# “大同杯”模拟法庭竞赛赛题

#### 一、当事人基本情况

原告齐笙洁，女，39 岁，身份证号码：37132519740203812X山东省临沂 市人，汉族，高中文化，户籍所在地：山东省济南市章丘市秀水大街明珠小区 南区 4 栋 211 室。

被告张家铭，男，30 岁，身份证号码：370102198309204816山东省济南 市人，汉族，高中文化，户籍所在地：山东省济南市历下区经十路历下段窑头 小区 1 号楼 3 单元 201 室。

#### 二、基本案情

原告齐笙洁起诉称：2010 年至 2011 年期间，夏天、王美君（两人系夫妻 关系）由于资金周转问题，向原告陆续借款 900,000 元。债权到期后夏天、王 美君均无力偿还借款。2011年经双方友好协商，按照《中华人民共和国合同 法》第一百条“约定抵消”原则，夏天、王美君将位于济南市高新区国际会展 中心聚鑫旺园小区 7 号三单元 1002 号的房屋租赁给原告三十年，以折抵被告欠

款 900,000 元。

2011 年 1 月 31 日，原告齐笙洁与夏天、王美君按照自愿、公平的原则签

订了房屋租赁合同，合同约定：租金为每月 2500 元，房屋租赁期限自 2011 年

2 月 1 日至 2041 年 1 月 31 日止，共计三十年，房屋租金总额为 900,000 元。

2011 年 1 月 31 日夏天、王美君给原告出具一张一次性交付租金 900,000 元的 收条。2011 年 2 月原告朋友开始居住此租赁房屋。

2010 年 12 月，夏天、王美君在原告不知情的情况下，将上述租赁房屋卖

给被告人张家铭。2011 年 6 月 15 日张家铭与居住房屋的原告朋友就腾退租赁 房屋发生争执，还报了警。当天原告联系夏天、王美君，他们说房子是因为他 们欠张家铭的钱，作价 2,400,000 元卖给张家铭了，也没有实际给钱。但是之 后原告再给夏天、王美君打电话显示已停机，原告已联系不到二人。现夏天、 王美君二人下落不明。

#### 三、证据清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 名 称 | 件数 | 页 数 | 备 注 |
| 1 | 借条 | 1 | 1 |  |
| 2 | 房屋租赁合同 | 1 | 5 |  |
| 3 | 公证书一 | 1 | 1 |  |
| 4 | 收条 | 1 | 1 |  |
| 5 | 张家铭的房屋产权证明 | 1 | 3 |  |
| 6 | 夏天、王美君的原房屋产权证明 | 1 | 3 |  |
| 7 | 房屋买卖协议 | 1 | 3 |  |
| 8 | 公证书二 | 1 | 1 |  |
| 9 | 出警调解笔录 | 1 | 2 |  |

注：本清单一式两份，当事人一份，立案存查一份。 提交人： 受理人： 受理时间：

**四、证据**

#### （一）借条

**借条**

**今借张家铭现金人民币壹佰伍拾萬元整（￥1500000 元整）**

**借款人：夏天 2009 年 9 月 30 日**

4

#### （二）房屋租赁合同书

**房屋租赁合同书**

甲方：王美君 夏天 （出租人）

乙方：齐笙洁 （承租人） 双方经友好协商，根据《合同法》及国家、当地对房屋租赁的有关规定，

就租赁房屋一事达成以下协议。

#### 第一部分 房屋概况

第一条 甲方保证向乙方出租的房屋系本人拥有完全所有权和使用权。 第二条 房屋法律概况

1、房屋所有权登记人： 王美君 房屋共有权人： 夏天

2、商品房买卖合同编号： Y624878

3、商品房买卖合同上登记的房屋建筑面积： 147.36 平方米 第三条 出租房屋概况

1、地址： 济南市历下区高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号三单元

1002 号

2、用途：住宅

3、间数： 三 室 一 厅

4、装修情况： 普通简装

5、家具设备： 无

#### 第二部分 租赁期限

第四条 房屋租赁期限： 30 年 ，自 2011 年 2 月 1 日至 2041 年 1 月 31 日止。

#### 第三部分 租金条款

第五条 租金每月人民币 2500 元（大写： 贰仟伍佰元 整）。 第六条 租金一次性支付：签订本合同当日，乙方一次性付清全部租金。 第七条 租金支付地点：ft东济南；

第八条 租金支付方式：现金；

#### 第四部分 相关费用

第九条 房屋在租赁期间产生的税收由 甲方 承担，不因本租赁合同无 效，或撤销，或变更而变动，除非双方对此达成书面变更协议。

第十条 租赁期间，乙方因正常生活之需要的煤气费、水电费、电话费、 有线电视费、网络使用费等由 乙方 承担；环境卫生费、治安费、物业管理费 用等由 甲方 承担。

#### 第五部分 房屋变更与设立他项权利

第十一条 租赁期间，甲方如将房产所有权转移给第三方，应提前 1 个月书 面通知乙方，乙方在同等价格下享有优先购买权。房产所有权转移给第三方 后，该第三方即成为本合同的当然甲方，享有原甲方的权利和承担原甲方的义 务，租赁合同继续有效。

第十二条 租赁期间，乙方有权将房屋转租给第三方使用，不需甲方另行 同意。

第十三条 租赁期间，如甲方欲对房屋设立抵押权，须提前 1 个月书面告 知乙方。如乙方提出异议的，则甲方不得抵押。

#### 第六部分 房屋修缮

第十四条 租赁期间，甲方应负责房屋的正常维修，或委托乙方代行维 修，维修费由甲方承担。甲方应保证房屋能满足乙方正常使用和居住之需要。

第十五条 乙方对房屋进行的正常修缮费用，可以折抵租金或向甲方索

还。

#### 第七部分 甲方权利与义务

第十六条 甲方保证如实向乙方解释和说明房屋情况和周边概况，应包括 房屋权属、房屋维修次数、物业管理、治安、环境等，及如实回答乙方的相关 咨询。

第十七条 甲方如未按本合同规定时间向乙方提供租赁房屋，每日向乙方 偿付违约金人民币 80 元，累计不超过 3 个月的租金。

第十八条 租赁期间，如甲方确需收回房屋自住，必须提前 1 个月书面通

知乙方。本合同自甲方书面通知到达乙方后解除，同时甲方应退还给乙方剩余

租期内租金并按同期银行贷款利率的三倍支付利息（起息日自付款之日计算）。 第十九条 甲方付清租金之前，租赁合同继续履行。

第二十条 租赁期间，如有政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则按照 国家拆迁条例和当地的拆迁有关规定执行。

#### 第八部分 乙方权利与义务

第二十一条 乙方按本合同约定交付租金，甲方如无正当理由拒收，乙方不 负迟延交租的责任。

第二十二条 租赁期间，如乙方需要退房，必须提前一个月书面通知甲方并 向甲方支付相当于两个月租金金额的违约金。

第二十三条 租赁期间，乙方可自行对房屋进行装饰、装修。

第二十四条 乙方在房屋内的装修及安装的设备、物品，在合同期满搬出 时，经双方协商一致，乙方可一次折价转让给甲方；双方如无法达成协议，则 乙方应自合同期满之日起 7 天内自行拆除，恢复至房屋原状。超过 7 天，甲方 有权无偿保留或自行拆除，拆除费用由乙方承担。

第二十五条 根据本合同约定提前终止合同或合同期满，乙方应在收到甲方 证书书面通知之日起 7 天内搬出全部设备、物件，但双方另有协商除外。如乙

方短期内另找房屋确实有苦难或另有其它特殊情况，则甲方应允许乙方延期 30

天，但乙方应按本合同约定的租金一次性交清租金。搬迁后 7 日内房屋里如仍 有余物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理，处理费用由乙方承担。

第二十六条 租赁期满或合同解除，如乙方逾期不搬迁，乙方应赔偿甲方因 此所受的经济损失。

第二十七条 租赁期满，乙方需续租，应提前 30 天书面通知甲方，甲方自 收到书面通知之日起 30 天内应提出异议或与乙方协商续约；如在接到乙方书面

通知之日起 30 天内甲方不予以书面答复，则视为默认同意乙方续租，本合同自

动延长一年，自 30 天期满次日起计。

第二十八条 租赁期满，乙方在同等条件下有优先承租权。

#### 第九部分 不可抗力和例外

第二十九条 不可抗力意指不能预见、不能避免且不能克服的客观自然情

况。

第三十条 因不可抗力导致甲乙双方或一方不能履行或不能完全履行本协

议约定的有关义务时，甲乙双方相互不承担违约责任。但遇有不可抗力的一方 或双方应于不可抗力发生后 10 日内将情况书面告知对方，并提供有关部门的证 明。在不可抗力影响消除后的合理时间内，一方或双方应当继续履行合同。

第三十一条 不可抗力影响如持续 2 个月以上，任一方均有权单方面终止 合同。

第三十二条 因不可抗力致使本合同无法履行，本合同则自然终止，甲方 应在本合同终止之日起十五天内返还乙方多支付的租金，其它有关问题按国家 相关规定处理。

#### 第十部分 通知

第三十三条 按照本协议要求任何一方发出的通知或其它联系应以中文书 写，通知可以专人递交，或以挂号信件、或以公认的快递服务或图文传真发送 到另一方。通知视为有效送达的日期应按下述方法确定：

1、专人递交的通知在专人交到之日视为送达；

2、以图文传真发送的通知在成功传送和接收日后的第 1 个工作日视为送 达。

#### 第十一部分 争议解决

第三十四条 对于因本协议履行而发生的争议，双方应协商解决，协商不 成，可向房屋所在地法院提起诉讼。

#### 第十二部分 合同生效

第三十五条 本协议自双方签字之日起生效。

#### 第十三部分 违约责任

第三十六条 如果因甲方原因致使本合同无法履行，或存在私自设置抵押 等违反合同义务的行为，甲方应向乙方退还已经交付剩余租期的租金并按同期 银行贷款利率的三倍支付利息（起息日自付款之日计算）。

第三十七条 如果因乙方非正当原因致使合同无法履行，乙方应在合同无

效之日起 7 天内一次性支付给甲方补偿金人民币 6000 元作为对甲方的间接损失 补偿，否则，甲方有权暂时扣留乙方已经交付的租金。乙方基于信赖而先期投 入的各类费用甲方不予以补偿或退还。

第三十八条 乙方逾期支付应支付租金，自逾期之日起每日向乙方支付违 约金人民币 100 元，甲方逾期交付房屋超过 30 天，乙方有权单方面解除合同并 按上述第三十六条约定内容追究甲方责任。

#### 第十四部分 附则

第四十条 本协议一式两份，甲、乙双方各存一份均具有同等法律效力。 第四十一条 本协议如有未尽事宜，可经双方协商作出补充规定，补充规

定与协议具有同等效力。如补充规定与本合同有条款不一致，则以补充规定为 准。

乙方：齐笙洁

甲方：王美君

夏天

身份证号：370181198512161921 身份证号：37132519740203812X 370181197003262358

时间：2011 年 1 月 31 日 时间：2011 年 1 月 31 日

#### （三）公证书一

**公 证 书**

(2011)鲁证内字第 157 号

申请人:齐笙洁 37132519740203812X 王美君 370181198512161921

夏天 370181197003262358

公证事项:房屋租赁合同。 申请人于二〇一一年一月三十一日向本处申请办理前面的《房屋租赁合同书》公证。

经查, 齐笙洁与夏天、王美君协商一致订立了前面的《房屋租 赁合同》。双方在订立合同时具有法律规定的民事权利能力和民事 行为能力。双方当事人签订《房屋租赁合同书》意思表示真实。合 同内容具体、明确。

依据上述事实，兹证明甲乙双方于二〇一一年一月三十一日签 订了前面的《房屋租赁合同书》，双方当事人的签约行为符合《中 华人民共和国民法通则》第五十五条的规定，合同内容符合《中华 人民共和国合同法》的规定，合同上双方当事人的签字属实。

中华人民共和国山东省济南市历下区公证处

公 证 员：华东波 二〇一一年一月三十一日

**（四）收条**

**收条**

**今收到齐笙洁房屋租金人民币玖拾萬元整（￥900000 元整）**

**2011 年 1 月 31 日**

11

**收款人： 夏天**

**王美君**



#### （五）张家铭的房屋产权证明

**济房权证历字第 252877 号**

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有权人 | 张家铭 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 房屋坐落 | 高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号三单元 1002 号 |
| 登记时间 | 2011-06-14 |
| 房屋性质 | 商品房 |
| 规划用途 | 住宅 |
| 房 屋 状 况 | 总层数 | 建筑面积（平方米） | 套内建筑面积（平方米） | 其他 |
| 28（-1） | 147.36 | 113.89 |  |
|  |  |  |  |
| 合计 | 147.36 |  |  |
| 土地 状 况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
|  | 有偿（出让） | 至止 |

12

# 房 屋 登 记 表

面积单位：平方米(㎡)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 坐 落 | 济南市高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 | 图号 |  |
| 地号 | IV—3—10—50—(3) |
| 平房建筑面积 |  | 楼房建筑面积 | 147.36 | 楼、平房建筑总面积 | 147.36 |
| 楼 号 或 幢 号 | 房 屋 总 层 数 | 所 在 层 数 | 部 位 及 房 号 | 结 构 | 套 数 或 间 数 | 建 筑 面 积 | 套内建筑面积（含阳台） | 阳台建 筑面积 | 分摊建 筑面积 | 规 划 用 途 | 使 用 用 途 |
| 7 号楼 | 28（-1） | 10 | 3 单元 1002 | 钢混 | 1 | 147.36 | 113.89 | 5.00 | 33.47 | 住宅 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本页小计 |  | 147.36 | 113.89 | 5.00 | 33.47 |  |  |
| 总计 |  | 147.36 | 113.89 | 5.00 | 33.47 |  |  |
| 备注 |  |

测图日期：2011 年 6 月 6 日 填表人：薛猛 检查人：周 晓 填表日期：2011 年 6 月 14 日

测绘单位：济南新兴华安测绘有限公司

13

# 房地平面图

13.05

4.84

**(2803)**

**(2801)**

**房屋权证号** 252877

4

1

0

**北**

○3

地号：IV—3—10—50（—3）

座落：高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号

**1:200**

**;p**

8.05

0.40

**(2802)**

3.66

3.99

3.70

**阳台**

0.26

3.96

1.28

0.25

1.00

9.26

#### （六）夏天、王美君的原房屋产权证明

**济房权证历字第 134664 号**

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有权人 | 夏天 王美君 |
| 共有情况 | 共同所有 |
| 房屋坐落 | 高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号三单元 1002 号 |
| 登记时间 | 2005-11-29 |
| 房屋性质 | 商品房 |
| 规划用途 | 住宅 |
| 房 屋 状 况 | 总层数 | 建筑面积（平方米） | 套内建筑面积（平方米） | 其他 |
| 28（-1） | 147.36 | 113.89 |  |
|  |  |  |  |
| 合计 | 147.36 |  |  |
| 土地 状 况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
|  | 有偿（出让） | 至止 |

15

# 房 屋 登 记 表

面积单位：平方米(㎡)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 坐 落 | 济南市高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 | 图号 |  |
| 地号 | IV—3—10—50—(3) |
| 平房建筑面积 |  | 楼房建筑面积 | 147.36 | 楼、平房建筑总面积 | 147.36 |
| 楼 号 或 幢 号 | 房 屋 总 层 数 | 所 在 层 数 | 部 位 及 房 号 | 结 构 | 套 数 或 间 数 | 建 筑 面 积 | 套内建筑面积（含阳台） | 阳台建 筑面积 | 分摊建 筑面积 | 规 划 用 途 | 使 用 用 途 |
| 7 号楼 | 28（-1） | 10 | 3 单元 1002 | 钢混 | 1 | 147.36 | 113.89 | 5.00 | 33.47 | 住宅 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本页小计 |  | 147.36 | 113.89 | 5.00 | 33.47 |  |  |
| 总计 |  | 147.36 | 113.89 | 5.00 | 33.47 |  |  |
| 备注 |  |

测图日期：2005 年 11 月 20 日 填表人：干梅 检查人：曹晓军 填表日期：2005 年 11 月 29 日

测绘单位：济南新兴华安测绘有限公司

16

# 房地平面图

13.05

4.84

**(2803)**

**(2801)**

**房屋权证号** 134664

7

1

0

**北**

○3

地号：IV—3—10—50（—3）

座落：高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号

**1:200**

**;**

8.05

0.40

**(2802)**

3.66

3.99

3.70

**阳台**

0.26

3.96

1.28

0.25

1.00

9.26

#### （七）房屋买卖协议

**房屋买卖协议**

**甲方（卖方）：** 王美君 夏天

**乙方（买方）：** 张家铭

济南市建设委员会监制

**房屋买卖协议**

###### 卖方（以下简称甲方）：

**姓名：** 王美君 身份证号码： 370181198512161921 **姓名：** 夏天 身份证号码： 370181197003262358 **委托代理人：** 身份证号码：

###### 买方（以下简称乙方）

**姓名：** 张家铭 身份证号码： 370102198309204816 **委托代理人：** 身份证号码： **第一条** 房屋的基本情况：

甲方房屋坐落于：济南市高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号三 单元 1002 号房屋，建筑面积 147.36 平米。

**第二条** 价格：

房屋售价总金额为人民币：貳佰肆拾萬元整，￥：2400000 元整。

（此房款包括屋内装饰装修） **第三条** 付款方式

1、甲乙双方约定至迟于 2011 年 4 月 30 日乙方向甲方支付购房首付 款人民币：壹佰伍拾萬元整，￥：1500000 元整。剩余房款由买方于房 屋过户日之前付清。

2、甲乙双方约定于 2011 年 6 月 30 日之前一同到济南市住房保障和 房产管理局 办理该套房产购房过户手续。

**第四条** 房屋交付期限

甲方应于 将该房屋交付乙方 **第五条** 甲方逾期交付房屋的违约责任：

1、自签订本合同后，在交易过程中甲、乙双方均不得违约，任何一 方出现违约行为需向另一方支付房款总额 30%的违约金。

2、除不可抗力因素等特殊情况外，甲方如未按本合同第四条规定的

期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违

约责任。每违约一天，甲方按累计已付款的万分之十向乙方支付违约金。逾期超过 60 日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，追究甲方的违约责任。

3、乙方未按照约定时间付款的，逾期在 30 日之内的，自约定的应 付款期限届满之日起至实际支付应付款之日止，乙方按日算向出卖人支 付逾期应付款万分之十的滞纳金，合同继续履行，逾期超过 30 日后，甲 方有权解除合同，乙方违约。

**第六条** 关于房屋更名的约定

过户时所发生的费用由乙方全部承担

**第七条** 签订合同之后，所售房屋室内设施不再变更。甲方保证在交易

时该房屋没有产权纠纷，质量符合国家有关规定。房屋交付使用之前的 有关费用包括水、电、暖气、物业、有线等费用由甲方承担。由此引发 的纠纷由甲方自行处理，与乙方无关。

**第八条** 随同该房屋一起转移的物品清单详见该合同附件。

**第九条** 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。 **第十条** 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成 时，甲、乙双方同意向房屋所在地人民法院起诉。

**第十一条** 本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。甲、乙双方签字之日 起生效，均具有同等效力。

甲方：王美君 2010 年 12 月 30

（说明：首付款已付清）

夏天 日

乙方：张家铭 2010 年 12 月 30 日

###### （八）公证书二

**公 证 书**

(2010)鲁证内字第 1470 号

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人:张家铭 | 370102198309204816 |
| 王美君 | 370181198512161921 |
| 夏天 | 370181197003262358 |

公证事项:房屋买卖合同。 申请人于二〇一〇年十二月三十日向本

处申请办理前面的《房屋买卖合同》公证。

经查, 张家铭与夏天、王美君协商一致订立了前面的《房屋买 卖协议》。双方在订立合同时具有法律规定的民事权利能力和民事 行为能力。双方当事人签订《房屋买卖协议》意思表示真实。合同 内容具体、明确。

依据上述事实，兹证明甲乙双方于二〇一〇年十二月三十日签 订了前面的《房屋买卖协议》，双方当事人的签约行为符合《中华 人民共和国民法通则》第五十五条的规定，合同内容符合《中华人 民共和国合同法》的规定，合同上双方当事人的签字属实。

中华人民共和国ft东省济南市历下区公证处

公 证 员：马义军 二○一〇年十二月三十日

###### （九）出警调解笔录

**出警调解笔录**

鲁公［2011］K1102210502013030050090 号

##### 2011 年 6 月 15 日 13 时 00 分接到高新区派出所 马大为 的电话 告知□√ /指派□：\_王建民、霍忠彤\_前去现场。报案人 称因为房屋 纠纷，有两家要打起来了

现场调解于 2011 年 6 月 15 日 13 时 30 分开始，至 2013 年 6 月

15 日 15 时 20 分结束。 现场地点：济南市高新区国际会展中心聚鑫旺园小区 7 号三单元

1002 号

天气情况：温度 31℃；相对湿度 40%；风向北； 阴□√ /晴□/雨□/雪□/雾□/ □。 现场调解员由 王建民、霍忠彤 担任

现场调解情况： 当时两方情绪都比较激动，一方是说这个房子 已经租下来了，还是有合同的，另一方则说也是有协议的，房子已 经卖给他了，房本都拿到了。两方就吵起来了，他们说的话都记下 来了：

当事人齐笙洁的称：我认为我们当时签订的租赁合同内容合法， 而且程序也合法，所以应当有效才对。所以我认为不管是张家铭买 下了这个房子，还是夏天、王美君在骗我，他们都应该继续履行房 屋租赁合同。而且他们本来就欠我钱，这个钱他们也还不上才承诺 让我住房子的，现在房子又卖掉了，那我不是什么都没有了么。

当事人张家铭称：齐笙洁和夏天、王美君签订并履行租赁合同的 事情我不知情。我确实与夏天存在债权债务关系，2010 年底房本还 没有下来的时候我们就已经签订了房屋买卖协议。当时是王美君他 们向银行贷款买的，当时作价 2,400,000 元给我的时候房子还欠银 行贷 款 900,000 元 ， 我 与 夏 天 达 成 协 议 后 我 还 帮 助 偿 还 了 这 900,000 元的银行贷款，剩余的 1,500,000 元房款折抵了当时夏天

欠我的钱。我完全不知道夏天、王美君已经把房子租给其他人了。 我买这个房子就是为了自己居住，齐笙洁要求继续履行他和夏天、 王美君之间的租赁合同是不可能的，而且他们当时租赁期限定了 30

年，明显超过了法定最长租赁期限 20 年的规定，怎么可能有效。 后来协调了挺久的，都没有个结果，我们就提议让他们通过民事

诉讼来解决。

现场调解人：

姓名 王建民 性别 男 年龄 27 岁，职务 高新区派出所第二大队 副大队长 签名 王建民

姓名 霍忠彤 性别 女 年龄 24 岁，职务 高新区派出所后勤部主 任科员 签名 霍忠彤

二○ 一一 年 六 月 十五 日