



请关注公众号、听更多免费直播