



第五章 合同法律制度

本章考情分析

根据以前年度分值计算本章考试中分值为 16 分左右，本章在考试中常以综合题和简答题考查，属于重点章节。

本章内容理解难度不大，但由于内容多、案例题型多，需要学习时在理解基础上准确消化区分。本章 2022 年修改了较多细节文字表述。

本章框架

第一节 合同法律制度概述

第二节 合同的订立

第三节 合同的效力

第四节 合同的履行

第五节 合同的保全

第六节 合同的变更和转让

第七节 合同的消灭

第八节 违约责任

第九节 主要合同

考点 1：合同的分类（★）（2022 年修改）

1、以法律、法规是否对其名称作出明确规定为标准，分为**有名合同**和**无名合同**。

（1）有名合同

法律设有规范，并赋予一定名称的合同。

（2）无名合同

法律尚未特别规定，也未赋予一定名称的合同。

【解释】当事人之间依合意成立的无名合同，只要不违反法律、行政法规的强制性规范，不违背公序良俗，即属有效。

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，分为**诺成合同**与**实践合同**。

（1）诺成合同

当事人的意思表示一致即成立的合同。

【举例】买卖合同、租赁合同等。

（2）实践合同

除当事人的意思表示一致以外，尚须交付标的物或完成其他给付才能成立的合同。

【举例】自然人之间的借款合同、定金合同。

3、按照法律、法规或者当事人约定是否要求具备特定形式和手续为标准，分为**要式合同**和**不要式合同**。

（1）要式合同

法律或当事人要求必须具备一定形式的合同。

（2）不要式合同

法律或当事人不要求必须具备一定形式的合同。



4、按照双方是否互负给付义务为标准，分为**双务合同**和**单务合同**。

(1) 双务合同

双方当事人互负给付义务的合同。

【举例】买卖、租赁、承揽等合同。

(2) 单务合同是只有一方当事人负给付义务的合同

【举例】赠与合同、保证合同。

5、以合同相互间的主从关系为标准，分为**主合同**与**从合同**。

(1) 主合同

独立存在的合同。

【举例】借款合同。

(2) 从合同

必须以他种合同的存在为前提，自身不能独立存在的合同为从合同。

【举例】抵押合同、质押合同。

6、根据合同的订立是否以订立另一合同为内容，可以将合同区分为**预约合同**与**本约合同**。

(1) 预约合同

约定将来订立相关联的另一合同的合同；

【举例】商品房的认购书

(2) 本约合同

是履行预约合同而订立的合同。

【举例】商品房买卖合同。

第二节 合同的订立

考点 1：合同订立的形式（★）（2022 年修改）

当事人订立合同，可采用**书面形式**、**口头形式**或**其他形式**。

1、书面形式

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。

2、口头形式

指当事人双方就合同内容面对面或以通信设备交谈达成的协议。

3、其他形式

其他形式可以分为**推定形式**和**默示形式**。

(1) 推定形式

指当事人没有口头或文字的意思表示，由特定行为间接推知其意思而成立合同。

【举例】房屋租赁合同期限届满时，当事人双方未明确续租，但承租人继续缴纳租金，出租人接受租金，自此行为可推定房屋租赁合同继续成立有效。

(2) 默示形式

沉默原则上不具有意思表示价值，除非**法律**有特别规定或当事人有特别**约定**。



【举例】继承人继承遗产，默示代表接受。

当事人可以采取**要约**、**承诺**方式订立合同。

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。

1、要约应具备的条件

(1) 要约须由要约人向特定相对人作出意思表示。

(2) 要约的内容必须**确定**、**完整**，具有足以使合同成立的必要条款。

【解释】要约可能需包含标的、数量、质量、价款或者报酬等内容，一经受要约人承诺，合同即可成立。

(3) 要约须表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。

【解释】一经受要约人承诺，合同即可成立。

2、要约邀请

要约邀请是**希望他人向自己发出要约**的意思表示。

【注意】《民法典》第四百七十三条第一款规定：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**。

【注意】《民法典》第四百七十三条第二款规定商业广告和宣传的内容**符合要约条件**的，构成**要约**。

【举例】某化妆品广告称：某化妆品引进欧美最新技术，专业除皱、瞬间年轻十岁。咨询订购热线 xxxx，免费送货。该广告属于要约还是要约邀请？

【解析】这是一个要约邀请，目的是希望他人看到广告后向自己发出订合同的要约。

【例-单选题】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。根据《民法典》的规定，下列各项中，属于发出要约行为的是（ ）。

- A. 甲公司发出招标书
- B. 乙公司向甲公司发出投标书
- C. 甲公司对所有标书进行决标
- D. 甲公司向乙公司发出中标通知书

【答案】B

【解析】招标公告属于要约邀请，投标人投标属于要约；招标人定标属于承诺；中标人在接到中标通知后，在指定的期间、地点与招标人签订书面合同，买卖合同正式成立。

3、要约的生效时间

(1) 要约**到达**受要约人时生效。

(2) 要约到达受要约人，并不是指要约一定实际送达受要约人或者其代理人手中，要约只要是**送达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。（无论是否看到）



(3) 采用数据电文形式订立合同，收件人**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**的时间，视为到达时间；**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。

【例-单选题】3月1日，甲公司经理赵某在产品洽谈会上遇见钱某，钱某告知赵某其所在公司欲出售一批钢材，赵某要求钱某给甲公司发一份要约。3月2日，钱某用快递给甲公司发出要约，收件人为赵某。3月3日，快递被送往甲公司传达室。3月5日，赵某出差归来，传达室将快递送给赵某。3月6日，赵某拆阅快递内容。根据合同法律制度的规定，该要约生效的时间是（ ）。

- A. 3月6日 B. 3月2日
C. 3月5日 D. 3月3日

【答案】D

【解析】要约自到达受要约人时生效。要约到达受要约人，并不是指要约一定实际送达受要约人或者其代理人手中，要约只要送达至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。

4、要约的效力

要约一经生效，要约人即受到要约的约束，不得随意撤销或对要约加以限制、变更和扩张。

5、要约的撤回、撤销与失效

(1) 撤回

撤回要约的通知应当在要约到达受要约人**之前**或者与要约**同时到达**受要约人。

(2) 撤销

要约已经到达受要约人，在受要约人做出承诺之前，要约人可以撤销要约。但**下列情形下的要约不得撤销**：

- 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的；
- 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。

(3) 要约的失效

- ① **拒绝**要约的通知到达要约人；
- ② 要约人依法**撤销**（而非撤回）要约；
- ③ 承诺期限**届满**，受要约人未作出承诺，则要约失效。

【注意】要约中没有规定承诺期限的，在通常情况下，要约发出后一段合理时间内不承诺的，要约失效。

- ④ 受要约人对要约的内容作出**实质性变更**。

【注意】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，是对要约内容的实质性变更。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于要约撤销的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 要约人不得以对话方式作出撤销要约的意思表示



老会计，用心传递温度

- B. 受要约人有理由认为要约不可撤销，并已为履行合同做了合理准备工作的，要约不得撤销
C. 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前到达受要约人
D. 要约人以确定承诺期限的形式明示要约不可撤销的，要约不得撤销

【答案】A

【解析】要约可以以对话方式作出。

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，下列情形中，属于要约失效的有（ ）。

- A. 承诺期限届满，受要约人未作出承诺
B. 要约被拒绝
C. 受要约人对要约的内容作出实质性变更
D. 要约被依法撤销

【答案】ABCD

【解析】要约的失效的原因：

- (1) 拒绝要约的通知到达要约人；
(2) 要约人依法撤销（而非撤回）要约；
(3) 承诺期限届满，受要约人未作出承诺，则要约失效；
(4) 受要约人对要约的内容作出实质性变更。

【例-单选题】甲公司因生产需要，准备购入一套大型生产设备。4月1日，甲公司向乙设备厂发出了一份详细的书面要约，并在要约中注明：请贵公司于4月20日前答复，否则该要约将失效。该要约到达乙设备厂后，甲公司拟撤销该要约。根据合同法律制度的规定，下列关于该要约能否撤销的表述中，正确的是（ ）。

- A. 该要约可以撤销，只要乙设备厂尚未发出承诺
B. 该要约可以撤销，只要乙设备厂的承诺尚未到达甲公司
C. 该要约可以撤销，只要乙设备厂尚未为履行合同做准备工作
D. 该要约不得撤销，因为要约人在要约中确定了承诺期限

【答案】D

【解析】要约中有承诺期限的，该要约不得撤销。

【例-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。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《民法典》的规定，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

【答案】C

【解析】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，原要约才失去效力。

【例-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



老会计，用心传递温度

格大幅上升，甲公司拟撤销该要约。根据《民法典》的规定，下列关于甲公司能否撤销要约的表述中，正确的是（ ）。

- 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

【答案】A

【解析】要约人（甲公司）确定了承诺期限，不得撤销要约。

考点 3：承诺（★★）

1、承诺应当具备的条件

- （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）承诺必须在承诺期限内作出并到达要约人。

【例-单选题】陈某在 8 月 1 日向李某发出一份传真，出售房屋一套，面积 90 平方米，价款 260 万元，合同订立 7 日内一次性付款，如欲购买请在 3 日内回复。李某当日传真回复，表示同意购买，但要求分期付款，陈某未回复。8 月 3 日李某再次给陈某发传真，表示同意按照陈某传真的条件购买，陈某仍未回复。下列关于陈某、李某之间合同成立与否的表述中，符合合同法律制度的规定是（ ）。

- A. 李某的第二次传真回复为新要约，陈某未表示反对，合同成立
- B. 李某的两次传真回复，均为新要约，合同不成立
- C. 李某的第二次传真回复为承诺，合同成立
- D. 李某的第一次传真回复为承诺，合同成立

【答案】B

【解析】李某 8 月 1 日的回复对要约作了实质性变更，应视为新要约，原要约失效；李某 8 月 3 日的传真产生了另一个新要约，但由于陈某对新要约并未答复同意，合同尚未成立。

2、承诺的方式

- （1）承诺通常应以通知的方式作出，通知的方式可以是口头的，也可以是书面的。
- （2）根据交易习惯或者当事人之间的约定，承诺也可以不以通知的方式，而以通过实施一定的行为或以其他方式作出。

3、承诺的期限

- （1）要约没有确定承诺期限的，承诺应当依照下列规定到达：
 - ①要约以对话方式作出的，应当即时作出承诺，但当事人另有约定的除外；
 - ②要约以非对话方式作出的，承诺应当在合理期限内到达。

（2）承诺的迟延与迟到

	承诺的迟延（主动晚）	承诺的迟到（被动晚）
行为	受要约人超过承诺期限发出承	受要约人在承诺期限内发出承诺，按照通常情



老会计，用心传递温度

形态	诺	况能够及时 到达 要约人，但因其他原因致使承诺到达要约人时超过承诺期限。
法律效果	除要约人及时通知受要约人该承诺有效的以外，迟延承诺应视为 新要约 。	除要约人及时通知受要约人因承诺超过期限不接受该承诺的以外，迟到承诺为有效承诺。

4、承诺的生效

承诺自通知**到达**要约人时生效。承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求自作出承诺的行为时生效。

【解释】采用数据电文形式订立合同的，承诺到达的时间同上述要约到达时间的规定相同。

【总结】要约（非对话）、承诺均为“到达”生效。

5、承诺的撤回

撤回承诺的通知应当在承诺通知到达要约人**之前**或者与承诺通知**同时**到达要约人，即在承诺生效之前到达要约人。（承诺可撤回不可撤销）

【注意】**承诺不能撤销**，无正当理由拒不履行合同的，属于**违约**。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列情形中，不属于要约失效原因的是（ ）。

- A. 受要约人拒绝要约的通知到达要约人
- B. 受要约人对要约的内容作出实质性变更
- C. 承诺期限届满，受要约人未作出承诺
- D. 在受要约人作出承诺后，要约人表示撤销要约

【答案】D

【解析】选项D：要约被依法撤销的，要约失效。要约人撤销要约应当在受要约人作出承诺之前提出，在受要约人作出承诺之后，不得撤销。

【例-单选题】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2000元，丁某当场未答复。次日，丁某找到梁某表示同意以2000元的价格购买该摩托车，梁某告知丁某该摩托车已卖给邻村的林某。根据合同法律制度的规定，丁某表示同意以2000元的价格购买该摩托车的意思表示属于（ ）。

- A. 要约邀请
- B. 承诺
- C. 单方法律行为
- D. 要约

【答案】D

【解析】梁某的要约没有确定承诺期限且以对话方式作出，丁某未即时作出承诺，梁某的要约已经失效。次日，丁某找到梁某表示同意以2000元的价格购买该摩托车的意思表示应视为“丁某向梁某发出的新要约”。

➤ 考点4：合同成立的时间（★）

情形	合同成立时间
----	--------



老会计，用心传递温度

一般情况	承诺生效时合同成立
采用合同书形式订立合同	自双方当事人签字或者盖章或按指印时合同成立
实际履行原则	当事人采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务并且对方接受的，该合同成立。
采用信件、数据电文等形式订立合同	签订确认书时合同成立
一方通过互联网等信息网络发布的商品或者服务信息符合要约条件	对方选择该商品或者服务并提交订单成功时合同成立，但是当事人另有约定的除外

➤ 考点 5：合同成立的地点（★）

情形	合同成立的地点
原则上	承诺生效的地点
用数据电文形式订立合同	收件人的主营业地为合同成立的地点，没有主营业地的，其经常居住地为合同成立的地点。
当事人采用合同书、确认书形式订立合同。	双方当事人签字、盖章或按指印的地点。 【提示】双方当事人签字、盖章或按指印不在同一地点的，人民法院应当认定最后签字签字、盖章或按指印的地点为合同成立地点。
合同需要完成特殊的约定或法律形式才能成立的	完成合同的约定形式或法定形式的地点。
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。

【例-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《民法典》的规定，该合同成立的地点是（ ）。

- A. 甲地 B. 乙地
C. 丙地 D. 丁地

【答案】C

【解析】当事人采用合同书形式订立合同的，自双方当事人签字、盖章或摁指印时合同成立。双方当事人签字、盖章或按指印不在同一地点的，人民法院应当认定最后签字签字、盖章或按指印的地点为合同成立地点。

➤ 考点 6：缔约过失责任（★）

- 1、当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：
(1) 假借订立合同，恶意进行磋商；



老会计，用心传递温度

- (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或者其他应当保密的信息；
- (4) 有其他违背诚实信用原则的行为。

2、缔约过失责任与违约责任

	缔约过失责任	违约责任
责任产生的时间不同	发生在合同生效之前	产生于合同生效之后
适用的范围不同	适用于合同不成立、未生效、无效等情况	需合同生效
赔偿范围不同	赔偿信赖利益损失	赔偿可期待利益损失
	可期待利益的损失要大于或者等于信赖利益的损失	

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于缔约过失责任的表述中，正确的是（ ）。

- A. 一方当事人假借订立合同恶意进行磋商，给他人造成损失的，可成立缔约过失责任
- B. 缔约过失责任仅在合同成立时适用
- C. 缔约过失责任赔偿的是可期待利益损失
- D. 缔约过失责任的赔偿额通常大于违约责任

【答案】A

【解析】

(1) 选项 B：缔约过失责任适用于合同成立之前；

(2) 选项 CD：缔约过失责任赔偿的是信赖利益的损失，而违约责任赔偿的是可期待利益的损失。可期待利益损失要大于或等于信赖利益的损失。

考点 7：合同格式条款 (★★)

1、格式条款的概念

格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。

2、提供格式条款一方的义务 (提示、说明)

(1) 提供格式条款的一方应当采取合理的方式提请对方注意免除或限制其责任的条款，按照对方的要求对该条款予以说明。

(2) 提供格式条款一方对已尽合理提示及说明义务承担举证责任。

3、有下列情形之一的，该格式条款无效：

- (1) 具有民事法律行为无效的情形和免责条款无效的情形；
- (2) 提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；
- (3) 提供格式条款一方排除对方主要权利。



4、对格式条款的解释

- (1) 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；
- (2) 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；
- (3) 格式条款与非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

【例-判断题】对格式条款有两种以上解释的，应当作出有利于提供格式条款一方的解释。
()

【答案】×

【解析】对格式条款的理解发生争议的，如果有通常理解，应当按照通常理解予以解释（该通常理解可能有利于提供方，也可能不利于提供方）。

第三节 合同的效力

考点 1：合同的生效（★）

- 1、**依法**成立的合同，原则上**自成立时生效**。
- 2、法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，**自批准、登记时生效**。
- 3、当事人对合同的效力可以附条件或附期限，附生效条件的合同，自条件成就时生效。

【注意】**附解除条件的合同，自条件成就时失效**。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。附生效期限的合同，自期限届至时生效。**附终止期限的合同，自期限届满时失效**。

考点 2：效力待定合同（★★★）

【提示】“效力待定的民事法律行为”已经进行讲解，不再赘述。（第一章）

第四节 合同的履行

考点 1：未按约定履行（★★）（2022 年新增）

1、提前履行

债权人**可以拒绝**债务人提前履行债务，但提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由**债务人**负担。

2、部分履行

债权人**可以拒绝**债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由**债务人**负担。

考点 2：合同约定不明确时的履行规则（★★）

1、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，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**。

【总结】约定—协议补充—有关条款或习惯。

2、仍不能确定的，适用下列规定：

情形	处理流程
----	------



老会计，用心传递温度

质量要求 不明确	(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。
价款或者 报酬不明确	按照“ 订立合同时 ”“ 履行地 ”的市场价格履行；依法应当执行政府定价或政府指导价的，按照规定履行。
履行地点 不明确	① 给付货币的，在 接受货币一方 所在地履行； ② 交付不动产的，在 不动产所在地 履行； ③ 其他标的，在 履行义务一方 所在地履行。

情形	处理流程
履行期限不明确	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 。
履行方式不明确	按照有利于实现合同目的的方式履行。
履行费用的 负担不明确	(1) 由 履行义务一方 负担。 (2) 因债权人原因增加的履行费用，由 债权人 负担。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，当事人在合同中对履行方式没有约定或约定不明确，不能达成补充协议，且无法按照合同有关条款或者交易习惯确定的，应按照法律规定的方式履行。该方式是（ ）。

- A. 有利于实现合同目的的方式
- B. 有利于债权人的方式
- C. 有利于债务人的方式
- D. 有利于总体经济效益的方式

【答案】A

【解析】当事人在合同中对履行方式没有约定或约定不明确，不能达成补充协议，且无法按照合同有关条款或者交易习惯确定的，按照有利于实现合同目的的方式履行。

【例-单选题】地处江南甲地的陈某向地处江北乙地的王某购买五吨苹果，约定江边交货。后双方就交货地点应在甲地的江边还是乙地的江边发生了争议，无法达成一致意见，且按合同有关条款或者交易习惯无法确定。根据合同法律制度的规定，苹果的交付地点应是（ ）。

- A. 乙地的江边
- B. 由陈某选择甲地或者乙地的江边
- C. 由王某选择甲地或者乙地的江边
- D. 甲地的江边

【答案】A



老会计，用心传递温度

【解析】当事人就履行地点没有约定或者约定不明确的，按照“约定——协议补充——有关条款或习惯”仍不能确定的，交付货币和不动产以外的其他标的的，在履行义务一方（卖方王某）所在地（乙地）履行。

考点 3：涉及第三人的合同履行（★）

1、向第三人履行的合同

（1）法律规定或者当事人约定**第三人**可以直接请求**债务人**向其履行债务，第三人表示接受该权利或未在合理期限内明确拒绝，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，第三人可以请求债务人承担违约责任。

【注意】合同具有相对性，正常情况下，债务人应当对债权人承担违约责任，只有在“**法律规定或者当事人约定**”的情况下，第三人才可以请求债务人承担违约责任。

（2）债务人对于合同债权人可行使的一切抗辩权，对该第三人均可行使；

（3）因向第三人履行债务增加的费用，除双方当事人另有约定外，由债权人承担。

2、由第三人履行的合同

（1）当事人约定由**第三人**向**债权人**履行债务，第三人不履行债务或者履行债务不符合约定的，债务人应当向债权人承担违约责任。

（2）第三人向债权人履行债务所增加的费用，除合同另有约定外，一般由**债务人**承担。

【解释】应当由债务人向债权人履行，但债务人让第三人向债权人履行，所以因此增加的费用应当由债务人承担。

【例—判断题】甲公司与乙公司签订买卖合同时，经丙公司同意，约定由丙公司向买受人甲公司交付货物，后丙公司交付的货物质量不符合约定，甲公司可以请求丙公司承担违约责任。

（ ）

【答案】×

【解析】当事人约定由第三人向债权人履行债务，第三人不履行债务或者履行债务不符合约定的，债务人应当向债权人承担违约责任。

考点 4：抗辩权的行使（★★）

抗辩权是指在双务合同中，一方当事人在对方不履行或履行不符合约定时，依法对抗对方要求或否认对方权利主张的权利。《民法典》规定了**同时履行抗辩权、后履行抗辩权和不安抗辩权**三种。

1、同时履行抗辩权（**双方**均享有）

当事人**互负**债务，**没有先后履行顺序**，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求；一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求。

【注意】对方当事人部分履行对另一方无意义时，另一方可行使同时履行抗辩权请求对方当事人**全部履行**；部分履行不损害债权的，另一方仅得就**未履行的部分**行使同时履行抗辩权。

（2022 年新增）

2、后履行抗辩权（**后履行一方**享有）



老会计，用心传递温度

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。

3、不安抗辩权（先履行一方享有）

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）不安抗辩权适用的情形

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。

【注意】先履行合同义务的当事人应当有证据证明对方不能履行合同或者有不能履行合同的可能性，没有确切证据而行使不安抗辩权，造成对方损失的，应当承担违约责任。

（2）不安抗辩权的效力

①中止履行：应当先履行债务的当事人行使中止权时，应当及时通知对方，对方在接到通知后，提供相应的担保，使合同得以履行。

如果对方当事人恢复了履行能力或提供了相应的担保后，先履行一方当事人不安的原因消除，应当恢复合同的履行。

②解除合同：中止履行合同后，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，中止履行合同的一方可以解除合同。

【例-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。根据合同法律制度的规定，下列关于不安抗辩权行使的表述中，不正确的是（ ）。

- 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

【答案】C

【解析】中止履行合同后，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，中止履行合同的一方可以解除合同。

【例-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，货到后一个月內付款。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（ ）。



老会计，用心传递温度

- A. 行使先诉抗辩权
- 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

【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（本题中的甲）未履行的，后履行一方（本题中的乙）有权拒绝其履行要求。

【例-单选题】甲公司与乙公司签订买卖合同，约定甲公司先交货。交货前夕，甲公司有确切证据证明乙公司负债严重，不能按时支付货款。甲公司遂决定中止交货，并及时通知乙公司。甲公司的行为是（ ）。

- A. 违约行为
- B. 行使先诉抗辩权的行为
- C. 行使同时履行抗辩权的行为
- D. 行使不安抗辩权的行为

【答案】D

【解析】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。

第五节 合同的保全

考点 1：代位权（★★）

1、因债务人怠于行使其到期债权或者与该债权有关的从权利，对债权人造成损害的，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的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。

【解释】何为“与该债权有关的从权利”？

债务人债权的抵押权、质权、保证以及违约金债权、损害赔偿请求权、利息债权等。

2、债权人代位权的行使条件

- （1）两个债权都合法；
- （2）两个债权都到期；
- （3）债务人怠于行使债权或从权利（未以诉讼或仲裁方式向次债务人主张债权）；
- （4）损害了债权人债权；
- （5）债务人的债权非专属于自身。

【解释】所谓专属于债务人自身的债权，是指基于扶养关系、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权利。



老会计，用心传递温度

3、代位权的行使与效力。

(1) 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。
- ②代位权的行使范围**以债权人的债权为限**。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**次债务人对债务人的抗辩**，可以**向债权人主张**。

(2) 代位权行使的效力。

人民法院认定债权人代位权成立的，由次债务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终止。

【注意】**债权人**对代位权行使的结果有**优先受偿**的权利。

【例-单选题】2012年，甲公司向乙银行借款20万元，借款期限为2年。借款期满后，甲公司无力偿还借款本息，此时甲公司对丙公司享有到期债权10万元，却不积极主张，乙银行拟行使代位权。下列关于乙银行行使代位权的表述中，符合合同法律制度规定的是()。

- A. 乙银行可以直接以甲公司的名义行使对丙公司的债权
- B. 乙银行行使代位权应取得甲公司的同意
- C. 乙银行应自行承担行使代位权所支出的必要费用
- D. 乙银行必须通过诉讼方式行使代位权

【答案】D

【解析】债权人应当以自己的名义行使代位权；代位权的行使不需要债务人同意，债权人直接以次债务人为被告，向法院提起代位权诉讼；在代位权诉讼中，必要费用由债务人负担。

考点2：撤销权(★★)

1、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。

2、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。这些行为包括：

- ①放弃**到期、未到期**债权。
- ②无偿转让财产。
- ③以明显不合理的低价转让财产或以明显不合理高价受让他人财产。
- ④放弃债权担保。
- ⑤恶意延长到期债权的履行期。

【解释】什么是“明显不合理的价格”：

- (1) **明显不合理的低价**：转让价格**达不到**交易时交易地的指导价或者市场交易价70%。
- (2) **明显不合理的高价**：转让价格**高于**当地指导价或者市场交易价30%的。

(3) 债务人处分其财产的行为有害于债权人债权的实现。若债务人实施减少其财产或增加



老会计，用心传递温度

其财产负担的处分行为，但不影响其清偿债务，则债权人不能行使撤销权。

3、撤销权的行使与效力。

(1) 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。
- ③撤销权的行使范围以债权人的债权为限。
- ④债权人行使撤销权的必要费用，由债务人承担。

(2) 撤销权行使的效力。

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。

【注意】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。

【总结】

	代位权	撤销权
适用条件	债务人怠于行使到期债权损害债权人利益	①放弃债权、放弃债权担保或者恶意延长到期债权的履行期限 ②无偿转让财产 ③以明显不合理价格进行交易且第三人知道
债权是否到期	已经到期	是否到期均可
被告	次债务人	债务人
债权人	有优先受偿权	无优先受偿权

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于合同保全制度中撤销权行使的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 债权人应以自己的名义行使撤销权
- B. 自债务人行为发生之日起5年内没有行使撤销权的，撤销权消灭
- C. 撤销权的行使范围以债权人的债权为限
- D. 债权人行使撤销权的必要费用，由债权人负担

【答案】D

【解析】选项D：债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。

【例-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（ ）。

- A. 乙公司可以请求人民法院判令丙公司偿还乙公司20万元
- B. 乙公司可以请求人民法院撤销甲公司放弃债权的行为
- C. 乙公司行使撤销权的必要费用应由丙公司承担



老会计，用心传递温度

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

【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。

【例-单选题】下列关于债权人撤销权行使的表述中, 符合合同法律制度规定的是 ()。

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. 撤销权的行使范围以债权人的债权为限

【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。

第六节 合同的变更和转让

【解释】

区别	
合同的变更	指合同内容的变更 (不包括合同主体的变更)
合同的转让	合同主体的变更

考点 1: 合同的转让 (★★)

合同的转让是指合同当事人一方将其合同的权利和义务全部或部分转让给第三人的行为。合同的转让仅指合同主体的变更, 不改变合同约定的权利义务。

一、合同权利转让

1、合同权利转让的概念

合同权利转让, 是指债权人将合同的权利全部或部分转让给第三人。其中, 转让权利的债权人称为让与人, 接受权利的第三人称为受让人。

2、合同权利转让的条件 (2022 年修改)

- (1) 须存在有效的合同权利;
- (2) 合同权利具有可转让性;
- (3) 当事人之间订立合同权利转让的协议。

【注意】但下列情形的合同权利, 债权人不得转让:



老会计，用心传递温度

①根据**合同性质**不得转让。

【举例】应当给付特定债权人的扶养费。

②根据**当事人约定**不得转让。

③依照**法律规定**不得转让。

【举例】《民法典》规定：最高额抵押的主合同债权不得转让。

3、合同权利转让的通知

(1) 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) 债务人接到债权转让**通知**后，债权让与行为对债务人就生效，债务人应对受让人履行义务。

4、合同权利转让的效力。

①从权利转移：

债权人转让主权利时，附属于主权利的**从权利一并转让**，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。

②抗辩权转移：

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。

③费用承担：

因债权转让增加的履行费用，由让与人负担。（不得对债务人造成不利影响）

二、合同义务转移

1、债务人将债务的全部或者部分转移给第三人的，**应当经债权人同意**。（增加了债权人风险）

2、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**。

3、债务人转移债务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩；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。

4、债务人转移债务的，新债务人应当承担与主债务有关的从债务，但是该从债务**专属于原债务人**自身的除外。

三、合同权利义务的一并转让

1、当事人一方经他方当事人同意，可以将自己在合同中的权利义务**一并转让**给第三人。

2、当事人订立合同后**合并**的，由**合并后的法人或者其他组织**行使合同权利，履行合同义务。

3、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**。

【例-单选题】甲公司欠乙公司 300 万元货款。后甲公司将部分优良资产分立出去另成立丙公司，甲、丙公司在分立协议中约定，该笔债务由甲、丙公司按 3：7 的比例分担，但甲、丙公司未与乙公司达成债务清偿协议。债务到期后，乙公司要求甲公司清偿 300 万元，遭到



老会计，用心传递温度

拒绝。根据合同法律制度的规定，下列关于该笔债务清偿的表述中，正确的是（ ）。

- A. 乙公司只能向甲公司主张清偿
- B. 乙公司只能向丙公司主张清偿
- C. 应当由甲、丙公司按连带责任方式向乙公司清偿
- D. 应当由甲、丙公司按分立协议约定的比例向乙公司清偿

【答案】C

【解析】虽然甲、丙公司达成了 3: 7 的约定，但该约定未经乙公司认可（未达成债务清偿协议），对乙公司不具有拘束力，甲、丙公司应向乙公司承担连带责任。

第七节 合同的消灭

【解释】导致合同权利和义务终止的条件：

- (1) 债务已经履行；
- (2) 债务相互抵销；
- (3) 债务人依法将标的物提存；
- (4) 债权人免除债务；
- (5) 债权债务同归于一人；
- (6) 法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

考点 1：清偿（★）

1、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，按以下顺序处理：

- (1) 债务人在清偿时**指定其履行的债务**；
- (2) 未指定的，优先履行**已到期**的债务；
- (3) 均到期的，优先履行**无担保或者担保最少**的债务；
- (4) 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；
- (5) 负担相同的，按照**债务到期的先后顺序履行**；
- (6) 到期时间相同的，按照债务**比例**履行。

2、债务人在履行**主债务**外还应当支付**利息**和实现债权的有关**费用**，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：

- (1) 实现债权的有关费用；
- (2) 利息；
- (3) 主债务。

考点 2：抵销

1、法定抵销条件

- (1) 须双方**互负有债务**，互享有债权；
- (2) 须双方债务的给付为**同一种类**；
- (3) 须双方的债务均届清偿期；
- (4) 须双方的债务均为可抵销的债务；
- (5) 抵销不得附条件或附期限。



2、按照有关法律规定，下列债务**不能抵销**：

(1) 按**合同性质**不能抵销。

如不作为债务、提供劳务的债务、与人身不可分离的债务，如抚恤金、退休金、人身损害赔偿债务等，均不得抵销。

(2) 按照约定应当**向第三人给付**的债务。

【解释】如果双方当事人在订立合同时已约定债务人应向第三人履行义务，则债务人不得以对合同对方当事人享有债权而主张抵销该义务，否则将损害第三人的利益。

(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。

(5) **法律规定**不得抵销的其他情形。

如被人民法院查封、扣押、冻结的财产等，法律禁止扣押和强制执行的债务。

3、法定抵销的程序

当事人主张抵销的，应当**通知对方**。通知自**到达**对方时生效。

4、约定抵销

当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经双方**协商一致**，也可以抵销。

【注意】债权让与时，如果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。

【例-判断题】张某向杨某借款 3 万元到期未还，双方因债务清偿问题发生纠纷，张某被杨某打伤。住院治疗共支出医疗费 4.5 万元，杨某有权主张在 3 万元内抵销，只向张某支付 1.5 万元医疗费。（ ）

【答案】×

【解析】因故意实施侵权行为产生的债务，不得抵销。

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，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

【答案】BCD

【解析】抵销不得附条件或者附期限；按合同性质不能抵销的债务、按照约定应当向第三人给付的债务、因故意实施侵权行为产生的债务，不得抵销；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。

考点 3：提存（★）

提存是指由于**债权人的原因**，**债务人无法向其交付**合同标的物而将该标的物交给提存机关，从而消灭债务、终止合同的制度。



老会计，用心传递温度

1、提存的原因

(1) 债权人**无正当理由拒绝受领**；

【举例】在仓储合同中，存储期届满，仓单持有人不提取仓储物，保管人催告其在合理期限内提取货物后，逾期仍不提取的，保管人可以提存该货物。

(2) 债权人**下落不明**；

【举例】债权人失踪，其财产尚无人代管、债权人不清、地址不详、无法查找等。

(3) 债权人**死亡**未确定继承人或者丧失民事行为能力未确定监护人；

(4) 法律规定的其他情形。

2、提存的法律效力

(1) 毁损、灭失的风险由**债权人**承担；

(2) 标的物的孳息归**债权人**所有；

(3) 提存费用由**债权人**负担。

【注意】标的物提存后，除债权人下落不明的以外，债务人应当及时通知债权人或者债权人的继承人、遗产管理人监护人或财产代管人。

3、债权人领取提存物

(1) 债权人可以**随时领取**提存物，但债权人对债务人负有到期债务的，在债权人**未履行债务或者提供担保**之前，提存部门根据债务人的要求应当**拒绝其领取**提存物。

(2) 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**。5年期间为不变期间，不适用诉讼时效中止、中断或延长的规定。

【注意】如果**债权人未履行对债务人的到期债务**，或者债权人向提存部门书面表示**放弃领取**提存物权利的，**债务人负担提存费用后有权取回**提存物。

【例-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

【答案】A

【解析】标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。

【例-单选题】债权人甲下落不明，致使债务人乙难以履行债务，乙依法将标的物提存。提存期间，该标的物发生意外毁损。根据《民法典》的规定，下列关于对该标的物损失承担的表述中，正确的是（ ）。

- A. 应由甲承担
- B. 应由乙承担
- C. 应由甲、乙共同承担
- D. 应由提存机关承担

【答案】A



【解析】标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。

考点 4：合同的解除（★★）

1、约定解除

（1）协商解除

合同生效后，未履行或未完全履行之前，当事人以解除合同为目的，经**协商一致**，订立一个解除原来合同的协议，使合同效力消灭的行为。

（2）约定解除权

解除权可以在订立合同时约定，也可以在履行合同的过程中约定，可以约定一方解除合同的权力，也可以约定双方解除合同的权力。（附解除条件或期限）

2、法定解除

《民法典》规定，下列情形可以解除合同：

（1）因**不可抗力**致使**不能实现合同目的**，当事人可以单方面解除合同。

（2）因预期违约解除合同。

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，对方当事人可以单方面解除合同。

（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的，对方当事人可以单方面解除合同。

（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**，对方当事人可以单方面解除合同。债权人可不经催告直接解除合同。

（5）法律规定的其他情形。

【例-单选题】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，甲小学因此欲解除合同。根据规定，下列关于该合同解除的表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲小学应先催告乙服装厂履行，乙服装厂在合理期限内未履行的，甲小学才可以解除合同
- B. 甲小学可以解除合同，无须催告
- C. 甲小学无权解除合同，只能要求乙服装厂承担违约责任
- D. 甲小学无权自行解除合同，但可以请求法院解除合同

【答案】B

【解析】根据规定，因预期违约解除合同。即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，6 月 1 日是合同履行的时间，但是在 5 月 28 日时却得知乙服装厂会有违约的情况，此时甲小学可以直接解除合同，无需催告。

【例-单选题】甲公司与乙公司签订建设工程合同，由乙公司承建甲公司办公大楼的建设工程，合同签订后不久，甲公司所在地发生特大地震，原拟建办公大楼的土地已经洼陷，甲公司损失惨重，拟取消办公大楼建设计划。根据合同法律制度的规定，下列说法正确的是（ ）。

- A. 乙公司有权要求甲公司重新选定建设地点，继续履行建设工程合同



老会计，用心传递温度

- B. 甲公司有权通知乙公司解除合同，但应当向乙公司承担违约责任
- C. 只有经乙公司同意，甲公司才能解除合同
- D. 甲公司有权通知乙公司解除合同，且无须承担任何违约责任

【答案】D

【解析】因不可抗力致使不能实现合同目的，当事人有权单方面解除合同，由此产生的违约责任均予以免除。

3、情势变更

合同成立后，合同的基础条件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，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。

4、合同解除的效力

- (1) 合同解除后尚未履行的，终止履行。
- (2) 已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并要求赔偿损失。
- (3) 合同的权利义务终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。

【例-判断题】合同成立以后基础条件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，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。（ ）

【答案】√

【解析】本题考核教材原文。

【例-单选题】2014年3月，甲科研所与乙企业签订一份设备改造的技术服务合同，约定自2014年7月1日至12月1日，甲科研所负责对乙企业的自动生产线进行技术改造。合同签订后，乙企业为履行合同做了相关准备工作。5月，甲科研所通知乙企业，因负责该项目的技术人员辞职，不能履行合同。根据合同法律制度的规定，下列关于乙企业权利的表述中，正确的是（ ）。

- A. 乙企业有权解除合同，并要求甲科研所赔偿损失
- B. 乙企业有权主张合同无效，并要求甲科研所承担缔约过失责任
- C. 乙企业有权撤销合同，并要求甲科研所承担缔约过失责任
- D. 乙企业至7月1日方有权要求甲科研所承担违约责任

【答案】A

【解析】原定履行期为2014年7月1日至12月1日，而5月份（履行期限届满之前）甲科研所即明确表示不能履行合同，构成预期违约，乙企业可以主张解除合同。

第八节 违约责任

考点1：承担违约责任的形式（★★）



老会计，用心传递温度

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担**继续履行**、**采取补救措施**或者**赔偿损失**等违约责任。

一、继续履行

订立合同的目的是为了**实现合同的约定**。

1、当事人一方**未支付价款或者报酬**的，对方可以要求其支付价款或者报酬。（金钱债务可以继续履行）

2、当事人一方不履行**非金钱债务**或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的除外：

（1）**法律上或者事实上不能履行**；（唐伯虎的画被烧毁）

（2）债务的标的**不适于强制履行**或者**履行费用过高**；（老人的养老金、1支笔）

（3）债权人在合理期限内**未要求履行**。

【解释】有前述除外情形之一，致使不能实现合同目的的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求**终止合同权利义务关系**，但是**不影响违约责任的承担**。

二、采取补救措施

1、当事人一方履行合同义务不符合约定的，应当按照当事人的约定承担**违约责任**。

2、受损害方可以根据受损害的性质以及损失的大小，合理选择要求对方适当履行，如采取**修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等措施**，也可以选择**解除合同、中止履行合同、通过提存履行债务、行使担保债权**等补救措施。

三、赔偿损失

1、当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取**补救措施后**，对方还有其他损失的，应当**赔偿损失**。

【提示】可以不选择要求继续履行或采取补救措施，直接主张赔偿损失。

2、损失赔偿额应当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。（可预见利益）

3、当事人一方违约后，对方**应当**采取适当措施**防止损失的扩大**；没有采取适当措施致使损失扩大的，**不得就扩大的损失要求赔偿**。当事人因防止损失扩大而支出的**合理费用**，由**违约方**承担。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，违约方承担违约责任的形式不包括（ ）。

- A. 行使撤销权
- B. 继续履行
- C. 支付违约金
- D. 赔偿损失

【答案】A

【解析】当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。



老会计，用心传递温度

四、支付违约金

1、为了保证合同的履行，合同当事人可以约定一方违约时应当根据情况向对方支付**一定数额的违约金**，也可以**约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法**。

2、违约金调整情形：

(1) 约定的违约金**低于**造成的损失，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以**增加**，增加后的违约金数额以**不超过实际损失额为限**。增加违约金以后，当事人又请求对方赔偿损失的，人民法院不予支持。

(2) 约定的违约金**过分高于**造成的损失（超过造成损失 30% 的）的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当**减少**，人民法院应当以**实际损失**为基础。

(3) 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。

(4) 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，即二者**不能同时主张**。（2 选 1）

五、定金责任

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（即定金）作为债权的担保。

1、违约定金

给付定金的一方不履行约定债务的，**无权要求返还定金**；收受定金的一方不履行约定债务的，应当**双倍返还定金**。

2、定金的生效

(1) 定金合同是实践性合同，从实际**交付定金之日起生效**。

(2) 定金数额由当事人约定，但**不得超过主合同标的额的 20%**，超过 20% 的部分，人民法院不予支持。

【注意】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。

3、定金罚则的适用

(1) 因当事人一方迟延履行或者其他违约行为，致使合同目的不能实现，可以适用定金罚则，但法律另有规定或当事人另有约定除外。

(2) 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。

(3) 因合同关系以外的**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。

【例-多选题】根据担保法律制度的规定，下列关于定金罚则的表述中，正确的有（ ）。

- A. 因不可抗力致使主合同不能履行的，不适用定金罚则
- B. 因意外事件致使主合同不能履行的，不适用定金罚则
- C. 因合同关系以外的第三人的过错，致使主合同不能履行的，不适用定金罚则
- D. 当事人一方不完全履行合同，应当按照未履行部分所占比例适用定金罚则

【答案】ABD

【解析】因合同关系以外的第三人的过错，致使主合同不能履行的，适用定金罚则。



老会计，用心传递温度

【例-单选题】陈某向王某购买货物，价款为 10 万元，合同签订后，陈某向王某支付了 2 万元作为定金。交货期限届满后，因为第三方供货迟延，致使王某只向陈某支付了一半的货物，陈某因此主张适用定金罚则，要求王某承担定金责任，王某不同意。下列关于是否适用定金罚则的表述中，符合担保法律制度规定的是（ ）。

- A. 不适用定金罚则，因为是第三人的原因致使合同不能完全履行
- B. 适用定金罚则，因为王某未完全履行合同，应双倍返还定金
- C. 不适用定金罚则，因为王某已经履行了部分债务
- D. 适用定金罚则，因为王某未完全履行合同，应当按照未履行部分占合同约定内容的比例，承担定金责任

【答案】D

【解析】因合同关系以外的第三人的过错，致使主合同不能履行时，适用定金罚则。受定金处罚的一方当事人，可以依法向第三人追偿。其中，当事人一方不完全履行合同的，应当按照未履行部分所占合同约定内容的比例，适用定金罚则。

【例-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。（ ）

【答案】×

【解析】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。

【例-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。根据担保法律制度的规定，下列关于甲公司定金责任承担的表述中，正确的是（ ）。

- 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 and 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
- 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

【答案】C

【解析】

（1）选项 AD：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。但因合同关系以外的第三人的过错，致使主合同不能履行时，适用定金罚则。

（2）选项 B：当事人一方不完全履行合同的，应当按照未履行部分所占合同约定内容的比例，适用定金罚则。

考点 2：免责事由（★★）（2022 年修改）



老会计，用心传递温度

1、法定事由

(1) 不可抗力

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，但法律另有规定的除外。

(2) 受害人过错

当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生**有过错**的，可以减少相应的损失赔偿额。

【注意】当事人**迟延履行后**发生不可抗力的，**不能免除责任**。

【解释】当事人一方因不可抗力不能履行合同的，**应当及时通知对方**不能履行或不能完全履行的情况和理由，并在合理期限内提供有关机关的证明，证明不可抗力及其影响当事人履行合同的具体情况。

2、免责条款

免责条款是指合同双方当事人**在合同中约定**，当出现一定的事由或条件时，可免除违约方的违约责任。

3、法律的特别规定

在法律有特别规定的情况下，可以免除当事人的违约责任。

【举例】承运人对运输过程中货物的毁损、灭失承担损害赔偿责任，但承运人证明货物的毁损、灭失是因**不可抗力**、货物本身的**自然性质**或者**合理损耗**以及托运人、收货人的过错造成的，不承担损害赔偿责任。

【例-多选题】根据《民法典》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（ ）。

- 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

【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。

第九节 主要合同

考点1：买卖合同（★★★）

一、买卖合同的概念

买卖合同是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。

买卖合同是**诺成、双务、有偿**合同，可以是要式的，也可以是非要式的。

二、买卖合同的标的物

1、一般规定

标的物	所有权何时转移？
-----	----------



动产	交付
不动产	登记

2、一物多卖

(1) 普通动产

出卖人就**同一普通动产**订立多重买卖合同，在买卖合同均**有效**的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：（**先交付>先付款>先签合同**）

- ①**先行受领交付**的买受人有权请求确认所有权已经转移。
- ②各买受人均未受领交付，**先行支付价款**的买受人有权请求出卖人履行交付标的物等合同义务。
- ③各买受人均未受领交付，也未支付价款，**依法成立在先合同的买受人**有权请求出卖人履行交付标的物等合同义务。

(2) 特殊动产

出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均**有效**的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：（**先交付>先登记>先签合同**）

- ①**先行受领交付**的买受人请求出卖人履行办理所有权转移登记手续等合同义务的，人民法院应予支持；
- ②各买受人均未受领交付，**先行办理所有权转移登记手续**的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持；
- ③出卖人将标的物交付给买受人之一，又为其他买受人办理所有权转移登记，**已受领交付**的买受人请求将标的物所有权登记在自己名下的，人民法院应予支持；
- ④各买受人均未受领交付，也未办理所有权转移登记手续，**依法成立在先合同**的买受人请求出卖人履行交付标的物 and 办理所有权转移登记手续等合同义务的，人民法院应予支持。

三、所有权保留

1、当事人可以在**动产**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。

2、所有权保留的规定**只适用于动产**，不适用于不动产交易。

3、出卖人对标的物保留的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

4、出卖人的取回权

(1) 当事人约定出卖人保留合同标的物的所有权，在标的物所有权转移前，买受人有下列情形之一，造成出卖人损害的，除当事人另有约定外，**出卖人有权取回标的物**：

- ①未按照约定支付价款，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。

(2) 取回权的限制

①买受人已经支付标的物总价款的**75%以上**，出卖人不得主张取回标的物。（教材无此条，



老会计，用心传递温度

但司法解释包括)

②在将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分的情形下，**第三人已经依法善意取得**标的物所有权或者其他物权，出卖人不得主张取回标的物。

(3) 取回后

①取回的标的物价值显著减少，出卖人可以请求买受人**赔偿**损失。

②出卖人依法取回标的物后，买受人在双方约定或者出卖人指定的合理回赎期限内，消除出卖人取回标的物的事由的，可以请求回赎标的物。

【例-单选题】甲、乙双方于2013年1月7日订立买卖1000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1000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《民法典》规定的是()。

- A. 2月4日1000台彩电所有权转移
- B. 3月5日1000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1000台彩电所有权转移

【答案】D

【解析】题目说明甲支付全部价款后，彩电的所有权才转移给甲，此为所有权保留条款，约定有效。按照约定，甲在5月6日付清全部款项后取得彩电的所有权。

四、标的物毁损、灭失风险的承担

标的物的风险负担，是指由于**不可归责于双方当事人的事由**(如不可抗力)导致标的物发生毁损、灭失，应当由谁负担由此造成的损失。可归责于一方当事人的事由(如一方当事人的过错)导致标的物毁损、灭失，不属于风险负担，应当按照违约责任或者侵权责任处理。

1、标的物毁损、灭失的风险，在标的物**交付之前**由**出卖人**承担，**交付之后**由**买受人**承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。(一般规则)

【链接】标的物**提存后**，毁损、灭失的风险由债权人承担。

2、货物承运

(1)在标的物由**出卖人负责办理托运**，承运人系独立于买卖合同当事人之外的运输业者的情况下，如买卖合同双方当事人没有约定交付地点或者约定不明确，出卖人将标的物**交付给第一承运人后**，**标的物毁损、灭失的风险由买受人承担**。当事人另有约定的除外。

(2)出卖人根据合同约定将标的物**运送至买受人指定地点并交付给承运人后**，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担，但当事人另有约定的除外。

【解释】货交承运人视为交付，风险随之转移。

3、交易在途货物

出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，除当事人另有约定的以外，毁损、灭失的风险**自合同成立之日起**由买受人承担。

4、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**标的物毁损、灭失风险的转移。



5、违约处理（不利于违约方原则）

（1）因**买受人**的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当**自违反约定之日起**承担标的物毁损、灭失的风险。

（2）出卖人按照约定将标的物置于交付地点，**买受人**违反约定没有收取的（买受方违约），标的物毁损、灭失的风险**自违反约定之日起**由买受人承担。

（3）因**标的物质量不符合要求**，致使不能实现合同目的的，买受人可以**拒绝接受**标的物或者解除合同（出卖方违约）；买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由**出卖人**承担。

6、违约责任和**风险承担**

标的物毁损、灭失的风险由买受人承担的，**不影响**因出卖人履行债务不符合约定，买受人要求其承担违约责任的权利。

【注意】出卖人就交付的标的物，负有保证第三人不得向买受人主张任何权利的义务，但买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担该义务。（2022 年新增）

【例-单选题】甲公司购买乙公司一批货物，约定甲公司于 5 月 6 日到乙公司仓库提货，由于甲公司疏忽，当日未安排车辆提货，次日凌晨乙公司仓库遭雷击起火，该批货物全部被烧毁，下列关于该批货物损失承担的表述中，符合合同法律制度的规定的是（ ）。

- A. 甲公司和乙公司分担货物损失，因为双方都没有过错
- B. 甲公司承担货物损失，因其未按约定时间提货
- C. 乙公司承担货物损失，因为货物所有权没有转移
- D. 乙公司承担货物损失，因为货物仍在其控制之下

【答案】B

【解析】因买受人的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的（买受方违约），买受人应当自违反约定之日起承担标的物毁损、灭失的风险。本题中，由于甲公司疏忽，未按约定时间提货，导致货物没有按期交付，甲公司自 5 月 6 日起承担标的物毁损、灭失的风险。次日凌晨乙公司仓库遭雷击起火，该批货物全部被烧毁，甲公司承担货物损失责任。

【例-多选题】根据合同法律制度规定，当事人未作特别约定的情况下，下列关于买卖合同标的物损毁、灭失风险承担的表述中，正确的有（ ）。

- A. 出卖人按照约定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担
- B. 因买受人原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当自违反约定之日起承担标的物损毁、灭失的风险
- C. 出卖人未按照约定交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物损毁、灭失风险的转移
- D. 出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物损毁、灭失的风险由买受人承担

【答案】ABCD



【解析】

(1) 选项 AC：出卖人按照约定或者依照法律规定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担。出卖人未按照约定交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物毁损、灭失风险的转移。

(2) 选项 BD：因买受人的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当自违反约定之日起承担标的物毁损、灭失的风险。出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人负担。当事人另有约定的除外。

【例-多选题】根据《民法典》的规定，下列情形中，买受人应承担标的物损毁、灭失风险的有（ ）。

- A. 标的物已运抵交付地点，买受人因标的物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

【答案】BCD

【解析】选项 A：因标的物质量不符合质量要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同，买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。

五、标的物的质量检验

1、检验期间

约定 检验 期间	买受人应当在检验期间内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人；买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。
没有 约定 检验 期间	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限内通知出卖人。 买受人在合理期间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。 【注意】对标的物有“质量保证期”的，适用质量保证期，不适用该 2 年的规定。

【注意】出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定的，买受人不受前述规定时间的限制。

2、检验标准

出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人之间约定的检验标准与买受人和第三人之间约定的检验标准不一致的，人民法院应当以出卖人和买受人之间约定的检验标准为标的物的检验标准。（合同具有相对性）

【例-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



老会计，用心传递温度

备出现故障，经反复查找，发出该设备关键部位存在隐蔽瑕疵。该设备说明书标明质量保证期为4年。根据《民法典》的规定，下列关于乙公司是否承担责任的表述中，不正确的有（ ）。

- 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，故乙公司应承担违约责任
- D. 甲公司与乙公司未约定质量检验期限，都有过错，应分担责任

【答案】ABD

【解析】根据规定，出卖人交付标的物后，买受人应当对收到的标的物及时进行检验，买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起两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，不适用该两年的规定。本题中，该设备说明书标明质量保证期为4年，乙公司应承担违约责任。

六、买卖合同解除

1、主物和从物

因标的物主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力及于从物。因标的物的从物不符合约定被解除的，解除的效力不及于主物。

2、标的物为数物

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。

3、分批交付标的物

（1）出卖人分批交付标的物的，出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定，致使该批标的物不能实现合同目的的，买受人可以就该批标的物解除。

（2）出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使今后其他各批标的物的交付不能实现合同目的的，买受人可以就该批以及今后其他各批标的物解除。

（3）买受人如果就其中一批标的物解除，该批标的物与其他各批标的物相互依存的，可以就已经交付和未交付的各批标的物解除。

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。

【例-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。根据《民法典》的规定，下列关于甲如何解除合同的表述中，正确的是（ ）。

- 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机器与F机器的部分解除



老会计，用心传递温度

D. 甲可以就买卖合同中 F 机器的维修工具与 E 机器的部分解除

【答案】D

【解析】根据规定，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。本题中，由于标的物是数物，因此其中几种物不符合约定的，甲可以就不符合约定的 E 和 F 附带的维修工具解除。

考点 2：试用买卖合同（★）

1、视为购买的情形

（1）试用买卖的买受人在试用期内已经支付一部分价款的，应当认定买受人已经同意购买，但合同另有约定的除外。

（2）在试用期内，买受人对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等非试用行为的，应当认定买受人同意购买。

2、买卖合同存在下列约定内容之一的，不属于试用买卖，买受人主张属于试用买卖的，人民法院不予支持：

（1）约定标的物经过试用或者检验符合一定要求时，买受人应当购买标的物；

（2）约定第三人经试验对标的物认可时，买受人应当购买标的物；

（3）约定买受人在一定期间内可以调换标的物；

（4）约定买受人在一定期间内可以退还标的物。

3、试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。

【例-单选题】某商场为促销健身器材，贴出告示，跑步机试用一个月，满意再付款，王某遂选定一款跑步机试用，试用期满退回时，该商场要求王某支付使用费 200 元。下列关于王某应否支付使用费的表述中，符合合同法律制度规定的是（ ）。

A. 王某应当支付部分使用费，因为跑步机的磨损应当由王某和商场共同负担

B. 王某不应当支付使用费，因为双方对此未作约定

C. 王某应当支付使用费，因其使用跑步机造成磨损

D. 王某应当支付使用费，因其行为构成不当得利

【答案】B

【解析】试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人主张买受人支付使用费的，人民法院不予支持。

考点 3：商品房买卖合同（★★★）

商品房买卖合同是指房地产开发企业将尚未建成或已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的买卖合同。包括期房买卖合同和现房买卖合同。

1、商品房销售广告的性质

（1）商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请。（一般情况）

（2）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，应当视为要约。

【解释】该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。



老会计，用心传递温度

2、商品房预售合同的效力

(1) 预售许可

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) 登记备案

①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，不予支持**。

②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。

3、解决权的行权（2022 年修改）

(1) **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，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

(2) **因房屋质量问题严重影响正常居住使用**，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

(3) 出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在**3 个月**的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【注意】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。

4、商品房买卖中贷款合同的效力关系

(1) **因当事人一方原因**未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人**可以请求解除合同和赔偿损失**。

(2) 因**不可归责于当事人双方的事由**未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人**可以请求解除合同**，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

(3) 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人**请求解除商品房担保贷款合同**的，应予支持。出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

考点 4：赠与合同（★）

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

1、赠与合同特征

赠与合同是一种**单务、无偿、诺成**合同。

2、赠与人的责任

(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) 因赠与人**故意**或者**重大过失**，致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应承担损害赔偿



老会计，用心传递温度

责任。

(4) 赠与人**故意不告知**赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

【注意】赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或家庭生活的，**可以不再履行赠与义务**。

【例-判断题】赠与人故意不告知赠与财产的瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。()

【答案】√

【解析】赠与人故意不告知赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

3、赠与的撤销（2022 年修改）

(1) 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。

【注意】任意撤销的限制：

- ① 赠与合同经公证机关**公证**后，不得撤销；
- ② 赠与的财产权利**已转移**至受赠人，不得撤销赠与；
- ③ 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，不得任意撤销。

(2) 法定撤销（忘恩行为）

- ① 受赠人严重侵害赠与人或其近亲属；
- ② 受赠人对赠与人有扶养义务而不履行；
- ③ 受赠人不履行赠与合同约定的义务。

【解释】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，赠与人的**继承人或者法定代理人**可以撤销赠与。

【注意】**赠与人的撤销权**，自知道或者应当知道撤销事由之日起**1 年内**行使。**赠与人的继承人或者法定代理人**的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起**6 个月内**行使。

【例-多选题】根据规定，下列情形中，赠与人不得主张撤销赠与的有()。

- 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

【答案】ABC

【解析】

(1) 选项 ABC：赠与物已经交付，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，不能任意撤销赠与。

(2) 选项 D：受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与。

【例-单选题】根据规定，下列关于赠与人享有撤销赠与权利的表述中，不正确的是()。



老会计，用心传递温度

- A. 赠与人对经过公证的赠与合同，可以撤销赠与
- B. 受赠人对赠与人有抚养义务而不履行，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

【答案】A

【解析】根据规定，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。

考点 5：借款合同（★★★）

借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。

一、借款合同的基本规定

根据贷款人身份的不同，借款合同可以区分为 2 类：

- (1) 金融机构借款合同；
- (2) 民间借贷（包括自然人之间的借款合同和其他民间借贷合同）。

1、借款合同采用**书面形式**，但自然人之间借款另有约定的除外。

【注意】自然人之间的借款合同，自贷款人提供借款时**成立**。（实践合同）

2、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。

3、未按时提供、收取借款（过错方承担）

(1) **贷款人**未按照约定的日期、数额提供借款，造成借款人损失的，应当赔偿损失。

(2) **借款人**未按照约定的日期、数额收取借款的，应当按照约定的日期、数额支付利息。

4、借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。

5、借款人应当按照**约定**的期限支付利息。对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，当事人可以**协议补充**，能达到补充协议按**如下方法**处理：

- (1) 借款期间**不满 1 年**的，应当在**返还借款时一并支付**；
- (2) 借款期间**1 年以上**的，应当在每届满 1 年时支付，剩余期间不满 1 年的，应当在**返还借款时一并支付**。

6、借款人提前返还借款的，除当事人另有**约定**外，应当按照**实际借款的期间**计算利息。

二、民间借贷的计息规则

1、借期内利息

(1) 借贷双方**没有约定**利息，出借人主张支付利息的，人民法院不予支持。

(2) **约定不明**

①**自然人之间借贷**对利息约定不明，出借人主张支付利息的，人民法院不予支持。

②**除自然人之间借贷的外**，借贷双方对借贷利息约定不明，出借人主张利息的，人民法院应当结合民间借贷合同的内容，并根据当地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场报价利率



老会计，用心传递温度

等因素确定利息。

(3) 有约定

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 1 年期贷款市场报价利率（LPR）4 倍的除外**。

【总结】借期内利息

付息方式		计息规则
没有约定		不支付利息
约定不明	自然人间借贷	不支付利息
	其他借贷	法院根据情况确定
有约定		按约定（ $\leq$ LPR4 倍）

2、逾期利息

(1) 有约定

借贷双方对逾期利率有约定的，从其**约定**，但是以**不超过合同成立时 1 年期贷款市场报价利率 4 倍**为限。

(2) 未约定逾期利率或者约定不明的，人民法院可以区分不同情况处理：

- ①借贷双方既**未约定借期内利率**，也**未约定逾期利率**，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借贷双方**约定了借期内利率**但是**未约定逾期利率**，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。

(3) 出借人与借款人既约定了**逾期利率**，又约定了**违约金或者其他费用**，出借人可以选择主张逾期利息、违约金或者其他费用，也可以一并主张，但**总计不得超过合同成立时 1 年期贷款市场报价利率 4 倍**。

【总结】逾期利息

具体情形		计息规则
有约定	$\leq$ LPR4 倍	按约定
	$>$ LPR4 倍	按 4 倍合同成立时 1 年期 LPR
没有约定	未约定借期内利率 也未约定逾期利率	自逾期还款之日起承担 逾期还款违约责任
	约定了 借期内利率 ， 但未约定逾期利率	按借期内利率



老会计，用心传递温度

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于民间借贷合同借款利息的表述中，正确的有（ ）。

- A. 借款利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息
- B. 自然人之间的借款合同对支付利息没有约定的，应按照合同成立时 1 年期贷款市场报价利率支付利息
- C. 借款合同约定的利率超过合同成立时 1 年期贷款市场报价利率 4 倍的，对超过部分的利息人民法院不予支持
- D. 借贷双方对逾期利率的约定以不超过合同成立时 1 年期贷款市场报价利率 4 倍为限

【答案】ACD

【解析】选项 B：自然人之间的借款合同，不论没有约定利息还是约定不明确，均视为没有利息。

【例-判断题】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偿还利息时 1 年期贷款市场报价利率（LPR）4 倍的除外。（ ）

【答案】×

【解析】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”1 年期贷款市场报价利率（LPR）4 倍的除外。

考点 6：保证合同（★★★）

一、保证合同概述

性质	单务合同、无偿合同、诺成合同、要式合同（书面合同）、从合同。
特殊认定	①第三人单方以书面形式向债权人作出保证，债权人接收且未提出异议的，保证合同成立。
	②第三人向债权人提供差额补足，流动性支持等类似承诺文件作为增信措施，具有提供担保的意思表示，债权人请求第三人承担保证责任的，应当依照保证的有关规定处理；
	③第三人向债权人提供的承诺文件，具有加入债务或者与债务人共同承担债务等意思表示的，应当认定为债务加入。

【注意】保证合同应当以**书面形式**订立，包括以下形式：

- （1）单独订立的书面合同；
- （2）主债权债务合同中的保证条款；
- （3）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；
- （4）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。

二、保证人

1、一般规定：具有代为清偿债务能力的**自然人、法人、非法人组织**。

【解释】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，



老会计，用心传递温度

不得以自己没有代偿能力要求免除保证责任。

2、保证人资格的限制

(1) **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者国际经济组织贷款进行转贷的除外。

(2) **居民委员会、村民委员会**不得为保证人。但是依法代行村集体经济组织职能的村民委员会，依照村民委员会组织法规定的讨论决定程序对外提供担保的除外

(3) 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

保证的方式有**一般保证**和**连带责任保证**两种。

1、一般保证

(1) 一般保证的保证人享有**先诉抗辩权**，连带责任保证的保证人则不享有先诉抗辩权。

【注意】先诉抗辩权，是指在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，保证人对债权人可拒绝承担保证责任。

(2) 有下列情形之一的，保证人**不得行使先诉抗辩权**：

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**。

2、连带责任保证

连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求**债务人**履行债务，也可以要求**保证人**在其保证范围内承担保证责任。（找谁都行）

【解释】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，为**连带责任保证**。

【解释】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。

四、保证责任

1、保证担保的范围

保证人在约定的**保证担保范围内**承担保证责任。

当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对**全部债务**承担责任。

【解释】全部债务包括：主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

2、保证期间

保证期间是指当事人**约定**或者**法律规定**的保证人承担保证责任的时间期限。

【注意】保证期间不发生中止、中断。

(1) **债权人与保证人可以**约定保证期间。

(2) 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**。

【解释】“没有约定”：

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**。

【解释】“约定不明”：



老会计，用心传递温度

保证合同约定保证人承担保证责任直至主债务本息还清时为止等类似内容的，视为**约定不明**。

【注意】债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或者约定不明确的，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。

【例-单选题】根据《民法典》的规定，在保证人与债权人没有约定保证期间的情形下，保证期间为（ ）。

- A. 3 个月
- B. 6 个月
- C. 9 个月
- D. 12 个月

【答案】B

【解析】债权人与保证人可以约定保证期间。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。

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于保证的表述中，正确的有（ ）。

- A. 当事人对保证方式没有约定的，保证人与债务人对债务承担连带责任
- B. 保证合同是保证人与债权人之间的合同关系
- C. 以公益为目的的非营利法人可以担任保证人
- D. 当事人对保证担保的范围没有约定的，保证人应当对全部债务承担责任

【答案】BD

【解析】

(1) 选项 A：当事人在保证合同中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；

(2) 选项 C：以公益为目的的非营利法人、非法人组织不得为保证人。

3、主合同变更与保证责任承担

	保证人责任	例外
债权转让	继续承担	①未通知保证人对保证人不发生效力 ②明确约定禁止转让，转让后未经保证人书面同意，保证人不承担责任。另有约定除外。
债务转让	不承担	保证人书面同意——继续承担
债务加重	按原数额承担	保证人书面同意——按加重后的数额
债务减轻	按减轻后的承担	
期限变动	保证期间为原期间 或法定期间	保证人书面同意——按变动后的期限确定
第三人	保证人的保证责任	—



老会计，用心传递温度

加入债务	不受影响	
------	------	--

4、保证与抵押并存

同一债权既有**保证**又有**物的担保**的，属于**共同担保**。

有约定	按当事人的 约定 确定承担责任的顺序实现债权
没有约定或者不明	① 债务人 提供的物的担保，债权人先就债务人的物的担保求偿。保证在物的担保不足清偿时承担补充清偿责任。（ 先物保后人保 ）
	② 第三人 提供的物的担保，债权人既可以要求保证人承担保证责任，也可以对担保物行使担保物权。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。（ 自行选择 ）

5、保证人的追偿权

保证人承担保证责任后，**有权向债务人追偿**。

五、保证合同的**诉讼时效**（3年）

1、一般保证的债权人在保证期间届满前对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，从**保证人拒绝承担保证责任的权利（先诉抗辩权）消灭之日起**，开始计算保证债务的诉讼时效。

2、连带责任保证的债权人在保证期间届满前请求保证人承担保证责任的，从**债权人请求保证人承担保证责任之日起**，开始计算保证债务的诉讼时效。

【解释】保证人对**已经超过诉讼时效期间**的债务承担保证责任或者提供保证的，**又以超过诉讼时效为由抗辩的**，人民法院**不予支持**。

考点 7：租赁合同（★★）

一、租赁合同概述

1、租赁合同的期限

（1）租赁合同中租赁期限为**6个月以上**的，应当采用**书面形式**。

（2）租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，**超过部分无效**。

（3）租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过 20 年。

2、不定期租赁

（1）当事人**未采用书面形式**的，视为不定期租赁。

（2）**租赁期限届满**，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为**不定期**。

（3）当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，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。仍不能确定的，视为不定期租赁。

【解释】对于不定期租赁，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**。

【例-判断题】陈某与李某口头约定：陈某将房屋出租给李某，租期 1 年，月租金 1 000 元。该房屋租赁合同应视为不定期租赁合同。（ ）



【答案】√

【解析】租赁期限 6 个月以上的，合同应当采用书面形式。当事人未采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。

【例-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。根据《民法典》的规定，下列关于该租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。

- 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

【答案】D

【解析】租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

二、当事人的权利义务

1、在租赁期间因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但当事人另有约定的除外。

2、承租人合理使用

(1) 出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。

(2) 承租人应当按照约定的方法或按照租赁物的性质使用租赁物，并应当妥善保管租赁物，如因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任。

【解释】因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；

3、维修义务

(1) 出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。

(2) 承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。

(3) 因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。

【注意】因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。

4、承租人改善或增设他物

承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人恢复原状或赔偿损失。

5、转租

(1) 承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，在这种情况下，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。

【解释】出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在 6 个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。

(2) 承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合



老会计，用心传递温度

同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金。超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。（2022 年新增）

6、支付租金

（1）承租人应当按照**约定**的期限支付租金。对支付期限没有约定或约定不明确的，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。

（2）仍不能确定的，租赁期间不满 1 年的，应当在租赁期间届满时支付；租赁期间 **1 年以上**的，应当在每届满 1 年时支付，剩余期间不满 1 年的，应当在租赁期间届满时支付。

7、租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

8、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。

【解释】租赁期间租赁物所有权变动的，受让人取得原出租人的地位，租赁合同的出租人发生变化。（2022 年新增）

9、出租人解除合同的情形

（1）**承租人未经出租人同意转租**的，出租人可以解除合同。

（2）承租人无正当理由**未支付或者迟延支付租金**的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付，承租人**逾期不支付**的，出租人可以解除合同。

10、承租人解除合同的情形

（1）因租赁物部分或者全部**毁损、灭失**，致使不能实现合同目的的，承租人**可以解除合同**。

（2）租赁物危及承租人的安全或者健康的，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**可以随时解除合同**。

11、租赁期限届满

（1）租赁期间届满，承租人应当**返还租赁物**。

（2）承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为**不定期**。

（3）租赁期限届满，房屋承租人享有以**同等条件优先承租的权利**。（仅限于房屋承租人）

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于租赁合同解除的表述中，正确的有（ ）。

- A. 租赁物在租赁期间发生所有权变动，买受人不愿继续出租的，可以解除租赁合同
- B. 承租人无正当理由未支付租金，经催告在合理期间内仍不支付的，出租人可以解除合同
- C. 租赁物危及承租人的安全或健康的，承租人可以随时解除合同
- D. 承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同

【答案】BCD

【解析】选项 A：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，租赁合同



老会计，用心传递温度

继续有效，买受人无权解除租赁合同。

【例-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。根据合同法律制度的规定，下列关于买卖合同与租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。

- 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

【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”。

考点 8：房屋租赁合同（★★★）

1、无效的房屋租赁合同

- （1）出租**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）出租人**未经批准或未按照批准**内容建设的临时建筑。
- （3）租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。

但以上违法因素在**一审法庭辩论终结前**消灭的，人民法院应当认定**租赁合同有效**。

2、一房数租

出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在**合同均有效**的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（占有>登记备案>合同成立）

- （1）已经**合法占有**租赁房屋的；
- （2）已经办理**登记备案**手续的；
- （3）合同**成立在先**的。

【解释】不能取得租赁房屋的承租人有权依法请求**解除合同、赔偿损失**。

3、房屋租赁中承租人的优先权

（1）出租人出卖出租房屋的，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**。

【链接】租赁物（不限于房屋）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”。

（2）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的情形，**承租人可以请求出租人承担赔偿责任**。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同**的效力不受影响**。

（3）租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：

- ①房屋在**出租前已设立抵押权**，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；
- ②房屋在**出租前已被人民法院依法查封**的。

【链接】抵押在先，出租在后的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。

（4）具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

- ①**房屋共有人**行使优先购买权的；
- ②出租人将房屋出卖给**近亲属**，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的；



老会计，用心传递温度

③出租人履行通知义务后，承租人在 **15 日内** 未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权；出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在 **拍卖 5 日前** 通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，出租人出卖租赁房屋时，承租人享有以同等条件优先购买的权利。但在某些特殊情形下，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持。这种特殊情形包括（ ）。

- A. 出租人履行通知义务后，承租人在 15 日内未明确表示购买的
- B. 出租人将租赁房屋出售给其大学同学
- C. 租赁房屋共有人行使优先购买权的
- D. 出租人将租赁房屋出售给其侄子的

【答案】AC

【解析】具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

- (1) 房屋共有人行使优先购买权的（选项 C 正确）；
- (2) 出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的（选项 D 错误）；
- (3) 出租人履行通知义务后，承租人在 15 日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权（选项 A 正确）。

考点 9：融资租赁合同（★★）

一、融资租赁合同概述

融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。

【注意】融资租赁合同应当采用书面形式。

二、当事人的权利义务（2022 年修改）

1、出租人的权利义务

(1) 出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

(2) 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用，租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，**出租人不承担责任**，但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。（原则上与出租人无关）

(3) **出租人**享有租赁物的所有权。承租人破产的，租赁物不属于破产财产。出租人对租赁物享有的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

(4) 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分的，出租人可以**解除融资租赁合同**。

(5) 出租人、出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。承租人行使索赔权利的，出租人应当协助。

2、承租人的权利义务

(1) 承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利，承租人应当妥善**保管、使用**租赁物，履行占有租赁物期间的**维修义务**。

(2) 承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，**出租人不承担责任**。



老会计，用心传递温度

(3) 承租人应按照约定支付租金，经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以要求**支付全部租金**；也可以**解除合同**，收回租赁物。

(4) 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，出租人有权请求承租人继续支付租金，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

三、期满后租赁物的归属

1、出租人和承租人也可以**约定**租赁期间届满租赁物的归属。

2、当事人约定租赁期间届满租赁物归**承租人**所有，承租人已经支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物的，收回的租赁物的价值**超过**承租人欠付的租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。

3、对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，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。仍不能确定的，租赁物的所有权归**出租人**。

4、当事人约定租赁期限届满，承租人仅需向出租人支付**象征性价款**的，视为约定的租金义务履行完毕后租赁物的所有权归**承租人**。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于融资租赁合同中租赁物的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 承租人履行占有租赁物期间的维修义务
- B. 在融资租赁期间出租人享有租赁物的所有权
- C. 承租人破产的，租赁物属于破产财产
- D. 出租人和承租人可以约定租赁期间届满租赁物的归属

【答案】C

【解析】承租人破产的，租赁物不属于承租人的破产财产。

【例-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。（ ）

【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。



请关注公众号、听更多免费直播