

吴庆宝 主编



最高人民法院专家法官 阐释民商裁判疑难问题 (续)

上编 释疑解惑编

《物权法》疑难问题阐释与处理
担保纠纷案件疑难问题阐释与处理
合同纠纷案件疑难问题阐释与处理
保险案件审理中的难点阐释与处理
公司纠纷案件疑难问题阐释与处理
证券、期货、国债市场中委托理财案件疑难问题阐释与处理
婚姻家庭纠纷案件疑难问题阐释与处理
侵权损害赔偿案件疑难问题阐释与处理
民事诉讼程序疑难问题阐释与处理
《关于民事诉讼证据的若干规定》适用中疑难问题阐释与处理
民事执行程序疑难问题阐释与处理
民事裁判文书制作疑难问题阐释与处理

下编 裁判精要编

与物业管理有关的案件裁判精要
《物权法》担保物权裁判精要
担保物权法律适用及房地产担保案件裁判精要
公司案件裁判精要
保险法原则与案件裁判精要
金融机构合同典型案件裁判精要
存单纠纷案件裁判精要
上市公司金融机构的重整规范精要
金融机构破产清算的适用规范精要
法律与司法解释适用
——案件裁判精要分析

人民法院出版社

最高人民法院专家法官 阐释民商裁判疑难问题

（编）

王利明 主编

《最高人民法院专家法官
阐释民商裁判疑难问题》
王利明 主编
法律出版社

本书是最高人民法院专家法官对民商裁判疑难问题的
权威阐释，是民商裁判疑难问题的权威指南，是民商
裁判疑难问题的权威参考。

（编）

王利明 主编

《最高人民法院专家法官
阐释民商裁判疑难问题》
王利明 主编
法律出版社



最高人民法院专家法官 阐释民商裁判疑难问题

(续)

主 编：吴庆宝

副主编：冯小光 何 抒 孟祥刚 俞宏雷

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题(续)/吴庆宝主编.
—北京:人民法院出版社,2008.4
ISBN 978-7-80217-538-9

I. 最… II. 吴… III. 民事诉讼—审判—研究—中国
IV. D925.118.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 201072 号

最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题(续)

吴庆宝 主编

责任编辑 郭继良
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)
电 话 (010) 85250581(责任编辑) 85250516(出版部)
85250558 85250559(发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E - mail courtpress@sohu.com
印 刷 北京人卫印刷厂
经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16
字 数 898 千字
印 张 45.875
版 次 2008 年 4 月第 1 版 2008 年 4 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-80217-538-9
定 价 96.00 元

版权所有 侵权必究

《最高人民法院专家法官阐释民商裁判 疑难问题（续）》编辑委员会

主任委员 吴庆宝

副主任委员 冯小光 何 抒 周 帆 刘家国
孟祥刚 俞宏雷

编委（排名不分先后）

最高人民法院民二庭副庭长周帆

最高人民法院民一庭审判长、法学博士冯小光

最高人民法院民一庭审判长徐瑞柏

最高人民法院审判监督庭审判长、法学博士何抒

最高人民法院民二庭审判长、法学教授吴庆宝

最高人民法院民二庭审判长贾纬

最高人民法院民二庭法官、法学博士张雪梅

最高人民法院民二庭法官孔玲

最高人民法院民二庭法官沙玲

最高人民法院民二庭法官宫邦友

最高人民法院民二庭法官王宪森

最高人民法院民二庭法官王涛

最高人民法院民二庭法官、法学博士刘敏

最高人民法院民二庭法官、法学博士王闯

最高人民法院民二庭法官、法学博士赵柯

最高人民法院民二庭法官、法学博士李晓云

最高人民法院民二庭法官、法学博士李向波

2 最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题(续)

最高人民法院执行办公室审判长黄金龙
最高人民法院执行办公室审判长王飞鸿
最高人民法院执行办公室法官赵晋山
最高人民法院立案庭高级法官李军
最高人民法院院长办公室法官王松
辽宁省高级人民法院审判委员会副院级专职委员刘家国
辽宁省高级人民法院民二庭副庭长白德阳
大连市中级人民法院民三庭法官宋军
山东省高级人民法院立案庭副庭长孟祥刚
山东省烟台市中级人民法院民二庭庭长孙永泉
江苏省无锡市中级人民法院民二庭庭长俞宏雷
浙江省高级人民法院民二庭副庭长何忠良
浙江省杭州市中级人民法院民二庭庭长朱寿祺
北京市高级人民法院民一庭副庭长、法学博士单国军
四川省高级人民法院民二庭审判长李葆中
福建省高级人民法院民二庭庭长苏建平
福建省高级人民法院民二庭法官谢志洪
福建省三明市中级人民法院院长许先丛
广东省高级人民法院民二庭庭长古锡麟
广东省高级人民法院民二庭副庭长王建平
广东省佛山市中级人民法院民二庭审判长刘子平

主要撰稿人(包括素材提供):

冯小光	徐瑞柏	何抒	吴庆宝	贾纬
张雪梅	孔玲	沙玲	宫邦友	王涛
刘敏	王宪森	赵柯	王松	黄金龙
王飞鸿	赵晋山	许先丛	古锡麟	王庆林
马向伟	陈恩强	曾红波	牛晓林	江月明
朱卫星	鲍晓燕	陈焱	孙军	程敏
孙永泉	孟祥刚	李军	李葆中	俞宏雷
单国军	张朝阳	谢志洪	王闯	王建平

宋 军	周伦军	沈旭军	宋向今	丁文联
夏琳琳	刘泽华	刘子平	李记华	孙玉荣
谢 威	钱叶平	朱建伟	秦立生	王增根
郑以平	寇 峰	陈林林	孙国华	杨思斌
朱宝铭	李 涛	王 旭	郭红标	付 蕾
赵凤强	孙成省	吴玉良	袁春湘	游冰峰
蔡崎峰	郑小敏	王发强	姚宏平	孙宏涛
张晓会	沙银华	顾瑞玲	王 卉	许正平
宗卫明	曹 智	黄建国	周 强	陈子荣
蒋承菰	翟 勇	杨利雅	马 秋	

编写说明

以《物权法》、《公司法》、《合同法》、《证券法》、《担保法》、《保险法》、《建筑法》、《劳动合同法》、《破产法》等法律颁布实施为标志,我国进入了资本市场和竞争市场繁荣发展的新阶段。多种经济成分共存、相互依托,不断扩大自由市场经济体系的环境下,产生了许多法律问题亟需通过司法审判的方式加以规范。特别是近年来,各种新型法律关系使得经济生活更加复杂,新情况、新问题的产生,为立法和司法提出了更高的要求,也使得司法的现代化、专业化的步伐更加紧迫,司法审判的职业化水平被提到更高的平台上。

及时总结经济领域发生的纠纷案件的各类情况,从个别现象出发,规范那些法律领域规定模糊甚至缺乏规定的疑难问题,提出我们司法界的倾向性意见和看法,必将对市场经济秩序的良性发展,奠定良好的法律基础。通过研究那些带有共性的经济现象,从中发掘出能够上升为规范和标准的规律性,正是 21 世纪对司法建设和司法改革提出的更高标准的要求。我们的研究表明,以《物权法》、《合同法》、《公司法》等民商事法律实施为标志,并随着法律人性化程度的不断提升,立法意图在于保障良好的社会经济环境,以及竞争秩序的稳定,市场规则的较好体现,都将成为未来我国经济和法律建设的重要任务和追求的最大目标。

随着国际法律体系的不断融合与相互促进,法官队伍必将成为未来调整经济关系的主要方面,也必将对推动经济体系的不断完善和发展产生积极的影响。法官将来在中国经济建设中的地位会越来越高,其重要性自不必多言。关键在于通过不断的学习和总结,提高我们的裁判能力与整体水平,时刻走在经济发展的前沿。这样的神圣使命,就对我们提出了新的要求。

为将民商事法官的职业化、专业化向纵深推进,以此正确引导司法裁判方向,与法律职业共同体交流执业的经验和技巧,特由最高人民法院民二庭审判长、高级法官、法学教授吴庆宝组织全国有影响的专家型法官撰写《最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题》(系列丛书)。以最高人民法院从事民商事审判的法官为主要成份,邀集各地法院的优秀法官,

2 最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题(续)

站在裁判活动的最前沿,从裁判过程、方法的视角,运用被各国立法、司法所普遍接受的方法论,深刻探讨、研究法官裁判的理念、裁判方法,并结合最新的立法动态,司法实践中发生的新类型和疑难案件,特别是对金融机构、证券公司、保险公司、房地产企业等法律事务有重大影响的物权法、公司法、保险法、借款、存单、担保等问题进行深入阐释,作出有针对性的总结和方法论的概括。

本书是《裁判标准规范》丛书的姊妹篇,也是根据2005年下半年至今民事商事裁判专业化发展过程中,所发生的新情况新问题的及时归纳和总结,这既是未来专业化、职业化法官从事裁判活动所必须依循的必经之路,也是法官、立法者、律师、法律实务工作者交流的最佳途径。我们期望通过该系列丛书的撰写与出版,推动法官裁判水准的提高,为实现司法的职业化作出应有的贡献。参与本书编写的主要有:最高人民法院民二庭法官张雪梅、孔玲、沙玲、官邦友、王涛、刘敏、赵柯、王闯、李晓云、李向波、吴庆宝,最高人民法院民一庭审判长冯小光、徐瑞柏,最高人民法院审判监督庭审判长何抒,最高人民法院立案庭法官李军;最高人民法院执行办公室审判长黄金龙、王飞鸿,法官、法学博士赵晋山;最高人民法院院长办公室王松法官。参与撰稿、提供最新素材的还有:山东省高级人民法院立案庭副庭长孟祥刚、民二庭审判长王庆林、法官马向伟;江苏省无锡市中级人民法院民二庭庭长俞宏雷;辽宁省高级人民法院专职审判委员会委员、原民三庭庭长刘家国、民二庭副庭长白德阳,大连市中级人民法院民三庭法官宋军;北京市高级人民法院民一庭副庭长单国军、法官张朝阳、民二庭法官夏琳琳;上海市高级人民法院沈旭军、宋向今、丁文联法官;四川省高级人民法院民二庭法官李葆中;福建省高级人民法院民二庭庭长苏建平、法官陈恩强、谢志洪,三明市中级人民法院院长许先丛;广东省高级人民法院民二庭庭长古锡麟、副庭长王建平、佛山市中级人民法院审判长刘子平等。

本书为《最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题》的续集,由于时间紧迫,书中内容难免会有差错,观点也不能保证绝对准确,欢迎大家及时批评指正。对于被引用了内容而又未能逐一系列出的作者,亦请及时与我们联系,以确保再版时予以补正。

本书付梓之际,对于中国法学会培训部、司法部纠纷与犯罪预防研究中心、司法部律师培训中心、中国政法大学、中外民商裁判网(www.zwmscp.com)同仁给予的大力支持,谨表示衷心的感谢。

编者

2008年3月

总 目 录

上编 释疑解惑编	(1)
第一章 《物权法》疑难问题阐释与处理	(3)
第二章 担保纠纷案件疑难问题阐释与处理	(48)
第三章 合同纠纷案件疑难问题阐释与处理	(93)
第四章 保险案件审理中的难点阐释与处理	(139)
第五章 公司纠纷案件疑难问题阐释与处理	(148)
第六章 证券、期货、国债市场中委托理财案件疑难问题阐释与处理	… (179)
第七章 婚姻家庭纠纷案件疑难问题阐释与处理	(196)
第八章 侵权损害赔偿案件疑难问题阐释与处理	(207)
第九章 民事诉讼程序疑难问题阐释与处理	(243)
第十章 《关于民事诉讼证据的若干规定》适用中疑难问题阐释与处理	… (254)
第十一章 民事执行程序疑难问题阐释与处理	(282)
第十二章 民事裁判文书制作疑难问题阐释与处理	(312)
下编 裁判精要编	(323)
第一章 与物业管理有关的案件裁判精要	(325)
第二章 《物权法》担保物权裁判精要	(353)
第三章 担保物权法律适用及房地产担保案件裁判精要	(394)
第四章 公司案件裁判精要	(417)
第五章 保险法原则与案件裁判精要	(474)
第六章 金融机构合同典型案件裁判精要	(542)
第七章 存单纠纷案件裁判精要	(579)
第八章 上市公司金融机构的重整规范精要	(593)
第九章 金融机构破产清算的适用规范精要	(622)
第十章 法律与司法解释适用	
——案件裁判精要分析	(638)

目 录

上编 释疑解惑编

第一章 《物权法》疑难问题阐释与处理

第一节 物权所有权疑难问题阐释与处理

1. 《物权法》第4条对主体用“国家、集体、私人”表述与民法通则“法人和自然人”的表述是否冲突? (3)
2. 拍卖所得“烂尾楼”因未办初始登记而长期办不了过户登记,之所以办不了初始登记是因为未竣工及承包人不移交建筑资料,如何能办过户登记? (3)
3. 集体经济组织将本集体土地出租给本集体以外的人建设商铺,租赁期限50年,是否合法? (4)
4. 《物权法》第8条的“不动产权利人”与第56条的“地役权人”是否属同一权利人? 该两条规定是否重复规定? (4)
5. 《物权法》第21条关于登记机关的赔偿责任是行政还是民事赔偿责任? (4)
6. 甲房地产开发公司取得土地使用权后,无钱进行后续开发,遂与乙房地产开发公司签订《合作协议》,由乙公司补偿两千万,待乙公司投资达项目总投资的25%时,甲公司即将项目全部转让给乙公司。现在,因房地产价格上涨,甲公司在乙公司履行相关义务后,却以《合作协议》违反了《城市房地产管理法》土地转让“投资达25%”始能转移的规定,是无效协议,拟违约。问:
第一,《合作协议》的性质实际上是土地使用权的转让吗?
第二,根据最高人民法院关于审理土地使用权纠纷的司法解释和《物权法》第15条的规定,《合作协议》(实际上是土地使用权转

2 最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题(续)

让合同)是有效的,对吗?

第三,对《城市房地产管理法》规定即土地转让时,需要达到投资总额的25%的规定如何理解?本案中如果合同有效怎么解决?无效如何解决? (5)

- 7.《物权法》第23条规定:动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力,但法律另有规定的除外。但《民法通则》规定:财产所有权人从财产交付时起转移,法律另有规定或当事人另有约定的除外。

请问:《物权法》是否排除了当事人的约定权? (6)

- 8.某食品厂转让土地案件中,双方签订合同明确价格转让,并无欺骗行为,为何要判购买方补偿一定价款? (6)

9. A、B二公司(1995年成立,1998年吊销执照)投资成立甲公司(房地产公司,2003年9月吊销执照)与乙公司(建筑公司),合作开发楼房,约定四六分成,乙占60%。至今未办理过户手续。现乙要求甲过户,应当如何审理,双方应提交怎样的证据?(现甲公司已不存在,乙公司仍占有60%的楼房办公,整个楼房的名义所有人为甲公司。原甲乙四六分成的合同仍存在。) (7)

- 10.《物权法》为何不规定典权,《物权法》实施后,遗留的典权案件如何处理? (7)

- 11.甲有两套房在1957年的房产证上注明“纳入国家经租房”,1988年8月换证时,房产局只换发了一套房的产权证,另一套房不予换证,至今房还在,但房产登记中却无此房档案。请问:甲可否持1957年的房产证请求房产局返还房屋?还是请求登记产权?如何处理才能得到保护? (8)

- 12.某物权(不动产,应登记)转让合同订立、买受人已支付价款并已实际交付后,在登记前,出卖人反悔、不配合登记,诉至法院,法院通常会作何处理?支持登记之诉,还是判决出卖人违约? (8)

13. 陈某解放前购买他人五间草房,解放后翻盖了三间,还有两间租给高某。1954年陈某领取了房屋产权证,但租给高某的两间未在房产证上明示,高某也没有房产证。1999年陈某之父死亡后陈某发现产权证后,要求高某返还两间草房。高某承认租赁,但认为对其房屋进行了修缮,且1954年后历经多次政策调整,所租赁的房基已收归公有,现自己属于合法占有,要求驳回陈某的诉求。

问题:(1)房基能否作为宅基地被收回?

- (2) 本案是否超过诉讼时效?
- (3) 陈某的权利是否应得到保护?
- (4) 宅基地与土地使用权的关系? (9)
- 14. 租用农村土地修建厂房(非农建设),该租赁合同是否有效? (9)
- 15. 《合同法》第 286 条规定的优先权在实践中是否可以直接向法院
申请拍卖建筑工程,而不先经过诉讼处理? (10)
- 16. 城市居民购买在农村土地上建成的房屋(无法办证),合同是否
有效? (10)
- 17. 《合同法》第 286 条规定的优先权承包双方在合同中约定承包
人放弃优先权的行使,该约定是否有效? (10)
- 18. 一家企业(汽车配件制造)租用农民承包地修建厂房(区政府及
农户村委会等均同意),然后和一家建筑工程公司签订施工合同。
由于建筑工程未有任何报建手续,在施工过程中承包双方发生
纠纷。请问:建设工程施工合同是否有效? (11)
- 19. 城市居民购买农民房,城市居民甲和郊区农民乙签订了一房屋购
买合同。他们在合同中约定把乙正在兴建的五层楼农民公寓的第
五层卖给甲。但乙缺少建房资金,所以要求甲在签订合同时就把
房款 7 万元立即交付。甲按约交付了房款。但乙在房屋建成后迟
迟不交付钥匙给甲,原因是房价已上涨近 10 万元。为此,甲诉
诸法院。针对乙这种行为怎样判决对甲、乙双方更为公平(特别
是双方发生纠纷原因是乙看到房价上涨)? (11)
- 20. 《物权法》第 184 条第 3 款中,教育设施、医疗卫生设施和其他
社会公益设施具体含义是什么?特别是“学校的教育设施”是指
什么? (12)
- 21. 《物权法》第 108 条规定“善意受让人取得动产后,该动产上的
原有权利消灭”,对于该条如何解释?该条是否与第 107 条“权
利人有权向受让人请求返还原物”相矛盾? (12)

第二节 区分所有权中的疑难问题阐释与处理

- 22. 业主大会成立业主委员会是否具有民事诉讼主体资格? (12)
- 23. 开发商开发某小区,建有会所。开发商与小区业主的售房合约
中,未明确会所权属。后因开发商欠政府费用,开发商以会所折
价抵偿欠费。政府部门也同意接受并将会所产权办证至政府部门
名下。现小区业主委员会认为提供会所是开发商对小区业主的承
诺,政府应退还会所,是否成立? (13)

4 最高人民法院专家法官阐释民商裁判疑难问题 (续)

24. 请解释善意取得与无权处分 (《合同法》第 51 条) 的关系? (13)
25. 将善意取得扩大到不动产原因何在? (14)
26. (1) 开发商甲 1998 年将一处商品房卖给乙, 签订了合同, 乙交足了房款, 并一直占有使用至今。(2) 2002 年开发商甲又将该处房屋卖给丙, 签订了合同, 并办理了房屋所有权证。(3) 该处房屋二者买卖期间, 从 1998 年至 2003 年一直被各级法院查封。(4) 2002 年乙提出行政诉讼, 撤销了丙的房屋所有权证。
请问: (1) 两份房屋买卖合同哪个有效, 是都有效, 还是都无效, 还是分别有效? (2) 如果认定都无效, 应当如何处理? (14)
27. 如何确定公共绿化面积的范围, 且如何维权? (14)
28. 政府对车位指导价为 400 元/月保管费, 如果甲、乙双方通过合同约定 800 元/月车位租费, 合同约定是否有效? (15)
29. 地下车场是人防工程的, 也有产权证的, 是否可以整体出售给另一家开发商? (15)
30. 车位的出租是否由经营公司决定价格? (16)
31. 如果车场的权属是否属于业主, 是以车场的成本是否摊入房价为依据。那摊入房价的有人工, 有市政配套, 业主对这些都有主张权吗? (16)
32. (1) 物业公司把路边能停放汽车的地方全部划格出租, 导致没车的业主家临时来人无法停车, 无临时停车位, 请问业主如何维权? (2) 车位上有附属设备, 如倒闸等, 开发商是否有权销售? (16)
33. 占用业主公共道路或者其他场地用于停放汽车的车位, 属于业主共有。是否就指此车库必须经过全体业主同意方可出租, 如同意且出租费如何划分, 如不同意, 可以随便停放 (但不影响交通) 汽车吗? (17)
34. 楼上住户是否对楼前地上停车位有优先购买权 (或租赁权)? (17)
35. 如何确定地下车库成本是否已摊入房屋成本? 即消费者取得或看到什么样的证明是最终有效的? (17)
36. 开发商是否将地下建筑物价格摊入售房成本, 如何加以识别和界定? (18)
37. 假设车位、车库等附属物没有摊入房屋成本, 是否都可以出售或出租?
如何界定车位已满足本小区业主, (如地下车库全部空着, 地上车位均已停满, 而地下车库无人问津) 地下车库是否可以对小区外业主出售? (18)
38. 原规划设计的地上停车位不够使用, 开发商自行在其他空地上划

- 出一片停车位，并在其车位上安装了车锁。根据谁投资谁受益的原则，开发商是否可以销售？ (19)
39. 我们开发的一个小区，有 8 栋住宅楼，原计划小区旁边也还要建设 1 至 2 栋住宅楼，所以在作水、电设计时，为后期计划建设的住宅预留了水、电容量，但目前新建的住宅楼接水、电时，遭到了已交付使用的 8 栋楼业主委员会的阻挠，提出需有偿使用，索要高额使用费，一期业主委员会这种要求是否合理？ (19)
40. 在商品房购售合同中约定、交房 2 年内开发商给购房者办理完房产证，否则购房者有权退房，开发商按银行同期贷款利率标准向购房者支付违约金。但房价已经涨得很高。针对这种情况，购房者如何维护自己的权益？ (19)
41. 在规划批复内规定设置的车位，但不属于人防、消防范围，是否可以对外销售？ (20)
42. 一小区众业主原来一直习惯定位停车（无相关协议、条约），现经营方在保证业主有位停车的前提下，取消定位停车，并对外经营，引发业主反对并采取堵车位、车场的事件。请问：（1）业主行为是否合法、合理？（2）经营方的行为是否合理？（3）如何解决纠纷？ (20)
43. 如车库属于规划部门规定必须配置的，但开发商没有将建设成本摊进住宅或商场，则开发商能否拥有产权，能否进行经营？ (21)
44. 开发商将建筑物首层基底范围之外的位置划为私家花园，归首层某户使用，并获得了规划部门的批准。请问：该部分位置是属于建筑区分所有权的共有区域还是属某户业主专有？ (21)
45. 买断车位，业主一次性交了管理费。由于调价问题，管理费提价了，业主拒交管理费，怎么处理？ (21)
46. 住宅类停车场，在保障业主停车需求得到满足的前提下，在与申请定位停车的车主签订有关协议后，收取定位停车费的行为是否合理可行（总体收费超过了政府指导价）？ (22)
47. 开发商拥有车位的产权（如房产证、权属书），车位可不可以卖，如果卖怎么体现“首先满足业主的需要”？假如定了价，出了公示，业主不购买，是否可以卖给非小区业主？ (22)
48. 全部业主购房时的承诺，能否对抗业主委员会的决定？ (22)
49. 我公司与某机关签订了委托建房协议，协议中对车库没有约定，交房的结算房款时某机关明示车库成本不得摊入结算总成本。按有关法律法规车库是否由我公司处置？我公司卖过此车库，其业主强烈阻挠，又当如何处理？ (23)

第三节 担保物权疑难问题阐释与处理

50. 既有债务人自己的物的担保,又有第三人保证,债权人与保证人约定保证人放弃《担保法》及司法解释赋予的抗辩权,这种约定是否有效? (23)
51. 生产设备、原材料、半成品、产品抵押登记凭什么权属证明办理?仅凭发票可以吗?《发票管理办法》中并未说发票是权属证明,仅是付款证明。..... (24)
52. 因商铺生意较好,转手时可以高出原承租价格的价格顶出就产生了一种“顶手费”的说法,这种“顶手费”可以质押吗? (24)
53. 建设用地使用权的抵押有何特殊规定?是否只能用于向银行办理抵押贷款? (24)
54. 有限责任公司不正规,无股东名册,如何办理股权质押? (25)
55. 担保人能否事先与债务人签附生效条件(即自承担担保责任时)合同约定债务人不按主合同履行于担保人承担担保责任时取得其股权(即以股抵债)? (25)
56. 关于可质押的“应收账款”,《物权法》立法本意中包含公路收费权等权利吗?收费权不能体现在账上,怎么能叫应收账款? (25)
57. 对浮动抵押,银行在实践中如何操作?有何风险,是否在银行业务鼓励实施? (26)
58. 公路、售电等收费权为何没列入质押财产?银行如何操作,有何风险? (26)
59. 城市污水处理特许经营协议规定的城市污水处理收费权是否可以质押,如能质押,没有登记部门,如何认定效力? (26)
60. A公司(非上市股份公司)2002年将股权质押给B银行(登记于股东名册),2003年,因A公司欠C银行借款,C银行诉讼中将股权查封(现已续封)。若物权法实施后,B银行到工商部门办理质押登记,工商局以股权被查封为由拒绝登记。届时,B银行能否诉工商局行政不作为? (27)
61. 建设用地使用权依法可以抵押,而建设用地使用权包括出让和划拨方式,是否可以推导出划拨土地使用权可以单独抵押? (27)
62. A公司借更名之机,以同一房地产重复抵押借款。请问:(1)登记机构对此案的重复抵押是否有责任?(2)登记机构是否应承担实质审查责任?(3)《物权法》第21条第2款规定:“登记机构赔偿后,可以向造成错误的人追偿”。该条中的“人”是指登记

- 申请人，还是登记机构的工作人员？ (27)
63. 抵押的土地，申请建设工程规划许可证，规划行政主管部门是否要求申请人提供抵押权人同意的资料？如果不需抵押权人同意，投建后如有纠纷（如承建商的优先权），规划管理部门会面临哪些风险？ (28)
64. 某银行一笔贷款的担保方式是借款人（有限责任公司）的股权质押，但在当地的工商登记部门不受理此类登记手续，银行目前仅将此事项记入股东名册。那么，此质押合同是否视为无效？ (28)
65. 政府出资成立一家公司，由该公司承担本应由财政投资建设的城市公共基础设施（如城市道路、污水处理、垃圾处理等）的建设，政府与该公司签订项目回购协议，约定由政府分年向公司支付一定额度，最终将项目回购。该回购资金可否视为《物权法》上的“应收账款”？若该公司在项目建设中就项目向银行借款，能否以“回购”设定质押？ (29)
66. A 学校向 B 银行借款 1000 万元，约定分十期，每期 100 万元归还，A 学校以收费权质押提供担保。学校的收费是统一由财政收取，再由财政按比例返还到学校账户。在第一期还款到期时，A 学校账户上的存款 200 多万元，因 A 学校的另一债权人 C 起诉，被人民法院裁定冻结。问题：（1）学校的收费权是否可以质押？（2）本案通过财政返还的款项是否属收费权？（3）如果收费权可以质押，B 银行是否可在冻结的 200 万元中优先受偿？ (29)
67. 如何理解新《破产法》对抵押权的侵害，假如破产企业资产仅存抵押物，是否应对抵押权人有最低保护，也就是说能否从司法解释的层面对职工权益与抵押权冲突时最大程度地保护抵押权人？ (30)
68. 建筑承包商带资承包建设。在建建筑物权属是否归承包商？承包商抵押了在建建筑物，承包商破产，抵押权人要变现抵押物，根据《物权法》第 182 条，抵押权人要求处置在建建筑物和建设用地使用权。建设用地使用权人是否可以抗辩，称建设用地使用权不是抵押物？ (30)
69. 《担保法》规定，留置权仅限于加工承揽合同等几种合同，现《物权法》第 230 条及第 232 条是否确定留置权范围扩大到几乎所有合同？如果甲公司欠付乙公司货款，乙公司是否可留置甲公司借给其使用的汽车？ (31)
70. A 企业向 B 企业借款，B 企业要求 A 企业将其合法持有的一块土地抵押给 B 企业作担保。问：（1）这样的抵押担保是否会被法院认定为无效？（2）目前只有银行才可以以抵押权人身份到国土局