

民法主观题分析案例分析题 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/462/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B0\\_91\\_E6\\_B3\\_95\\_E4\\_B8\\_BB\\_E8\\_c80\\_462936.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/462/2021_2022__E6_B0_91_E6_B3_95_E4_B8_BB_E8_c80_462936.htm)

1. (2006) 某房地产开发公司(以下简称A公司)在某市商业街开发了一幢商品楼，售价4000元/m。某甲选中了其中一套三居室，双方签定了购房合同并于2004年2月1日办理了付款交房的手续，并且约定一年之内办理所有权证书。某甲因公需要出国一年，为了方便房屋的维护，某甲在2004年2月18日将房屋钥匙交给A公司下属的物业处保管。3月份以后，该市的楼价大幅上涨，商品房供不应求。3月5日，A公司售楼人员某乙从物业处取走了某甲房屋钥匙，打开房门让购房者参观。3月5日，A公司售楼人员某乙从物业处取走了某甲房屋钥匙，打开房门让购房者参观选购。该房屋被某丙看中，某乙以A公司名义与某丙签订了购房合同，双方于3月30日办理了交房付款手续，并于次日办理了过户登记手续。某甲于2005年5月回国后发现本属于自己的房屋已被他人居住，十分气愤，手持购房合同要求某丙腾退房屋，遭到某丙拒绝。某甲找到A公司交涉，A公司负责人表示“一房二卖”的确是自己的工作人员所为，向某甲道歉并表示愿意按照合同约定返还某甲的全部购房款及利息，但拒绝某甲要求返还房屋的请求。根据上述案例，请回答：

(1) A公司与某甲的购房合同是否有效？为什么？(2) A公司与某丙的购房合同是否有效？为什么？(3) 该房屋的所有权应当归谁？为什么？(4) A公司应对某甲承担什么法律责任？为什么？

答案要点：(1) A公司与某甲的购房合同有效。该合同订立时主体合格、意思表示真实、内容合法、其

他方面也符合法律的有关规定，属合法有效的合同。（2）A公司与某丙的购房合同有效。虽然A公司已将房屋交给某甲，但并未办理过户手续，A公司仍然是该房屋的所有权人，因此，合同主体仍然是合法的，当事人的意思表示也是真实、自愿的，合同内容和其他方面符合法律的有关规定。故合同合法有效。（3）该房屋的所有权应当归某丙。根据我国相关的法律规定，房屋所有权的变动以登记为准。某甲虽然拿到了房屋钥匙，但是并未登记，所以并没有取得该房屋的所有权。而某丙不仅有合法有效的合同，而且进行了登记，所以某丙是该房屋的所有权人。（4）A公司应当向某甲承担违约责任。因其“一房二卖”和逾期未办理所有权证书的行为构成违约。

2.（2005）李勇系在校学生，16周岁时曾作为姚刚（成年人且精神正常）的委托代理人与某商场签订过一份买卖照相机的合同。李勇17周岁零11个月时曾与陈瑞签订过一份买卖合同，内容是李勇用一万元购买陈瑞所有的一套音响，李勇的父母对此未作任何表示。问：（1）李勇与姚刚之间的委托合同是否有效？为什么？（2）李勇与商场签订的买卖合同是否有效？为什么？（3）李勇与陈瑞签订合同一个月后，对该合同效力的确认权属于李勇还是其父母？为什么？

答案要点：（1）委托合同效力待定。因为李勇系限制民事行为能力人，不具备独立签订委托合同能力，其签订的合同效力应视其父母是否追认而定。（2）李勇与商场签订的买卖合同有效。因为其委托人事先授权，行为的效果则直接由委托人承受。（3）行为效力的确认权属于李勇自己。因为一个月后，李勇即在法律上成为完全民事行为能力人，无需其法定代理人确认其行为效力。

3.（2004）孙长江

于2000年9月6日立下一份公证遗嘱，其内容为：个人所有的房屋一套（价值20万元）有其妹妹孙长虹继承；个人存款20万元中的10万元由其弟弟孙长河继承，另外10万元给其女友常珊珊。2001年12月8日，孙长江又立自书遗嘱一份，该变了原公证遗嘱的内容，指定将其房屋给常珊珊。2002年7月8日，孙长江因车祸死亡。除已成年并独立生活的妹妹孙长虹和弟弟孙长河外，孙长江没有其他继承人。孙长江的遗产包括个人所有的房屋一套，存款20万元，债券6万元。另外，孙长江尚欠朋友王玉山借款14万元。问：（1）孙长江所立的两份遗嘱中，哪一份是有效的？（4分）（2）对孙长江的遗产应当如何分割？理由是什么？（6分）（3）如果孙长江的遗产已被分割，对其所欠王玉山的债务应当如何清偿？根据是什么？（5分）

答案要点：（1）孙长江所立的公证遗嘱有效。因为遗嘱作为单方法律行为，立遗嘱人可以任意撤销、变更自己所立遗嘱。根据《继承法》的规定，遗嘱人立有的数份遗嘱内容发生抵触的，以最后所立遗嘱为准。但是，自书、代书、录音、口头遗嘱，不得撤销、变更公证遗嘱。（2）孙长江的遗产应当按照限定继承、法定继承、遗嘱继承和遗赠等方式清偿被继承人的遗产债务和分割遗产。首先，应当用尚未处分的遗产清偿债务，不足部分，由遗嘱处分的财产支付。其次，如果没有债务，孙长江未处分的6万元债券按照法定继承由孙长虹和孙长河均分。再次，孙长虹和孙长河还可以按照公证遗嘱分别分得一套房屋和10万元存款，孙长江的女友接受遗赠后可以获得10万元存款。因为，《继承法》（第27条）规定，遗嘱中未处分的遗产按照法定继承办理；继承遗产应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务，缴

纳税款和清偿债务以他的遗产实际价值为限。超过遗产实际价值部分，继承人自愿偿还的不在此限（第33条）；执行遗赠不得妨碍清偿遗赠人依法应当缴纳的税款和债务（第34条）。在继承开始后，按照法定继承办理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或者遗赠办理。（3）如果遗产已经被分割，发现被继承人所欠债务尚未偿还的，应当先抽回法定继承的6万元债券进行偿还，不足部分，再由遗嘱继承人和遗赠人按照其所分割财产的比例偿还。孙长江欠债14万元，先由孙长虹和孙长河法定继承的6万元债券中各支付3万元；剩余的8万元债务，由孙长虹支付4万元，孙长河、常珊珊各支付2万元。根据是最高人民法院《关于贯彻执行 中华人民共和国继承法若干问题的意见》第62条的规定，遗产已被分割而未清偿债务时，如有法定继承又有遗嘱继承和遗赠的，首先由法定继承人用其所得遗产清偿债务；不足清偿时，剩余的债务由遗嘱继承人和受遗赠人按比例用所得遗产偿还；如果只有遗嘱继承和遗赠的，由遗嘱继承人和受遗赠人按比例用所得遗产偿还。

4.（2003）张山在回家的路上，拾得一只名贵宠物狗，张山将该狗带回家精心照料，同时登报寻找失主。某日，张山牵着该狗外出散步，遇见领着10岁的女儿玩耍的李文田。于是，两人聊起天来，未顾及小孩，结果李文田的女儿被该狗咬伤，花去医疗费人民币500元，并在脸上留下疤痕。李文田要求张山承担其女儿的500元医疗费，并要求赔偿其女儿被狗咬伤脸上留下疤痕的精神损害。此时，狗的主人刘卓从报上得知狗的下落，找到张山认领。李文田也向刘卓提出上述赔偿请求。张、刘二人均以李文田自己未照看好女儿为由，拒绝李文田的请求。问：（1）本案涉及哪些民事法律关

系？（2）该案纠纷应如何处理？理由是什么？答案要点：本案涉及的民事法律关系包括：一是张山与刘卓之间成立无因管理关系；二是动物致人损害的侵权赔偿关系。对于受害人的损害，应当由刘卓、张山承担侵权责任，其抗辩事由不成立。根据《民法通则》的规定，饲养的动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担民事责任。由于受害人的过错造成损害的，动物饲养人或者管理人不承担民事责任；由于第三人的过错造成损害的，第三人应当承担民事责任。动物致人损害民事责任适用无过错责任原则，只要具备饲养的动物伤人的事实、损害事实的存在、动物加害与损害之间有因果关系等三项条件，动物的所有人或管理人就应当承担民事责任。刘卓、张山作为动物的所有人和管理人，应当对损害承担责任。张山、刘卓如果能够证明损害是受害人的过错或者第三人的过错造成的，方可免责。

5.（2002）某照相器材商店购进一批新型相机，每部定价为2998元。售货员在制作标价牌时，误将2998元标为1998元。某日，顾客A入店，发现在别处卖近3000元的相机在这里只卖1998元，遂一下买了两部。事后，当售货员再次去库房取货时，才发现每部少收了1000元。商店经多方查找，终于找到A，要求退货或补足差价。A称，自己买回两部相机是付了钱的，买卖已成交，岂有退货之理；再说，其中一部相机已以2600元卖给了同事B，还要看B是否愿意退货。商店按A所指找到B，B也拒绝了商店的要求。商店遂以A、B为被告告诉到法院，要求退货或补足差价。试分析：（1）商店与A之间民事行为的性质及法律后果如何？（2）商店对A、B的诉讼请求能否成立？为什么？答案要点：（1）商店与A之间的民事行为属于重大误解的民事

行为。所谓重大误解的民事行为是指行为人对于民事行为的重要内容产生错误的理解，并基于这种错误理解而为之的民事行为。根据《民法通则》和《合同法》的规定，行为人对行为内容有重大误解的，一方有权请求人民法院或仲裁机构变更或撤销。（2）商店对A的诉讼请求成立。因为，《民法通则》以及《合同法》都规定，因重大误解而为之的民事行为，当事人请求变更的，人民法院应当予以变更；当事人请求撤销的，人民法院予以撤销，民事行为一旦撤销，自行为开始无效。无效的法律后果就是返还财产，赔偿损失。所以，商店可以请求A通过撤销退货或者通过变更补足价款。商店对B的请求不能成立。因为B与商店之间没有直接的法律关系。根据合同相对性原理，合同的撤销或变更只能是订立合同的主体，无权向第三人提出请求。B可以通过善意取得制度取得该相机的所有权。

6.（2001）1995年6月，A市某食品公司经理刘某委托去B市办事的某个体商行负责人张某将该公司的营业执照副本和盖有该公司合同专用章的空白合同书交给公司驻B市办事处的王某。张某到B市后，因事务缠身一直未将营业执照副本和空白合同书交到王某手中。同年7月2日，张某从朋友处得知B市某粮油加工厂欲购买玉米，便持营业执照副本和空白合同书与加工厂签订了供应300吨玉米的合同。7月4日，加工厂按合同约定将30万元定金汇入A市工商银行张某指定的帐户。后因种种原因，张某组织货源不成，致合同无法履行。加工厂便找到刘某，要求食品公司承担违约责任。刘某以该合同不是本公司人员所签，且定金未汇入本公司帐户为由，拒绝承担责任。双方争执不下，加工厂诉至法院。请回答：

- 1、本案涉及哪些民事法律关系？试作简要分析。
- 2、食品

公司是否应对张某的签约行为承担责任？为什么？3、本案应如何处理？答案要点：1、涉及的民事法律关系有三个：（1）食品公司经理与个体户张某的委托合同关系，委托的内容是代为转送营业执照副本和盖有公章的空白合同书；（2）张某和食品公司之间的无权代理关系，张某超越委托转送材料的授权范围，未经食品公司同意，擅自与粮油加工厂代为签订买卖合同，属超越代理权的无权代理；（3）A市食品公司与B市粮油加工厂之间的买卖合同关系，张某是无权代理人，玉米买卖合同当事人是食品公司和食品加工厂；（4）张某与食品公司发生侵权行为之债关系，张某未经许可擅自以食品公司的名义对外签订合同，给食品公司造成了损害。2、应当承担责任，因为张某的行为构成了表见代理。3、本案应作以下处理：（1）张某与粮油加工厂签订的买卖合同有效；（2）合同届期没有履行，食品公司承担违约责任，合同约定有违约金的，违约责任和定金罚则的适用，粮油加工厂有权进行选择；（3）食品公司可以要求张某承担侵权责任。7.（2000）李天志与妻子朱兰、女儿李梅（11周岁）一家三口住在贫困山村。为脱贫致富，1998年12月李天志分别向信用社和复员军人张海借款1万元，写下欠条1万元，共计3万元，购买邻村一台旧卡车开始货运业务。1999年1月，在尚未办理各项车辆运输保险的情况下，李天志冒着下雪天，山路十分滑的危险为村民刘江运货进城，不幸坠入山谷，车毁货损人亡。朱兰得知后，痛不欲生，当晚上吊自杀，留下孤儿李梅。村委会在全权处理李、朱丧事并清查其财产债务后，会同乡民政干部组织召开了一个特别会议，参加人有村委会和乡民政干部、邻村村长、信用社负责人、刘江、张海、李梅和

李梅的堂叔李天容。会议形成了一个书面协议，内容是：（1）朱兰名下存折2000元清偿刘江的货损；（2）瓦房1间及农具、家庭生活用品约价值1万元由张海负责处理，折抵其借款1万元；（3）丧葬费1000元由村承担；（4）欠信用社和邻村的2万元由李梅在年满18周岁以后5年内还清，但不计利息；（5）李梅今后由其堂叔李天容抚养。参会人员分别签字盖章，李梅也签字同意并加按手印。但李天容虽同意抚养李梅，却提出自己家境过于贫困，难以保证李梅的学习和生活，建议在财产上有所照顾。请回答以下问题：（1）该协议涉及哪些方面的法律问题？（8分）（2）你认为本案依法应如何处理？（4分）

答案要点：1、本案涉及的法律问题有以下四个方面：（1）李梅对李天志、朱兰的财产继承问题；（2）李天志、朱兰两人与债权人信用社等人的债务清偿问题；（3）监护人的设定问题；（4）李梅的行为能力问题。2、依民法规定，本案应作如下处理：（1）李天志、朱兰遗留的遗产共有2000元存款、房屋和家庭生活用品，应由作为唯一的继承人李梅继承。李梅为未成人，又无其他生活来源，故应为其保留必要的财产份额，以满足其基本生活需要。（2）在为李梅保留必要的遗产份额以后，剩余遗产应用于清偿信用社、张海、邻村人、刘江等人的债务。由于这些债权均没有担保，故应平等受偿。且债务清偿以剩余遗产为限，未清偿部分李梅不再承担清偿责任。（3）关于李梅的监护问题，如果李天容愿意承担监护职责，经村委会同意，其可为李梅的监护人。如果不能征得李天容的同意，则应由村委会作为李梅的监护（4）该协议对李梅没有拘束力。因为她是限制行为能力人，根据其年龄和智力，不能独立实施民事行为

。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)