



第五章 合同法律制度





本章考情分析

本章在考试中的分值在15分左右，年年涉及主观题，希望考生给予充分重视。本章“入门易，得分难”，许多规定看似浅显、简单，但应用起来十分灵活，需要考生准确理解规定，并辅以适度练习。

2021年本章内容依据《民法典》进行了重大调整。



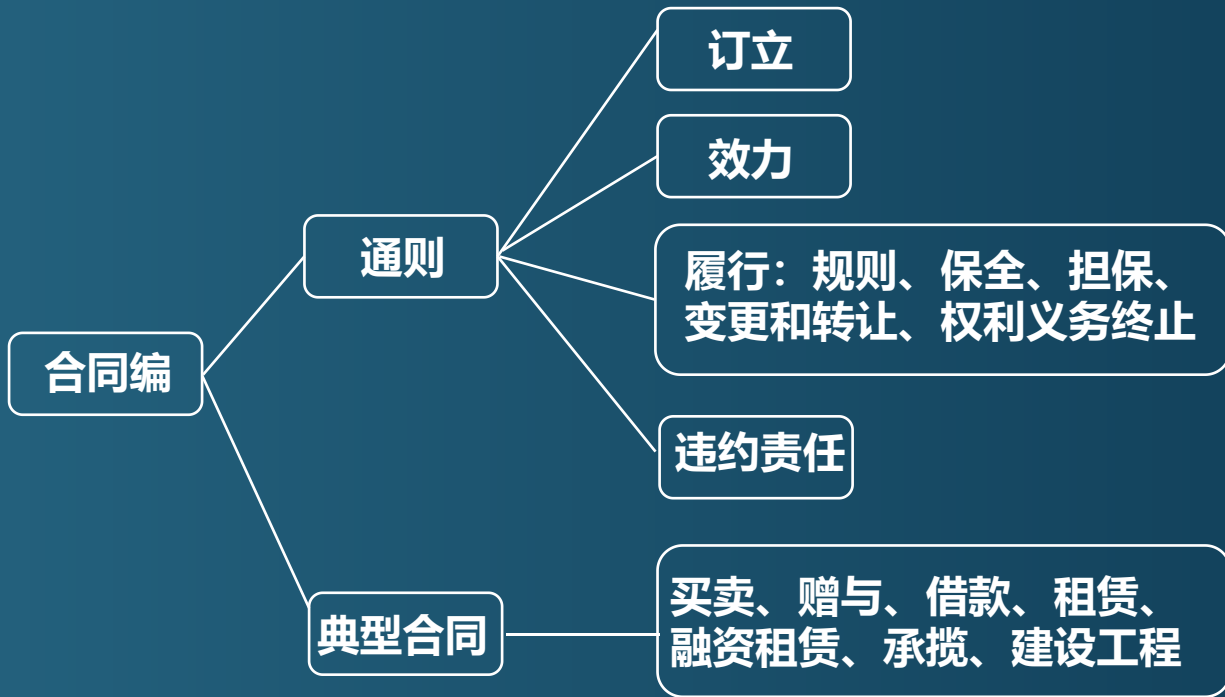
本章考情分析

【要求】

掌握合同订立的形式、合同订立方式、合同成立时间地点；合同的生效、效力待定合同；合同履行的规则、抗辩权的行使、保全措施；保证、抵押、质押、留置、定金合同担保方式；合同的变更、合同的转让；合同权利义务终止的具体情形、合同权利义务终止的法律后果；违约责任的主要形式；掌握买卖合同、赠与合同、借款合同、租赁合同、融资租赁合同。



本章基本结构框架





要点一、概述

1.合同，是指民事主体之间设立、变更、终止民事
权利义务的协议。

2.合同的分类



要点一、概述

划分标准	合同类型
(1) 以法律、法规是否对其名称作出明确规定	有名与无名
(2) 按照除双方意思表示一致外，是否尚需交付标的物才能成立为标准	诺成与实践
(3) 按照法律、法规是否要求具备特定形式和手续	要式与不要式
(4) 按照双方是否互负给付义务	双务与单务
(5) 按照当事人权利的获得是否支付代价	有偿与无偿
(6) 以合同相互间的主从关系为标准	主与从



要点一、概述

3.合同编的调整范围和基本原则

调整 范围	平等主体之间权利义务关系设立、变更、终止的协议 提示1：本法或其他法无明文规定的合同，适用通则， 其他法律另有规定依照其规定； 提示2：婚姻收养监护等身份关系协议，适用身份关系 法律，没有可依性质参照合同编的规定
基本 原则	平等；自愿；公平；诚实信用；不违反法律或公序良俗



要点二、合同的订立

一、订立的形式

书面形式

口头形式

其他形式

【提示】书面形式指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等能够有形表现所载内容，并可随时调取查用的。法律规定或当事人约定采用书面形式的应当采用书面形式。



要点二、合同的订立

【例题·判断题】 王某与吴某通过电子邮件签订的化妆品买卖合同属于书面形式的合同。（ ）

【答案】 √

【解析】 当事人订立合同有书面形式、口头形式和其他形式；书面形式是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。



要点二、合同的订立

二、合同订立的方式

要约 —————> 承诺

(一) 要约和要约邀请



要点二、合同的订立

	要约	要约邀请
涵义 (意思表示)	希望→他人订立合同	希望他人→向自己发出
要求和表现	(1) 特定 (非) 人均可 (2) 内容具体确定 (3) 经受要约人承诺, 要约人即受约束。	拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法、基金招募说明书、商业广告和宣传、寄送的价目表等 商业广告和宣传的内容符合要约条件的, 构成要约。
性质	对方接受合同成立	合同准备阶段, 无法律约束力



要点二、合同的订立

【思考】 甲公司以招标方式采购一套设备，向包括乙公司在内的十余家厂商发出招标书，招标书中包含设备性能、规格、品质、交货日期等内容。乙公司向甲公司发出了投标书。甲公司在接到乙公司及其他公司的投标书后，通过决标，最后决定乙公司中标，并向乙公司发出了中标通知书。分析一下都是什么行为：



要点二、合同的订立

甲公司发出招标书；

乙公司向甲公司发出投标书；

甲公司对所有标书进行决标

甲公司向乙公司发出中标通知书



要点二、合同的订立

(二) 要约的要求

效力	内容
时间 (生效)	(1) 对话方式：相对人知道其内容
	(2) 非对话方式：到达要约人（数据电文的，相对人指定，进入该特定系统的时间；未指定，相对人知道或应知道该数据进入其系统生效；对生效时间另有约定从其约定）
效力	一经生效要约人即受约束；受要约人取得依承诺而成立的法律地位
撤回	（针对非对话方式）撤回通知应在到达受要约人之前或同时到达



要点二、合同的订立

撤销	(1) 对话作出，应在受要约人作出承诺之前为受要约人所知； (2) 非对话，应在受要约人作出承诺之前到达受要约人 (3) 不得撤销：要约人确定了承诺期限的；以其他形式明示不可撤销；受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已作准备工作
失效	(1) 拒绝要约通知到达要约人； (2) 要约人依法撤销要约； (3) 承诺期限届满，受要约人未作出承诺； (4) 受要约人对要约的内容作出实质性变更。



要点二、合同的订立

【思考】 梁某在路上遇见同村的丁某，询问丁某是否愿意购买其某辆摩托车，价格2 000元，丁某当场未答复，次日，丁某找到梁某表示同意以2 000元的价格购买该摩托车，梁某告知丁某该摩托轩卖给邻村的林某，丁某表示同意以2 000元的价格购买摩托车的意思表示是什么？



要点二、合同的订立

【例题1·单选题】 甲公司于4月1日向乙公司发出订购一批实木沙发的要约，要求乙公司于4月8日前答复。4月2日乙公司收到该要约。4月3日，甲公司欲改向丙公司订购实木沙发，遂向乙公司发出撤销要约的信件，该信件于4月4日到达乙公司。



要点二、合同的订立

4月5日，甲公司收到乙公司的回复，乙公司表示暂无实木沙发，问甲公司是否愿意选购布艺沙发，根据规定，甲公司要约失效的时间是（ ）。

A.4月3日

B.4月4日

C.4月5日

D.4月8日



要点二、合同的订立

【答案】 C

【解析】 (1) 要约人确定了承诺期限的要约不得撤销；(2) 受要约人接到要约后，对要约的内容作出实质性变更的，该要约失去效力。在本题中，甲公司在要约中要求乙公司于4月8日前答复，属于不可撤销的要约，因此4月4日撤销要约的通知到达时，不产生撤销要约的效力，直到4月5日乙公司对要约的内容作出实质性变更时，要约才失去效力。



要点二、合同的订立

【例题2·单选题】 甲公司于7月1日向乙公司发出要约，出售一批原材料，要求乙公司在1个月内做出答复，该要约于7月2日到达乙公司。当月，因市场行情变化，该种原材料市场价格大幅上升，甲公司拟撤销该要约。根据规定，下列关于甲公司能否撤销要约的表述中，正确的是（ ）。



要点二、合同的订立

A.不可以撤销该要约，因该要约确定了承诺期限

B.可以撤销该要约，撤销通知在乙公司发出承诺通知之前到达乙公司即可

C.可以撤销该要约，撤销通知在承诺期限届满前到达乙公司即可

D.可以撤销该要约，撤销通知在乙公司发出承诺通知之前发出即可



要点二、合同的订立

【答案】 A

【解析】 法律规定了两种不得撤销的要约：

(1) 要约人确定了承诺期限或者以其他形式明示
要约不可撤销；

(2) 受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并
已经为履行合同做了准备工作。在本题中，要约人甲公司
确定了承诺期限，该要约不得撤销。



要点二、合同的订立

(三) 承诺的要求

【思考】4月24日，甲向乙发出函件称：“本人欲以每吨5 000元的价格出售螺纹钢100吨。如欲购买，请于5月10日前让本人知悉。”乙于4月27日收到甲的函件，并于次日回函表示愿意购买。但由于投递错误，乙的回函于5月11日方到达甲处。因已超过5月10日的最后期限，甲未再理会乙，而将钢材径售他人。乙要求甲履行钢材买卖合同。甲、乙之间的合同成立并生效了吗，乙有权要求甲履行合同吗？



要点二、合同的订立

条件	须由受要约人做出；须向要约人做出；与要约内容一致；在承诺期限内做出
方式	(1) 要约有承诺期限--应在要约确定的期限内到达要约人。 计算：要约以信件或电报交发之日；信件未载明日期为邮戳日； 电话、传真、电子邮件等自到达受要约人时 (2) 要约没有确定承诺期 对话方式应即时承诺；非对话方式合理期限内
撤回	承诺生效之前到达要约人，通知应在承诺通知到达要约人之前或同时到达要约人。——承诺不存在撤销



要点二、合同的订立

迟延 (逾期)	新要约。原则上无效（除非要约人及时通知接受）
迟到	有效承诺。原则上有效（除非要约人及时通知不接受）
承诺 内容	(1) 实质性变更，视为新要约：有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等内容的变更。 (2) 非实质性变更，以承诺的内容为准，承诺有效。



要点二、合同的订立

【例题·单选题】 陈某以信件发出要约，信件未载明承诺开始日期，仅规定承诺期限为10天。5月8日，陈某将信件投入邮箱；邮局将信件加盖5月9日邮戳发出；5月11日，信件送达受要约人李某的办公室；李某因外出，直至5月15日才知悉信件内容。根据法律制度的规定，该承诺期限的起算日为（ ）。

A.5月8日

B.5月9日

C.5月11日

D.5月15日



要点二、合同的订立

【答案】 B

【解析】 陈某未在信件中载明承诺开始日期，承诺期限应自投寄该信件的邮戳日期（5月9日）开始计算。



要点二、合同的订立

三、合同格式条款适用的限制

提供格式条款一方的义务	公平原则，对免除或限制其责任的内容，订立时采取足以引起对方注意的文字、符号、字体等特别标识，并予以说明。 后果：否则对方可主张该条款不成为合同内容
无效	(1) 提供一方不合理免除其责任、加重对方责任、限制对方主要权利 (2) 提供一方排除对方主要权利 (3) 具有《民法典》总则规定的无效的情形 (4) 免责条款中造成对方人身伤害的，或因故意或重大过失造成对方财产损失的



要点二、合同的订立

解释

- (1) 理解发生争议的，按照通常理解解释。
- (2) 有**两种以上解释**的，应作出**不利于提供格式条款一方**的解释。
- (3) 格式和非格式条款**不一致**的，应采用**非格式条款**。



要点二、合同的订立

【相关链接】采用保险人提供的格式条款订立的保险合同，保险人与投保人、被保险人或者受益人对合同条款有争议的，应当按照通常理解予以解释；对合同条款有两种以上解释的，人民法院或者仲裁机构应当作出有利于被保险人和受益人的解释。



要点二、合同的订立

【例题·多选题】根据合同法律制度的规定，提供格式条款一方拟订的下列格式条款中，属于无效的有（ ）。

- A.内容理解发生争议的格式条款
- B.排除对方主要权利的格式条款
- C.以合法形式掩盖非法目的的格式条款
- D.造成对方人身伤害得以免责的格式条款



要点二、合同的订立

【答案】 BCD

【解析】 选项A：对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释；对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释（只是需要解释，而非直接导致无效）。



要点二、合同的订立

四、合同成立的时间和地点

(一) 合同成立的时间

一般情况	承诺生效时合同成立	
涵义 (意思表示) 要求和表现 性质	(1) 合同书	自双方当事人签字、盖章或按指印时
	(2) 信件、数据电文	可要求在合同成立之前签订确认书，签订确认书时
	(3) 一方通过互联网等发布的商品或服务信息符合要约条件的	对方选择该商品或者服务并提交订单成功时成立（但当事人另有约定的除外）



要点二、合同的订立

接上表

涵义 (意思表示) 要求和表现 性质	(4) 直接对话	承诺人承诺生效时
	(5) 签订要式合同	以法律规定的特殊形式的完成时间
	(6) 实际履行	采用合同书形式订立合同，在签字或盖章之前，当事人一方已履行主要义务并且对方接受的，该合同成立



要点二、合同的订立

(二) 合同成立的地点

一般情况	承诺生效的地点为合同成立的地点	
采用特殊形式订立	数据电文	收件人的主营业地为合同成立的地点，没有主营业地的，按其住所地
	合同书、确认书	双方当事人签字、盖章或按指印地点
	需完成特殊约定或法律形式	以完成合同约定的形式或法定形式的地点为合同的成立地点。
	对地点另有约定	按照约定 书面形式约定与实际签字或盖章地不符应认定为约定地



要点二、合同的订立

【例题1·单选题】甲、乙两公司拟签订一份书面买卖合同，甲公司签字盖章后尚未将书面合同邮寄给乙公司时，即接到乙公司按照合同约定发来的货物，甲公司经清点后将该批货物入库。次日将签字盖章后的书面合同发给乙公司。乙公司收到后，即在合同上签字盖章。根据合同法律制度的规定，该买卖合同的成立时间是（ ）。



要点二、合同的订立

- A. 甲公司签字盖章时
- B. 乙公司签字盖章时
- C. 甲公司接受乙公司发来的货物时
- D. 甲公司将签字盖章后的合同发给乙公司时



要点二、合同的订立

【答案】 C

【解析】 虽然甲、乙公司约定采用合同书形式订立合同，但是乙公司在合同上签字盖章前，已经履行了主要义务（发货），甲公司接受（清点入库），该合同成立。



要点二、合同的订立

【例题2·单选题】郑某和张某拟订一份书面合同。

双方在甲地谈妥合同的主要条款，郑某于乙地在合同上签字，其后，张某于丙地在合同上盖章，合同的履行地为丁地。根据规定，该合同成立的地点是（ ）。

A.甲地

B.乙地

C.丙地

D.丁地



要点二、合同的订立

【答案】 C

【解析】 选项C：当事人采用合同书、确认书形式订立合同的，双方当事人签字或者盖章的地点为合同成立的地点。



要点二、合同的订立

【例题3·单选题】广州的甲公司与深圳的乙公司在北京协商订立一份书面合同，双方约定合同成立地点在上海，但实际情况是，甲公司在广州签字盖章后将合同邮寄到深圳给乙公司签字盖章，该合同的成立地点是（ ）。

A. 北京

B. 广州

C. 深圳

D. 上海



要点二、合同的订立

【答案】 D

【解析】 当事人对合同的成立地点另有约定的，按照其约定。采用书面形式订立合同，合同约定的成立地点与实际签字或者盖章地点不符的，应当认定约定的地点为合同成立地点。



要点二、合同的订立

五、缔约过失责任

1.情形：（1）假借订立合同，恶意进行磋商；（2）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；（3）当事人泄露或者不正当地使用在订立合同过程中知悉的商业秘密；（4）有其他违背诚实信用原则的行为。

2.后果：给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任。

3.缔约过失责任与违约责任的区别：



要点二、合同的订立

区别	缔约过失责任	违约责任
产生的时间	合同成立之前	合同生效之后
适用的范围	合同未成立、合同未生效、合同无效等情况	生效合同
赔偿范围	信赖利益的损失	可期待利益的损失



要点三、合同的效力

一、合同的生效时间

1.依法成立	自成立时生效
2.应办理批准、登记等手续	自批准、登记时生效
3.附生效条件/ 期限的合同赔偿范围	(1) 附生效条件/期限的合同，自条件成就/期限届满时生效；附解除条件/期限的合同，自条件成就/期限届满时失效。
	(2) 当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就；不正当地促成条件成就的，视为条件不成就。



要点三、合同的效力

【思考】 张某与李某签订一份买卖合同，约定如果当年张某读高三的女儿考不上重点大学，则张某将房屋卖给李某，带女儿出国。因李某购房心切，暗地安排一帅哥去学校结识张某的女儿，后带着张某的女儿到处游玩，导致张某原本成绩优异的女儿，高考落榜，遂李某要求张某将房屋卖与自己。张某要不要履行合同？



要点三、合同的效力

二、效力待定合同

【思考】 10周岁的张某未经其法定代理人的同意，将价值5 000元的笔记本电脑赠与同学李某。赠与合同有效吗？



要点三、合同的效力

行为	效果
1.限制民事行为能力人超行为能力范围与他人订立的合同	(1) 转为有效——追认 ①主动追认--限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效。 ②经催告后追认-相对人可以催告法定代理人在30天内予以追认。
	(2) 转为无效——撤销或拒绝追认 ①主动拒绝追认 ②经催告后明示拒绝追认 ③相对人催告法定代理人30天内予以追认，法定代理人未作表示的，视为拒绝追认。 ④合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利，撤销应当以通知的方式作出。



要点三、合同的效力

接上表

2.无权代理人
(没有代理权、
超越代理权或
代理权终止后)
订立的合同

(1) 未经被代理人追认, 对被代理人不发生效力, 行为人承担责任。

【提示】 行为人实施行为未被追认, 善意相对人有权请求行为人履行债务或要求赔偿不超过被追认能获得的利益, 相对人知道的和行为人按过错承担责任。

(2) 相对人可以催告被代理人30日内予以追认, 同上
【提示】 被代理人已开始履行义务或接受相对人履行视为追认



要点三、合同的效力

【例题1·单选题】16岁的小林参加中学生科技创新大赛，其作品“厨房定时器”获得组委会奖励。张某对此非常感兴趣，现场支付给小林5万元，买下该作品的制作方法。下列关于该合同效力的表述中，符合合同法律制度规定的是（ ）。（2014年）



要点三、合同的效力

- A.该合同可撤销，因小林是限制民事行为能力人
- B.该合同无效，因小林是限制民事行为能力人
- C.该合同有效，因该合同对小林而言是纯获利益的
- D.该合同效力待定，因需要由小林的法定代理人决定是否追认



要点三、合同的效力

【答案】 D

【解析】 限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效；但纯获利益的合同或者是与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同，不必经法定代理人追认，合同当然有效。



要点三、合同的效力

【例题2·多选题】根据合同法律制度的规定，下列合同中，属于效力待定合同的有（ ）。（2006年）

- A.甲、乙恶意串通订立的损害第三人丙利益的合同
- B.某公司法定代表人超越权限与善意第三人丁订立的买卖合同
- C.代理人甲超越代理权限与第三人丙订立的买卖合同
- D.限制民事行为能力人甲与他人订立的买卖合同



要点三、合同的效力

【答案】 CD

【解析】 (1) 选项A属于无效合同；(2) 选项B属于有效合同（代表与代理不同，除另有规定的外，法定代表人的行为直接视为该公司的行为，合同对该公司直接有效）。



要点四、合同的履行

一、合同履行规则

(一) 合同内容约定不明的履行规则

1. 总原则

当事人对质量等内容没约定或不明确



补充协议



不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定



要点四、合同的履行

2.具体规则

具体事项	规则	
质量要求	强制性国家标准→推荐性国家标准→行业标准→通常标准或符合合同目的的特定标准	
价款或者报酬	①一般：订立合同时履行地的市场价格 ②依法应当执行政府定价或指导价，按规定履行	
履行地点	货币	接受货币一方所在地
	不动产	不动产所在地
	其他标的	履行义务一方所在地



要点四、合同的履行

接上表

履行期限	债务人可以随时履行，债权人也可随时要求履行， 但应给对方必要的准备时间
履行方式	有利于实现合同目的的方式
履行费用	履行义务一方负担；因债权人原因增加的费用债权人负担



要点四、合同的履行

【例题·单选题】甲、乙两公司的住所地分别位于北京和海口。甲向乙购买一批海南产香蕉，3个月后交货。但合同对于履行地点和价款均无明确约定，双方也未能就有关内容达成补充协议，依照合同其他条款及交易习惯也无法确定。下列关于合同履行价格的表述中，正确的是（ ）。



要点四、合同的履行

- A.按合同订立时海口的市场价格履行
- B.按合同订立时北京的市场价格履行
- C.按合同履行时海口的市场价格履行
- D.按合同履行时北京的市场价格履行



要点四、合同的履行

【答案】 A

【解析】 合同生效后，当事人就价款、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以“协议补充”；不能达成补充协议的，按照合同“有关条款或者交易习惯”确定。



要点四、合同的履行

依照上述规则仍不能确定的：

(1) 价款或者报酬不明确的，一般按照订立合同时履行地的市场价格履行；

(2) 履行地点不明确的，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。

在本题中，履行地点应推定为海口，履行价格为订立合同时海口的市场价格。



要点四、合同的履行

(二) 涉及第三人的合同履行

举例：假如甲乙订立合同，则为合同当事人，如甲为债权人乙为乙债务人，丙为第三人



要点四、合同的履行

种类	情形	法律效力
向第三人履行	真正利他	(1) 法律规定或当事人约定第三人（丙）可直接请求债务人（乙）向其履行债务；第三人（丙）表示接受或未在合理期限内明确拒绝，债务人（乙）未向第三人（丙）履行，第三人（丙）可请求债务人（乙）承担违约责任 (2) 乙对甲的抗辩，可以向丙主张 (3) 因向第三人履行债务的费用，除双方当事人另有约定为，由债权人承担



要点四、合同的履行

种类	情形	法律效力
由第三人（丙）履行债务	需征得丙同意	丙不履行，乙→甲承担违约责任
第三人代为履行	基于身份关系或财产关系	（1）乙不履行债务，丙对履行债务具有合法利益的，丙有权向债权人代为履行；但是，根据债务性质、按照当事人约定或依照法律规定只能由债务人履行的除外。 （2）甲接受丙履行后，其对乙债权转让给第三人，但是乙和丙另有约定的除外。



要点四、合同的履行

二、抗辩权的行使

种类	内容	抗辩权人	行使程序
同时履行抗辩权	同时履行义务，一方在对方未履行前，有拒绝对方请求自己履行合同的权力。	双方均可	一方履行不符合约定，另一方有权拒绝相应的履行要求。
后履行抗辩权	应先履行义务的一方未履行时，对方有拒绝对方请求履行的权利。	后履行一方	先一方履行不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。



要点四、合同的履行

接上表

不安 抗辩权	应先履行债务一方，有确切证据证明对方有下列情况之一的，可以行使不安抗辩权，中止合同履行： ①经营状况严重恶化； ②转移财产、抽逃资金，以逃避债务； ③丧失商业信誉； ④有丧失或可能丧失履行债务能力的其他情形。	先履行一方	①先履行一方行使中止权时，应当及时通知对方。 ②中止履行后，对方在合理期限内未恢复履行能力并且未提供适当担保的，视为以自己的行为表明不履行主要债务，中止履行的一方可以解除合同并可以请求对方承担违约责任。
-------------------	--	--------------	--



要点四、合同的履行

【例题1·单选题】甲与乙签订一份买卖合同，双方约定，甲提供一批货物给乙，货到后一个月内付款。合同签订后甲迟迟没有发货，乙催问甲，甲称由于资金紧张，暂无法购买生产该批货物的原材料，要求乙先付货款，乙拒绝了甲的要求。乙拒绝先付货款的行为在法律上称为（ ）。（2008年）



要点四、合同的履行

- A.行使先履行抗辩权
- B.行使后履行抗辩权
- C.行使同时履行抗辩权
- D.行使撤销权



要点四、合同的履行

【答案】 B

【解析】 后履行抗辩权是指合同当事人互负债务，有先后履行顺序，先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行要求；先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。



要点四、合同的履行

【例题2·单选题】 甲公司与乙公司签订买卖合同，约定甲公司先向乙公司支付货款，乙公司再向甲公司交付货物。后来乙公司经营状况严重恶化，对于乙公司提出的给付请求权，甲公司拟行使不安抗辩权。下列关于不安抗辩权行使的表述中，不正确的是（ ）。（2018年）



要点四、合同的履行

A.甲公司行使不安抗辩权，必须有确切证据证明乙公司经营状况严重恶化

B.乙公司提供相应担保的，甲公司应当恢复合同的履行

C.甲公司可以通过行使不安抗辩权直接解除合同

D.甲公司行使不安抗辩权而中止履行的，应当及时通知乙公司



要点四、合同的履行

【答案】 C

【解析】 中止履行合同约定后，如果对方在合理期限内未恢复履行能力并且未提供适当担保的，中止履行的一方可以解除合同。



要点四、合同的履行

三、保全措施——代位权

因债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利，影响债权人的到期债权实现的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利，但是该权利专属于债务人自身的除外。



要点四、合同的履行





要点四、合同的履行

1. 行使条件

(1) 债务人对第三人享受合法债权或有关从权利

(2) 债务人怠于行使其到期债权

(3) 已害及债权人的债权

(4) 债务已到期，债务人已陷于迟延履行

【提示】 债权人的债权到期前，债务人的债权或有关的从权利诉讼时效期间即将届满或未及时申报破产债权等，影响债权人的债权实现的，债权人可代位向债务人的相对人请求其向债务人履行、向破产管理人申报或者作出其他必要的行为

(5) 非专属于债务人自身的债权

【提示】 自身的债权指基于扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人寿保险、人身伤害赔偿请求权等。



要点四、合同的履行

2.行使范围	到期债权，必要费用债务人负担，次债务人对债务人抗辩可向债权人主张
3.诉讼中的主体及管辖	债权人是原告，次债务人是被告，债务人为诉讼上的第三人。被告住所地人民法院管辖
4.法律效果	债权人的债权就代位权行使的结果有优先受偿权利



要点四、合同的履行

【例题·多选题】甲对乙享有50 000元债权，已到清偿期限，但乙一直宣称无能力清偿欠款。甲调查发现，乙对丁享有3个月后到期的7 000元债权，戊因赌博欠乙8 000元；另外，乙在半年前发生交通事故，因事故中的人身伤害对丙享有10 000元债权，因事故中的财产损失对丙享有5 000元债权。乙无其他可供执行的财产，乙对其享有的债权都怠于行使。下列各项中，甲不可以代位行使的债权有（ ）。（2011年）



要点四、合同的履行

- A.乙对丁的7 000元债权
- B.乙对戊的8 000元债权
- C.乙对丙的10 000元债权
- D.乙对丙的5 000元债权



要点四、合同的履行

【答案】 ABC

【解析】（1）选项A：代位权行使的条件之一是债务人对第三人的债权已到期，本题中乙对丁的债权没有到期；（2）选项B：债务人对第三人享有合法债权，债权人才能行使代位权，赌债不属于合法债权；（3）选项C：专属于债务人自身的债权，债权人不得行使代位权。



要点四、合同的履行

四、保全措施——撤销权

1.构成要件	(1) 债权人对债务人存在有效债权（债权人对债务人的债权可以到期，也可不到期） (2) 债务人实施了处分财产的行为 (3) 行为有害于债权人债权的实现 (4) 第三人为恶意
2.行使期限	撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起1年内行使。自债务人的行为发生之日起5年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。 【提示】“5年”期间为除斥期间，不适用诉讼时效中止、中断或者延长的规定。



要点四、合同的履行

3.法律效果	一旦法院确认债权人的撤销权成立，债务人的处分行为即归于无效。
4.撤销权诉讼中的主体与管辖	必须通过诉讼程序。债权人为原告，债务人为被告，受益人或受让人为诉讼上的第三人。撤销权诉讼由被告住所地人民法院管辖。



要点四、合同的履行

【难点】处分财产行为：

①放弃债权（到期、未到期均可）、放弃债权担保或恶意延长到期债权的履行期，对债权人造成损害；②无偿转让财产，对债权人造成损害；③以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形。



要点四、合同的履行

其中第③种处分行为的明显不合理价格的判断标准一般认为，转让价达不到交易时交易地的指导价或市场交易价70%的，可视为明显不合理低价。转让价高于交易时交易地的指导价或市场交易价30%的，可视为明显不合理高价。



要点四、合同的履行

【易混淆点】代位权VS撤销权

区别	代位权	撤销权
被告	次债务人	债务人
适用范围	消极行为	积极行为
是否为金钱之债	是	无要求
债权人是否有优先受偿权	有	无
债务人对次债务人的债权是否到期	到期	无要求



要点四、合同的履行

【例题1·单选题】甲公司欠乙公司30万元货款，一直无力偿付。现与甲公司有关联关系的丙公司欠甲公司20万元且已到期，但甲公司明示放弃对丙公司的债权。对于甲公司放弃债权的行为，乙公司拟行使撤销权的下列表述中，正确的是（ ）。（2019年）



要点四、合同的履行

- A.乙公司可以请求人民法院判定丙公司偿还乙公司
20万元
- B.乙公司可以请求人民法院撤销甲公司放弃权的行
为
- C.乙公司行使撤销权的必要费用应由丙公司承担
- D.乙公司应在知道或应当知道甲公司放弃债权的2
年内行使撤销权



要点四、合同的履行

【答案】 B

【解析】 ①选项AB：因债务人放弃债权（到期、未到期均可），对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为；②选项C：债权人行使撤销权的必要费用，由债务人承担；③选项D：撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起1年内行使，自债务人的行为发生之日起5年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。



要点四、合同的履行

【例题2·单选题】下列关于债权人撤销权行使的表述中，符合法律制度规定的是（ ）。 （2018年）

A.撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起2年内行使

B.债权人行使撤销权须以债务人的名义向人民法院提起诉讼

C.债权人行使撤销权只需通知第三人即可

D.撤销权行使范围以债权人的债权为限



要点四、合同的履行

【答案】 D

【解析】（1）选项A：撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起1年内行使；（2）选项BC：债权人行使撤销权应以自己的名义，向被告住所地人民法院提起诉讼，请求法院撤销债务人因处分财产而危害债权的行为。



要点五、合同的担保

涵义	依法律规定或当事人约定，为保障合同债权实现的法律措施
形式	人的担保：保证 物的担保：抵押、质押、留置 金钱担保：订金
反担保	债务人提供反担保可采用抵押、质押； 债务人之外的第三人提供反担保可采用抵押、质押、保证。



要点五、合同的担保

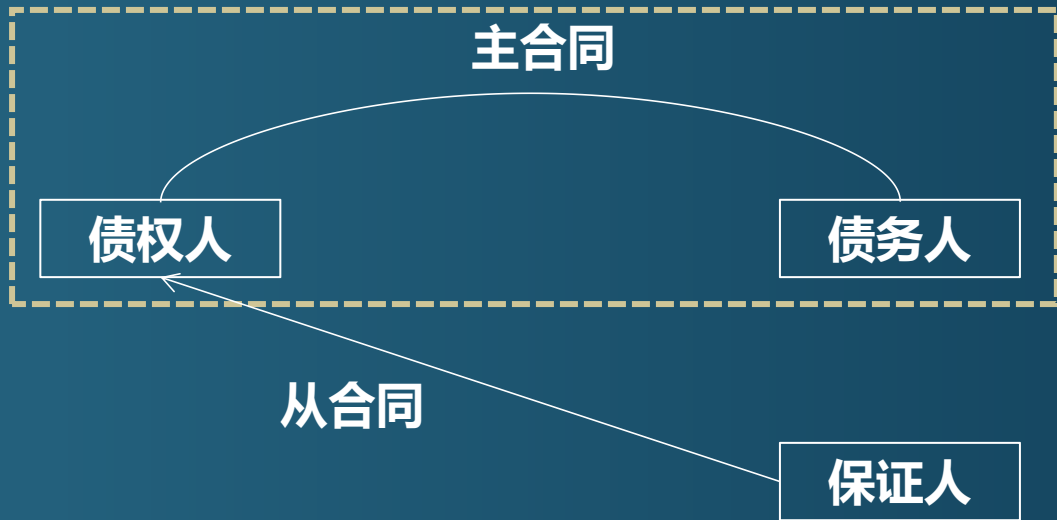
提示：担保合同无效的后果

主合同	担保合同	债权人	担保人	债务人	责任承担
有效	无效	有过错	有过错	---	担保人承担民事责任部分，不应超过债务人“不能清偿部分的 $\frac{1}{2}$ ”
		无过错	有过错	有过错	连带赔偿责任
无效	无效	---	有过错	--	担保人承担民事责任不超过，债务人“不能清偿部分的 $\frac{1}{3}$ ”
		---	无过错	--	担保人“ <u>不承担</u> ”责任



要点五、合同的担保

一、保证





要点五、合同的担保

一、保证

(一) 保证人的资格

1. 一般规定--具有完全行为能力的自然人及法人、
非法人组织

提示：不上述具有完全代偿能力，但以保证人身份
订立则应承担不能免除。



要点五、合同的担保

2. 资格限制

主体		可否	民事责任
国家机关；学校、 幼儿园、医院以 公益为目的非营 利法人、组织	一般情况	×	
	国家机关经国务院 批准为使用外国政 府或国际经济组织 贷款进行转贷	√	
企业法人的职能部门		×	债权人知道则损失自 担，否则债权人和保 证人依过错承担



要点五、合同的担保

接上表

企业法人的 分支机构	一般情况	×	无效或超越部分无效；债权人和企业法人依过错承担；授权不明的分支机构要承担
	有书面授权	√	先分支机构后法人
代表行为	法定代表人、负责人超越权限	√	



要点五、合同的担保

(二) 保证合同

1.应当以书面形式订立

被保证的主债权种类、数额、债务人履行债务期限、
保证方式范围期限、其他约定

2.下列情况中，保证合同也成立

(1) 第三人单方以书面形式向债权人出具担保书，
债权人接受且未提出异议的；

(2) 主合同中虽然没有保证条款，但是，保证人
在主合同上以保证人的身份签字或者盖章的。



要点五、合同的担保

(三) 保证方式

一般保证VS连带责任保证

区别	一般保证	连带责任
适用情况	债务人不能履行	债权人可在债务人和保证人中任意选择



要点五、合同的担保

接上表

先诉抗辩权	1.可以 2.保证人不得行使情形： （1）债务人住所变更，致使债权人要求其履行债务发生重大困难的； （2）法院受理债务人破产案件，中止执行程序的； （3）保证人以书面形式放弃	不可以
先后顺序	有，保证人在后，是补充责任	无
联系	当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。	



要点五、合同的担保

(四) 保证责任

1.担保范围

包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用；保证合同另有约定的，按照约定。

2. 主合同变更与保证责任承担



要点五、合同的担保

主合同变更→保证责任承担

主体变更			内容变更		
债权让与	债务转移	第三人加入	数量、价款 等内容变动	履行期限变动	新贷还旧贷
通知，保证 债权同时转 让，保证人 承担	经保证人 书面同意	保证人的 保证责任 不受影响	同意： 按变更后	同意： 按变更后	同意： 承担新贷



要点五、合同的担保

接上表

未通知，保证人不承担。 包括保证人与债权人约定禁止债权转让，债权人未经保证人书面同意	未经同意不再承担“该部分”担保责任，除非另有约定	保证人的保证责任不受影响	未同意	减轻债务 按变更后	未同意： 原期限	未同意：不承担责任，除非前后系同一保证人
				加重债务 按变更前		



要点五、合同的担保

3. 共同担保（“人保+物保”）

被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确：



要点五、合同的担保

(1) 物保是债务人提供：

先物保后人保

(2) 物保是第三人提供：

无先后顺序（另有约定除外），第三人承担担保责任后，只能向债务人追偿，不能向其他担保人追偿



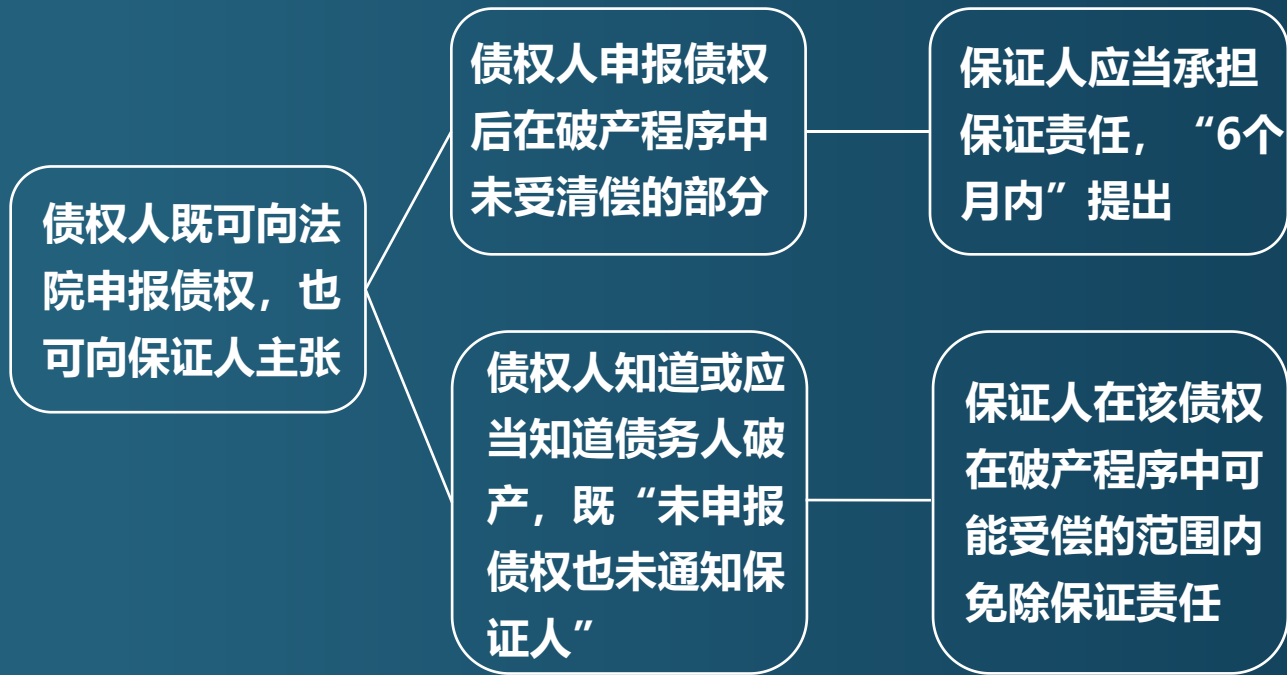
要点五、合同的担保

4.保证人的追偿权

- (1) 保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。
- (2) 保证期间，人民法院受理债务人破产案件的。



要点五、合同的担保





要点五、合同的担保

(五) 保证期间

情形	保证期间
1.保证人与债权人约定保证期间	按约定
2.没有约定保证期间的（约定少于或等于主债务履行期限的，视为没约定）	主债务履行期届满之日起6个月
3.主合同对主债务履行期限没约定或约定不明	自债权人要求债务人履行义务的宽限期届满之日起计算6个月



要点五、合同的担保

4.最高额保证

约定期限期满6个月，未约定债务期限自最高额保证终止日或债权人收到保证人终止书面通知6个月提示：未约定保证期保证人可随时书面通知终止保证合同，之前的还要承担

一般保证债权人未在保证期间对**债务人**提起诉讼或者申请仲裁的，保证人不再承担保证责任

连带责任保证的债权人未在保证期间请求**保证人**承担保证责任的，保证人不再承担保证责任



要点五、合同的担保

【总结】没有约定或者约定不明确的处理

保证方式	没有约定或者约定不明确的：一般责任
保证责任范围	没有约定或者约定不明确的：保证人应当对全部债务（主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用）承担责任。
保证期间	没有约定：主债务履行期届满之日起 6个月



要点五、合同的担保

(六) 保证的诉讼时效

起算时点

	诉讼时效起算	
债权人对 保证人	一般保证	从保证人拒绝承担保证责任的权利消灭之日起
	连带责任	自债权人要求保证人承担保证责任之日
保证人对 债务人	自保证人向债权人“承担保证责任之日”	



要点五、合同的担保

【案例1】 2018年3月1日，甲公司向乙银行借款100万元，借款期限为1年，丙公司作为一般保证人，当事人未对保证期间作出约定，借款到期后，甲公司未能清偿债务，乙银行于2019年5月1日对甲公司提起诉讼，人民法院的判决于2019年9月1日生效。



要点五、合同的担保

【分析】

(1) 保证期间的起算点为2019年3月1日;

(2) 保证期间的长度为6个月，即保证期间为
2019年3月1日-2019年9月1日;



要点五、合同的担保

(3) 确定保证责任：乙银行对甲公司提起诉讼的时间（2019年5月1日）在保证期间内，保证责任相应确定（如果乙银行直到2019年11月1日才对甲公司提起诉讼，则丙公司的保证责任消灭，乙银行无权要求丙公司承担保证责任，也就更谈不上诉讼时效的问题了）；

(4) 确定保证的诉讼时效：2019年9月1日-2021年9月1日。



要点五、合同的担保

【例题1·多选题】 陈某向李某借款10万元，并签订了借款合同。张某向李某单方面提交了签名的保证书，其中仅载明“若陈某不清偿到期借款本息，张某将代为履行”。借款到期后，陈某未清偿借款本息，经查，张某并不具有代偿能力。根据法律制度的规定，下列关于保证合同的效力及张某承担保证责任的表述中，不正确的有（ ）。



要点五、合同的担保

A. 张某可以以自己不具有代偿能力为由主张保证合同无效

B. 张某可以以自己未与李某签订保证合同为由主张保证合同不成立

C. 张某须向李某承担一般保证责任

D. 张某须向李某承担连带保证责任



要点五、合同的担保

【答案】 ABD

【解析】（1）选项A：不具有完全代偿能力的法人、其他组织或者自然人，以保证人身份订立保证合同后，又以自己没有代偿能力为由要求免除保证责任的，人民法院不予支持；（2）选项B：第三人单方以书面形式向债权人出具担保书，债权人接受且未提出异议的，保证合同成立；（3）选项CD：当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般责任保证承担保证责任。



要点五、合同的担保

【例题2·多选题】 甲公司向乙银行借款500万元，为此，丙、丁以各自的房产分别向乙银行设定抵押并办理了抵押登记，戊、庚分别向乙银行出具承担全部责任的担保函。现借款合同已到期，甲无力还款，由于丙、丁、戊、庚对担保债权的份额及顺序均未有约定，引发纠纷。根据法律制度的规定，下列有关乙银行行使权利的说法中，正确的有（ ）。



要点五、合同的担保

A.乙银行可以就丙或者丁的房产行使抵押权

B.丙承担担保责任后，可以向甲公司追偿，也可以
要求丁清偿其应承担的份额

C.乙银行可以要求戊或者庚承担全部保证责任

D.戊承担保证责任后，可以向甲公司追偿



要点五、合同的担保

【答案】 ACD

【解析】 (1) 选项A: “人保”与“物保”并存, “物保”由第三人提供的, 债权人可以选择就“物保”或“人保”(不分先后)主张权利;

(2) 选项B: “人保”与“物保”并存的, 提供担保的第三人承担担保责任后, 只能向债务人追偿, 不能向其他担保人追偿;



要点五、合同的担保

(3) 选项C：戊、庚与乙银行之间既未对保证方式作出约定，也未对各自承担的份额作出约定，应视为连带责任保证、连带共同保证；

(4) 选项D：连带共同保证的保证人承担保证责任后，向债务人不能追偿的部分，由各连带保证人按其内部约定的比例分担，没有约定的，平均分担。



要点五、合同的担保

二、抵押

(一) 抵押合同

1. 设定抵押权，当事人应当采取**书面形式订立抵押合同**。

2. 流押条款

涵义	抵押权人在债务履行期 届满前 ，不得与抵押人 约定 债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有
后果	只能依法就抵押财产优先受偿



要点五、合同的担保

(二) 抵押财产

1.对抵押财产的要求

可以抵押	(1) 建筑物和其他土地附着物；
	(2) 建设用地使用权；
	(3) 海域使用权；
	(4) 生产设备、原材料、半成品、产品；
	(5) 正在建造中的建筑物、船舶、航空器；
	(6) 交通运输工具。



要点五、合同的担保

不得抵押	(1) 土地所有权；
	(2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，法律规定的除外；
	(3) 学校、幼儿园、医院等为公益为目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
	(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；
	(5) 依法被查封、扣押、监管的财产。



要点五、合同的担保

2.房地一体原则

城市	地随房走：以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押		
	房随地走	原有的房：×	以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，但土地上的新增建筑物不作为抵押财产
		新增的房：√	
乡镇	地随房走：以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押		
	房不随地走：乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押		



要点五、合同的担保

(三) 抵押登记

登记生效VS登记对抗

登记效力	内容
登记生效	以建筑物和其他土地附着物
	建设用地使用权
	海域使用权
	正在建造的建筑物
登记对抗 (善意第三人)	生产设备、原材料、半成品、产品、交通运输工具
	正在建造的船舶、航空器抵押
	浮动抵押



要点五、合同的担保

(四) 抵押的效力

孳息	效力不及于抵押物的孳息，扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的孳息，未通知支付孳息的义务人除外。 孳息的清偿顺序：收取孳息的费用→主债权的利息→主债权
抵押与 租赁	1. 先租后抵租赁关系不受影响 2. 先抵后租： （1）如抵押人“未书面告知”承租人该财产已抵押的，抵押人对承租人的损失承担赔偿责任； （2）已书面告知承租人该财产已抵押的，损失由承租人自己承担。 3. 租赁关系不得对抗已登记的抵押权，即：因租赁关系导致抵押权实现时无人应买抵押物或出价降低不足以清偿抵押债权等，抵押权人有权主张租赁终止（租客影响卖房，先赶走租客）。



要点五、合同的担保

抵押物 转让	抵押人可以转让抵押财产，当事人另有约定的，按照其约定。 抵押财产转让的，抵押权不受影响。（但不得对抗善意第三人）。应及时通知抵押权人。	
抵押财 产价值 减少或 损失	保全 措施	（1）抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。 （2）抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或提供与减少的价值相应的担保。否则抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。
	物上 代位	如抵押权消灭、毁损，抵押权人可就该抵押物的保险金、赔偿金或补偿金优先受偿。



要点五、合同的担保

其他情况

以动产抵押，不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产买受人（无论抵押权是否登记）

抵押权的效力及于补偿金，附合物、混合物或加工物

设定前为抵押物从物的，效力及于从物；但抵押物和从物为两个以上人分别所有不及从物

动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后10日内办理抵押物登记的，抵押权人优于买受人，留置权除外。

提示：价款债权抵押权针对①融资机构提供贷款用于购置标的物形成的债权，②出卖人允许买受人赊购标的物形成的债权。

同一财产既设定抵押权有设立质权，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付时间先后确定清偿顺序



要点五、合同的担保

【解释】 添附是附合、混合与加工的总称。

附和	不同所有人的物密切结合	动产附合于不动产	归不动产所有人
		动产附合于动产	按价值共有或者价高者得
混合	相互混杂，难以识别或分离	按价值共有或者价高者得	
加工	在他人之动产上进行改造	加工者得（除非加工价值明显低于材料价值）	



要点五、合同的担保

(五) 抵押权的实现

1.抵押权人可与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。	
2.抵押物折价或拍卖、变卖所得的价款，当事人没有约定的顺序	(1) 实现抵押权的费用； (2) 主债权的利息； (3) 主债权。
3.顺序在后的抵押权所担保的债权先到期的	抵押权人只能就抵押物价值超出顺序在先的抵押担保债权的部分受偿。
4.顺序在先的抵押权所担保的债权先到期的	抵押权实现后的剩余价款应予提存，留待清偿顺序在后的抵押担保债权。



要点五、合同的担保

5.变更抵押权顺位	抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其他抵押权人产生不利影响。
6.放弃抵押权	债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。
7.一物多押	登记：均登记，按登记顺序；已登记优先于未登记
	未登记：同债权比例



要点五、合同的担保

(六) 浮动抵押VS最高额抵押

【思考】甲企业向乙银行贷款时，以其现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、成品一并抵押给乙银行，双方签订了书面抵押合同，但未办理抵押登记，抵押期间，甲企业未经乙银行同意，以合理价格将一台生产设备出卖给不知道该设备已抵押的丙公司，钱货两清。后甲企业到期无力偿还贷款，乙银行能否对已出卖的生产设备主张抵押权？



要点五、合同的担保

动产
的
浮
动
抵
押

抵押权生效时，抵押财产尚未确定

- ①**特定主体**：企业、个体工商户、农业生产经营者
- ②**抵押财产仅限于动产**：现有的及将有的生产设备、原材料、半成品、产品
- ③**生效**：抵押权自抵押合同生效时设立，**未经登记，不得对抗善意第三人**

提示：无论是否办理抵押登记，均不得对抗**正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人**。

在下列情形发生时，应确定抵押财产：

- ①**债务履行期届满，债权未实现**
- ②**抵押人被宣告破产或者解散**
- ③**当事人约定的实现抵押权的情形**
- ④**严重影响债权实现的其他情形**



要点五、合同的担保

动产
的
浮
动
抵
押

抵押权生效时，抵押财产尚未确定

担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，
但当事人另有约定的除外

有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

- ①约定的债权确定期间届满
- ②没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满2年后请求确定债权
- ③新的债权不可能发生
- ④抵押权人知道或应当知道抵押财产被查封、扣押
- ⑤债务人、抵押人被宣告破产或者被解散
- ⑥其他情形



要点五、合同的担保

【例题·多选题】 陈某用自己的轿车作抵押向银行借款40万元，并办理抵押登记手续。陈某驾驶该车出行时，不慎发生交通事故。经鉴定，该车的价值损失了30%。保险公司赔偿了该车损失。根据合同法律制度的规定，下列关于该抵押担保的表述中，正确的有（ ）。
(2010年)



要点五、合同的担保

- A.该轿车不再担保银行债权
- B.该轿车应担保银行债权
- C.保险赔款不应担保银行债权
- D.保险赔款应担保银行债权



要点五、合同的担保

【答案】 BD

【解析】（1）选项AB：担保物部分灭失，残存部分仍担保债权全部；（2）选项CD：在抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下，抵押权人可以就该抵押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿。



要点五、合同的担保

【例题·简答题】（2018年改编）

2016年5月，甲公司将一厂房出租给乙公司，租期5年，月租金3万元。租赁合同签订前，甲公司书面告知乙公司该厂房已为丙银行设定抵押权，用以担保甲公司向丙银行的借款本金1 000万元及其利息。



要点五、合同的担保

2018年6月，甲公司不能履行对丙银行的到期借款债务，致使厂房被人民法院依法查封，此时，乙公司已拖欠甲公司3个月租金9万元，丙银行通知乙公司应向其交付租金，乙公司认为厂房租赁合同的出租人是甲公司，而非丙银行，因此拒绝向丙银行交付租金。乙公司转而向甲公司请求赔偿因厂房被查封所遭受的损失，并主张将损失赔偿与所欠租金在对等数额内相互抵销。



要点五、合同的担保

2018年8月，厂房被依法拍卖但无人应拍，乙公司请求买受人丁公司继续履行剩余期间的租赁合同，遭到拒绝。

要求：

根据上述资料不考虑其他因素，回答下列问题：

(1) 乙公司拒绝向丙银行交付租金是否符合法律规定？简要说明理由。



要点五、合同的担保

【答案】

乙公司拒绝向丙银行交付租金不符合法律规定。根据规定，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。



要点五、合同的担保

(2) 乙公司是否有权请求甲公司赔偿损失？简要说明理由。

【答案】

乙公司无权请求甲公司赔偿损失。根据规定，抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。



要点五、合同的担保

(3) 乙公司是否有权请求买受人丁公司继续履行租赁合同？简要说明理由。

【答案】

乙公司无权请求买受人丁公司继续履行租赁合同。
根据规定，抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。因租赁关系导致抵押权实现时无人应买抵押物或出价降低不足以清偿抵押债券等情况下，抵押权人有权主张租赁终止。



要点五、合同的担保

三、质押

质权的客体及设定--设立质权，当事人应当采取书面形式订立质权合同。

客体	效力	
动产	交付生效	流质条款无效，只能依法就质押财产优先受偿



要点五、合同的担保

权利	三票：汇票、支票、本票 三单：存款单、仓单、提单 债券	有权利凭证：交付生效 无权利凭证： 自办理出质登记时设立
	可转让的基金份额、股权	自办理出质登记时设立
	可转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权	
	现有的及将有的应收账款	
	其他可以出质的财产	依照法律法规
	《民法典》对权利质押未作特别规定的，适用动产质押的规定	



要点五、合同的担保

【例题1·单选题】甲从乙银行贷款200万元，双方于8月1日签订贷款合同，丙以保证人身份在贷款合同上签字。因担心丙的资信状况，乙银行又要求甲提供担保，为此双方于8月3日签订书面质押合同，质物为甲的一辆轿车，但甲未将轿车交付给乙银行。甲到期无力偿还贷款。根据法律制度的规定，下列乙银行主张担保权利的表述中，正确的是（ ）。 （2013年）



要点五、合同的担保

A.乙银行只能主张保证债权，因为甲未将该轿车交付给乙银行，质权未设立

B.乙银行只能主张质权，因为丙与乙银行未签订保证合同，保证债权不成立

C.乙银行应先主张保证债权，因为保证债权先于质权成立

D.乙银行应先主张质权，因为质权担保是债务人甲自己提供的



要点五、合同的担保

【答案】 A

【解析】（1）主合同中虽然没有保证条款，但保证人在主合同上以保证人的身份签字或者盖章的，保证合同成立；在本题中，丙以保证人身份在贷款合同上签字，保证合同已经成立。（2）以动产质押，质押合同自成立时生效，质权自出质人交付质押财产时设立；在本题中，甲并未将轿车交付给乙银行，质权未设立，乙银行不享有质权，更无从主张质权。



要点五、合同的担保

【例题2·单选题】 根据规定，下列债务人有权处分的权利中，不能用以设定权利质押的是（ ）。

(2010年、2018年)

- A.可以转让的股权
- B.应收账款
- C.土地承包经营权
- D.存款单



要点五、合同的担保

【答案】 C

【解析】 选项C：以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权可以设定抵押，但不能设定质押。



要点五、合同的担保

四、留置

留置权是指债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。



要点五、合同的担保

【思考】 王某向赵某借款10万元，以其卡车抵押并办理了抵押登记。后因发生交通事故，王某将该卡车送到甲修理厂修理。修理完毕，王某因无法支付1万元的维修费，该卡车被甲修理厂留置。后王某欠赵某的借款到期，赵某要求对该卡车行使抵押权，甲修理厂以王某欠修理费为由拒绝，双方发生争议。根据合同法律制度的规定，关于如何处理该争议，你觉得哪个正确？



要点五、合同的担保

1.甲修理厂应同意赵某对该卡车行使抵押权，所欠修理费只能向王某要求清偿

2.赵某应向甲修理厂支付修理费，之后甲修理厂向赵某交付该卡车

3.如果经甲修理厂催告，王某2个月后仍不支付修理费，甲修理厂有权行使留置权，所得价款偿付修理费后，剩余部分赵某有优先受偿权

4.甲修理厂应将该卡车交给赵某先行使抵押权，所得价款偿付借款后，剩余部分甲修理厂有优先受偿权



要点五、合同的担保

1.留置权的 成立条件	(1) 债权人占有债务人的动产； (2) 债权人留置的动产，应与债权属于同一法律关系（但企业之间留置的除外） (3) 债权已届清偿期且债务人未按规定期限履行义务
2.留置权的 实现	(1) 留置权人与债务人应约定留置财产后的债务履行期间； (2) 没有约定或不明，留置权人应当给债务人60日以上履行债务期间（但鲜活易腐等不易保管的动产除外） (3) 债务人逾期未履行的，留置权人可与债务人协议留置财产折价，也可就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿
3.设定多个 担保物权的 顺序	同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的， 留置权人优先受偿



要点五、合同的担保

【例题1·判断题】已经设立抵押权的动产又被留置的，抵押权人优先受偿。（ ）（2014年）

【答案】×

【解析】同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，“留置权人”优先受偿。



要点五、合同的担保

【例题2·判断题】甲企业向乙企业购买了一批总价款100万元的建筑材料，甲企业支付了60万元，约定其余的40万元在3个月内付清。后甲企业将一台价值30万元的施工设备交由乙企业代为保管。3个月后，几经催告，甲企业仍未支付乙企业40万元货款。则甲企业要求提取该设备时，乙企业可以将该设备留置以担保货款债权的实现。（ ）（2010年）



要点五、合同的担保

【答案】√

【解析】 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外；本题涉及两个合同“建筑材料买卖合同”和“施工设备保管合同”，甲企业欠付的40万元是“建筑材料买卖合同”的价款，施工设备是“施工设备保管合同”的标的物，二者显然不属于同一法律关系，但是由于发生在甲企业和乙企业两个企业之间，因此不必拘泥于同一法律关系，允许留置。



要点五、合同的担保

五、定金

【思考】 合同当事人为了确保合同的履行，可以约定由一方当事人预先向对方给付一定数额的金钱。债务人履行债务后，该金钱应当抵作价款或者收回。给付该金钱的一方不履行约定债务的，无权要求返还；收受该金钱的一方不履行约定债务的，应当双倍返还。该种性质的金钱在法律上叫什么？



要点五、合同的担保

	法律规定
种类	违约；成约（约定交付定金合同成立，但主合同已经开始履行，则定金是否交付不影响主合同的成立或生效）；解约
生效	1.实践性合同：交付成立 2.金额：不得超过主合同标的金额的20%；超过20%不产生定金效力 3.实际交付的定金数额与约定不符，视为变更定金合同，接收方提出异议并拒绝接受定金的，定金合同不生效。
效力	1.定金罚则 2.不适用情形 （1）因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的 （2）第三人的过错的，支付双倍定金后可以向第三人追偿



要点五、合同的担保

【例题1·单选题】 甲公司与乙公司签订一买卖合同，合同约定，甲公司须在1个月内向乙公司提供200台电视机，总价款100万元。合同签订后，乙公司按约定向甲公司交付了定金20万元。甲公司依约分两批发运电视机，不料，第一批100台电视机在运输过程中遭遇泥石流，致使电视机全部毁损；第二批100台电视机在运输过程中被甲公司的债权人丙强行扣押、变卖，最终，乙公司未能收到电视机，欲向甲公司主张定金责任。



要点五、合同的担保

根据规定，下列关于甲公司定金责任承担的表述中，正确的是（ ）。 （2011年）

A.甲公司无须承担定金责任，因为没有交付电视机是不可抗力和第三人原因导致的，甲公司没有过错

B.甲公司须承担全部定金责任，因为甲公司违反合同约定，未将电视机交付给乙公司



要点五、合同的担保

C.甲公司只须承担一半定金责任，因为不可抗力导致的第一批100台电视机未能交付，不适用定金罚则

D.甲公司只须承担一半定金责任，因为第三人原因造成的第二批100台电视机未能交付，不适用定金罚则



要点五、合同的担保

【答案】 C

【解析】（1）因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的，不适用定金罚则；（2）因合同关系以外第三人的过错，致使主合同不能履行的，适用定金罚则；在本题中，第一批货物因泥石流全部毁损，属于不可抗力原因，不适用定金罚则；第二批货物因甲公司的债权人丙对该批货物实行强行扣押、变卖而未能交付，属于第三人过错致使主合同不能履行，适用定金罚则。



要点五、合同的担保

【例题2·判断题】甲、乙签订一买卖合同。合同约定：甲将100吨大米卖给乙，合同签订后3天内交货，交货后10天内付货款；合同签订后乙应向甲交付5万元定金，合同在交付定金时生效。合同订立后，乙未交付定金，甲按期向乙交付了货物，乙收货后无异议。付款期限届满后，乙以定金未交付合同不生效为由拒绝付款。乙不付款的理由成立。（ ）（2011年）



要点五、合同的担保

【答案】 ×

【解析】 当事人约定以交付定金作为主合同成立或者生效要件的，给付定金的一方未支付定金，但主合同已经履行或者已经履行主要部分的，不影响主合同的成立或者生效；在本题中，定金虽然未交付（定金合同未成立），但是卖方甲已经按期向乙交付了货物，乙收货后也无异议，主合同依据实际履行原则已经成立并生效，乙应当履行合同。



要点六、合同的转让

种类	条件	效力
债权 转让	(1) 不需经债务人同意，但应通知；未经通知，该转让对债务人不发生效力 (2) 三种不得转让：信任关系（委托合同）；债权目的的达成须对特定债权人（抚养请求权等）；内容包括对特定当事人的不作为义务（竞业禁止）	(1) 全部转原合同关系消灭，受让人为新债权人；部分转为第三人 (2) 从权利一并转，除非专属于债权人，未办理登记或转移占有不受影响 (3) 债务人对让与人的抗辩、抵销权（需符合条件），同样可以向受让人主张。因债权转让增加的履行费用，由让与人负担



要点六、合同的转让

义务转移	(1) 需债权人同意，否则不发生效力 (2) 债务人或第三人可催告债权人未作表示视为不同意 (3) 第三人与债务人约定加入债务并通知债权人，债权人未拒绝承担连带责任	(1) 新债务人为合同当事人 (2) 可以主张原债务人对债权人的抗辩 (3) 第三人若向债权人提供担保未明确表示继续承担，则担保责任因债务转移消灭
权义一并转让	应征得另一方同意，并遵守有关转让权利和义务的规定	
合并分立	合并后的法人行使权利义务 分立的法人享有连带债权，承担连带债务（另有约定除外）	



要点六、合同的转让

【例题·单选题】 甲公司将两个业务部门分出设立乙公司和丙公司，并在公司分立决议中明确，甲公司以前所负的债务由新设的乙公司承担。分立前甲公司欠丁企业贷款12万元，现丁企业要求偿还。根据《合同法》的规定，下列关于该12万元债务承担的表述中，正确的是（ ）。 （2011年）



要点六、合同的转让

- A.由甲公司承担
- B.由乙公司承担
- C.由甲、乙、丙三个公司平均承担
- D.由甲、乙、丙三个公司连带承担



要点六、合同的转让

【答案】 D

【解析】 当事人订立合同后分立的，除债权人和债务人另有约定的以外，由分立的法人或者其他组织对合同的权利和义务享有连带债权，承担连带债务。在本题中，“甲公司以前所负的债务由新设的乙公司承担”并非和债权人（丁企业）达成的约定，而是公司分立决议中明确的内容，对债权人丁企业不具有约束力。



要点七、合同权利义务的终止

债权债务终止情形：债务已经履行；债务相互抵销；债务人依法将标的物提存；债权人免除债务；债权债务同归于一人等

一、债务已经履行

如债务人对同一债权人负担的数项债务种类相同，债务人的给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，由债务人在清偿时指定其履行的债务。



要点七、合同权利义务的终止

债务人未作指定的	应当优先履行已经到期的债务
数项债务均到期的	优先履行对债权人缺乏担保或者担保最少的债务
均无担保或者担保相等的	优先履行债务人负担较重的债务
负担相同的	按照债务到期的先后顺序履行；
到期时间相同的	按照债务比例履行



要点七、合同权利义务的终止

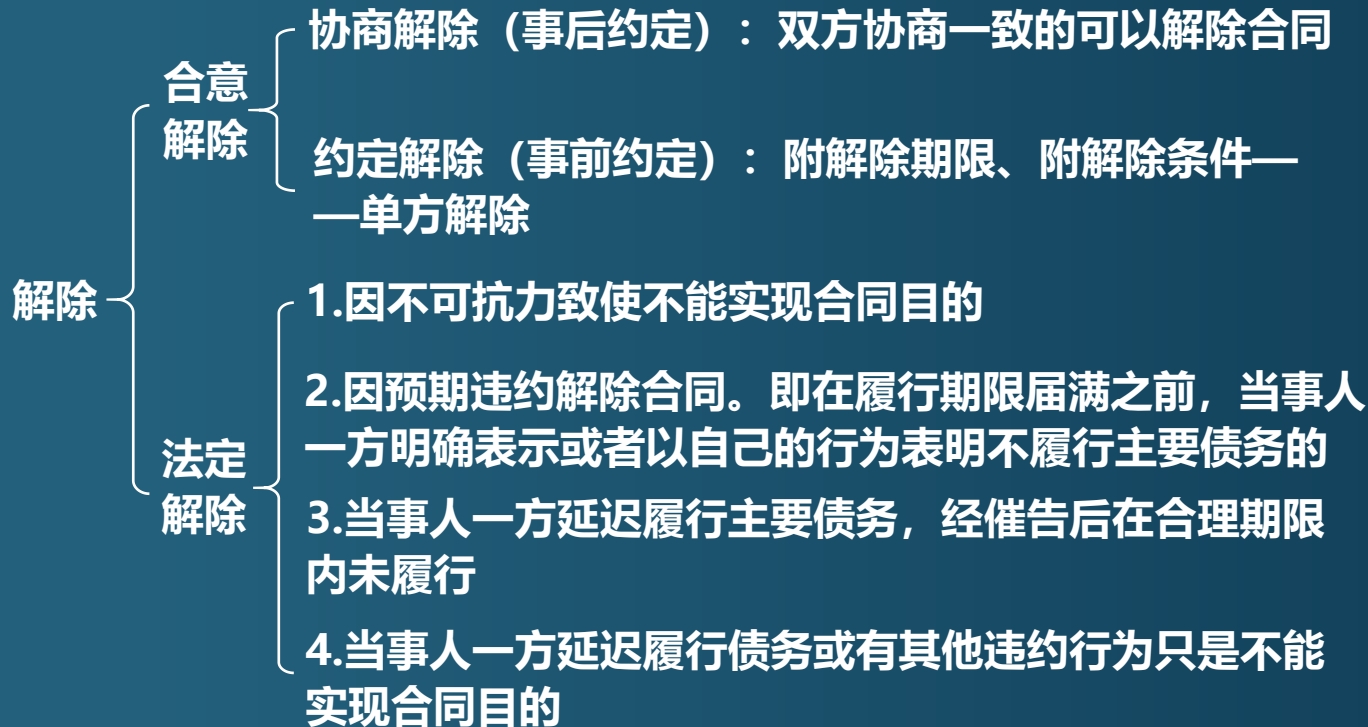
二、合同的解除

【思考】甲小学为了“六一”儿童节学生表演节目的需要，向乙服装厂订购了100套童装，约定在“六一”儿童节前一周交付。5月28日，甲小学向乙服装厂催要童装，却被告知，因布匹供应问题6月3日才能交付童装，甲小学能不能解除合同？



要点七、合同权利义务的终止

1.解除种类





要点七、合同权利义务的终止

接上表

法定
解除

—— 5. 法律规定的其他情形

承揽合同

货运合同

委托合同

不安抗辩权

租赁合同

提示：以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。



要点七、合同权利义务的终止

2. 情势变更——不导致免责

合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时**无法预见的、不属于商业风险**的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。



要点七、合同权利义务的终止

3.解除权的行使及效力

行使	(1) 有法律规定或约定期限，期限届满当事人不行使权利消灭
	(2) 没法律规定或约定期限，自解除权人知道或应当知道解除事由之日起1年内不行使，或经对方催告后在合理期限内不行使权利消灭。



要点七、合同权利义务的终止

行使	(3) 一方依法主张解除合同的，应当通知对方，自通知到达对方时解除； 提示：如通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可请法院或仲裁机构确认效力
	(4) 当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或仲裁主张解除，法院或仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除



要点七、合同权利义务的终止

后果	(1) 尚未履行的，终止履行；已履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可要求恢复原状、采取其他补救措施，并要求赔偿损失
	(2) 权利义务终止，不影响合同中结算条款、清理条款及解决争议方法条款的效力
	(3) 合同因违约解除的，解除权人可以请求违约方承担违约责任，但另有约定除外



要点七、合同权利义务的终止

【例题·多选题】 根据规定，下列情形中，属于合同解除法定事由的有（ ）。（2013年）

- A. 合同当事人一方的法定代表人变更
- B. 作为合同当事人一方的法人分立
- C. 由于不可抗力致使合同目的不能实现
- D. 合同当事人一方迟延履行债务致使合同目的不能实现



要点七、合同权利义务的终止

【答案】 CD

【解析】 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- (1) 因不可抗力致使不能实现合同目的（选项C正确）；
- (2) 在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- (3) 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- (4) 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的（选项D正确）；
- (5) 法律规定的其他情形。



要点七、合同权利义务的终止

三、抵销

种类	规定
1.法定 抵销	当事人互负 到期 债务，该债务的标的物 种类、品质 相同的，任何一方均可主张抵销；但依照法律规定或者按合同性质不得抵销的除外。
	(1) 生效：当事人主张抵销的，应当 通知 对方，通知自到达对方时生效
	(2) 抵销不得附条件或者附期限



要点七、合同权利义务的终止

接上表

1.法定抵销	(3) 不能抵销的债务 ①按债务性质不能抵销（如抚恤金、退休金、人身损害赔偿）；②按照约定应当向第三人给付的债务； ③当事人约定不得抵销的债务 ④因故意实施侵权行为产生的债务； ⑥法律规定不得抵销的其他情形（如法律禁止禁止扣押和强制执行的债务）
2.约定抵销	当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质不相同的，经双方协商一致也可以抵销。



要点七、合同权利义务的终止

【例题1·多选题】根据法律制度的规定，下列关于法定抵销的表述中，正确的有（ ）。

- A. 抵销可以附条件或者附期限
- B. 故意侵权产生的债务，债务人不得主张抵销
- C. 双方抵销的债务，都应已届清偿期
- D. 双方抵销的债务，标的物种类、品质应相同



要点七、合同权利义务的终止

【答案】 BCD

【解析】 ①选项A：抵销不得附条件或者附期限；

②选项B：因故意实施侵权行为产生的债务，不得抵销；

③选项CD：当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵销，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵销的除外。



要点七、合同权利义务的终止

【例题2·多选题】 陈某租住王某的房屋，租期至2019年8月。王某欠陈某10万元货款，应于2019年7月偿付。至2019年8月，王某尚未清偿货款，但要求收回房屋并要求陈某支付1万元租金。根据法律制度的规定，下列关于陈某的权利的表述中，不正确的有（ ）。



要点七、合同权利义务的终止

- A. 陈某可以留置该房屋作为担保
- B. 陈某可以出售房屋并优先受偿
- C. 陈某可以应付租金抵销1万元货款
- D. 陈某可以行使同时履行抗辩权而不交还房屋



要点七、合同权利义务的终止

【答案】 ABD

【解析】 (1) 选项A：不动产不适用留置制度；

(2) 选项B：在陈某与王某的贷款债务中，并未将王某的房屋设为担保物，陈某不享有任何优先受偿权； (3) 选项C：当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵销，但依照法律规定或者按照债务性质不得抵销的除外； (4) 选项D：同时履行抗辩权的行使限于“同一双务合同”，在本题中，“租金”和“贷款”分属两个不同的合同。



要点七、合同权利义务的终止

四、提存

1.原因	(1) 债权人无正当理由拒绝受领; (2) 债权人下落不明; (3) 债权人死亡未确定继承人、遗产管理人或者丧失民事行为能力未确定监护人;
2.法律效果	(1) 提存后, 毁损、灭失的风险由债权人承担。提存期间, 标的物的孳息归债权人所有。提存费用由债权人负担。 (2) 债权人可以随时领取提存物, 自提存之日起5年内不行使则消灭, 提存物扣除提存费用后归国家所有。 (3) 债权人未履行对债务人到期债务、放弃权利得, 债务人负担提存费用后有权取回提存物。



要点七、合同权利义务的终止

【例题·单选题】因债权人胡某下落不明，债务人陈某难以履行债务，遂依法将标的物提存，后该标的物意外灭失。该标的物意外灭失风险的承担人是（ ）。

- A.胡某
- B.胡某与陈某
- C.陈某
- D.提存机关



要点七、合同权利义务的终止

【答案】 A

【解析】 标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。



要点八、违约责任

一、违约责任的承担方式

1.继续履行	(1) 一方未支付价款或者报酬等的，对方可要求其支付 (2) 一方不履行非金钱债务或不符合约定的，对方可要求履行 除外：①法律上或者事实上不能履行；②债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；③债权人在合理期限内未要求履行。 提示：除外情形致使不能实现合同目的的，法院或仲裁机构可根据当事人的请求终止合同权利义务关系，但不影响违约责任的承担
--------	--



要点八、违约责任

接上表：

2.补救措施	(1) 情形：债务人履行合同义务不符约定，债权人在请求债务人实际履行义务同时，可根据合同履行情况要求债务人采取的补救履行措施 (2) 具体方式： 受损害方可合理选择要求对方承担修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬、解除合同、中止履行、提存、行使担保债权等。
--------	--



要点八、违约责任

接上表：

3.损害 赔偿	(1) 情形：在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的。 (2) 具体方式：赔偿损失、支付违约金和适用定金罚则等。 (3) 赔偿损失额：相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。当事人可以在合同中约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。
--------------------	---



要点八、违约责任

接上表：

3.损害 赔偿	(4) 支付违约金 约定的违约金低于造成的损失，当事人可请法院或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失，当事人可以请求予以适当减少。 过高则人民法院以实际损失为基础兼顾合同履行、当事人过错及预期利益，以公平诚信原则做裁决 【提示】当事人以约定的违约金过高，以违约金超过造成的损失30%为标准
4.约定 双金	当事人在合同中既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款，但两者不可同时主张。



要点八、违约责任

【例题1·多选题】根据法律的规定，下列关于不同种类违约责任相互关系的表述中，正确的有（ ）。



要点八、违约责任

A.当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务

B.当事人依法请求人民法院增加违约金后，又请求对方赔偿损失的，人民法院不予支持

C.当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以同时适用违约金和定金条款

D.当事人执行定金条款后不足以弥补所受损害的，仍可以请求赔偿损失



要点八、违约责任

【答案】 ABD

【解析】 选项C：当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款，但二者不能并用。



要点八、违约责任

【例题2·单选题】 甲乙订立买卖合同约定：甲向乙交付200吨铜材，货款为200万元；乙向甲支付定金20万元；如任何一方不履行合同应支付违约金30万元。甲因将铜材卖给丙而无法向乙交货。在乙向法院起诉时，既能最大限度保护自己的利益，又能获得法院支持的诉讼请求是（ ）。



要点八、违约责任

A.请求甲双倍返还定金40万元

B.请求甲支付违约金30万元

C.请求甲支付违约金30万元，同时请求甲双倍返还
定金40万元

D.请求甲支付违约金30万元，同时请求返还定金
20万元



要点八、违约责任

【答案】 D

【解析】 违约金与定金制裁不能同时适用，合同当事人只能选择适用其中一种，当事人所选择的应当是能最大限度保护自己的利益。

本题中，C项不符合法律规定，故排除；

乙方只能选择最有利于自己的一种违约责任形式，依A种方法，乙只能得到20万元的利益（双倍返还40万元，其中20万元是乙所支付的定金）；



要点八、违约责任

B项中，乙请求甲支付违约金30万元，但其向甲支付的定金未提出请求，显然对乙不利；

在D项中，请求支付违约金30万元，所支付的20万元定金不再适用定金制裁，但应当作为预付款请求返还，共请求甲方支付50万元，乙由此最大限度地保护了自己的利益，也能得到法院的支持。



要点八、违约责任

二、免责事由

合同法规定的法定的免责事由：法定事由--不可抗力；免责条款；法律特别规定。



要点八、违约责任

【例题·简答题】（2013年）

A市甲公司向B市乙公司购买10台专用设备，双方于7月1日签订了购买合同。买卖合同约定：专用设备每台10万元，总价100万元；乙公司于7月31日交货，甲公司在收货10日内付清款项；甲公司在合同签订后5日内向乙公司交付定金5万元；上方因合同违约而发生的纠纷，提交C市仲裁委员会仲裁。



要点八、违约责任

7月3日，甲公司向乙公司交付了5万元定金。

7月20日，甲公司告知乙公司，因向甲公司订购该批专业设备的丙公司明确拒绝购买该批货物，甲公司一时找不到新的买家，将不能履行合同。

7月22日，乙公司通知甲公司解除合同，定金不予返还，并要求甲公司赔偿定金未能弥补的损失。甲公司不同意赔偿损失，乙公司遂向C市仲裁委员会申请仲裁。



要点八、违约责任

对于乙公司的仲裁申请，甲公司认为：（1）只有当合同履行期满甲公司未履行合同，乙公司才可以解除合同，所以，乙公司于7月22日主张解除合同不合法，应承担相应法律责任；（2）即使合同可以解除，那么合同被解除后，合同中的仲裁条款即失去效力。所以，乙公司应向A市法院提起诉讼；（3）甲公司愿意承担定金责任，但乙公司不能再要求甲公司赔偿损失。据查，甲公司不履行合同给乙公司造成10万元损失。



要点八、违约责任

要求：

根据法律制度的规定，回答下列问题：

(1) 乙公司7月22日通知解除合同是否符合法律规定？简要说明理由。



要点八、违约责任

【答案】

乙公司7月22日通知解除合同符合法律规定。根据法律制度的规定，在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务的，对方当事人可以解除合同。本题中，甲公司于7月22日明确表示将不能履行合同，属于预期违约，乙公司有权解除合同。



要点八、违约责任

(2) 甲公司主张乙公司应向A市人民法院提起诉讼是否符合法律规定？简要说明理由。

【答案】

甲公司主张乙公司应向A市人民法院提起诉讼不符合法律规定。根据法律制度的规定，合同无效、被撤销或者终止的，不影响合同中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力。



要点八、违约责任

(3) 甲公司认为乙公司不能要求赔偿损失是否符合法律规定？简要说明理由。



要点八、违约责任

【答案】

甲公司认为乙公司不能要求赔偿损失不符合法律规定。根据规定，买卖合同约定的定金不足以弥补一方违约造成的损失，对方请求赔偿超过定金部分的损失的，人民法院可以并处，但定金和损失赔偿的数额总和不应高于因违约造成的损失。本题中，甲公司支付的5万元定金不足以弥补乙公司的损失10万元，因此，乙公司有权要求甲公司赔偿超过定金部分的损失，甲公司的观点不符合法律规定。



主要合同





要点一、买卖合同

一、买卖合同基本规定

涵义及 效力	出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同 因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的，买受人可解除合同并请求出卖人承担违约责任。
所有权 转移	(1) 动产看交付；不动产看登记 (2) 交付为数物中一物不符，仅解除该物（分离使标的价值明显受损，则数物均解除）



要点一、买卖合同

接上表：

所有权 转移	(3) 分批交付，一批不合规就该批解除；若一批不合规，致使以后各批不能实现合同目的，可就该批及今后各批解除；若一批不合规，该批与其他各批相互依存，可就已交付和未交付的各批解除 (4) 电子信息产品，买受人收到约定的电子信息产品或者权利凭证即为交付 (5) 多交付标的物，买受人拒绝接收多交部分，可代为保管，并主张出卖人负担代为保管期间的合理费用
-----------	---



要点一、买卖合同

一物多卖 (合同有效)	普通动产	顺序：交付 → 付款 → 合同成立先后。
	特殊动产	船舶、航空器、机动车等 顺序：交付 → 付款 → 合同成立先后。 交付与登记冲突时，以交付为准。
风险转移	(1) 一般交付时转移 提示：出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物的毁损、灭失风险的转移。	



要点一、买卖合同

风险转移	(2) 买受人承担	买受人违反约定没有收取的，风险自“违反约定之日”起
		涉及运输 ①没有约定交付地点或约定不明，标的物运输的，将标的物交付“ 第一承运人 ”后 ②签订合同时，货物已在运输在途，毁损、灭失的风险自合同 成立 时起
		出卖人未交付有关单证资料（买受人可以要求对方承担违约责任）
	(3) 出卖人承担	因 质量不合格 致使合同目的难以实现，买受人可拒收或解除



要点一、买卖合同

检验期间	(1) 约定检验期的：检验期内将标的物的数量或质量不符的情形通知出卖人，否则默认合格。 (2) 未约定检验期的：自收到标的物起2年（中止/断）未通知出卖人的，视为符合约定。
------	--



要点一、买卖合同

【思考】 张某有一件画作拟出售，于2019年5月10日与王某签订买卖合同，约定四日后交货付款；5月11日，丁某愿以更高的价格购买该画作，张某遂与丁某签订合同，约定三日后交货付款；5月12日，张某又与林某签订合同，将该画作卖给林某，林某当即支付了价款，约定两日后交货。后因张某未交付画作，王某、丁某、林某均要求张某履行合同，诉至人民法院，画应该归谁？



要点一、买卖合同

【例题1·单选题】甲、乙签订一买卖合同，甲向乙购买机器5台及附带的维修工具，机器编号分别为E、F、G、X、Y，拟分别用于不同厂区。乙向甲如期交付5台机器及附带的维修工具；经验收，E机器存在重大质量瑕疵而无法使用，F机器附带的维修工具亦属不合格品，其他机器及维修工具不存在质量问题。下列关于甲如何解除合同的表述中，正确的是（ ）。 （2011年）



要点一、买卖合同

A.甲可以解除5台机器及维修工具的买卖合同

B.甲只能就买卖合同中E机器的部分解除

C.甲可以就买卖合同中E机器的部分与F机器的部分

解除

D.甲可以就买卖合同中F机器的维修工具的部分与E

机器的部分解除



要点一、买卖合同

【答案】 D

【解析】 标的物为数物，其中一物不符合约定的，买受人可以就该物解除合同，但该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，当事人可以就数物解除合同。

在本题中：



要点一、买卖合同

(1) 并无迹象表明，就E机器解除合同会导致F、G、X、Y机器无法使用或者价值显受损害，E机器存在重大质量瑕疵而无法使用的，不必将E、F、G、X、Y机器全部解除合同；

(2) 并无迹象表明维修工具与机器本身不可分离，仅就维修工具部分解除合同并不导致机器无法使用，因此，F机器附带的维修工具不符合质量要求的，仅就维修工具部分解除合同即可。



要点一、买卖合同

【例题2·多选题】下列情形中，买受人应承担标的物损毁、灭失风险的有（ ）。（2013年）



要点一、买卖合同

A.标的物已运抵交付地点，买受人因标的物质质量不合格而拒绝接受

B.买受人已受领标的物，但出卖人按照约定未交付标的物的单证

C.出卖人按照约定将标的物置于交付地点，约定时间已过，买受人未前往提货

D.因买受人下落不明，出卖人无法向其交付标的物而将标的物提存



要点一、买卖合同

【答案】 BCD

【解析】 (1) 选项A：系出卖人根本违约，标的物的风险继续由出卖人承担；(2) 选项B：出卖人“按照约定未交付”，不存在违约行为，风险正常在交付时转移给买受人承担；(3) 选项C：属于买受人违约，风险于出卖人将标的物置于交付地点等待交付时即转移由买受人承担；(4) 选项D：出卖人已经提存标的物，视为标的物已交付，风险转移给买受人承担。



要点一、买卖合同

【例题3·多选题】 甲公司向乙公司订购了一套生产设备，双方签订的买卖合同中对设备的型号、规格、质量等做了明确约定，但未约定质量检验期间。甲公司收到设备后，因故一直未使用，亦未支付剩余货款。收到货物两年后，甲公司才开始使用该设备，却发现该设备的质量与合同约定不符。当乙公司要求甲公司支付剩余货款时，甲公司以设备质量不合格为由拒绝，并要求乙公司承担违约责任。下列关于甲公司权利义务的表达中，符合法律制度的规定有（ ）。 （2014年）



要点一、买卖合同

A.因未在法定期间内提出质量异议，甲公司应当向乙公司支付剩余货款

B.虽未在法定期间提出质量异议，但因设备存在质量问题，甲公司有权拒付剩余货款

C.因设备质量不合格，甲公司有权要求乙公司承担违约责任

D.因未在法定期间内提出质量异议，甲公司无权要求乙公司承担违约责任



要点一、买卖合同

【答案】 AD

【解析】 当事人没有约定检验期间的，买受人应当在发现或者应当发现标的物的数量或者质量不符合约定的合理期间内通知出卖人；买受人在合理期限内未通知或者自标的物收到之日起2年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定。



要点一、买卖合同

【例题4·多选题】 甲公司向乙公司购买一台大型设备，由于疏忽未在合同中约定检验期。该设备运回后，甲公司即组织人员进行检验，未发现质量问题，于是投入使用。至第3年，该设备出现故障，经反复查找，发现该设备关键部位存在隐蔽瑕疵。该设备说明书表明质量保证期为4年。下列关于乙公司是否承担责任的表述中，正确的有（ ）。



要点一、买卖合同

A.乙公司在合理期限内，未收到甲公司有关设备质量不合格的通知，故该设备质量应视为合格，乙公司不承担责任

B.乙公司在2年内未收到甲公司有关设备存在瑕疵的通知，故该设备质量应视为合格，乙公司不承担责任

C.该设备说明书标明质量保证期为4年，故乙公司应承担责任的

D.甲公司与乙公司双方未约定质量检验期间，都存在过错，应分担责任的



要点一、买卖合同

【答案】 C

【解析】 当事人没有约定检验期间的，买受人在合理期限内未通知或者自标的物收到之日起2年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定；但对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用2年的规定。



要点一、买卖合同

二、几类特种买卖合同

分期付款合同	买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的1/5的，经催告后在合理期限内仍未支付到期价款，出卖人可要求一并支付或解除。返还财产，支付使用费。	
所有权保留合同 (只适用于动产)	取回权	所有权转移前，买受人出现下列情形，出卖人可取回： (1) 未按约定支付价款，经催告后在合理期限内仍未支付； (2) 未按照约定完成特定条件； (3) 将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分
	不可取回	第三人善意取得



要点一、买卖合同

试用 买卖	试用费	未约定或约定不明，不得主张买受人支付。
	视为 购买	支付部分价款或对标的出卖、出租、设定担保等。
	不属于 试用	可退还或调换、约定试用符合条件需购买、第三人试验认可需购买。



要点一、买卖合同

商品房买卖合同	销售广告性质	要约邀请。 对相关设施所做的说明具体确定且对房屋价格影响重大，视为要约，内容即使未载入合同，依然承担违约责任。
	预售合同效力	(1) 预售许可必须有（无此证合同无效，起诉前取得则合同有效） (2) 无登记备案，一般情况预售合同有效 (若约定以登记备案为合同生效条件，则合同未生效，但已经实际履行了，则合同生效)



要点一、买卖合同

商品房买卖合同	解除权的行使	(1) 可解除的情形：主体结构质量不合格，质量不合格影响居住，故意隐瞒（无预售证、已抵押、已售或作为安置），面积误差$\geq 3\%$，延迟交房或延迟交房款催告后3个月未履行。 (2) 隐瞒未取得预售证、出售后未告知买受人再次抵押或出售第三人 后果：买受人可要求解除合同、返还房款本息、赔偿损失、请求承担不超过已付房款1倍的赔偿责任。
---------	--------	--



要点一、买卖合同

商品房买卖 中贷款合同 的效力	未订立贷 款合同	购房合同无法履行 (1) 一方原因：解除合同、赔偿损失 (2) 双方均无错：解除合同、返还购房 款本金及利息或定金
	购房合同 被确认无 效等	贷款合同目的无法实现 解除贷款合同、购房贷款和购房款的本 金及利息返还担保权人和买受人



要点一、买卖合同

【例题1·单选题】甲、乙双方于2019年1月7日订立买卖1 000台彩电的合同，价款200万元，双方约定：甲支付全部价款后，彩电的所有权才转移给甲。乙于2月4日交付了1 000台彩电，甲于3月5日支付了100万元，5月6日支付了剩余的100万元。下列关于彩电所有权转移的表述中，符合规定的是（ ）。



要点一、买卖合同

- A.2月4日1 000台彩电所有权转移
- B.3月5日1 000台彩电所有权转移
- C.3月5日500台彩电所有权转移
- D.5月6日1 000台彩电所有权转移



要点一、买卖合同

【答案】 D

【解析】 买卖合同标的物为动产的，所有权通常自标的物交付时起转移；但当事人可以在买卖合同中约定，买受人未履行支付价款或者其他义务时，标的物的所有权属于出卖人（“所有权保留条款”）。



要点一、买卖合同

【例题2·判断题】2017年5月1日，甲到某商场购买一台价值为20 000元的冰箱，双方约定采取分期付款的方式；5月1日由甲先支付6 000元并提货，6月1日再付6 000元，其余8 000元在7月10日前付清。6月1日，甲未按期支付6 000元价款。此时，该商场有权要求解除合同，并可以要求甲支付使用费。（ ）



要点一、买卖合同

【答案】√

【解析】分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的20%的，出卖人可以要求买受人支付全部价款或者解除合同。出卖人解除合同的，可以向买受人要求支付该标的物的使用费。



要点一、买卖合同

【例题3·简答题】（2020年）2019年3月1日，王某向李某购买一套二手房，双方签订买卖合同，约定房屋总价款200万元，合同签订当日，王某需向李某交付定金40万元。合同签订后15日内，王某交付购房款30万元，剩余款项在2019年3月31日前付清，任何一方违约使合同目的不能实现，须按合同总价款的20%向对方支付违约金。



要点一、买卖合同

合同签订当日，王某将30万元作为定金交付给李某，
2019年3月10日，王某向李某交付购房款30万元。

2019年3月20日，李某告知王某，其三日前和陈某
签订该房屋买卖合同，并已将房屋转让登记给陈某。双
方产生违约赔偿纠纷，王某于2019年4月15日向法院提
起诉讼。请求事项如下：



要点一、买卖合同

- (1) 解除与李某签订的房屋买卖合同。
- (2) 李某返还30万元购房款及其利息。
- (3) 李某双倍返还定金80万元。
- (4) 李某支付违约金40万元。
- (5) 李某承担已付购房款一倍的赔偿责任30万元。



要点一、买卖合同

李某答辩如下：

(1) 定金应为实际交付数额30万元，双倍返还定金数额应为60万元。

(2) 王某不能同时主张定金和违约金责任。

(3) 赔偿应以实际损失为准，王某未证实实际损失，无权请求已付购房款一倍的赔偿。

要求：根据上述资料和合同、担保法律制度的规定，不考虑其他因素，回答下列问题。



要点一、买卖合同

(1) 李某抗辩理由 (1) 是否成立？简要说明理由。

【答案】 李某抗辩理由 (1) 成立。根据规定，实际交付的定金数额多于或者少于约定数额，视为变更定金合同；收受定金一方提出异议并拒绝接受定金的，定金合同不生效。本题中，王某实际交付定金30万元，李某没有提出异议，定金合同已变更，李某的抗辩成立。



要点一、买卖合同

(2) 李某抗辩理由 (2) 是否成立？简要说明理由。

【答案】 李某抗辩理由 (2) 成立。根据规定，在同一合同中，当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款，二者不能并用。



要点一、买卖合同

(3) 王某能否请求已付购房款一倍的赔偿？简要说明理由。

【答案】王某不可以请求已付购房款一倍的赔偿。
根据规定，商品房买卖合同，是指房地产开发企业（出卖人）将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。



要点一、买卖合同

商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人，导致商品房买卖合同目的不能实现的，买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款1倍的赔偿责任。

在本案中，王某向李某购买的是一套二手房，故不可以按照商品房买卖请求一倍的赔偿。



要点二、赠与合同

单务、无偿、双方意思表示一致的合同。

一、附义务的赠与

赠与可以附义务；赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。



要点二、赠与合同

二、赠与的财产有瑕疵

1. 赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。

2. 附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。

3. 赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。



要点二、赠与合同

三、赠与的撤销

【思考】 李某为资助15岁的王某上学，与王某订立赠与合同，赠与王某10万元，并就该赠与合同办理了公证。后李某无正当理由，在交付给王某6万元后就可以不再赠与了吗？



要点二、赠与合同

试用费	任意撤销	法定撤销	
撤销 权人	赠与人	赠与人	赠与人的继承人、法定 代理人
情形	并非具有救灾、 扶贫、助残等社 会公益、道德义 务性质的赠与合 同或经公证的赠 与合同	受赠人忘恩行为： (1) 严重侵害赠与人或其 近亲属 (2) 对赠与人有扶养义务 而不履行 (3) 不履行合同约定义务	因受赠人的违法行为致 使赠与人死亡或丧失民 事行为能力
时间 限制	赠与财产的权利 转移之前	自知道或者应当知道撤销原 因之日起1年内	自知道或者应当知道撤 销原因之日起6个月内



要点二、赠与合同

【例题1·多选题】下列情形中，赠与人不得主张撤销赠与的有（ ）。（2012年）

- A. 张某将1辆小轿车赠与李某，且已交付
- B. 甲公司与某地震灾区小学签订赠与合同，将赠与50万元用于修复教学楼
- C. 乙公司表示将赠与某大学3辆校车，双方签订了赠与合同，且对该赠与合同进行了公证
- D. 陈某将1块钟表赠与王某，且已交付，但王某不履行赠与合同约定的义务



要点二、赠与合同

【答案】 ABC

【解析】（1）选项A：赠与人在赠与财产的“权利转移之前”可以撤销赠与，张某已将轿车交付李某，不能再行使任意撤销权；（2）选项BC：具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不得撤销；（3）选项D：受赠人不履行赠与合同约定的义务的，赠与人可以撤销赠与（赠与人的法定撤销权）。



要点二、赠与合同

【例题2·单选题】下列关于赠与人享有撤销赠与权利的表述中，不正确的是（ ）。（2010年）

- A. 赠与人对经过公证的赠与合同，可以撤销赠与
- B. 受赠人对赠与人有扶养义务而不履行，赠与人可以撤销赠与
- C. 受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与
- D. 受赠人严重侵害赠与人的近亲属，赠与人可以撤销赠与



要点二、赠与合同

【答案】 A

【解析】（1）选项A：赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与，但具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不得撤销；（2）选项BCD：属于法定撤销的情形。



要点三、借款合同

相关事项	具体要求
合同类型	自然人借款：实践合同（自贷款人提供借款时成立）；金融机构借款：诺成合同。
形式	一般采取书面形式（自然人之间另有约定除外）。
贷款人的权利	借款人未按约定用途使用借款时，贷款人可以：停止发放+提前收回+解除。



要点三、借款合同

接上表：

利息	(1) 利息不得预先在本金中扣除。若扣除，应按“实际”借款数额返还借款并计算利息 (2) 支付，有约定按约定，约定不明可按补充协议，不能达成按地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场利率等因素确定；自然人之间借款的，视为没有利息
----	---



要点三、借款合同

接上表：

利率	(1) 禁止高利贷—超过合同成立时1年期贷款市场报价利率四倍 (利率和逾期利率) (2) 利滚利 ①计入本金限制：约定的年利率四倍，当事人主张超过部分的利息不能计入后期借款本金 ②超额利息限制：利滚利本息合计$\leq$初始本金+初始本金$\times$四倍$\times N$（借款年限），出借人请求借款人支付超过部分的，法院支持。 (3) 同时主张违约金、逾期利息、其他费用总计：不得超过年利率四倍
----	---



要点三、借款合同

接上表：

期限	(1) 有约定按约定 ①借款人未按约定的日期、金额收取借款的，仍按约定日期和金额付息 ②提前偿还，按实际借款期间计算利息（另有约定除外） (2) 未约定或约定不明 可协议补充，不能达成：借期不满1年，还款时一并付息。 借期1年以上的，每届满1年时支付利息。（租赁租金支付同此规定）
----	--



要点三、借款合同

【例题1·多选题】甲银行与乙公司签订一份借款合同，合同签订后，甲银行依约发放了部分贷款，乙公司未按照约定的用途使用借款。，甲银行可以行使的权利有（ ）。

- A.停止发放后续贷款
- B.提前收回已发放贷款
- C.解除借款合同
- D.对乙公司罚款



要点三、借款合同

【答案】 ABC

【解析】 借款人未按照约定的借款用途使用借款的，
贷款人可以：（1）停止发放借款；（2）提前收回借款；
（3）解除合同。



要点三、借款合同

【例题2·判断题】 陈某向李某借款5万元，借款期限1年，未约定利息。陈某还款时，李某可以要求陈某按银行同期贷款利率支付利息。（ ）（2018年）

【答案】 ×

【解析】 借贷双方没有约定利息，出借人主张支付借期内利息的，人民法院不予支持。



要点四、租赁合同

事项	具体要求	
租赁 期限	定期	不得超过 20 年，租赁合同的期限超过 20 年的，超过部分无效。
	不定期	①租赁期限 6 个月以上的，合同应采用书面形式而未采用 ②期限没有约定或约定不明确，可补充协议，再依合同条款或交易习惯而不成 ③租赁期届满，承租人继续使用租赁物



要点四、租赁合同

事项	具体要求
维修义务	①出租人应当履行租赁物的维修义务（另有约定除外），出租人未维修，承租人可以自行维修，费用出租人负担。 ②承租人经出租人同意，可对租赁物进行改善或者增设他物，否则可要求赔偿或恢复原状。



要点四、租赁合同

事项	具体要求
转租	出租人同意： 第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。
	未经出租人同意：出租人可以解除合同
	视为出租人同意：知道或应当知道转租但6个月未提出异议



要点四、租赁合同

事项	具体要求
解除	租赁物危及承租人的安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可随时解除合同。（以人为本）
买卖不破租赁	租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力



要点四、租赁合同

房屋租赁合同	合同无效	(1) 未取得建设工程规划许可证或未按许可证的规定建设的房屋； (2) 未经批准或未按批准内容建设的临时建筑； (3) 租赁期限超过临时建设的使用期限，超过部分无效。 (4) 房屋租赁合同未按规定办理登记备案手续不导致无效，但约定以此为生效条件的依约定（但实际履行除外） 提示：一审终结前消除无效因素，则合同有效。
--------	------	--



要点四、租赁合同

接上表：

房屋租赁合同	后果	无效合同不可请求支付租金，但参照合同约定标准支付占有使用费，法院支持
	解除	(1) 被依法查封 (2) 权属有争议 (3) 违反法律关于房屋使用条件强制性规定



要点四、租赁合同

房屋租赁合同	一房多组	均有效，按照下列顺序确定履行合同：合法占有→办理登记备案→合同成立先后
	优先权	(1) 未在合理期限内通知承租人，承租人可请求出租人承担赔偿责任，但出租人和第三人签订的房屋买卖合同效力不受影响 (2) 期间所有权变动，承租人可请求继续履行合同（除外：已设定抵押权、被查封） (3) 在出卖之前通知承租人，承租人享有同等条件下优先购买权。 承租人的优先权排除： 房屋共有人行使优先购买权；出租人将房屋出卖给近亲属； 通知后，承租人在15日内未明确表示购买 拍卖的，5日内通知未参加



要点四、租赁合同

【例题1·单选题】 李某与赵某口头约定，李某将其房屋出租给赵某，租期为1年，租金为每月100元，每月的第一天交付该月租金。下列关于该租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。 （2012年）

- A.该租赁合同无效
- B.该租赁合同为可撤销合同
- C.该租赁合同有效，租期为1年
- D.该租赁合同有效，但视为不定期租赁合同



要点四、租赁合同

【答案】 D

【解析】 租赁合同期限在6个月以上的，应当采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。



要点四、租赁合同

【例题2·单选题】 甲公司将一套设备租赁给乙公司使用，租赁期间，经询问确认乙公司无购买意向后，甲公司将该设备卖给丙公司。下列关于买卖合同与租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。（2012年）



要点四、租赁合同

A.买卖合同无效，租赁合同继续有效

B.买卖合同有效，租赁合同继续有效

C.买卖合同有效，租赁合同自买卖合同生效之日起

终止

D.买卖合同有效，租赁合同须经丙公司同意后才继

续有效



要点四、租赁合同

【答案】 B

【解析】 租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“买卖不破租赁”。



要点四、租赁合同

【例题3·多选题】甲承租乙的住房，租期未满，乙有意将该住房出售。下列表述中，正确的有（ ）。



要点四、租赁合同

A.乙应在出售之前的合理期限内通知甲，甲在同等条件下享有优先购买权

B.如果乙对甲隐瞒情况，将房屋出售给丙，甲可以主张乙、丙之间的房屋买卖合同无效

C.如果甲放弃优先购买权，当丙购得该住房成为新所有人后，即使租期未满，也有权要求甲立即迁出该住房

D.如果乙的哥哥丁想要购买该住房，则甲不得主张优先购买权



要点四、租赁合同

【答案】 AD

【解析】 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，因此选项A的表述正确；出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。



要点四、租赁合同

但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持，因此选项B的说法错误；租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，因此选项C的说法错误；出租人将房屋出卖给近亲属，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持，因此选项D的说法正确。



要点五、融资租赁合同

权利义务	(1) 租赁物不符合约定，出租人不承担责任。依赖出租人的技能或出租人干涉选择租赁物的除外。 (2) 承租人承担租赁物的维修义务。 (3) 承租人占有租赁物期间。租赁物造成第三人损害的，出租人不承担赔偿责任。
租赁物的权属	(1) 承租人破产的，租赁物不属于破产财产。 (2) 对租赁期届满租赁物的归属没有约定或约定不明确→补充协议→合同条款或交易习惯→所有权归“出租人”。



要点五、融资租赁合同

【例题1·判断题】 甲公司根据乙公司的选择，向丙公司购买了1台大型设备，出租给乙公司使用，甲、乙公司为此签订了融资租赁合同，合同未就设备的维修事项作特别约定，该设备在使用过程中发生部件磨损，需维修。甲公司应承担维修义务。（ ）（2012年）

【答案】 ×

【解析】 在融资租赁合同中，“承租人”应当履行占有租赁物期间的维修义务。



要点五、融资租赁合同

【例题2·判断题】在融资租赁合同中，承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或财产损害的，出租人不承担责任。（ ）（2006年、2018年）

【答案】√



要点六、承揽合同

定作人可以**随时**解除承揽合同，但定作人因此造成承揽人损失的，应当赔偿损失。



要点七、建设工程合同

1. 经发包人**同意**，总承包人可以将自己承包的**部分工作**交由第三人完成，第三人就其完成的工作成果与总承包人向发包人承担**连带责任**。

2. 承包人不得全部转包给第三人或者肢解后以分包的名义分别转包。禁止承包单位再分包。



要点七、建设工程合同

3. 因发包人的原因致使工程中途停建、缓建的，发包人应当采取措施弥补或者少损失，赔偿承包人因此造成的损失和实际费用。因发包人变更计划，提供的资料不准确，或未按照期限提供必需的勘察、设计工作条件而造成返工、停工或者修改设计，发包人应当增付费用。

4. 承包人的优先受偿权

欠付工程款：将工程折价、拍卖，建设工程借款优先受偿。



要点七、建设工程合同

【例题·单选题】2009年8月5日，经发包人甲公司同意，总承包人乙公司将自己承包的部分建设工程分包给丙公司。因丙公司完成的工程质量出现问题，给甲公司造成100万元的经济损失。下列关于对甲公司损失承担责任的表述中，正确的是（ ）。（2011年）



要点七、建设工程合同

- A.由乙公司承担赔偿责任
- B.由丙公司承担赔偿责任
- C.先由丙公司承担赔偿责任，不足部分由乙公司承担
- D.由乙公司和丙公司承担连带赔偿责任



要点七、建设工程合同

【答案】 D

【解析】 总承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人向发包人承担连带责任。