



RENMIN FATING MINSHI SHENPAN
SHIWU WENDA

人民法庭民事审判 实务问答

李瑞翔 主编

房地产限购政策实施后，当事人要求解除合同的，如何处理？

什么情况下当事人就建设工程施工合同享有法定解除权？

物业服务企业未通过书面方式向业主催缴物业费而直接到法院起诉业主的，应当如何处理？

如何认定产品缺陷？

通过网络购物，所购产品造成消费者权益损害的，由谁担责？

交强险保险公司、商业三者险保险公司和侵权人如何承担赔偿责任？

人民法院可否以判决或调解方式确认以物抵债？

楼顶平台的权属如何认定？

器官功能恢复训练所必要的康复费、适当的整容费中是否包括心理治疗费？

交通费如何计算？

如何认定事实婚姻及婚姻关系效力的起算时间？

事实婚姻法院能否判不离？

哪些劳动争议案件适用一裁终局？

用人单位为劳动者办理商业保险能否替代社会保险？

人民法院在财产保全中可以查封、扣押、冻结哪些财产？

司法实践中应如何确定举证期限？

如何对聊天记录证据进行审核？



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



RENMIN FATING MINSHI SHENPAN
SHIWU WENDA

人民法庭民事审判 实务问答

李瑞翔 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

人民法庭民事审判实务问答 / 李瑞翔主编. —北京:
法律出版社, 2014.9

ISBN 978 - 7 - 5118 - 6877 - 0

I. ①人… II. ①李… III. ①民事诉讼—审判—中国
—问题解答 IV. ①D925.118.2 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 217252 号

人民法庭民事审判实务问答
李瑞翔 主编

编辑统筹 法律应用出版第二分社
策划编辑 冯雨春
责任编辑 冯雨春
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司
责任印制 吕亚莉

开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 32.75
字数 580 千
版本 2014 年 10 月第 1 版
印次 2014 年 10 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6877 - 0

定价:86.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑委员会

主 编：李瑞翔

执行主编：亓 纪 龙云斌

执行副主编：陈晓东 俞里江 杨 兵

撰 稿 人：陈晓东 冯 慧 周维琦 白小莉

蔡 峰 王 喆 谭 灵 徐天元

冯诏峰 叶永尧 杨 帆 矫 辰

招 霞 郑瑞涛 陈 洁 孙茜倩

吴 薇 宋晓佩 李君升 张逢春

吴克孟 肖华林 宋学亮 胡雅妮

序 言

党的十八大和十八届三中全会对推进法治中国建设作出了全面部署,强调要加快建设公正高效权威的社会主义司法制度,维护宪法法律权威。习近平总书记提出了“让人民群众在每一个司法案件中都感受到公平正义”的目标。在党中央的统一部署和积极推动下,我国法治建设进入了一个新的发展阶段,法治将在社会治理中发挥更大的作用。人民法院是我国法治建设的重要力量,肩负着推进法治进程、维护司法公正这一光荣而艰巨的使命,承载着人民群众不断提高的对公正司法的新期待。

在新形势下,实现司法公正、提高司法公信力的基点是基层基础建设。“基层稳则天下安”。人民法庭是最基层的司法机构,是“基层中的基层、基础中的基础”,是弘扬社会善良风俗、促进社会公平正义的前沿阵地,是对社会开展系统治理、依法治理、综合治理、源头治理,创新社会基层治理机制的重要环节,是保障全面深化改革顺利进行、巩固改革成果的重要力量,是建设平安中国、法治中国的重要基础。人民法庭的工作做得怎么样,直接关系到人民群众的切身利益是否能够得到有效保护,司法事业是否能够科学发展和国家是否能够长治久安。广大法庭干警扎根基层、默默奉献,坚持司法为民、公正司法。全国人民法庭以约占全国法院总人数11%的人员审理了约占全国法院审理的一审案件总数30%的案件,为公正、高效地开展司法工作奠定了坚实的基础。

近年来,北京市朝阳区人民法院的七个派出人民法庭,充分发挥贴近基层、深入群众的优势,扎根基层、服务群众、乐于钻研,在完成繁重审判任务的同时,积极研究审判实务中遇到的问题,并利用业余时间编写了这本《人民法庭民事审判实务问答》。本书对人民法庭在司法实践中的常见问题,采用一问一答的方式予以阐述,形式生动、文字简练,内容涉及合同、侵权、物权、劳动争议、婚姻家庭及诉讼程序等方面,涵盖了人民法庭法律适用的各主要方面。本书作者都是朝阳区人民法院的一线审判法官,既有较深厚的法律功底,又有较丰富的司

法实践经验。他们对审判实务中的问题加以归纳、整理、研究,不仅有利于解惑答疑,破解人民法院审判实务中的难点问题,也有利于凝聚共识,统一法律适用和裁判尺度,便于当事人开展诉讼活动、提升诉讼能力、消除诉讼障碍。这本书的出版,既是充分尊重基层法官首创精神的体现,也是朝阳区人民法院贯彻司法为民宗旨的体现。

本书的内容主要是朝阳区人民法院法官对人民法庭审判实务中常见问题之见解,其中多数问题法律、行政法规及司法解释已经明确规定,部分问题在司法实践中和学理上已经形成共识,可作为当事人主张权利、人民法庭法官审理案件的工具书,还有部分是一家之言,但只要言之成理,亦可作为思考相关问题的参考。本书的出版,无论是对于总结司法经验,促进法律统一适用,还是对加强法治宣传,提高人民群众的法律意识和用法律保护自己权利的能力都具有积极意义。但法学是一门实践性很强的学科,司法是法官用自身的法学知识和对社会的认识作用于具体个案的过程。从辩证唯物主义认识论的观点来看,法官对司法规律和具体法律的认识是一个不断深化的能动的辩证发展过程,这种认识不是一次完成的,而是一个多次反复、无限深化的过程。本书虽然为人民法庭司法实践中遇到的很多问题提出了自己的见解,但这些问题的答案仍需要在今后的实践中不断丰富和完善。

本书着眼于人民法庭审判实务中遇到的具体法律问题,广大人民法庭在司法实践中还应始终坚持“面向农村、面向基层、面向群众”这一“三个面向原则”,正确把握人民法庭的职能定位,以改革为导向,既方便人民群众诉讼,也方便人民法院公正高效行使审判权,尊重司法审判规律,妥善处理调判关系,合理利用巡回审理和坐堂问案两种审判方式,坚持党的群众路线和实事求是的思想路线,因时因地制宜,防止形而上学、形式主义和教条主义,为保障人民群众的合法权益,维护社会和谐稳定作出新的、更大的贡献!

是为序。



2014年6月26日

目 录

第一编 合同	1(1)	第四编 婚姻家庭	33(337)
第一章 合同总则	1(3)	第一章 婚姻无效及撤销	33(339)
第二章 买卖合同	4(39)	第二章 同居及事实婚姻	33(343)
第三章 赠与合同	9(84)	第三章 婚姻关系存续期间双方 的权利、义务	34(346)
第四章 借款合同	9(88)	第四章 离婚	34(350)
第五章 租赁合同	10(95)	第五章 离婚诉讼程序	37(366)
第六章 融资租赁合同	13(115)	第六章 继承	37(369)
第七章 承揽合同	14(120)	第五编 劳动争议	39(381)
第八章 建设工程合同	14(124)	第一章 仲裁与诉讼	39(383)
第九章 运输合同	17(147)	第二章 劳动关系及责任主体的 认定	40(388)
第十章 保管合同	17(150)	第三章 劳动合同订立	41(393)
第十一章 仓储合同	18(154)	第四章 劳动合同的履行、解除、 终止	42(401)
第十二章 行纪合同	18(158)	第五章 社会保险、档案	44(410)
第十三章 居间合同	18(162)	第六编 程序	45(413)
第十四章 委托合同	19(167)	第一章 民事送达	45(415)
第十五章 供用电、水、气、热力 合同	20(179)	第二章 财产保全和先予执行	45(420)
第十六章 物业服务合同	20(182)	第三章 行为保全	46(429)
第二编 侵权	21(187)	第四章 民事诉讼代理	47(434)
第一章 侵权责任法	21(189)	第五章 证据	48(441)
第二章 机动车道路交通事故 责任	27(260)	后 记	50(465)
第三章 医疗损害赔偿	29(290)		
第三编 物权	31(309)		

目 录

第一编 合 同

第一章 合同总则

1. 如何区分实践性合同与诺成性合同? (3)
2. 商业广告属于要约还是要约邀请? (3)
3. 何种情形下要约不得撤销? (4)
4. 买方修改了价格后,卖方的要约是否仍有效力? (4)
5. 受要约人所作承诺未在承诺期限内到达要约人,该承诺是否有效? (4)
6. 甲方将合同盖好合同章后传真给乙方,待乙方盖章确认,乙方对违约责任的条款进行了修改并盖章后回传给甲方,但甲方对此修改不同意,那么此份被修改过的传真合同是否成立? (5)
7. 悬赏广告是否具有法律约束力? (5)
8. 开发商在收了购房款后,是否能以其未在合同中盖章为由主张双方不存在合同关系? (6)
9. 签订合同的一方表示系代第三人签订合同该如何认定合同当事人? (6)
10. “一经售出,概不退还”的格式条款是否有效? (6)
11. 一方通过非格式条款免除其责任,加重对方责任,排除对方主要权利的,但是双方均同意并签字确认,是否有效? (7)
12. 若格式合同中有约定“本合同为标准格式合同,手写条款无效”,但该合同后手写添加了两条附加协议,是否有效? (8)
13. 典当行在其提供的格式合同中含有“天灾人祸,概不负责”的条

- 款,双方就“天灾人祸”的理解有争议时,如何解释? (8)
14. 何种情形下适用缔约过失责任? (8)
15. 合同成立生效的情形下,是否可能存在缔约过失责任? (9)
16. 哪些合同的订立应当采用书面形式? (9)
17. 未采用书面形式订立的合同是否有效? (10)
18. 当事人通过实际履行行为可否变更合同内容? (10)
19. 在房屋买卖合同纠纷中,买房人起诉要求返还其已付的定金,法官是否需要释明其是否要求解除房屋买卖合同? (11)
20. 未办理预售房屋登记手续是否影响房屋买卖合同的效力? (11)
21. 合同签订日期与合同内容不符,该合同是否有效? (11)
22. 丙现在借住在乙的房屋内,甲、乙在合同中约定,待丙去世,乙将该房屋过户给甲,这是附条件还是附期限合同? (12)
23. 什么样的情况下合同的效力待定? (12)
24. 无权处分、无权代理与表见代理所形成的合同,效力分别如何? (12)
25. 完全民事行为能力人委托限制民事行为能力人订立合同,该合同是否有效? (13)
26. 司法实践中,如何认定表见代理? (14)
27. 如何判断和识别合同无效意义上的强制性规定? (15)
28. 无效合同是否适用诉讼时效期间的规定? (15)
29. 如何区分信赖利益、履行利益及可得利益? (16)
30. 合同内容约定不明时,合同应该如何履行? (16)
31. 合同法上所称的“交易习惯”如何认定? (17)
32. 同时履行抗辩权与先履行抗辩权在实践中如何区分? (18)
33. 不安抗辩权的行使应具备哪些条件? (18)
34. 行使代位权应具备哪些条件? (19)
35. 《合同法》第七十三条规定的“债务人怠于行使到期债权”应该如何认定? (20)
36. 债权人以债务人为被告提起诉讼后,能否向同一法院以次债务人为被告提起代位权诉讼? (20)
37. 代位权诉讼中债务人能否申请作为共同原告? (20)
38. 主债务数额与次债务数额不相同,如何处理? (21)
39. 代位权诉讼中如何分配举证责任? (21)

40. 关于《合同法》第五十四条的撤销权与《合同法》第七十四条的撤销权,在实践中如何区分适用? (22)
41. 《合同法》第七十四条规定的撤销权诉讼中,追加的受益人或受让人的诉讼地位应为无独立请求权的第三人还是有独立请求权的第三人? (22)
42. 撤销权诉讼中如何分配举证责任? (23)
43. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第十八条规定的“恶意延长到期债权的履行期限”,应该如何认定? (23)
44. 对于《合同法》第七十四条规定的“明显不合理的低价”应如何认定? (24)
45. 合同生效后,当事人姓名、名称的变更会影响合同义务的执行吗? (24)
46. 债务人不同意债务承担,是否影响债务承担合同的效力? (24)
47. 如何认定债权人转让债权时对债务人进行了通知? (25)
48. 债权人转让债权后,受让人能否将债权部分或全部回转给出让人? (25)
49. 合同期限届满后,能否直接认定合同解除? (26)
50. 当事人就无效合同主张解除合同应如何处理? (26)
51. 合同当事人以所签订合同存在避税问题,违反法律法规且损害公共利益,因此而主张合同无效或解除合同应如何认定? (26)
52. 收到合同解除通知三个月后提起异议诉讼的,应如何处理? (27)
53. 在哪些情况下,不能认定债务相抵销? (28)
54. 提存的方式有哪些? (28)
55. 提存的费用由谁负担? (28)
56. 在当事人没有主张的情况下,法院可否依职权直接认定情势变更? (29)
57. 适用情势变更的程序要求是什么? (29)
58. 在情势变更情况下,当事人对变更合同或解除合同存在争议该如何处理? (29)
59. 因不可抗力导致合同无法继续履行的,能否主张违约金? (30)
60. 合同解除后能否依据违约金条款主张权利? (30)

61. 怎样判断违约金是否约定过高? (30)
62. 违约金过高的举证责任如何分配? (31)
63. 违约金约定过高或过低而当事人不请求调整违约金数额,应如何处理? (31)
64. 实际履行、支付赔偿金、违约金、定金罚则能否并用? (32)
65. 当事人既主张逾期违约金又主张不履行违约金的,能否都予以支持? (32)
66. 合同中约定了定金但未实际给付定金的应如何认定? (32)
67. 以欠条形式约定的定金是否适用定金罚则? (33)
68. 审理中需对合同进行解释时,应如何处理? (33)
69. 不当得利的构成要件包括哪些? (34)
70. 发生不当得利的基本原因有哪些? (35)
71. 对于因给付而发生的不当得利,在诉讼中如何确定“合法根据”的举证责任? (35)
72. 债务人清偿未到期的债务,债权人是否构成不当得利? (36)
73. 不当得利的返还范围是什么? (36)
74. 占用他人宅基地建设房屋,受损人可否依不当得利规定请求宅基地使用权人返还利益? (36)
75. 不当得利返还请求权与侵权赔偿请求权竞合时,应当如何选择? (37)
76. 无因管理的构成要件包括哪些? (37)
77. 无因管理和不当得利如何区分? (37)
78. 路遇自杀者予以抢救,是否构成无因管理? (37)
79. 无因管理中的求偿请求权范围是什么? (38)
80. 在无因管理中,管理人未尽适当管理义务,是否应当承担民事责任? (38)

第二章 买卖合同

81. 买卖合同的成立要件与生效要件分别是什么? (39)
82. 一方违反预约买卖合同,守约方可否要求其继续履行? (39)
83. 一方违反预约买卖合同,守约方可以要求其赔偿哪些损失? (40)
84. 出卖人一物二卖,买受人均要求继续履行合同的应按什么优先顺序履行? (40)

85. 买卖合同中的表见代理如何认定? (41)
86. 买受人仅能提供发票,是否可以认定买卖合同关系成立? (41)
87. 买卖合同标的物风险从何时开始转移? (42)
88. 买受人在受领标的物后,应在多长时限内对标的物进行检验? (42)
89. 买受人在检验期间发现标的物数量或质量不符合约定时应如何
处理? (42)
90. 在出卖人同意延长付款期限,或者买受人在逾期后支付货款出
卖人予以接受的情况下,买受人逾期付款是否应支付逾期付款
违约金? (43)
91. 所有权保留买卖合同适用范围和条件是什么? (44)
92. 买受人在试用买卖合同中未明示购买,会产生何种法律后果? (45)
93. 《定金交付书》的性质如何认定? (45)
94. 未签订书面合同的房屋买卖行为是否有效? (45)
95. 未签订合同示范文本或未办理网签登记手续的房屋买卖行为
是否有效? (46)
96. 借名购买商品房发生纠纷的,如何处理? (46)
97. 借名购买经济适用房或两限房等政策性房屋发生纠纷的,如何
处理? (47)
98. 被借名的登记人擅自转让登记在其名下的房屋的,借名人是否
有权要求确认合同无效? (47)
99. 冒名签订的房屋买卖合同的效力如何认定? (47)
100. 房屋买卖过程中出现“阴阳合同”的,如何处理? (48)
101. 未取得房屋产权证的房屋能否出售? (48)
102. 房屋买卖中的无权处分包括哪些类型? (49)
103. 出卖人无权处分所售房产时如何处理? (49)
104. 民间借贷中贷款人代借款人转让房屋的如何处理? (50)
105. 买卖经济适用房合同的效力如何认定? (50)
106. 已经被司法机关查封的房屋能否再行出售? (51)
107. 出卖人(抵押人)未经抵押权人同意转让房屋,该房屋买卖合
同效力如何认定? (52)
108. 监护人出售未成年人名下房产的合同效力如何认定? (53)
109. 以贷款方式购房的买受人,买受人无法办理贷款手续的情形

- 下,合同能否继续履行?如不能履行违约责任如何承担? (53)
110. 房屋经过多次转手买卖,均未办理产权登记时,如何处理? (54)
111. 出卖人未按照合同约定迁移户口的如何处理? (54)
112. 房屋买卖合同中未对付款时间进行约定时如何处理? (55)
113. 出卖人拒绝接收购房款时应如何处理? (55)
114. 买受人能否依据房屋买卖合同直接要求确认房屋所有权? (56)
115. 房屋交易过程中出现“一房二卖”或“一房多卖”时如何处理? ... (56)
116. 房屋买卖合同中定金罚则如何适用? (57)
117. 房屋买卖合同中的信赖利益和履行利益如何区分,具体包括哪些内容? (57)
118. 房屋买卖合同被确认无效后缔约过失责任如何处理? (58)
119. 房屋买卖合同被确认无效后,已经实际居住的是否承担房屋使用费? (59)
120. 因出卖人原因导致延期交房,买受人主张租金损失时如何处理? (59)
121. 房屋买卖合同解除后,守约方主张房屋差价损失时如何处理? (59)
122. 一方当事人不愿意继续履行合同,而愿意承担违约责任以实际解除合同的,如何处理? (60)
123. 房屋买卖合同继续履行,双方负有对待给付义务时如何处理? (61)
124. 房屋买卖合同签订后,合同履行过程中出卖人死亡的,买受人如何主张权益? (61)
125. 出卖人转让房屋未经有权居住在该房屋内共居人同意的,是否影响房屋买卖合同的效力? (61)
126. 买卖双方约定将房屋过户给第三人时如何处理? (61)
127. 原始取得的房屋未经登记是否影响房屋买卖合同的效力? (62)
128. “小产权房”的买卖合同效力如何认定? (62)
129. “回迁房”或“拆迁安置房”的买卖合同效力如何认定? (62)
130. “公房”买卖合同是否合法有效? (63)
131. “央产权房”买卖是否有效,其上市交易有哪些限制? (63)
132. 出卖人隐瞒所售房屋为“凶宅”,买受人要求撤销合同的,如何处理? (64)
133. 房地产限购政策实施后,当事人要求解除合同的,如何处理? (64)

134. 房地产限购政策实施前,已经办理网签的,当事人要求继续履行合同的,如何处理? (64)
135. 房地产限购政策实施前,未办理网签登记手续的,当事人要求继续履行合同的,如何处理? (65)
136. 房地产限购政策实施后,一方当事人存在欺诈情形的,如何处理? (65)
137. 房地产限购政策实施后,买卖双方签订合同时明知不符合相关限购政策的,如何处理? (65)
138. 规避房地产限购政策的借名买卖合同发生纠纷的,如何处理? (66)
139. 房地产限贷政策实施,一方当事人以此要求解除合同的,如何处理? (66)
140. “新国五条”施行前签订买卖合同,但未在实施细则出台前办理网签,导致房屋交易税费增加引发纠纷,如何处理? (66)
141. “新国五条”施行后签订买卖合同税费增加的,如何处理? (67)
142. 因购房政策调整,导致房屋买卖合同无法履行时,中介费用如何负担? (67)
143. 符合房屋现售条件的商品房预售合同的效力如何认定? (67)
144. 商品房买卖过程中,出卖人以认购、订购、预定等名义向买受人实际收取了定金,但双方最终未能订立商品房买卖合同,如何确定当事人的责任? (67)
145. 商品房买卖过程中,出卖人以认购、订购、预定等名义向买受人实际收取了定金,但双方最终未能订立商品房买卖合同,一方当事人要求签订合同的,如何处理? (68)
146. 商品房出卖人与买受人订立的以认购、订购、预订等为名称的协议,在何种情况下可以认为已经具有商品房买卖合同性质? ... (68)
147. 商品房出卖人为获取银行贷款,与不具备真实购买意愿的买受人假订商品房买卖合同,商品房出卖人起诉要求买受人配合办理预售登记备案注销手续的,如何处理? (69)
148. 商品房买受人起诉要求出卖人为其办理房屋所有权证书的,如何处理? (69)
149. 商品房买受人起诉要求出卖人代理办理房屋所有权证书的,如何判断出卖人与买受人是否形成了委托代理关系? (70)

150. 商品房买卖合同未明确约定买受人应取得房屋所有权证书的具体期限,而仅约定出卖人将办理权属登记需由出卖人提供的资料报送产权登记机关备案的期限,如何判断出卖人是否依约履行上述备案义务? (70)
151. 商品房买受人同时主张一倍赔偿和房屋涨价损失时如何处理? (71)
152. 商品房出卖人逾期办证违约金的诉讼时效如何计算? (71)
153. 商品房买卖合同中同时约定逾期交房、办理初始登记和办证违约金的,买受人同时主张多项违约金时如何处理? (72)
154. 商品房出卖人主张商品房买卖合同中约定的逾期办证违约金明显过高时如何处理? (72)
155. 商品房买卖合同约定买受人以贷款方式支付购房款,并仅约定了买受人申请贷款的期限,而未约定贷款办理完毕的期限,如何处理? (72)
156. 商品房买卖合同履行中对装饰装修问题产生争议时,如何处理? (72)
157. 买受人能否以无法办理贷款或无力支付购房款等己方履行困难的原因要求解除商品房买卖合同? (73)
158. 办理房屋所有权证书请求权是否受诉讼时效期间限制? (74)
159. 开发商未取得商品房预售许可证或提供虚假的预售许可证明的情形下,其与买受人签订的商品房预售合同是否有效? 违约责任如何负担? (74)
160. 开发商在商品房销售过程中所做销售广告和宣传材料的性质该如何认定? (75)
161. 开发商在交付房屋前,擅自将他人已购买的预售房屋出租的,买受人是否有权要求开发商承担违约责任? (75)
162. 开发商能否以购房人不签订物业服务合同作为其拒绝交付房屋的理由? (76)
163. 在买受人未能按时偿还银行贷款时,开发商为买受人偿还银行贷款,履行保证责任后,是否有权要求解除商品房买卖合同? (76)
164. 收房后,买受人以房屋存在质量问题为由要求解除合同赔偿损失的,如何处理? (77)

165. 收房后,房屋实测套内建筑面积或建筑面积与商品房买卖合同面积存在差异时,如何处理? (77)
166. “产权式商铺”售后包租合同是否合法有效? (78)
167. 农村宅基地上所建房屋是否可以由非本集体经济组织成员所有? (78)
168. 被继承人去世后未对老房(即被继承人遗留的财产)予以分割,宅基地使用权仍在被继承人名下,之后老房被其中一个子女翻建,对于翻建后的房屋其他继承人起诉要求继承,此时应如何予以继承分割? (79)
169. 审理农村房屋买卖合同纠纷案件中应当查明的事实要点? (79)
170. 如何认定农村房屋买卖合同效力? (80)
171. 农村房屋买卖合同被确认无效后,其法律后果如何处理? (81)
172. 当事人提出的“一户一宅”以及宅基地面积超标问题是否在农村住宅买卖合同纠纷中予以考虑? (82)
173. 农村房屋买卖合同被确认无效后,对于超出宅基地范围所建房屋是否应予返还? (83)

第三章 赠与合同

174. 赠与合同是诺成合同还是实践合同? (84)
175. 赠与合同是否包含遗赠? (84)
176. 赠与是否等同于捐赠? (85)
177. 赠与合同撤销权包括几类? 分别如何行使? (85)
178. 赠与人撤销权与解除权有何区别? (85)
179. 撤销权人行使撤销权给受赠人造成损失,是否应当承担赔偿责任? (86)
180. 经过公证的赠与与未经过公证的赠与之间有何区别? (86)
181. 赠与人是否需要就赠与物承担瑕疵担保义务? (86)
182. 附义务赠与合同中,赠与人是否可以要求受赠人给予对价? (86)
183. 如何区分赠与与彩礼? (87)

第四章 借款合同

184. 自然人之间订立借款合同后,出借人或借款人在实际交付借

- 款前反悔的,是否应当承担违约责任? (88)
185. 非金融企业法人之间订立的借款合同是否有效? (88)
186. 非金融企业与个人之间借款合同是否有效? (89)
187. 借款合同中约定利率高于银行利率是否有效? (89)
188. 自然人之间借款未约定支付利息,借款人应否支付利息? (90)
189. 双方未明确约定还款期限的,借款人应于何时偿还借款? (90)
190. 借条或收条中存在笔误或简写是否影响其效力? (91)
191. 法人的法定代表人订立借款合同或出具借条应视为法人借款行为还是个人借款行为? (91)
192. 夫妻关系存续期间产生的借款应为个人债务还是夫妻共同债务? (91)
193. 借款合同案件中借款人的配偶是否应为共同被告? (92)
194. 当事人约定利息在本金中预先扣除是否合法? (92)
195. 借款人未明确还款为本金或利息时应当如何认定? (93)
196. 贷款人仅依据借据或划款凭证起诉是否能够认定借款合同关系成立? (93)
197. 贷款人无法向人民法院提供借款人的身份信息应如何处理? (93)
198. 借款合同中的合同履行地应如何认定? (94)
199. 如何识别当事人虚构债务或提起虚假诉讼的情况? (94)

第五章 租赁合同

200. 租赁合同在哪些情形下是无效的? (95)
201. 就行政审批手续不完整或房屋状况与建设规划许可证不一致的城镇土地上房屋订立的租赁合同是否有效? (95)
202. 就未取得建设规划许可证的集体经济组织公共土地上房屋订立的租赁合同,是否有效? (96)
203. 租赁物为集体土地的租赁合同是否有效? (96)
204. 租赁房屋未经竣工验收、消防验收或环境评价,或承租人无法办理营业执照,租赁合同是否无效? (97)
205. 租赁合同无效,占用房屋一方当事人是否应当支付房屋使用费? 使用费的支付标准? (97)
206. 租赁合同无效,当事人对租赁房屋的装饰装修应当如何处理? (97)