



第五章 合同法律制度

考情分析

本章是重要章节，近几年考核分值高，平均约17分左右，且每年都会稳定的考查主观题。

本章的学习以理解为主，学习难度并不高。题目有一定的灵活性，以小案例为主。

着重关注合同的担保以及买卖合同、租赁合同等主要的有名合同。

2021年教材本章变动较大，细节变动比较多，根据《民法典》进行调整。

考点1：合同编的调整范围和基本原则★★

属于合同编调整的范围	1. 作为平等主体的自然人、法人、非法人组织之间的经济合同关系，如买卖、租赁、借贷、赠与、融资租赁等合同关系 2. 在政府机关参与的合同中，政府机关作为平等的主体与对方签订合同时，同样适用。如政府采购合同
不属于合同编调整的范围	1. 婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用有关该身份关系的法律规定；没有规定的，可以根据其性质参照适用合同编的规定。 2. 用人单位与劳动者之间建立的劳动合同关系，适用《劳动合同法》

考点2：要约★★★

要约是一方当事人以缔结合同为目的，向对方当事人提出合同条件，希望对方当事人接受的意思表示。

（一）成立要件：

1. 要约一般应向特定的人发出，某些情况下，也可以向不特定的人发出

2. 内容具体明确

【解析】内容包括：合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式等，一经受要约人承诺，合同即可成立。

3. 表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束

（二）要约 VS 要约邀请
具体内容明确 VS 内容不明确

【例】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、寄送的价目表等为要约邀请。

（三）要约生效时间（2021年调整）

对话方式	自相对人知道其内容时生效	
非对话方式	自到达受要约人时生效	采用数据电文形式的意思表示，相对人指定特定系统接收数据电文的，该数据电文进入该特定系统时生效
		未指定特定系统的，相对人知道或者应当知道该数据电文进入其系统时生效
		当事人对采用数据电文形式的意思表示的生效时间另有约定的，按照其约定

【判断】要约到达受要约人，并不是指要约一定实际送达到受要约人或者其代理人手中，要约只要送达到受要约人通常的地址、住所或者其他能够控制的现实或虚拟空间（如信箱或邮箱等），即为送达。



(四) 要约的撤回 (要约尚未生效)、撤销 (要约已生效)

要约的撤销 (2021年调整)	①撤销要约的意思表示以对话方式作出的, 该意思表示的内容应当在受要约人作出承诺之前为受要约人所知道;
	②撤销要约的意思表示以非对话方式作出的, 应当在受要约人作出承诺之前到达受要约人
	不得撤销的情形:
	①要约人确定了承诺期限;
	②要约人以其他形式明示要约不可撤销;
	③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合理准备工作

(五) 要约失效的情形

1. 拒绝要约的通知到达要约人。
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。

【提示】受要约人对要约的内容作出实质性变更的, 视为新要约; 原要约失效。

考点3: 承诺★★

承诺是受要约人同意要约的意思表示。

(一) 承诺应具备的条件

1. 承诺必须由受要约人作出。
2. 承诺必须向要约人作出。
3. 承诺的内容必须与要约的内容一致。
4. 承诺必须在有效期限 (承诺期限) 内作出并到达要约人。

(二) 承诺期限

承诺应当在要约确定的期限内到达要约人。

承诺期限的起算	要约以信件或者电报作出的	承诺期限自信件载明的日期或者电报交发之日开始计算 信件未载明日期的, 自投寄该信件的邮戳日期开始计算
	要约以电话、传真、电子邮件等方式作出的	承诺期限自要约到达受要约人时开始计算

(三) 承诺对要约内容的变更

- (1) 受要约人对要约的内容作出实质性变更的, 为新要约。
- (2) 承诺对要约的内容作出非实质性变更的, 除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更的以外, 该承诺有效, 合同的内容以承诺的内容为准。

考点4: 合同的履行规则★★

(一) 合同内容约定不明确时的履行规则

合同生效后, 当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或约定不明确的:

- (1) 可以协议补充。
- (2) 不能达成补充协议的, 按照合同有关条款或交易习惯确定。
- (3) 仍不能确定的, 适用合同编有关规定



质量 (2021年调整)	①按照强制性国家标准履行； ②没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行； ③没有推荐性国家标准的，按照行业标准履行； ④没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行
价款或报酬	①按照订立合同时履行地的市场价格履行 ②依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照规定履行
履行地点	①交付不动产的，在不动产所在地履行 ②给付货币的，在接受货币一方所在地履行 ③其他标的，在履行义务一方所在地履行
履行期限	债务人可以随时履行，债权人也可以随时要求履行，但应当给对方必要的准备时间
履行方式	按照有利于实现合同目的的方式
履行费用	由履行义务一方负担； 因债权人原因增加的履行费用，由债权人负担。

(二) 涉及第三人的合同履行

1. 向第三人履行

2. 由第三人履行

【提示】第三人不是合同当事人，无论是由第三人履行的合同还是向第三人履行的合同，应当由债务人向债权人承担违约责任，与第三人无关。

3. 第三人代替履行的合同（2021年新增）

债务人不履行债务，第三人对履行该债务具有合法利益的，第三人有权向债权人代为履行；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定只能由债务人履行的除外。

债权人接受第三人履行后，其对债务人的债权转让给第三人，但是债务人和第三人另有约定的除外。

考点5：抗辩权的行使★★

(一) 同时履行抗辩权：一手交钱一手交货

(二) 后履行抗辩权：有先后顺序

(三) 不安抗辩权★

不安抗辩权，是指当事人互负债务，有先后履行顺序的，先履行的一方有确切证据证明另一方丧失履行债务能力时，在对方没有履行或者没有提供担保之前，有拒绝自己履行的权利。

1. 不安抗辩权行使的条件

- (1) 当事人基于同一双务合同，互负债务。
- (2) 当事人的履行有先后顺序。
- (3) 不安抗辩权的行使人是履行义务顺序在先的一方当事人。
- (4) 后履行合同的一方当事人有丧失或可能丧失履行债务能力的情形。
- (5) 后履行合同的一方当事人未履行或提供担保。

2. 适用情形

应当先履行债务的当事人，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) 有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

3. 不安抗辩权的效力

当事人按规定中止履行的，应当及时通知对方。对方提供适当担保的，应当恢复履行。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。

考点6：保全措施★★★

一、代位权

(一) 代位权的概念（2021年调整）

代位权，是指债务人怠于行使其对第三人（次债务人）享有的到期债权或者与该债权相关的从权利，危及债权人债权的实现时，债权人为了保障自己的债权，可以自己的名义代位行使债务人对次债务人的权利，但该债权专属于债务人自身的除外。

(二) 代位权的构成要件：合法债权、怠于行使、到期、非专属债权

专属于债务人自身的债权是指，基于

- ① 扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权
- ② 劳动报酬
- ③ 退休金、养老金、抚恤金、安置费
- ④ 人寿保险、人身损害赔偿请求权等权利。

(三) 代位权的行使

- 1. 债权人必须以自己的名义通过诉讼形式行使代位权。债权人以次债务人为被告向人民法院提起代位权诉讼，未将债务人列为第三人的，人民法院可以追加债务人为第三人。
- 2. 代位权的行使范围以债权人的到期债权为限。债权人行使代位权的请求数额不能超过债务人所负债务的数额，否则对超出部分人民法院不予支持。
- 3. 债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。
- 4. 相对人对债务人的抗辩，可以向债权人主张。

(四) 代位权行使效力

- 1. 人民法院认定代位权成立的，由债务人的相对人向债权人履行义务，债权人接受履行后，债权人与债务人、债务人与次债务人之间相应的权利义务关系即予消灭。
- 2. 债务人对相对人的债权或者与该债权有关的从权利被采取保全、执行措施，或者债务人破产的，依照相关法律规定处理。

二、撤销权

(一) 撤销权的概念

撤销权，是指债务人实施了减少财产或增加财产负担的行为并危及债权人债权实现时，债权人为了保障自己的债权，请求人民法院撤销债务人行为的权利。

(二) 撤销权的构成要件

- 1. 债权人对债务人享有有效的债权
 - 2. 债务人实施了处分其财产的行为
 - 3. 债务人处分其财产的行为有害于债权人债权的实现
 - 4. 对于债务人有偿转让、受让财产，或者为他人债务提供担保的行为，债权人行使撤销权须以第三人的恶意为要件；若第三人无恶意，则不能撤销其取得财产的行为。
- 债务人实施了处分其财产的行为。这些行为包括：



放弃债权	放弃到期债权、未到期的债权或者放弃债权担保，或者恶意延长到期债权的履行期	不论第三人善意或恶意，债权人均得以请求撤销
无偿转让财产		
以明显不合理价格买卖	债务人以明显不合理的低价转让财产、以明显不合理的高价受让他人财产或者为他人的债务提供担保，影响债权人的债权实现	债务人的相对人知道或者应当知道该情形的（恶意），债权人可以请求撤销

（三）撤销权的行使

1. 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。
2. 撤销权的行使范围以债权人的债权为限。
3. 债权人行使撤销权的必要费用，由债务人承担。
4. 撤销权行使期间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。

（四）撤销权的效力

债务人、第三人的行为被撤销的，其行为自始无效。第三人应向债务人返还财产或折价补偿。第三人返还或折价补偿的财产构成债务人全部财产的一部分，债权人对于撤销权行使的结果并无优先受偿的权利。

考点7：保证★★★

一、保证的定义

保证是指第三人为债务人的债务履行作担保，由第三人和债权人约定，当债务人不履行债务时，第三人按照约定履行债务或者承担责任的行為。该第三人被称作保证人。

二、不得担任保证人的主体范围

机关法人不得为保证人，但是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的除外。

以公益为目的的非营利法人、非法人组织不得为保证人。

三、保证方式

保证的方式包括一般保证和连带责任保证

（一）一般保证

一般保证是指当事人在保证合同中约定，在债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的。

【注意】即一般保证的保证人享有先诉抗辩权

当事人在保证合同中对保证方式没有约定或约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。★★★

有下列情形之一的，保证人不得行使先诉抗辩权：多选

- （1）债务人下落不明，且无财产可供执行；
- （2）人民法院已经受理债务人破产案件；
- （3）债权人有证据证明债务人的财产不足以履行全部债务或者丧失履行债务能力；
- （4）保证人书面表示放弃先诉抗辩权。

（二）连带责任保证



连带责任保证是指当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的保证。

连带责任保证的债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，债权人可以请求债务人履行债务，也可以请求保证人在其保证范围内承担保证责任。

【共同保证】同一债务有两个或两个以上保证人的，保证人应当按照保证合同约定的保证份额，承担保证责任；没有约定保证份额的，债权人可以请求任何一个保证人在其保证范围内承担保证责任。

【注意】对内按份，对外连带。

四、保证责任

（一）保证范围

保证的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。当事人另有约定的，按照其约定。

（二）主合同变更与保证责任承担★

1. 主体变更

债权人转让债权 (2021年调整)	(1) 在保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人并通知保证人的，保证债权同时转让，保证人在原保证担保的范围内对受让人承担保证责任 (2) 未通知保证人的，该转让对保证人不发生效力 (3) 保证人与债权人事先约定仅对特定的债权人承担保证责任或者禁止债权转让的，债权人未经保证人书面同意转让债权的，保证人对于受让人不再承担保证责任
债务人转让债务	债权人许可债务人转让债务的，应当取得保证人书面同意。 保证人对未经其同意转让的债务部分，不再承担保证责任。 第三人加入债务的，保证人的保证责任不受影响

2. 内容变更

未经保证人书面同意，保证人保证责任也不得解除

	保证人同意	保证人不同意
数量、价款、币种、利率等内容做了变动	按变更后的	减轻债务人的债务：对变更后的合同承担保证责任 加重债务人的债务：对原债务承担保证责任
对主合同履行期限做了变动	按变更后的	保证期间为原合同约定的或者法律规定的期间
协议以新贷偿还旧贷	(知道或应当知道) 承担新贷	保证人不承担民事责任，除非新贷与旧贷系同一保证人

五、保证期间

（一）保证期间的规定

1. 债权人与保证人可以约定保证期间，但是约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定；没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起6个月。

2. 债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或约定不明确的，保证期间自债权人请求债务人履行债务的宽限期届满之日起计算。

（二）债权人主张权利的方式

1. 一般保证方式

一般保证的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。



2. 连带责任保证方式

连带责任保证的债权人未在保证期间要求保证人承担保证责任的，保证人不再承担保证责任。

考点8：抵押★★★

一、抵押的基本概念

抵押是指为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人，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，债权人有权就该财产优先受偿。

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。（流押条款）

如果当事人在抵押合同中约定了流押条款，该条款无效。该条款的无效不影响抵押合同其他部分内容的效力。

二、抵押财产范围

（一）债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

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. 正在建造的建筑物、船舶、航空器；
6. 交通运输工具；
7. 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

【注意】房地一体规定

（二）下列财产不得抵押：

1. 土地所有权；
2. 宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；
3. 学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；
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；
6. 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

三、抵押权设立

（一）不动产抵押权自登记时设立

（二）动产抵押

动产设立抵押权，抵押权自合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人

四、抵押的效力

（一）抵押担保的范围

抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照约定。

（二）抵押财产的孳息

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。



孳息应当先充抵收取孳息的费用。

（三）抵押权和租赁物的关系

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

【注意】先来后到原则

（四）抵押期间抵押物的转让

抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。

抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

（五）抵押权转移及消灭的从属性

主债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

主债权未受全部清偿的，抵押权人可以就抵押物的全部行使其抵押权。

主债权被分割或者部分转让的，各债权人可以就其享有的债权份额行使抵押权。

主债务被分割或者部分转让的，抵押人仍以其抵押物担保数个债务人履行债务。

但是，第三人提供抵押的，债权人许可债务人转让债务未经抵押人书面同意的，抵押人对未经其同意转让的债务，不再承担担保责任。

（六）抵押财产价值减少的规定

抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为；抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值，也不提供担保的，抵押权人有权请求债务人提前清偿债务。

（七）担保物权物上代位性

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期限未届满的，抵押权人可以请求人民法院对保险金、赔偿金或补偿金等采取保全措施。

五、抵押权的实现

（一）抵押权实现的条件、方式和程序

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，抵押权人可以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。

（二）抵押财产变价款归属原则

抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

（三）同一财产上的多个抵押权的清偿顺序

同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

- （1）抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；
- （2）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；
- （3）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

（四）价款债权抵押权

动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后10日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。

（五）抵押权与质权的清偿顺序

同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。

（六）抵押权及其顺位的处分



抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。

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。但是，抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生不利影响。

六、最高额抵押

是指为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，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，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

（一）最高额抵押的特征

1. 抵押担保的是将来发生的债权，现在尚未发生；
2. 抵押担保的债权额不确定，但设有最高限制额；
3. 实际发生的债权是连续的，不特定的；
4. 债权人仅对抵押财产行使最高限度内的优先受偿权；
5. 最高额抵押只需首次登记即可设立，无须每个新生债权都到登记部门办理抵押登记。

（二）最高额抵押权的转让及变更

最高额抵押担保的债权确定前，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。

（三）最高额抵押权所担保的债权确定

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抵押权人知道或者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撤销；
- ⑥法律规定债权确定的其他情形。

七、浮动抵押

1. 企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押，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，债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿。

2. 抵押权人应当向抵押人住所地的市场监督管理部门办理登记。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。

3. 动产浮动抵押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（不论是否知情）买受人。

4. 在下列情形发生时，应确定抵押财产：

- ①债务履行期限届满，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。

考点9：质押★★

1. 动产质权：质权自出质人交付质押财产时设立。

【提示】出质人代质权人占有质物的，质权不生效。

2. 权利质押



(1) 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单	交付生效；没有权利凭证，登记生效
(2) 知识产权（商标权、专利权、著作权）中的财产权	办理出质登记
(3) 应收账款	办理出质登记
(4) 基金份额、股权	办理出质登记

【提示】以知识产权设定质权后，出质人不得转让或者许可他人使用，但经出质人与质权人协商同意的除外。

考点10：留置★★

一、留置权

1. 债权人占有债务人的动产。原则上动产应属于债务人所有。留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。

当事人可以在合同中约定不得留置的物。法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置。

2. 占有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。

二、留置权的实现★

1. 留置权人负有妥善保管留置财产的义务；因保管不善致使留置财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

2. 留置权人有权收取留置财产的孳息。孳息应当先充抵收取孳息的费用。

3. 留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人60日以上的履行债务期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。（2021年调整）

4. 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。

考点11：定金★★

（一）定金的概念与种类

定金是指合同当事人约定一方向对方给付一定数额的货币作为债权的担保。

（二）定金的生效（2021年调整）

性质	定金合同是实践合同，从实际交付定金时成立
数额	定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的20%。超过部分不产生定金的效力。实际交付的定金数额多于或者少于约定数额，视为变更约定的定金数额；收受定金一方提出异议并拒绝接受定金的，定金合同不成立

（三）定金的效力（2021年调整）

债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。

定金罚则	给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金； 收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。
适用	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；受定金处罚的一方当事人，可以向第三人追偿
不适用	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

**考点12：合同的变更和转让★★****（一）合同的变更**

合同的变更仅指合同内容的变更。

当事人对合同变更的内容约定不明确的，推定为未变更。

合同变更的效力原则上仅对未履行的部分有效，对已履行的部分没有溯及力，但法律另有规定或当事人另有约定的除外。

（二）合同权利转让**1. 合同权利转让的条件**

债权人转让权利无须经债务人同意，但应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。

2. 合同权利转让的效力（2021年调整）

从权利	债权人转让主权利时，附属于主权利的从权利也一并转让，受让人在取得债权时，也取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外。 受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。
抗辩权	债务人接到债权转让通知后，债务人对让与人的抗辩，可以向受让人主张，如权利无效、权利已过诉讼时效期间等抗辩。
抵销权	有下列情形之一的，债务人可以向受让人主张抵销： ①债务人接到债权转让通知时，债务人对让与人享有债权，并且债务人的债权先于转让的债权到期或同时到期的，债务人可以向受让人主张抵销。 ②债务人的债权与转让的债权是基于同一合同产生。 【提示】因债权转让增加的履行费用，由让与人负担。

（三）合同义务转移（2021年调整）**1. 债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人，应当经债权人同意。**

债务人或者第三人可以催告债权人在合理期限内予以同意，债权人未作表示的，视为不同意。第三人与债务人约定加入债务并通知债权人，或者第三人向债权人表示愿意加入债务，债权人未在合理期限内明确拒绝的，债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务。

2. 合同义务转移后，新债务人成为合同一方当事人，如不履行或不适当履行合同义务，债权人可以向其请求履行债务或承担违约责任。

3. 债务人转移义务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩。但原债务人对债权人享有债权的，新债务人不得向债权人主张抵销。

考点13：合同权利义务终止的具体情形★★★**（一）合同解除（2021年调整）****1. 法定解除**

法定解除	有下列情形之一的，可以解除合同： (1) 因不可抗力致使不能实现合同目的。 (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。 (5) 法律规定的其他情形。
------	---



随时解除	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
------	---

(二) 抵销：法定抵销种类、品质相同；不同可以约定抵销。

(三) 提存：

(1) 标的物提存后，毁损、灭失的风险、提存费用、孳息由债权人承担。

(2) 除债权人下落不明的以外，债务人应及时通知债权人或继承人、遗产管理人、监护人、财产代管人。

(3) 债权人领取提存物的权利，自提存之日起5年内不行使而消灭，提存物扣除提存费用后归国家所有。

考点14：承担违约责任的形式★★

1. 违约金vs定金

(1) 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。

(2) 定金和赔偿损失并用：定金+损失赔偿≤损失。

2. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。

考点15：买卖合同★★★

1. 标的物交付和所有权转移：动产标的物的所有权自交付时起转移；不动产所有权自登记转移。

2. 标的物的风险负担

一般情况	交付前→出卖人；交付后→买受人
需运输	交付给第一承运人后风险转移给买受人
在途转让	自合同“成立”时起，风险转移给买受人
一方违约	买受人原因：自“违约日”或“提存”起买受人承担 出卖人原因（质量不合格）：买受人拒绝接受，风险由出卖人承担

3. 检验期：质保期→收到之日起2年或合理期间

4. 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1/5的，出卖人可以要求买受人支付全部价款或解除合同。

考点16：商品房买卖合同★★★

(一) 商品房销售广告的性质

要约邀请	一般情况下，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请
要约	出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。 该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，仍属于合同的组成部分，一旦违反，应当承担违约责任

(二) 商品房预售合同的效力

1. 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

2. 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。



当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

(三) 解除权的行使

因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格	请求解除合同和赔偿损失
因房屋质量问题严重影响正常居住使用	

出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款	合同有约定的，按照约定处理	
	法律没有规定或者当事人没有约定	经催告后在3个月内仍未履行，当事人一方有权请求解除合同。
		法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为3个月。 对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起 1 年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

考点17：赠与合同★★★

(一) 赠与合同的撤销★

1. 赠与合同的任意撤销

赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

但经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不得撤销。

2. 赠与合同的法定撤销

	赠与人的撤销权	赠与人的继承人或法定代理人的撤销权
适用情形	受赠人有下列法定情形之一的，赠与人可以撤销赠与： ①严重侵害赠与人或其近亲属的合法权益 ②对赠与人有扶养义务而不履行 ③不履行赠与合同约定的义务	因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的
期限	自知道或者应当知道撤销原因之日起1年内行使	自知道或者应当知道撤销原因之日起6个月内行使

考点18：借款合同★★★

(一) 借款利率（2021年改写）

出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的除外。

【解析】“一年期贷款市场报价利率”，是指中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心每月发布的一年期贷款市场报价利率。

(二) 逾期利率（2021年改写）

1. 是否支付逾期利息

逾期利率	具体规定
有约定	从约定，但是以不超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍为限

未约定	出借人可主张逾期利息
-----	------------



或约定不明的	看是否约定了借款利率	①也未约定借期利率	出借人主张借款人自逾期还款之日起承担逾期还款违约责任的，人民法院应予支持
		②约定了借期内利率	出借人主张借款人自逾期还款之日起按照借期内利率支付资金占用期间利息的，人民法院应予支持

考点19：租赁合同★★★

1. 期限：不得超过20年，超过部分无效。
2. 不定期租赁：6个月以上未采用书面形式；对租赁期限没有约定，合同法仍不能确定；租赁期届满，承租人继续使用，出租人没有提出异议。
3. 维修义务：出租人应当履行租赁物的维修义务。
4. 租金支付：期限未确定，协议补充→交易习惯→不满1年，期限届满时支付；1年以上，满1年时，剩余部分届满时支付。
5. 转租：①承租人未经出租人同意转租，出租人可以解除合同。②承租人经出租人同意转租，承租人与出租人的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人承担违约责任。
6. 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。
7. 房屋租赁合同优先权：
 - ①出租人出卖租赁房屋，应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。
 - ②优先购买权的例外：房屋共有人、房屋出卖给近亲属、15日内未明确表示购买；第三人善意购买。

考点20：融资租赁合同★★

1. 可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。
2. 租赁物不符合约定的，出租人不承担责任。
3. 在融资租赁合同中，承租人承担租赁物的维修义务。
4. 承租人破产的，租赁物不属于破产财产。



请关注公众号、听更多免费直播