

民法主观题考查法律汇总

法条全称	关键字的搜索	重要程度
中华人民共和国民法典	民法典	★★★★
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》时间效力的若干规定	时间效力	★
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释(一)	物权编	★
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》有关担保制度的解释	担保制度	★★★★
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(一)	婚姻家庭编	★
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》继承编的解释(一)	继承编	★
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一)	建设工程施工合同	★★
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释	建筑物区分所有权纠纷	★
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释	物业服务纠纷	★
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	商品房买卖合同	★
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	城镇房屋租赁合同	★★
最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释	人身损害赔偿	★★
最高人民法院关于确定民事侵权精神损害赔偿责任若干问题的解释	民事侵权	★
最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释	道路交通事故	★★

最高人民法院关于审理利用信息网络侵害人身权益民事纠纷案件适用法律	信息网络侵害人身权益	★
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	民间借贷	★★

民法近 5 年主观题考点分布情况

	考点分布	关键词检索	法条名称	考察频次
2022	合同的效力	民事法律行为	《民法典》	9
	违约金过高的调整	违约责任	《民法典》	1
	公司担保	担保制度	民法典担保制度的解释	3
	保证方式的认定	保证合同	《民法典》	2
	非典型担保	担保制度	民法典担保制度的解释	3
	反向法人人格否认	担保制度	民法典担保制度的解释	1
2021	监护	自然人	《民法典》	1
	物业服务合同	物业服务	《民法典》、关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释	1
	法定抵消	合同的权利义务终止	《民法典》	1
	安全保障义务	责任主体的特殊规定	《民法典》	3
	租赁合同	租赁合同	《民法典》	3
	公司担保	担保制度	民法典担保制度的解释	3
2020	法人人格否认	担保制度	民法典担保制度	3

			的解释	
	债权人的撤销权	合同的保全	《民法典》	2
	赠与人的任意撤销权	赠与合同	《民法典》	1
	动产浮动抵押	抵押权	《民法典》	1
	混合担保	担保物权+担保制度	《民法典》、民法典担保制度的解释	3
2019	合同的效力（“以物抵债”）	民事法律行为	《民法典》	9
	合同的保全（撤销权）	合同的保全	《民法典》	1
	夫妻债务（共同债务）	夫妻关系	《民法典》	1
2018	表见代理	代理	《民法典》	1
	合同的效力	民事法律行为	《民法典》	9
	合同的解除	合同的权利义务终止	《民法典》	3
	基于法律行为的物权变动	物权的设立、变更、转让和消灭	《民法典》	6
	后让与担保	民间借贷	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	2
	建设工程合同	建设工程合同	《民法典》、关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）	2

案例一

枫桥公司位于X市Y区，通过抵顶债务收回一幢20层的“枫叶”写字楼（价值10个亿）位于S市A区，枫桥公司准备将19层和20层自用，其余楼层对外租赁，每层1000平米，300元/平米。

恒通公司是一家有多个金融牌照的集团公司，位于W市C区。恒通公司为了拓展业务，设立了三家子公司。甲公司（全资子公司）、乙公司（控股子公司）、丙公司（参股子公司）。

甲、乙、丙三家子公司与枫桥公司约定：分别承租“枫叶”写字楼的16、17、18层作为办公室，租金为每月30万，按季支付租金。约定试租1年，到期如没有其他约定，续租2年，起租日期从2020年1月15日起算，如果产生纠纷由X市Y区管辖。恒通公司为三家子公司支付租金提供连带责任保证，并出具了《独立担保函》。

甲公司承租的16层，设施设备损坏，多次联系枫桥公司处理，枫桥公司未处理，甲公司只好垫资自己维修，花费60万，并明确表示会从下一季度的租金中扣除，枫桥公司表示拒绝。2020年3月，甲公司向枫桥公司支付了30万元。枫桥公司诉至法院，要求甲公司支付第二季度租金90万元，恒通公司承担连带保证责任。

甲公司向法院主张以垫付的维修款60万元抵销租金，枫桥公司不认可，并且主张2020年3月甲公司打给自己的30万元是清偿另一项债务。法院判决甲公司向枫桥公司支付租金90万元及利息，恒通公司承担连带清偿责任；如恒通公司清偿债务，可以向甲公司追偿。

丁代表公司去跟乙公司签订《保理合同》，将车停放在“枫叶”写字楼的停车场车位上，停车场的一棵大树因为大风刮倒，砸在了丁的车上损失300万，事后查明，前几日已经有多名人员向大厦的管理方表明有树即将折断，由于工作人员未登记，交接班的时候彻底忘记此事。因此意外，丁与乙公司未签约造成损失5000万。

丙公司觉得大厦内部的风格与自己的经营理念不符，与枫桥公司协商，想要重新装修，遭到拒绝。心灰意冷的丙公司把第18层转租给了另外一个公司，并决定试租的1年到期后不再续租。

“枫叶”写字楼经营失败，多次遭到投诉，纠纷越来越多，枫桥公司于2021年1月2日将“枫叶”写字楼整体转让给峰塔公司。甲公司要求就16层享受优先购买权，在此之前，枫桥公司已经将甲公司、丙公司诉至法院。

【问题】

1. 丁就遭到的损害，可以向谁主张？为什么？（5分）
2. 乙公司就因此未能签订 5000 万元的合同所遭受的损失是否可以主张赔偿？为什么？（6分）
3. 丙公司是否可以把 18 层转租给另一个公司？为什么？（6分）
4. 枫桥公司把枫桥大厦整体转让给峰塔公司时，甲公司等的租赁合同是否当然解除？为什么？（4分）
5. 甲公司能否就 16 层行使优先购买权？如果能，为什么？如果不能，为什么？（7分）

【解析】

1. 丁就遭到的损害，可以向谁主张？为什么？（5分）

应由**大厦管理方**承担赔偿责任。（2分）因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害，由管理者承担过错推定责任，本案中**大厦管理者存在过错**，需承担赔偿责任。（3分）

【定位考点】树木折断、果实坠落致人损害

【关键字检索】建筑物和物件损害责任

【法条名称】《民法典》

【法条依据】《民法典》第 1257 条：因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害，林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

2. 乙公司就因此未能签订 5000 万元的合同所遭受的损失是否可以主张赔偿？为什么？（6分）

不能。（2分）树木倾倒砸坏汽车，与没有签订合同的损失之间，**不存在因果关系**，因此不成立侵权责任。（2分）大厦管理方**不存在恶意的缔约过失行为**，因此也不成立缔约过失责任。（2分）

3. 丙公司是否可以把 18 层转租给另一个公司？为什么？（6分）

不能。（2分）承租人**未经出租人同意不得进行转租**，否则构成非法转租。（2分）但**当事人事先另有约定的除外**。（2分）

【定位考点】转租

【关键字检索】租赁合同

【法条名称】《民法典》

【法条依据】《民法典》第 716 条：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。

4. 枫桥公司把枫桥大厦整体转让给峰塔公司时，甲公司等的租赁合同是否当然解除？为什么？（4 分）

不是。（2 分）根据《民法典》第 725 条的规定，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。（2 分）本案中，租赁关系存续期间，出租人枫桥公司将租赁物出卖给峰塔公司，新的所有权人峰塔公司应当法定承受原租赁合同，应当继续履行原租赁合同。因此，甲公司等的租赁合同不是当然解除。

【定位考点】买卖不破租赁

【关键字检索】租赁合同

【法条名称】《民法典》

【法条依据】《民法典》第 725 条：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。

5. 甲公司能否就 16 层行使优先购买权？如果能，为什么？如果不能，为什么？（7 分）

不能。（2 分）本案中，出租人枫桥公司出卖整栋大楼，作为承租人的甲公司仅主张购买第 16 层，其所提出的并不属于同等条件。（5 分）因此，甲公司不享有优先购买权。

【定位考点】房租承租人的优先购买权

【关键字检索】租赁合同

【法条名称】《民法典》

【法条依据】《民法典》第 726 条：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。

出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。